

Regione  
MARCHE

Provincia  
FERMO

Comune  
PORTO SAN GIORGIO

PIANO DI RECUPERO  
"Agriturismo Oliboni" in via Domenico Collina  
In applicazione dell'Art. 2 della Legge Regionale 19/2010 PIANO CASA e del PRG

Oggetto: **TAV 1.i**  
Elaborato integrativo sostitutivo della Tav 1  
**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

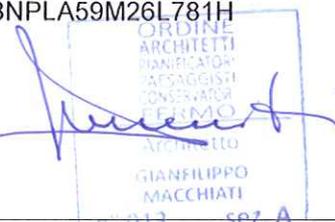


Data:

Committente e proprietario: *Paolo Oliboni*  
PAOLO OLIBONI

Via Galliano 140 – 63822 PORTO SAN GIORGIO c.f. LBNPLA59M26L781H

Progettista:  
Arch. Gianfilippo Macchiati  
via degli Assalti n° 5, 63900 Fermo



Il Sindaco	Il Segretario Comunale	Il Dirigente dell'UTC	
n°	Adottato con Delibera del	n°	Approvato con Delibera del
Questo documento non può essere copiato, riprodotto o pubblicato senza consenso scritto.			

**COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO**  
(Prov. di Fermo)

**Oggetto: Piano di Recupero**  
**Per la realizzazione di un agriturismo**

Proprietario:  
PAOLO OLIBONI Via Galliano 140 – 63822 PORTO SAN GIORGIO - FM  
c.f. LBNPLA59M26L781H

**el. 1.i**  
**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**  
(elaborato integrativo sostitutivo della tav. 1)

**1. Descrizione dell'area e degli edifici di intervento.**

1.1 Descrizione degli immobili

Gli edifici e l'area oggetto del presente Piano di Recupero si trovano nel territorio ovest del comune di Porto San Giorgio in prossimità della zona Santa Petronilla vicino al confine con il comune di Fermo.

Si tratta di un fondo agricolo in declivio con accesso da via Domenico Collina (strada Provinciale n° 210); percorrendo la strada che collega Fermo con Porto San Giorgio, dopo la zona di Santa Petronilla si trova un imbocco sulla destra che attraverso una strada bianca in pendenza conduce al complesso agricolo composto da un'abitazione principale che negli anni ha avuto degli ampliamenti per locali di deposito sia ad ovest che ad est, ed altri due accessori, uno destinato a fienile e deposito ed una porcilaia.

L'area si trova in una zona a destinazione agricola, con superficie utilizzata a seminativo, isolata dal contesto urbanizzato e nel quale sono collocati l'edificio principale ed altri accessori, tutti definiti catastalmente come collabenti.

L'area risulta circondata da arbusti e rovi pionieri, nel lato nord-ovest è presente una pianta di quercia ed alcune di olmo; tutte poste all'incirca sotto dei fili dell'alta tensione di proprietà delle FF.SS.

Il complesso comprende:

- a ovest altri terreni agricoli
- a sud la contrada Castiglione
- a est terreni agricoli
- a nord terreni agricoli e via Domenico Collina.

Gli edifici del complesso sono tutti pertinenze del fondo agricolo, e sono:

- una casa colonica, abbastanza vecchia con due accessori posti in aderenza; la casa è per circa metà crollata, ed invasa da rovi pionieri; un locale in adiacenza sul lato ovest, anch'esso crollato ma i cui resti sono tutti ancora nell'area di sedime, un accessorio sul lato est, che è ancora in piedi, in muratura semplice e protetto da lamiera che invece è tutt'ora utilizzato per la rimessa degli attrezzi agricoli;
- un accessorio destinato a fienile, sul lato est della corte, con architettura molto

semplice muratura in forati e pali in legno, copertura in legno anch'esso crollato e del quale ci sono una porzione marginale dei resti sull'area di sedime;

- una porcilaia ancora tutta in piedi perché di c.a., ma circondata da rovi posta proprio sotto l'area di rispetto dei fili dell'alta tensione delle FF.SS.

Il fondo con la corte e gli edifici nello stato in cui sono descritti dal progetto architettonico, sono stati acquistati nel 2000, ma già a quel tempo gli edifici erano in condizione di abbandono; fino a tutto il 2014 il fondo veniva coltivato dal vicino con un contratto di comodato, il quale degli edifici usava saltuariamente solo il piccolo deposito in muratura adiacente alla casa colonica sul lato est. Al momento il terreno è incolto e gli edifici inutilizzati.

## 1.2 Descrizione Catastale

L'area è censita nel comune di Porto San Giorgio al Catasto Fabbricati, Foglio n. 7, particella n.329, composta da n.3 unità collabenti in via Domenico Collina, con la corte di superficie di mq. 2.410,00

Il fondo di proprietà del richiedente è individuato catastalmente al NCT come segue: al foglio n. 7 con le particelle:

- F. n.7	part.	330	mq.	19.000,00	seminativo arbor
- F. n.7	part.	332	mq.	8.980,00	seminativo arbor
- F. n.7	part.	62	mq.	8.030,00	seminativo
- F. n.7	part.	64	mq.	<u>11.250,00</u>	seminativo arbor
<b>TOTALE</b>			mq.	<b>47.260,00</b>	

Il PdiR comprende le seguenti particelle catastali, o porzioni di seguito specificate:

- particella n. 329 per intero	mq.	2.410,00
- particella n. 330 in parte per	mq.	2.804,00
- particella n. 332 in parte per	mq.	<u>339,00</u>

La superficie complessiva del PdiR è quindi di mq. **5.553,00**

## 1.3 Descrizione Urbanistica e rapporto con il PRG

L'area è individuata dal vigente PRG come zona "E1", zona agricola (art. 95 delle NTA del PRG), nel quale sono possibili gli usi agricoli e le attività di agriturismo.

