

RELAZIONE TECNICA SULL'OPERA DA REALIZZARE

Oggetto: **PIANO DI RECUPERO ACCESSORIO PERTINENZIALE CON ACCORPAMENTO ALL'EDIFICIO PRINCIPALE**

Il committente, sig. Mauro Vercelli è proprietario di uno stabile ad uso abitativo con annessi due accessori pertinenziali e relativa area di corte, il tutto ubicato a Porto San Giorgio in Via Strada Valle Oscura 6, proprietà meglio distinta al foglio 7 mappale 12-183-188-189-283-285 e 125 sub.6 di codesto Comune.

Parte della proprietà, in particolar modo i corpi di fabbrica sono inseriti all'interno di un comparto di P.R.G. classificato come A2.2 "Edifici e complessi edilizi di interesse storico-architettonico o ambientale diffusi nel territorio collinare".

Tra l'edificio principale e i suoi accessori c'è un discostamento per quanto riguarda le caratteristiche architettoniche, i materiali impiegati nella costruzione e l'epoca di costruzione.

Infatti il fabbricato principale risale in data antecedente al 1950 come periodo di costruzione, mentre gli accessori sono successivi al 1950 e più esattamente entro e non oltre il 1966.

Per tale motivo, con il presente piano particolareggiato di recupero, si chiede la possibilità di accorpare un corpo volumetrico accessorio all'edificio principale, mediante demolizione, ricostruzione e ampliamento del 20% del volume accessorio esistente.

Nella fattispecie ciò che è oggetto di recupero è il manufatto ad uso ripostiglio, di forma allungata, posto nella parte nord dell'area di corte del fabbricato, che verrà completamente demolito e ricostruito nella facciata ovest del fabbricato principale, per costituire l'ampliamento suddetto, con caratteristiche estetiche ed architettoniche uguali all'immobile principale.

Quindi con muratura portante rifinita a mattoni facciavista, infissi e sportelloni oscuranti esterni in legno, solai di piano e di copertura in legno, manto di rivestimento copertura in coppo e sottocoppo invecchiato, canali e discendenti in rame, pavimentazione esterna in mattoni o ciottolame, il tutto con peculiarità coerenti al contesto storico architettonico in cui si inseriscono e nel rispetto delle caratteristiche della parte restante di edificio e di altri edifici simili presenti in zona.

Il fabbricato principale non è oggetto del presente piano di recupero e non subirà stravolgimenti, poiché la normativa di piano prevede il suo risanamento e recupero conservativo, mediante la riorganizzazione sistematica delle aperture finestrate, il consolidamento delle fondazioni, dei setti murari portanti con il sistema del cuci e scuci, il rifacimento dell'orditura portante in legno del solaio di calpestio e di copertura, rivisitazione del manto di finitura esterno in copertura.

La parte di edificio alla quale andrà aggiunto l'ampliamento suddetto è quella posta nel lato ovest, mentre la restante, esposta ad est autonoma e distinta, non fa parte della presente pratica in quanto di altra proprietà, non interessata a realizzare nessuna opera edilizia per ragioni personali per meri motivi economici, ma nel contempo però rilascia ampia autorizzazione alla realizzazione dell'opera di recupero ed accorpamento sopra indicata, in qualità di proprietario confinante (vedere assenso del confinante allegato).

Il tipo d'intervento di recupero del manufatto accessorio va a migliorare i seguenti aspetti urbanistici:

- elimina un corpo di fabbrica posto in aderenza alla sede stradale;
- da la possibilità di allargare la stretta Strada Valle Oscura onde migliorare la viabilità nella strada extra urbana;
- elimina un manufatto non consono al contesto architettonico ed ambientale in cui trovasi il tutto a totale vantaggio della parte paesaggistica;

