

COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO

(PROVINCIA DI FERMO)

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: VARIANTE PARZIALE AL PIANO DI RECUPERO DEL BORGO MARINARO, UNITA' IMMOBILIARE SITA IN CORSO GARIBALDI n.20 e VIA GIORDANO BRUNO n.19 (SETTORE 1, SCHEDA 11, CODICE UNITA' EDILIZIA n.8)

PROPRIETA': RIBECA CARLA Viale Cataldi Bombrini 2/15 A-16145 Genova

DATI CATASTALI: FOGLIO 5 PARTICELLA 49

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO ESISTENTE:

Trattasi di un edificio di civile abitazione sito in Corso Garibaldi n.20 e Via Giordano Bruno n. 19

L'edificio é censito catastalmente al Foglio 5 particella n. 49, scheda normativa d'intervento n. 11, codice unità edilizia n. 8, del Piano di Recupero del Borgo Marinaro di Porto san Giorgio, Zona BM2, ed é composto di tre piani fuori terra: piano terra, primo e secondo aventi rispettivamente un'altezza interna pari a 2,30 ml, 2,25 ml, Hm 2,93 ml. Pertanto i piani terra e primo risultano molto angusti e non rispondenti ai requisiti minimi prescritti dalle attuali normative igienico sanitarie.

Inoltre il piano terra si trova ad una quota di circa 60 cm sotto il livello della strada statale 16 (Corso Garibaldi) che negli anni ha aumentato la quota del livello stradale rispetto alla quota di imposta degli edifici preesistenti. A causa di questo "affossamento", e di un canale di scolo delle acque chiare a cielo aperto, l'edificio è soggetto a continui e ripetuti allagamenti. Il portone d'ingresso su Corso Garibaldi é in disuso da tempo poiché é stato necessario tamponarlo con paratie in cemento al fine di evitare i continui allagamenti durante la stagione delle piogge.

La scheda normativa d'intervento vigente n. 11, codice unità edilizia n. 8, consente per tale edificio la ristrutturazione con vincolo parziale di integrità delle facciate, e l'altezza massima consentita risulta essere quella attuale pari cioè a 7,46 ml.

MOTIVAZIONE ALLA VARIANTE:

- 1) Nello stato attuale l'edificio versa in condizioni di inabitabilità dovute alle gravi

condizioni di stabilità strutturale evidenziate soprattutto sul lato sud-est con crepe e rigonfiamenti della muratura, con cedimento di una consistente parte della copertura, ed in generale con lesioni presenti su tutto l'edificio. Le murature perimetrali del piano terra e primo risultano imbibite di umidità ascendente, la muratura del piano secondo e le travi strutturali in legno dei solai e della copertura risultano completamente ammalorati per via delle infiltrazioni d'acqua dovute ai cedimenti della copertura pericolante.

Pertanto negli ultimi anni è stato effettuato un intervento di messa in sicurezza al fine di evitare ulteriori crolli strutturali. Inoltre, come anticipato nella descrizione dell'edificio, l'altezza degli ambienti abitativi risulta non conforme ai requisiti minimi prescritti dalle vigenti normative igienico sanitarie.

Attualmente si vorrebbe procedere all'immediata ristrutturazione dell'immobile usufruendo degli incentivi del Piano Casa Regione Marche (legge N.19 del 21-12-2010 Modifiche alla Legge Regionale n.22 del 8-10-2009), che prevede soluzioni "premianti" per il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Poiché, come specificato sopra, la struttura portante dell'edificio è gravemente lesionata ed ammalorata e quindi tutti i suoi elementi strutturali dovranno essere completamente sostituiti, si vorrebbe procedere alla demolizione e ricostruzione di tutti i solai interpiano e di copertura, delle fondazioni, della parete sud e delle facciate su strada (attualmente messe in sicurezza tramite intelaiatura metallica perché pericolanti), mantenendo integra la parete nord di confine che oltre ad essere mantenuta verrà ristrutturata e consolidata staticamente.

Inoltre verranno mantenuti in facciata tutti gli elementi di carattere storico di pregio presenti allo stato attuale (intonaco, mattoncino facciavista con portali d'ingresso su Corso Garibaldi, cornicione ..etc) e verranno adeguate le altezze ai requisiti minimi delle attuali normative igienico sanitarie.