Ai fini del cambio di destinazione l'art. 98 delle NTA del PRG nel caso di edifici non più utilizzati consente espressamente il cambio di destinazione.

In sintesi si ritiene che la destinazione richiesta dal PdiR sia conforme al PRG.

## 1.4 Descrizione dei Vincoli

Nell'area sono presenti i seguenti vincoli individuati e cartografati dal vigente PRG in adeguamento al PPAR:

	zona	Vincoli e Tutele	norme	Area interessata	Considerazioni
PRG	E1	Zone Agricole Collinari	Art. 95 NTA PRG	Intera corte	Consente il recupero del patrimonio agricolo inutilizzato
PPAR		Versanti	Art. 31 NTA PPAR	Piccolissima porzione della corte	Non interessa l'intervento; il rilievo di maggior dettaglio, consente di escludere la pendenza individuata
PPAR		Aree a Pericolosità	Art. 124 NTA PRG	Gran parte della corte	L'intervento è sottoposto ad accurata verifica di fattibilità

		Geologica-Alta			geotecnica, che viene allegata, nella quale si prevede lo spostamento verso est; l'azione prevista è risolutiva del pericolo evidenziato dal PRG
PPAR		Aree ad Elevata Pericolosità Geologica Massima	Art. 124 NTA PRG	Piccolissima porzione della corte	Porzione non interessata dall'intervento; l'azione proposta prevede la mitigazione del rischio attraverso un robusto rimboschimento per la modesta porzione.
PPAR	V	Aree V ad Alta Percettività Visiva	Art. 122 NTA PRG	Intera corte	Il vincolo compare nelle tavole di dettaglio (AD3, AD5, AD6) e di sintesi (AD8) del PRG, valgono gli indirizzi di tutela.
PPAR	C	Ambiti del Paesaggio Agrario Storico	Art. 128-98 NTA PRG, Art.38 PPAR	Intera corte	Nella tav AD1 del PRG l'area non è compresa tra gli ambiti definitivi di tutela integrale.
PPAR		Tutela zone boscate e cortine arboree	Art. 98, 128-129	Filare lungo la strada	Il PRG prevede la conservazione del filare di essenze che viene rispettata ed integrata.
PAI	R1	Frane – Rischio Moderato	R1 PAI	Si rimanda all'indagine geologica	Le aree maggiormente pericolose sono ad ovest dell'intervento rispetto alle quali ci si allontana a livello precauzionale. L'azione progettuale di rimboschimento se non risolutiva, non può che mitigare la situazione di rischio evidenziata dal PRG
FS		Elettrodotto FS a 132 Kv	Fascia di asservimento	Si veda la comunicazione con prescrizioni di FF.SS	L'azione progettuale di allontanamento dalla linea di alta tensione, è risolutiva rispetto alla situazione di pericolo evidenziata dalle FFSS

Per quanto concerne i vincoli ambientali che interessano l'intervento possiamo così sintetizzare:

Il vincolo della cortina arborea è posto sulla strada poderale bianca di accesso agli edifici; questa cortina viene conservata e rinfoltita con olivi ed arbusti autoctoni come specificato sia nei capitoli successivi della relazione, che negli elaborati grafici.

Degli altri vincoli sopra esposti due in particolare hanno determinato le scelte progettuali: il vincolo geologico e per l'elettrodotto che andiamo ad esaminare nel dettaglio:

### **Il vincolo Geologico**

Il **geologo** Gianluca TESTAGUZZA con relazione del 16/12/2014, ha rilevato la presenza della fase liquida nella porzione ovest dell'area interessata dal Piano di Recupero e tenuto conto che proprio in adiacenza a codesta zona vi è presente un movimento gravitativo attivo, consiglia la traslazione dell'edificazione nella porzione est meno pendente e con assenza di acqua in profondità. Di seguito si riporta lo stralcio della relazione dello specialista

L'intervento urbanistico in oggetto si riferisce al progetto del Piano di Recupero che riguarda essenzialmente la demolizione e ricostruzione di un edificio agricolo e di accessori con la creazione di un complesso edilizio a vocazione agrituristica.

L'indagine di campo ha messo a fuoco i seguenti aspetti geologici:

- Parte dell'area di sedime del fabbricato in progetto ricade all'interno della perimetrazione del P.A.I. F-22-0033 a pericolosità P1;
- La porzione scandagliata ha mostrato costituzioni lito-stratigrafiche relativamente omogenee. In particolare il sito presenta una deposizione eluvio-colluviale con spessore massimo di 5,50 metri che sormonta un substrato Pelitico SC inizialmente fratturato;
- I sedimenti testati risultano a componente tessiturale eterogenea con predominio coesivo. Si tratta, inizialmente di sedimenti normal-consolidati di coltre, che sotto carico indotto importante entrano potenzialmente in carico subendo deformazione verticale a lungo termine per processi di consolidazione primaria e/o assestamento rapido; il substrato risulta essere, in tutta l'area, da mediamente consistente a consistente;
- I controlli piezometrici, eseguiti sulle verticali d'indagine, non hanno rilevato, lungo l'area edificabile, la presenza significativa della fase liquida fatta eccezione per la porzione ovest nelle verticali d'indagine S2 e T1;
- I rilievi di campagna associati a verifiche di stabilità dell'area hanno evidenziato la stabilità generale e puntuale del settore allo stato attuale e di progetto sia in condizioni normali che nelle condizioni critiche di falda a piano di campagna, fatta eccezione per la porzione di rilevato esistente, che raggiunge la precaria stabilità in caso di falda a piano di campagna;