Fermo lì 20/05/2014

Geom. Gianfranco Compieta

Arch. Gianni Cortesi

CALCOLO VOLUMETRICO DELL'INTERVENTO EDILIZIO

Oggetto: **PIANO DI RECUPERO ACCESSORIO PERTINENZIALE CON ACCORPAMENTO ALL'EDIFICIO PRINCIPALE**

Volume Accessorio - (Stato Attuale)

ml 5,00 x 10,00 = mq 50,00
mq 50,00 x [(1,95+2,75)/2]= mc 117,50 +

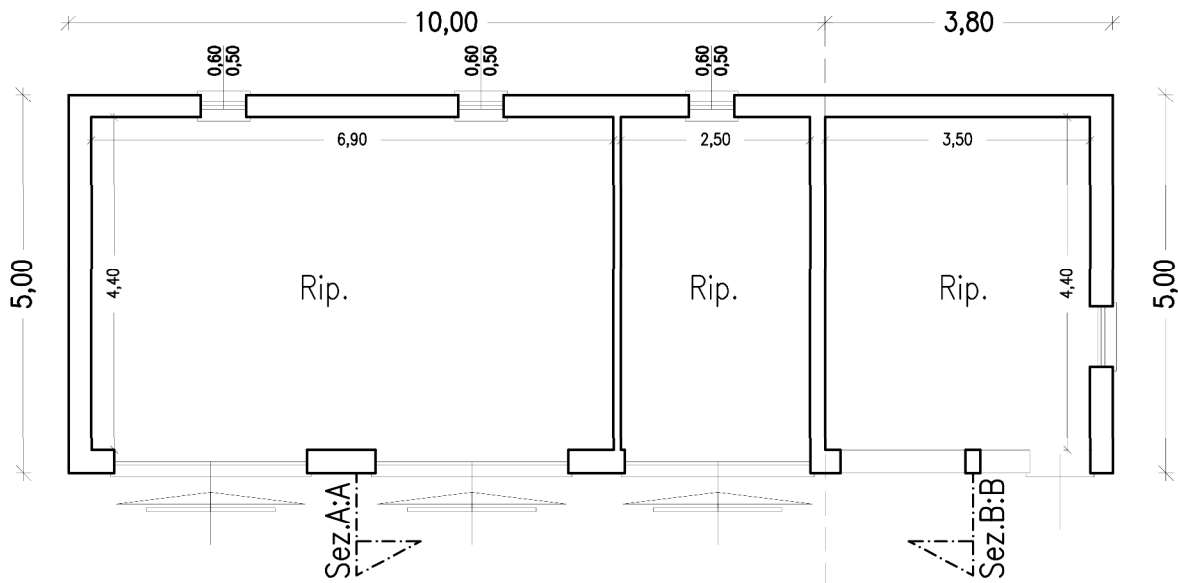
ml 5,00 x 3,80 = mq 19,00
mq 19,00 x [(1,90+2,80)/2]= mc 44,65 =

a sommare mc 162,15 +

Incremento Piano Casa 20% mc 32,43 =

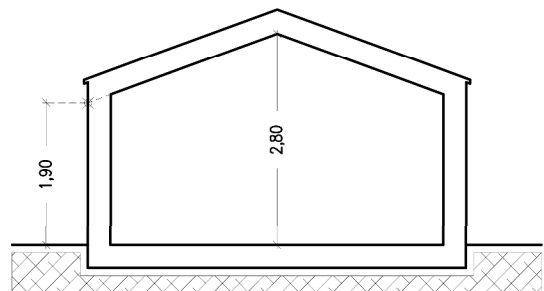
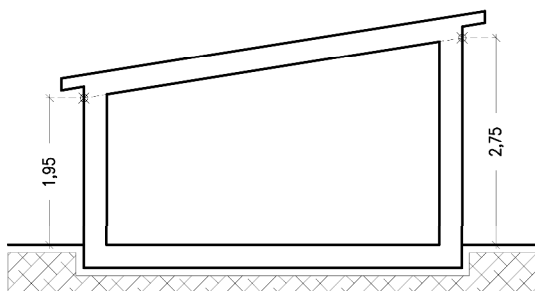
Totale mc Accessorio mc 194,58