Tale adeguamento potrà essere garantito mantenendo in facciata la stessa altezza di gronda dell'edificio confinante sul lato nord (9,00 ml).

- 2) Inoltre poiché, come specificato nella premessa, l'attuale "affossamento" dell'edificio rispetto alla quota della strada statale 16, provoca continui e pericolosi allagamenti del piano terra, si chiede di posizionare la quota di imposta del piano terra dell'edificio 10 cm sopra il livello della Strada Statale 16 (Corso Garibaldi) al fine di evitare i problemi di allagamento sopra menzionati e al fine di allinearsi (tramite realizzazione di un marciapiede in quota) ai due edifici confinanti sul lato nord e sud.

Poiché Via Giordano Bruno, strada parallela a Corso Garibaldi, che insiste sull'edificio oggetto di intervento sul fronte est, si trova ad una quota di circa 60 cm più bassa rispetto alla strada statale 16, si prevede di realizzare al piano terra dell'edificio dei gradini interni (vedi sezione allegata) per far sì che la quota dei marciapiedi esterni (su entrambe le vie) si trovi rialzata di circa 10 cm dalla zanella della strada antistante. Tale accorgimento garantirà che la differenza di dislivello

tra via Giordano Bruno e Corso Garibaldi sarà "assorbita" tramite gradini interni all'edificio che non recheranno problemi di superamento delle barriere architettoniche agli antistanti marciapiedi pubblici, evitando la creazione di scale esterne, come quelle già realizzate in alcuni edifici esistenti (vedi documentazione fotografica), che ostacolano la percorrenza pedonale sui marciapiedi.

Si specifica inoltre che:

- L'art. 8 Titolo III (PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI) delle NTA del Borgo Marinaro prevede che *"Qualora gli edifici si trovassero a fronteggiare strade poste a quote diverse tra loro, l'altezza massima si intende riferita al piano stradale che si trova alla quota più alta e comunque nel rispetto dei limiti imposti dal D.M. 16.01.96 e dell'altezza massima consentita."*
- L'interessato si farà carico della realizzazione del marciapiede di uso pubblico antistante la sua proprietà.

DATA 18-11-2015

Il richiedente

Carla Ribeca

Carla Ribeca

Il tecnico

Arch. Irene Sagripanti



CALCOLO SUPERFICI E VOLUMI

SUPERFICIE E VOLUMI ESISTENTI

Superficie $6,53 \text{ ml} \times 8,30 \text{ ml} = 54,20 \text{ mq}$

Altezza di gronda = $7,46 \text{ ml}$

Volume attuale = $442,08 \text{ mc}$

VOLUME MASSIMO REALIZZABILE AI SENSI DELLA L.R. 22/09 e successive modifiche ed integrazioni:

Nel caso di solo ampliamento in sopraelevazione:

$442,08 \text{ mc} \times 20\% = 88,41 \text{ mc}$

$442,08 \text{ mc} + 88,41 \text{ mc} = 530,49 \text{ mc}$

Nel caso di demolizione e ricostruzione:

$442,08 \text{ mc} \times 40\% = 176,83 \text{ mc}$

$442,08 \text{ mc} + 176,83 \text{ mc} = 618,91 \text{ mc}$

VOLUME DI PROGETTO:

Volume di progetto = $530,08 \text{ mc}$

Incremento volumetrico = $88,00 \text{ mc}$

CALCOLO AREE A STANDARD

Volume edificabile in aumento mc. $88,00$

Abitanti teorici (Volumi / 120) n. $0,733$

S1. Aree a standards ($27,00 \text{ mc/ab}$)

Ai sensi della delibera del consiglio comunale n.14 del 18/03/2010 il valore di 27 mq (superficie per ogni abitante –D.M. 1444/68) dovrà essere ridotto a metà per le zone omogenee B, ovvero ridotto ad un terzo per le zone omogenee E.

S1. Aree a standards ($13,50 \text{ mc/ab}$) = $0,733 \times 13,5 = \text{mq. } 9,9$

Aree a standards totali mq. $9,9$

$\text{mq } 9,9 \times \text{euro/mq } 240,00 = \text{euro } 2.376,00$