Sulla base dei dati acquisiti e delle indagini svolte, **l'edificazione di tale comparto può ritenersi fattibile da un punto di vista geologico, geotecnico e sismico** con le seguenti indicazioni che assumono carattere di mitigazione:

- L'assetto idrogeologico-geotecnico del sottosuolo orienta per la scelta di tipologie di fondazioni profonde di grosso diametro, intestate in modo adeguato nella porzione consistente del substrato;
- Di prioritaria importanza la regimazione delle acque superficiali nella porzione a monte del versante mediante una adeguata sistemazione idraulico-agraria del fondo rurale e drenaggi superficiali in maniera di impedire una eventuale creazione di falde temporanee che, come abbiamo visto, possono causare problemi di stabilità agli orizzonti superficiali;
- Si sconsiglia comunque la lavorazione del fondo a monte mediante aratura e fresatura o quant'altra operazione che porti ad un indebolimento delle consistenza superficiale della pendice; questo comporta l'abbandono delle colture annuali sostituendole con quelle erbacee per la ricostruzione del cotico erboso; resta importante nelle aree come questa la ricostruzione del sistema delle siepi campestri e delle reti ecologiche. L'esecuzione di questi accorgimenti limita l'assorbimento dell'acqua agli strati superficiali e impedisce l'erosione diffusa e concentrata probabile in terreni denudati e pendenti come quello a monte;
- Nella nuova sistemazione del terreno, soprattutto in riferimento alla scarpata a monte attualmente non protetta, si consiglia la realizzazione di opere di contenimento strutturale utilizzando anche sistemi di ingegneria naturalistica come palificate vive, terre rinforzate ecc. purchè munite di adeguate fondazioni profonde;
- In ogni caso per l'edificazione puntuale del comparto si richiedono ulteriori valutazioni geologiche-geotecniche puntuali in corrispondenza delle nuove impronte delle strutture previste, che valutino con accuratezza l'esatta interazione tra struttura in progetto e terreno di fondazione e gli scenari sismici da applicare alla progettazione esecutiva.

## **Il vincolo di elettrodotto**

Le Ferrovie con nota del 18/11/2014, a seguito della nostra richiesta di un sopralluogo effettuato il giorno 13-11-2014, hanno comunicato che il progetto dovrà essere redatto nel rispetto delle condizioni indicate dall'Ente e cioè che nella zona di asservimento di metri 20,00 con la mezzeria coincidente con l'asse della palificazione di sostegno, non è possibile realizzare costruzioni di qualsiasi natura. (All.to 1)

Inoltre con DM 29 maggio 2008, è stata determinata una distanza complessiva di metri 40,00 con la mezzeria coincidente con l'asse della palificazione, per la protezione dalle esposizioni a campi elettrici ed elettromagnetici. In questa fascia di rispetto non possono essere previste destinazioni d'uso che comportino una permanenza prolungata oltre le quattro ore giornaliere.

Anche se l'ampliamento di progetto risulta estremamente contenuto, il progetto di ristrutturazione, in considerazione di questi vincoli utilizza il Piano Casa e lo strumento del Piano di Recupero per uno spostamento dell'edificio fuori dalla fascia di asservimento e dalla fascia di rispetto.

### 1.5 I volumi esistenti

Gli edifici attuali hanno le seguenti dimensioni:

- casa colonica (edificio indicato con la lettera A) che ha nel complesso:		
	superficie di mq. 334,34	volume di mc. 872,27
- accessorio B	superficie di mq. 54,40	volume di mc. 168,64
- locale C	superficie di mq. 33,42	volume di mc. 111,28
- accessorio D	superficie di mq. 35,94	volume di mc. 91,65
<del>- accessorio E</del>	<del>superficie di mq. 52,08</del>	<del>volume di mc. 208,32</del>
In sintesi la consistenza attuale è:	mq 510,18	volume di mc 1.452,16
In sintesi la consistenza attuale è:	mq 458,10	volume di mc 1.243,84

### 1.6 Verifica dello stato Attuale:

Sotto il profilo della legittimità dei volumi esistenti, premesso che l'attuale proprietario ha acquistato il complesso nell'anno 2000, lo stato attuale è certificato attraverso i seguenti documenti in possesso del comune:

- La carta IGM del 1950 documenta la presenza della casa;
- Nella C.T.C (ortofotocarta) degli anni '70, è possibile accertare la presenza della casa colonica (A), e degli accessori.
- Nella C.T.C del 1990 che certamente è quella più accurata, sono presenti oltre alla casa tutti gli accessori (B), (C), (D), ed (E); in questa carta vi è corrispondenza tra lo stato attuale e quello dell'epoca.

L'edificio principale è stato realizzato in epoca precedente all'anno 1967, ma non risultano atti abilitativi rilasciati.