– Accessorio da recuperare –



– Sezione A:A –

– Sezione B:B –

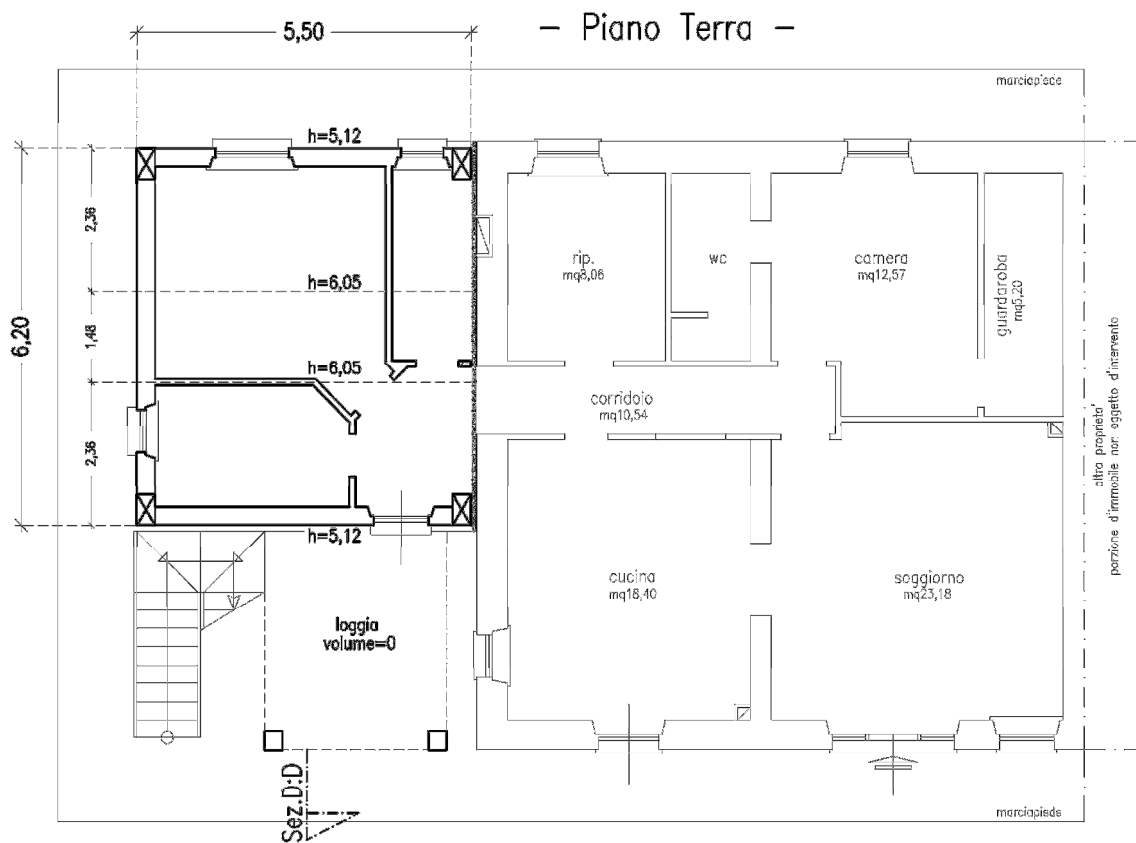


Volume Ampliamento in aderenza - (Stato Modificato)