Comunque vista l'epoca di realizzazione, l'immobile si pone legittimo sotto ogni aspetto in quanto in conformità con quanto previsto all'art.31, (sanatoria delle opere abusive) della Legge 28.02.1985 n.47. Infatti le opere risultano ultimate anteriormente al 1° settembre 1967 e non era vigente alcun strumento urbanistico e /o regolamento edilizio comunale che ne prescriveva la preventiva autorizzazione. Per quanto esposto, dunque, gli interventi previsti dal Piano Casa sono possibili in quanto l'immobile non risulta neanche parzialmente abusivo.

Per quanto concerne lo stato dell'edificio principale (manufatti A, B e C) si presentano in parte allo stato di "rudere"; ai fini della definizione dello stato attuale si fa notare che il concetto di edificio esistente non coincide con quello di edificio abitato o abitabile o comunque in buono stato di conservazione.

Per esistente si deve intendere un edificio che esista quanto meno in quelle strutture essenziali. Si aggiunge altresì che ai sensi dell'art.3 comma 1 lettera d) del DPR n.380/01 tra gli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi gli interventi volti al

ripristino di edifici o parti di essi eventualmente crollati o demoliti attraverso la loro ricostruzione, purchè sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Nel caso specifico, vista la presenza interamente leggibile della sagoma e dell'involucro edilizio e facilmente rapportabile a precisi punti e linee di riferimento caratterizzanti spazi e contorni è possibile l'accertamento della preesistente consistenza. Alla luce di quanto esposto l'edificio anche se diroccato, è considerato "ultimato" alla data del 31 dicembre 2008, così come dispone l'art.4, comma 1 della legge regionale n.22/09. (vedi All.to b1)

Per quanto concerne il manufatto D, porcilaia esso è interamente esistente e di facile determinazione.

~~Ma la classificazione dell'accessorio E (fienile) è di più difficile interpretazione. Esso pur trovandosi nello stato di rudere come l'edificio principale, ed essendo presente nella CTC già da prima del 1970, è presumibilmente realizzato con tecniche costruttive tali da non poter essere classificato in modo inoppugnabile come costruzione, e potrebbe non essere conteggiato nel computo dei volumi senza danno per le azioni previste dal progetto perchè le volumetrie realizzabili ed ammissibili, come vedremo (all.1.c), sono ampiamente superiori alla richiesta del progetto.~~

~~In conclusione riteniamo che il fienile potrebbe essere conteggiato nel computo del volume preesistente, ma qualora ne sia escluso non abbiamo conseguenze nell'azione proposta.~~

Conseguentemente all'integrazione del 04.05.2016, il manufatto E (fienile) viene escluso dal computo dei volumi e delle superfici esistenti.

## 2. Obiettivi del Piano di Recupero.

L'attuale proprietario è un imprenditore, che intende mettere a frutto l'investimento attraverso un piano aziendale che utilizzi le peculiarità del fondo e della posizione che ben si presta a fini turistici. Il fondo è interessato da un progetto di messa a dimora di ulivi ed altre essenze che in questa sede tralasciamo perché oggetto di progettazione specialistica.

Gli edifici vengono riaccorpati in un unico complesso che avendo le caratteristiche di albergo diffuso, si configura come un agriturismo integrato con l'attività agricola primaria. I singoli manufatti nell'insieme vanno ad assolvere a tutte le funzioni necessarie per lo svolgimento delle due attività complementari, quella turistica e quella agricola.

Le richieste del committente sono molteplici, ma possiamo sintetizzarle con una integrale riqualificazione e valorizzazione sia del fondo che degli immobili; in particolare si intende ottenere:

- **La riconversione del fondo**, abbandonando le culture intensive attuali ponendo fine agli attuali pericoli che questo tipo di coltivazione produce, sostituendone con una adeguata piantumazione. Non approfondiamo il tema ma le analisi svolte evidenziano la pericolosità geologica dell'area ad est, ma soprattutto ad ovest della casa. In questo senso l'azione proposta di intensa piantumazione di tutto il fondo contribuiscono al miglioramento idrogeologico di questa porzione di territorio particolarmente sensibile e vulnerabile allo stato attuale.

- **Qualità dell'offerta turistica**: molti studi hanno evidenziato la complessità della gestione di una azienda agrituristica dove tradizione e innovazione, agricoltura e servizi turistici devono armonicamente convivere. Si intende offrire un elevato confort ricettivo, nell'ambito di un'azienda agricola innovativa e tecnologicamente avanzata.

- **Qualità dell'architettura**: in modo che non vengano alterati il tipo edilizio e le caratteristiche architettoniche tipiche marchigiane, pur andando a realizzare tutti i servizi necessari per una ricettività di qualità;

- **Qualità ambientale**: con una progettazione che tenga conto di due aspetti: una elevata qualità sia degli spazi esterni, che paesaggistica, ed un intervento di edilizia sostenibile approntando tutti gli accorgimenti tecnici tesi al contenimento dei consumi energetici che siano in armonia con l'architettura complessiva.

### 3. Rapporto con il Piano Casa ed aspetti normativi

Le azioni che caratterizzano il progetto vengono proposte a seguito del dettato normativo previsto dalla L.R. n.22/2009 "Piano Casa", art. 2.

Le azioni pertanto prevedono :

demolizione e ricostruzione dell'edificio principale (compresa la parte crollata) con ampliamento massimo del 40% della volumetria esistente da demolire, con ricomposizione planimetrica e modifica, nell'ambito del lotto originario.

In tale ambito si procede con piano di recupero, all'accorpamento all'edificio principale della volumetria degli accessori di pertinenza per una superficie massima di mq 580,98 e di mc 1654,32 inferiori ai massimi consentiti.

Lo spostamento avviene sempre su zona agricola della stessa proprietà all'interno della corte di pertinenza, e realizzato secondo il tipo e le caratteristiche edilizie storiche.

La leggera traslazione proposta si basa su giustificazioni oggettive, in modo particolare sulla stabilità del terreno, in relazione alla presenza della falda acquifera, e dall'allontanamento dalla zona di asservimento della linea elettrica presente. (all.to a1)

Il Piano di recupero si rende necessario in quanto l'accorpamento riguarda più di un accessorio di pertinenza. (all.to a,4)

I piani di recupero ai quali si fa riferimento sono quelli previsti dalla L. 457/78 anche se non preventivamente individuati (come zone di recupero) da parte dei Comuni. Inoltre poiché le volumetrie assentite in aumento sono previste direttamente dal Piano Casa, non necessita l'effettuazione della verifica di assoggettabilità relativa alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Infine il PdiR proposto è da considerarsi conforme agli strumenti urbanistici generali comunali e dunque per la sua approvazione trovano applicazione i commi 2 e 3 dell'art.4 della L.R. 34/92.

Per quanto concerne l'intervento sugli edifici, dunque appare in conformità in quanto ai sensi dell'art.2 della LR 22/09 possono essere abbattuti e ricostruiti anche in un'altra area di sedime (sia pure con una diversa ricomposizione plani volumetrica e con forme architettoniche diverse da quelle preesistenti).

L'accorpamento, previsto e disciplinato dall'art.1, comma 6 della legge, possibile nell'ambito degli interventi di demolizione e ricostruzione per il comma 8 dell'art.2, va fatto con le modalità di cui al predetto art.1, comma 6, cioè utilizzando soltanto la volumetria degli accessori di pertinenza e per una superficie massima di 100 mq.

Relativamente all'azione progettuale prevista per l'accessorio uso fienile, si rappresenta che lo stesso è inquadrato come edificio non residenziale. Nel merito dunque in conformità all'art.2 comma 4 verrà demolito, ricostruito e ampliato in misura inferiore al 40% della SUL (Superficie Utile Lorda) e spostato nell'ambito del lotto originario (il fondo su cui sorge l'edificio).

Infine esaminiamo la questione della possibile esclusione dai benefici derivanti dalla lettura dell'art 2 primo comma del Piano Casa (la presenza o meno nella carta IGM 1892-95).

Dalla visione della carta IGM 1892/1895 in scala 1:50.000 risulta un edificio graficizzato su un'area esterna a quella di proprietà, di forma e impronta specifica non uguale sotto l'aspetto dimensionale alla conformazione attuale posto a circa 60 metri dall'edificio

esistente. Al fine di verificare **l'esatta posizione** dell'edificio, sono prodotti 3 planimetrie nella tav 1a) allegata, lo CTC, lo stralcio dell'IGM 1950, e lo stralcio IGM 1892-95, tutte riportate nella scala 1:10.000. Da lettura congiunta delle tre carte emerge **la non esatta sovrapposizione con quanto riportato nella carta militare**; questo aspetto anche alla luce dei pareri della RM allegati, esclude la non applicabilità del Piano Caso per l'azione proposta. (all.to a.3)

Dallo studio effettuato emerge (ove astrattamente si intendesse sostenere la presenza nell'IGM 1892-95) che l'impianto originale della costruzione è stato "manomesso" con successivi interventi in ampliamento e pertanto lo stesso risulterebbe, di conseguenza, solo in parte rappresentato in tale cartografia.

Dalle indagini eseguite, e riportate cartograficamente (all. 1b) risulta che l'edificio è presente nella cartografia successiva, IGM del 1950, che corrisponde a quella porzione di edificio attualmente mancante in quanto crollata. Infatti la porzione di edificio ancora in piedi, è in mattoni pieni, abbastanza recenti di tipo industriale, che certamente non esistevano alla fine dell'800, che fanno datare la sua realizzazione intorno agli anni 30), il solaio è realizzato con una soletta piena di c.a. la copertura in legno tipica di quegli anni. Gli architravi delle finestre sono anch'essi in c.a. alcune finestre sono state chiuse in muratura. Il terrazzo antistante l'ingresso dell'edificio ha una soletta in cemento armato, anch'esso tipico degli anni 30. In conclusione la porzione di edificio ancora in piedi non presenta le caratteristiche costruttive della fine dell'800.

Anche gli accessori sono realizzati parte in muratura a blocchetti e parte in laterizio certamente non presenti alla fine dell'800, ed addirittura la porcilaia è completamente in cemento.

Alla luce di quanto sopra pertanto l'immobile nel suo complesso, **non può essere considerato presente nella cartografia IGM 1892/1895, in quanto non vi è corrispondenza con la posizione, né le caratteristiche dei materiali e della tecnologia utilizzata per le costruzioni sono congruenti con il periodo di riferimento.**

## 4. Descrizione dell'intervento

### 4.1 Classificazione edilizia dell'intervento

Al fine di ottenere gli obiettivi di cui ai punti precedenti, il Piano di Recupero, prevede un insieme sistematico di interventi che vanno a rendere organico l'attuale assetto edilizio, frutto di interventi episodici e casuali, utilizzando in parte i benefici del piano casa, non tanto e non solo per aumentare le volumetrie, ma perché la LR offre un quadro normativo, che congiunto allo strumento del PdR facilita la soluzione degli obiettivi proposti.