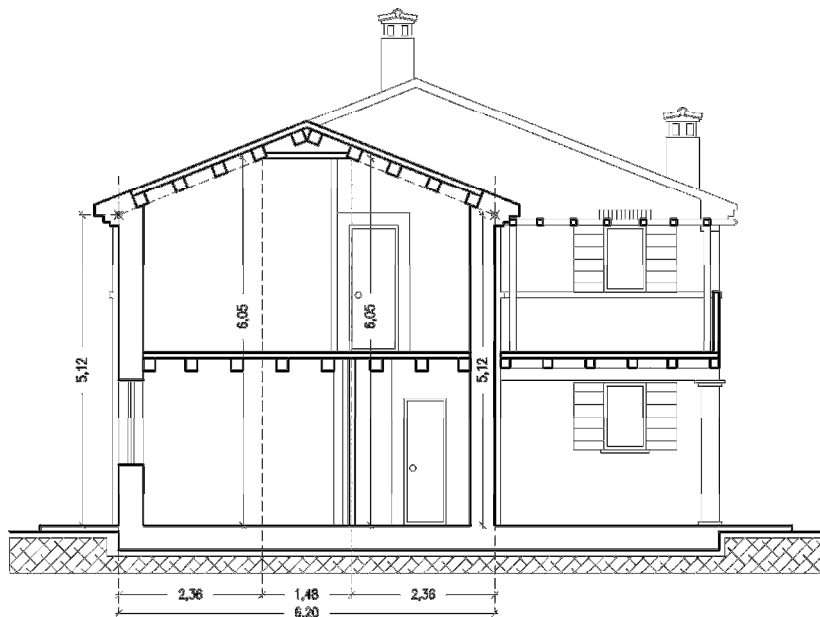
ml 2,36 x 5,50 = mq 12,98
mq 12,98 x [(5,12+6,05)/2]x2= mc 144,99 +

ml 1,48 x 5,50 = mq 8,14
mq 8,14 x 6,05 = mc 49,25 =

Tot mc Ampliamento mc 194,24



- Sezione D:D -



NORME TECNICHE DI PIANO REGOLATORE

Oggetto: **PIANO DI RECUPERO ACCESSORIO PERTINENZIALE CON ACCORPAMENTO ALL'EDIFICIO PRINCIPALE**

CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO DIFFUSI (ZONA A2)

Art. 50 - Edifici e complessi di interesse storico-architettonico o ambientale diffusi: definizione, classificazione e modalità di intervento

- 1 La Variante Generale del P.R.G. individua e classifica nelle tavole in scala 1:2.000 (Tav. P3a-g) 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 N.T.A. del P.P.A.R.
Di ciascun organismo è stato identificato e perimetrato, quando tuttora riconoscibile, l'ambito spaziale di pertinenza, sia in termini di funzionalità rispetto all'attività originaria, sia in quelli di rispetto percettivo e ambientale.
- 2 Nelle tavole della Variante Generale del P.R.G. in scala 1:2.000 (Tav. P3a-g) tali organismi sono convenzionalmente classificati, ai fini della disciplina d'intervento, nelle due sottozone:
A 2.1 Edifici e complessi entro il territorio urbanizzato
A 2.2 Edifici e complessi nel territorio collinare.
- 3 L'elenco degli organismi architettonici classificati come zone A 2 - allegato alla serie di tavole in scala 1:2.000 (Tav. P3a-g) della Variante Generale del P.R.G. - può essere incrementato, su proposta di cittadini o associazioni, adeguatamente documentata, o per iniziativa della stessa Amministrazione Comunale. Il relativo atto deve essere approvato dalla Provincia, costituendo Variante del P.R.G. in quanto ne modifica il dettato normativo.
- 4 Il progetto di intervento su una zona A 2 dovrà prevedere in primo luogo l'analisi della documentazione storica relativa al sito, vale a dire all'organismo architettonico e al suo intorno, per comprenderne e valutarne le relazioni; la documentazione di progetto, anche se l'intervento sarà limitato alla manutenzione o al restauro di una parte del complesso, dovrà essere estesa all'intero ambito, costruito e non.
Nei casi in cui in sede di Variante Generale del P.R.G. non è stato indicato alcun ambito di pertinenza, il progetto dovrà fare riferimento al mappale catastalmente pertinente dell'edificio, alla data di adozione della presente Variante Generale del P.R.G.
- 5 Gli interventi edilizi ammessi per questi edifici o complessi sono in generale quelli appartenenti alle categorie di intervento a e b (manutenzione ordinaria e straordinaria), c1 e c2 (restauro e risanamento conservativo).
A tali modalità di intervento sono vincolati, ai sensi dell'art 40 delle N.T.A. del P.P.A.R., gli edifici inclusi nella tav.16 ed elenco allegato 2 del P.P.A.R. (3 - Vecchia Stazione di Porto San Giorgio; 4 - Casello).
- 6 Per tutti gli altri edifici e complessi classificati dalla presente Variante Generale del P.R.G. come A 2, è ammesso, nel rigoroso rispetto dell'integrità architettonica, l'intervento di ristrutturazione con vincoli (d.1), soltanto nelle situazioni in cui:
- il complesso ha subito alterazioni dei caratteri architettonici che richiedono un intervento di ridefinizione funzionale e formale, volto a rendere più coerente la nuova situazione rispetto all'impianto architettonico originale;