Il PdR quindi prevede: un intervento di **demolizione e ricostruzione** sia dell'edificio principale che degli accessori esistenti, con accorpamento e spostamento, ricostituendo un organismo edilizio unitario, con un aumento inferiore al 40% del volume, utilizzando l'art. 2, comma 2, lett b della citata LR.

### 4.2 Verifica dei parametri di progetto (volumi distanze ed altezze)

Il progetto presentato non prevede l'utilizzazione del volume possibile attraverso il Piano Casa e cioè mc. 1.821,05 ma di fatto realizza una nuova sistemazione con l'accorpamento degli accessori.

- Totale Volume Attuale casa + accessori	mc.	<del>1.452,16</del>	1.243,84
- Volume possibile con Piano Casa	mc.	<del>2033,02</del>	1.741,38
- Volume di Progetto con accorpamenti			mc. 1.654,32
- Aumento di Volume di Progetto	mc.	<del>202,03</del>	410,48
- Numero dei piani Attuali		n.	2 + Interrato
- Numero dei piani di Progetto		n.	2 + Interrato
- Altezza massima Attuale		mt.	7,50
- Altezza massima di Progetto		mt.	7,50
- Distanza minima dai confini Attuale		mt.	2,00
- Distanza dai confini di Progetto		mt.	12,00
- Distanza minima tra edifici Attuale		mt.	6,50
- Distanza minima tra edifici di Progetto		mt.	6,00

### 4.3 Descrizione delle destinazioni

Edificio principale

La destinazione attuale agricola viene modificata ma resta nell'ambito dell'attività agricola ed agrituristica.

Il **piano seminterrato** non viene previsto, in sua vece è previsto un interrato per il deposito sia dei prodotti agricoli che di servizio per l'attività ricettiva; una porzione viene destinata alla realizzazione di un frantoio.

La struttura dell'interrato verrà realizzata in cemento armato, la muratura interna è prevista in mattoni pieni tipici della zona.

- Il **piano terra** viene destinato a **sala polifunzionale**, colazioni e 3 camere, dotato di portico aperto su tre lati e addossato sulla parete ovest con una superficie inferiore al 20% del SUL.

Al piano terreno viene accorpato un accessorio ex porcilaia, con destinazione ad ufficio dell'agriturismo e piccola abitazione del proprietario e/o del gestore (che si sviluppa anche al primo piano)

- Il **Piano Primo** viene destinato a camere

- **La copertura** viene realizzata a due falde con pendenza del 30%, struttura in legno con capriate, travi secondarie, correnti, piannelle, barriera al vapore, isolante biologico, guaina impermeabile e coppi di recupero.

Il corpo secondario viene spostato per motivi ambientali in modo da non occupare la visuale del mare, si sviluppa ad un solo piano e sarà destinato a punto vendita dell'agriturismo e sala degustazione, colori e materiali in armonia con il corpo principale.

### **4.3 Descrizione dell'intervento edilizio ed ambientale**

#### **Struttura e Materiali**

La struttura dell'edificio verrà realizzata in cemento armato su pali a travi rovesce, solaio in latero-cemento, solaio di copertura con struttura in legno e cartella armata.

Nel piano interrato è previsto un vespaio areato con iglù e bocche di lupo nelle pareti perimetrali.

Il tamponamento perimetrale viene realizzato con la seguente stratigrafia: mattone tradizionale pieno, cappuccina, isolante cm.12, poroton da cm.12 ed intonaco in biocalce.

Manto di copertura con coppi tipici della zona.

Gronde e pluviale saranno in rame.

Le prestazioni termiche ed i valori di trasmittanza delle componenti opache e finestrate saranno migliorative rispetto a quanto previsto dalle norme in vigore, ed in base ai valori stabiliti dal protocollo Itaca sintetico della regione Marche.

#### **Impianti**

Gli impianti di riscaldamento raffrescamento saranno realizzati secondo criteri di alta efficienza energetica ed eco compatibilità, in prima istanza con un virtuoso contenimento passivo attraverso la realizzazione di edifici ben coibentati, dotati di infissi a bassa trasmittanza, con pavimenti radianti sia per il riscaldamento (mediante l'uso di un generatore a biomasse come una caldaia a policombustibile in grado di bruciare sansa, pellet, nocciolino, mais e patate) che per il raffrescamento (con pompa di calore elettrica coadiuvata anche da fotovoltaico), facendo uso di un volano termico adeguato, con l'ausilio di collettori solari termici, si provvederà al soddisfacimento della richiesta di acqua calda sanitaria estiva e ad un interessante contributo al riscaldamento nelle mezze stagioni, pertanto con l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabili si giungerà quasi al completo soddisfacimento dei fabbisogni energetici dell'agriturismo.

L'impianto elettrico verrà realizzato nel rispetto delle norme in vigore e con particolare attenzione ai consumi dotandosi di illuminazione a led e di macchine elettriche di classe A o superiore, attuando anche strategie per la riduzione dell'esposizione ai campi elettromagnetici, prevedendo inoltre l'installazione di un impianto fotovoltaico con potenza di picco calibrata ai fabbisogni stimati degli edifici.

#### **Recupero acqua**

E' previsto un sistema modulare di recupero dell'acqua meteorica che prevede filtri, pompa, serbatoio, scarico di troppo pieno. Il serbatoio di acqua meteorica permette l'accumulo e la decantazione. Realizzato in materiale plastico, va collocato interrato in maniera da garantire un'adeguata protezione dal calore, gelo e luce.