- la nuova destinazione di P.R.G. (SC, attrezzature di interesse turistico e ricreativo nel territorio collinare) richiede un intervento di adeguamento tecnologico ed eventualmente architettonico-distributivo; in tal caso i criteri e le modalità dell'intervento saranno definiti all'atto della proposta di P.U.
- 7 L'intervento di ristrutturazione con vincoli è possibile soltanto se esteso all'intero complesso perimetrato dalla Variante Generale del P.R.G., attraverso Progetto Unitario (P.U.).
- 8 Sono sempre esclusi per questi complessi gli interventi di ristrutturazione edilizia senza vincoli (d.2), sostituzione edilizia (e.1), ristrutturazione urbanistica (e.2). La demolizione senza ricostruzione (e.3) è consentita per l'eliminazione di corpi edilizi precari e/o aggiunti in epoche recenti, del tutto incongrui con l'organismo architettonico originario.
- 9 Qualora la zona A 2 sia completamente inserita all'interno di una zona di progettazione unitaria (zona Z.P.U.) o di una zona destinata a servizi (F), il recupero del complesso A 2 concorre al calcolo della potenzialità edificatoria complessiva della zona in cui è inserito.
- 10 Le destinazioni d'uso ammesse nella zona A2 (previa verifica di compatibilità ambientale in relazione al carico urbanistico indotto) sono: residenza (RP-RA-RC, RCu); sedi di Enti e Associazioni (TD); attività culturali (FG2, FA, SS2); usi terziari diffusi compatibili con la residenza (AS, AA, AR, ESP-CON-CD).

Art. 52 - Edifici e complessi edilizi di interesse storico-architettonico o ambientale diffusi nel territorio collinare (zone A2.2)

- 1 I complessi rurali, che presentano caratteristiche di qualità architettonica o di interesse storico-culturale o ambientale, sono in generale assoggettati alle norme di cui al precedente art.50, nel rispetto comunque di quanto disposto dalla L.R. 13/90, in particolare dall'art. 15.
- 2 Oltre agli usi indicati all'art. 46, sono ammessi per tali edifici le attività di produzione delle aziende agricole (AG 3) e le strutture per l'ospitalità turistica (aziende agrituristiche e altre strutture legate a funzioni di interesse turistico-ricreativo).

Art. 33 - Manutenzione straordinaria (b)

- 1 Comprende le opere e le modifiche necessarie per rinnovare, integrare o sostituire parti anche strutturali di edifici, nonché per integrare e sostituire gli impianti tecnici ed igienico-sanitari, purché tali interventi non alterino le superfici ed i volumi degli edifici e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.
- 2 Sono inclusi nella manutenzione straordinaria o ad essa assimilati:
 - la costruzione di autorimesse ex art.9 primo comma L.122/89;
 - la realizzazione di volumi tecnici per l'installazione di impianti (idrici, termici, vani extra corsa ascensori, ecc.);
 - la costruzione di recinzioni e muri di sostegno, e la realizzazione di percorsi pedonali nelle aree esterne;
 - la tinteggiatura esterna degli edifici;
 - la sostituzione di manti di copertura, infissi, serramenti, rivestimenti esterni con altri di tipologia diversa dalla preesistente;

- la costruzione di solai di sottotegola di edifici di interesse storico o ambientale, anche con tecniche e materiali diversi da quelli preesistenti, se il degrado non consente il restauro delle strutture originali né il recupero attraverso tecniche edilizie tradizionali;
 - l'installazione e l'integrazione degli impianti tecnici e dei servizi igienico-sanitari, anche con le limitate modifiche distributive interne eventualmente necessarie; eventuali modifiche delle aperture sulle facciate interne o esterne, connesse a tali interventi di adeguamento impiantistico, purché non alterino le caratteristiche architettoniche delle facciate.
- 3 Per gli edifici a destinazione produttiva e commerciale, sono ammessi interventi destinati all'installazione di impianti tecnici, e la realizzazione delle opere e degli impianti necessari all'adeguamento alla normativa sulla tutela dagli inquinamenti, sulla sicurezza e l'igiene dei luoghi di lavoro, purché le opere non comportino l'aumento della superficie lorda né il cambiamento delle destinazioni d'uso.

Art. 34 - Restauro (c.1)

- 1 Il restauro è un intervento volto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto dei caratteri e degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso (strutture portanti verticali e orizzontali, murature principali, elementi architettonici e decorativi, scale, rampe, orditura del tetto, caratteri compositivi e spaziali, ecc.) consentano destinazioni d'uso compatibili con essi. Il restauro prevede l'eliminazione degli elementi aggiunti in epoca successiva alla costruzione originaria, incongrui con i caratteri architettonici e ambientali dell'opera e del suo contesto. Fanno parte della categoria del restauro interventi di consolidamento strutturale, di ripristino e rinnovo di elementi costitutivi, di inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dalle esigenze specifiche degli usi attuali, sempreché compatibili con i criteri sopra indicati.
- 2 Per consolidamento strutturale si intendono le operazioni che, senza alterare il sistema statico dell'edificio, ne consentano la sopravvivenza senza sostituzione di elementi (ad esempio: sottomurazioni, riprese di murature, iniezioni, inserimento di tiranti, ecc.).
- 3 Per rinnovo si intendono due tipi di operazioni: la prima strutturale, da limitarsi all'indispensabile, che consiste nella sostituzione delle parti non recuperabili con altre della forma, natura e tecnica costruttiva uguale, simile o compatibile con quella originale; la seconda di carattere funzionale, con inserimento di impianti tecnici, servizi e di altri elementi necessari alla corretta agibilità.
Tali inserimenti dovranno essere previsti nella posizione più coerente con il sistema distributivo dell'organismo, rispettando il tipo edilizio e senza compromissione delle murature. L'installazione di ascensori o corpi montanti non è ammessa quando essa comporti la perdita anche parziale di strutture di pregio architettonico (volte, pareti o soffitti affrescati, soffitti lignei, ecc.), fatte salve le vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.
- 4 Per ripristino si intendono gli interventi di ricostruzione delle parti originali dell'edificio crollate, demolite o alterate, che sono documentate in modo incontrovertibile (attraverso foto, disegni originali, mappe catastali, ecc.), la cui ricostruzione è indispensabile per la ricomposizione architettonica e tipologica dell'edificio, altrimenti impossibile. Le parti mancanti devono in questo caso essere ricostruite con forme, materiali, tecniche costruttive uguali o analoghi agli originali. Il ripristino non va pertanto confuso con la ricostruzione integrale di un edificio, salvo il caso eccezionale di un evento (ad es. il crollo di un monumento), a seguito del quale sia possibile - utilizzando per lo più gli elementi edilizi originali, la ricostruzione dell'oggetto edilizio.