La capacità prevista è di 20.000 litri con dimensioni di circa m. 6 x 4 x 4mt

### **La Sistemazione Esterna**

Dei numerosi alberi autoctoni presenti verranno abbattuti solo gli esemplari ormai secchi e quelli che hanno infestato gli edifici rendendo impraticabili le operazioni di recupero degli stessi.

La vegetazione sviluppata nella fascia perimetrale dell'area di intervento verrà quindi integrata con altre essenze ed arbusti autoctoni al fine di arricchirne la variabilità botanica ottenendo quindi un fascia di mitigazione, quanto più "naturaliforme" possibile, del nuovo intervento posto in essere.

L'attuale filare posto lungo la strada verrà rinfoltito con piante di olivo, in assoluta armonia con quello che è il progetto imprenditoriale della committenza, ossia quello di impiantare un oliveto con annessa struttura di trasformazione, cui si alterneranno arbusti di ginestra e oleandro, specie autoctone dalle ridotte esigenze idriche e dalle notevoli capacità schermanti.

Il fabbricato oggetto di intervento si svilupperà quindi all'interno di un contesto agricolo fortemente caratterizzato dall'essenza botanica dell'olivo, essenza tipica del Mediterraneo e assolutamente presente nella tradizione agricola marchigiana, sulla quale si incardinerà la produzione aziendale.

### **Piscina**

Si tratta di una piscina di categoria B, destinata all'uso interno; la piscina non è aperta al pubblico ma di uso dell'agriturismo e non necessita di deposito all'ex Genio Civile in base alla delibera n.836 del 25/05/2009 per le "opere minori".

Le dimensioni del manufatto sono 11,00 x9,00 m per una profondità che varia da m. 1,20 a m. 1,60 inoltre è protetta da una recinzione alta circa m. 1,80 realizzata con rete plastificata.

La piscina è realizzata con pannelli in acciaio dritti e curvi montati con doppia bullonatura su pannelli verticali fissati con delle aste di ferro e fondo di sabbia compattata posta su un massetto di cemento dello spessore di cm. 6. Dopo la posa di un materiale imputrescibile anti-asperità è stato posato il rivestimento in PVC ed il bordo perimetrale.

L'approvvigionamento idrico avviene con il Consorzio e lo smaltimento tramite collegamento con la fognatura previo trattamento.

### **Descrizione dell'Azienda Agricola**

L'attività agrituristica da avviare risulterà in rapporto di connessione con l'attività agricola, che sarà principale in termini di tempo-lavoro attribuito in funzione delle tabelle definite dalla normativa in vigore. L'ordinamento colturale sarà principalmente di tipo olivicolo a seguito della piantumazione di nuovi olivi e per la realizzazione del frantoio aziendale.

### **4.5 Opere di urbanizzazione**

L'intervento non prevede interventi pubblici, le opere e gli allacci verranno realizzate direttamente dal proprietario.

In particolare:

- **La strada** di accesso resta quella attuale della larghezza media di m. 3,5 per il quale è

prevista una sistemazione del fondo con ghiaia ed una illuminazione in prossimità dell'agriturismo. Si prevede un miglioramento dell'accesso con la strada provinciale 210 sentiti i confinanti e la Provincia.

- L'approvvigionamento di **energia elettrica ed acqua** avverranno direttamente dal proprietario attraverso le reti comunali concordando le forniture con ENEL e CIIP ed in ogni caso gli edifici risultano già allacciati a queste reti.

- La **Rete Fognaria**, verrà suddivisa: per le acque nere il convogliamento delle acque reflue prevede un trattamento primario di sedimentazione come la fossa Imhoff e successivamente sempre tramite una conduttura fognaria e pozzetti di ispezione avviene il passaggio a subirrigazione. Le acque chiare verranno raccolte e riutilizzate a fini agricoli e per la cura del verde di pertinenza dell'agriturismo.

- I **parcheggi** sono previsti nella zona OVEST realizzata con pavimentazione permeabile in blocchetti forati di cls. del tipo "arborelle" color terra poggiate su un telo di tessuto non tessuto, direttamente sul terreno compattato con sottofondo di ghiaia e sabbia e con prato adeguato seminato negli interposti spazi. In assoluta coerenza con quello che sarà l'ordinamento colturale aziendale, le aree a parcheggio saranno arredate con la messa a dimora di piante di olivo cui, come precedentemente espresso, saranno alternati arbusti di ginestra e oleandro, in accordo a quanto previsto per il ripascimento del filare vegetale che caratterizza la strada di accesso ai fabbricati.

- L'**area verde** viene prevista nel lato est intorno ed in adiacenza con la piscina avrà come obiettivo anche quello di creare uno spazio di svago abbellito con giochi, panchine, cestini, e nuove alberature ed arbusti autoctoni.

Per l'irrigazione si prevede la posa in opera di un tubo interrato con impianto a goccia alimentato da due pozzi a dispersione.

#### **4.6 Gli studi e le ricerche svolte per la redazione del Piano di Recupero**

Al fine di produrre un'appropriata utilizzazione, salvaguardia e recupero dell'equilibrio formale e funzionale dell'intervento, dei luoghi circostanti e del paesaggio, per la redazione del PdR sono state svolte diverse indagini ed il progettista si è avvalso della consulenza di diverse professionalità specialistiche per la redazioni degli elaborati progettuali, in particolare:

- Per la categoria del patrimonio botanico – vegetazionale ed agricolo del dr. Agronomo Alfio Bagalini
- Per la categoria geologica, geotecnica ed idrogeologica del dr. Geologo Gianluca Testaguzza
- Per la categoria del patrimonio storico culturale dei dr. Arch. Virgilio Labardi e Gianfilippo Macchiati.