Art. 35 - Risanamento conservativo (c.2)

- 1 Sono assoggettati a modalità di intervento basate sul risanamento conservativo gli edifici e i manufatti di origine storica che hanno mantenuto gli aspetti fondamentali morfologici, tipologici e costruttivi del manufatto originario.
- 2 Per risanamento conservativo si intende il complesso di operazioni volto a conservare gli elementi costitutivi principali dell'organismo edilizio, ed in particolare:
 - gli elementi esterni (facciate, portici, loggiati, cortili, retri, coperture) che si riallacciano senza contraffazioni alla cultura compositiva e costruttiva locale;
 - le caratteristiche tipologiche strutturali e funzionali (murature portanti, posizione del blocco scale, caratteri architettonici degli spazi).
- 3 Oltre a quanto ammesso nel restauro, nel risanamento conservativo sono ammessi:
 - lievi modifiche nei prospetti, purché compatibili con l'assetto originario dell'immobile;
 - il rifacimento di orizzontamenti degradati con altri anche di diversa tipologia, purché alla medesima quota;
 - piccole modifiche alle quote di imposta e di colmo delle falde di copertura dei sottotetti, occorrenti per opere di consolidamento strutturale;
 - riassetto distributivo degli spazi interni, purché coerente con l'impianto complessivo del manufatto.
- 4 Non rientrano nel risanamento conservativo gli interventi che comportino aumento della S.U.L. ed alterazioni di sagoma, salvo quelli relativi all'installazione di impianti tecnici.
- 5 Nel caso degli edifici industriali di origine storica (mulini, fornaci, cartiere, ecc.) il rispetto dell'impianto tipologico richiede che sia mantenuta riconoscibile l'organizzazione spaziale originale, che generalmente presentava vasti locali per le varie fasi di lavorazione. Pertanto la suddivisione degli ambienti dovrà risultare compatibile con tale esigenza (mantenimento delle altezze originali, altezze delle pareti limitata, uso di materiali trasparenti nelle tamponature, ecc.).

Fermo lì 20/05/2014

Geom. Gianfranco Compieta

Arch. Gianni Cortesi

Comune di PORTO SAN GIORGIO

Oggetto: **PIANO DI RECUPERO ACCESSORIO PERTINENZIALE CON ACCORPAMENTO
ALL'EDIFICIO PRINCIPALE**

Ditta: **MAURO VERCELLI**

Località.: **VIA STRADA VALLE OSCURA 6**

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA -

Fermo lì 20/05/2014

Geom. Gianfranco Compieta

Arch. Gianni Cortesi

- Prospetto Ovest (fabbricato principale)-



- Prospetto Sud (fabbricato principale) -



Geom. Gianfranco Compieta

V.le Enrico Bellesi 53 – 63900 Fermo

Tel. Fax 0734 227421 - Mobile 347 7696126 - Email studiocompieta@gmail.com

- Prospetto Nord (fabbricato principale)-



- Prospetto Ovest (accessorio) -



Geom. Gianfranco Compieta

V.le Enrico Bellesi 53 – 63900 Fermo

Tel. Fax 0734 227421 - Mobile 347 7696126 - Email studiocompieta@gmail.com

- Prospetto Sud (accessorio) -



- Prospetto Nord (accessorio) -



Geom. Gianfranco Compieta

V.le Enrico Bellesi 53 – 63900 Fermo

Tel. Fax 0734 227421 - Mobile 347 7696126 - Email studiocompieta@gmail.com

AUTODICHIARAZIONE SULL'ANNO DI COSTRUZIONE DEGLI IMMOBILI

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'

(Art. 47 D.P.R. n.445 del 28 Dicembre 2000 – T.U. in materia di documentazione amministrativa)

Oggetto: **PIANO DI RECUPERO ACCESSORIO PERTINENZIALE CON ACCORPAMENTO ALL'EDIFICIO PRINCIPALE**

Il sottoscritto **MAURO VERCELLI**, nato a Porto San Giorgio, il 21/07/1969, residente a Porto San Giorgio in Via Solferino 37/39, c.f. **VRCMRA69L21G920I**, quale proprietario dello stabile abitativo con relativi accessori ed area di corte pertinenziale, il tutto ubicato a Porto San Giorgio in Via Strada Valle Oscura 6, distinto al foglio 7 mappale 12-183-188-189-283-285 e 125 sub.6, con la presente

D I C H I A R A

che il fabbricato principale facente parte dell'intero complesso di immobili di cui sopra risale come epoca antecedente all'anno 1950, mentre i corpi accessori risalgono introno a metà degli anni 60 comunque sempre prima al 1966.

Porto San Giorgio li 20/05/2014

MAURO VERCELLI



ASSENSO DEL PROPRIETARIO CONFINANTE AD ESEGUIRE I LAVORI

Oggetto: **PIANO DI RECUPERO ACCESSORIO PERTINENZIALE CON ACCORPAMENTO ALL'EDIFICIO PRINCIPALE**

Il sottoscritto **SBAFFONI DANTE**, nato a Ponzano di Fermo, il 28/05/1932, residente a Porto San Giorgio in Via Strada Valle Oscura 18, c.f. **SBFDNT32E28G873Q**, quale proprietario dello stabile abitativo ed annessa area di corte pertinenziale ubicata a Porto San Giorgio in Via Strada Valle Oscura 8, il tutto distinto al foglio 7 mappale 182, CONFINANTE CON LA PROPRIETA' DEL SIG. MAURO VERCELLI, con la presente

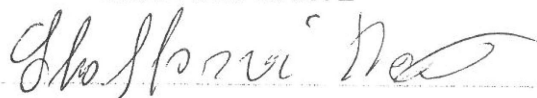
AUTORIZZA

il sig. Mauro Vercelli ad eseguire i lavori di recupero dei corpi accessori presenti all'interno della sua proprietà e poter presentare le relative istanze edilizie occorrenti.

All'uopo allego copia visura catastale a video.

Porto San Giorgio li 20/05/2014

SBAFFONI DANTE



Utente: CMPGFR69S01D542N
Convenzione: COMPIETA GIANFRANCO (CONSULTAZIONI - PROFILO B)
Codice di Richiesta: C00132062011

UFFICIO PROVINCIALE DI: ASCOLI PICENO TERRITORIO

Situazione aggiornata al : 20/05/2014
Soggetto selezionato

Nominativo: **SBAFFONI DANTE**
Codice fiscale: **SBFDNT32E28G873Q**
Comune di: **PORTO SAN GIORGIO** Codice: **G920**
Immobili individuati: **4**

Elenco immobili per diritti e quote

Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
	F	Proprieta' per 1/1	PORTO SAN GIORGIO (AP) STRADA VALLE OSCURA, SNC Piano T	7	182	3	cat. C/6	1	82 mq	Euro:131,28	
	F	Proprieta' per 1/1	PORTO SAN GIORGIO (AP) STRADA VALLE OSCURA, SNC Piano T-1	7	182	2	cat. A/3	1	9 vani	Euro:269,59	
	F	Proprieta' per 1/1	PORTO SAN GIORGIO (AP) STRADA VALLE OSCURA, 18 Piano T	7	121	3	cat. C/6	3	114 mq	Euro:259,05	
	F	Proprieta' per 1/1	PORTO SAN GIORGIO (AP) STRADA VALLE OSCURA, 18 Piano T-1 - 0002	7	121	2	cat. A/2	2	8,5 vani	Euro:460,94	