#### **Allegati alla relazione**

Sono allegati alla relazione le seguenti prescrizioni e pareri raccolti nell'elaborato 1a:

- a.1. parere e prescrizioni delle Ferrovie (FRI)
- a.2. pareri della R.M. n° 257/2012 e 260/2012 (sul concetto di edificio-rudere)
- a.3. parere R.M. n° 196/2011 (edifici presenti nell'IGM 1982.95)
- a.4. parere R.M. n° 201/2011 (sull'accorpamento degli accessori)
- a.5. parere R.M. n° 197/2011 (sullo spostamento all'interno della corte)

## **5. Illustrazione ed elenco degli elaborati**

Documentazione che costituisce il Piano di Recupero, redatta ai sensi della LR 34/92 e dell'Art. 51 del REC

Domanda di approvazione del PdiR corredata dai seguenti documenti e disegni in triplice copia sia cartacea che digitale:

### **1.i Relazione tecnica illustrativa**

Previa descrizione del rapporto con il piano casa, la relazione è descrittiva: dello stato attuale, delle opere da eseguire, della sistemazione delle aree scoperte, della qualità dei materiali da impiegare, della destinazione degli edifici che potranno essere ricostruiti, e quelli ristrutturati, dall'ambiente di inserimento dell'intervento. La definizione delle tipologie edilizie costruttive e delle destinazioni d'uso da adottare nell'intervento attuativo, con le relative precisazioni piano volumetriche. La verifica di volume e superfici con i dati dello stato attuale e di progetto.

In generale la **Relazione tecnica illustrativa** illustra i contenuti del PdR ed ha i seguenti allegati:

#### **1a. Prescrizioni e pareri**

#### **1b. Documentazione urbanistica, Planimetrie Generali.**

Estratto del PRG ortofotocarta di inquadramento generale 1:2.000

Estratto del PRG zonizzazione interessante l'intervento con lo stralcio 1:2.000

Estratto del PRG vincoli interessante l'intervento con lo stralcio 1:500

Estratto del PRG ortofotocarta di inquadramento generale 1:10.000

Estratto della planimetria IGM del 1950 ingrandita nella scala 1:10.000

Estratto della planimetria IGM del 1892-95 ingrandita nella scala 1:10.000

#### **1c. Documentazione urbanistica, Stralcio NTA e Tav. del PRG.**

Copia delle NTA del PRG per la zonizzazione e per i vincoli del PRG che interessano l'intervento

Stralcio delle planimetrie del PRG che interessano l'intervento

#### **1d. Documentazione catastale ed attestazione della proprietà**

Estratto originale di mappa catastale 1:2.000 delle particelle interessate estesa ad una zona per una profondità di ml. 500

Planimetria catastale, 1:500 con il perimetro del PdR

Certificato catastale delle proprietà interessate dal PdR;

Copia dell'atto di acquisto.

#### **1e.i. Calcolo dei volumi attuali e di progetto**

#### **1f. Documentazione fotografica**

### **2, Rilievo dello stato attuale costituito dai seguenti elaborati: nella scala 1:500:**

- Piano quotato con le curve di livello ed il perimetro del PdR;

- il rilievo delle alberature e della vegetazione esistenti;
  - Planimetria catastale aggiornata con i fabbricati esistenti, con l'indicazione dell'area interessata, le strade vicinali, comunali o provinciali o statali (ed i relativi nomi) che attraversano o lambiscono l'area interessata, ed il perimetro del PdR;
  - lo stato di fatto delle attrezzature e delle opere di urbanizzazione esistenti;
  - nella scala 1:200:**
  - Piante prospetti e sezioni degli edifici esistenti, delle destinazioni attuali e distanze.

### 3, Il progetto Planovolumetrico costituito dai seguenti elaborati:

#### **nella scala 1:500:**

- Planimetria, adeguatamente quotata dell'intervento progettato, riportante l'ingombro massimo degli edifici da costruire, la distanza del perimetro dal confine più prossimo e quella reciproca fra gli edifici circostanti.

Tale ingombro massimo ha valore prescrittivo solo per quanto riguarda le minime distanze degli edifici dai confini e tra di loro, ma ai fini della progettazione architettonica, ha valore indicativo, e relative previsioni planovolumetriche;

- planimetria, adeguatamente quotata delle sistemazioni esterne e delle nuove alberature;

- planimetria, adeguatamente quotata dell'impianto di fognature e di raccolta delle acque meteoriche,

#### **nella scala 1:200:**

- piante prospetti e sezioni indicative dei fabbricati di progetto con l'individuazione della destinazione d'uso;
- Sistemazioni esterne della corte degli edifici ed alberature.

### 4. NTA dell'intervento

- delle opere da eseguire, della sistemazione delle aree scoperte, della qualità dei materiali da impiegare, della destinazione, dall'ambiente di inserimento del complesso;
- la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare nell'intervento attuativo, con le relative precisazioni planovolumetriche;
- per le opere di urbanizzazione primaria, non sono previsti interventi pubblici
- non è previsto il computo metrico-estimativo delle opere di urbanizzazione primaria perché non vi sono opere pubbliche da eseguire;

### 5.i Schema di convenzione di cui all'articolo 51 del REC.

### 6. Relazione geologica e geotecnica.

6.1 Rapporto Geologico e di compatibilità idrogeologica

6.2 Verifica di compatibilità idraulica preliminare

