

DATI TECNICI PIANO DI RECUPERO

Le norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale prevedono per l'area in oggetto i seguenti indici, parametri e prescrizioni:

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. P3e) gli organismi architettonici situati in ambito urbanizzato, 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, 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. P3e) tali organismi sono convenzionalmente classificati, ai fini della disciplina d'intervento, nelle sottozone A 2.1 (Edifici e complessi entro il territorio urbanizzato)

3 L'elenco degli organismi architettonici classificati come zone A2 - allegato alla serie di tavole in scala 1:2.000 (Tav. P3e) 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 A2 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). Fa eccezione quanto riportato nella Legge Regionale 22/2009 articolo 2 comma 3, (Piano Casa) ove è prevista la demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico.

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) richieda 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 A2 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 A2 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.51- Edifici e complessi edilizi di interesse storico-architettonico o ambientale diffusi nel territorio urbanizzato (zone A 2.1)

1 Gli organismi architettonici situati nella zona urbanizzata a nord e sud del Nucleo Antico e del Borgo Marinaro, 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.

2 Negli interventi di manutenzione, restauro, adeguamento funzionale, conversione d'uso di tale patrimonio dovrà essere posta particolare attenzione alla tutela dei giardini esistenti, al loro ripristino in caso di degrado, alla conservazione delle essenze originali

Art. 4 - Usi

Le funzioni ed i relativi spazi vengono definiti nel presente articolo, e riuniti in gruppi che presentano omogeneità dal punto di vista delle ricadute normative.

Ciascuna zona, come definita al Titolo III delle presenti Norme, può ospitare più di una delle funzioni sotto elencate, con le limitazioni che sono indicate nelle norme specifiche.

Nel caso delle zone F a Servizi (zone conteggiate ai sensi del D.M. 1444/1968 e dell'art. 21 della L.R. 34/1992, destinate a spazi pubblici e riservate alle attività collettive) vi è precisa corrispondenza tra definizione della zona e funzioni previste (ad ogni zona corrisponde un tipo di servizio); le definizioni e le sigle impiegate sono perciò le stesse nella legenda delle tavole di zonizzazione e nell'elenco di funzioni del presente articolo.

In tutti gli altri casi, le norme relative a ciascuna zona della Variante Generale del P.R.G. (e per le Zone ZPU le singole schede normative) riportano le sigle delle diverse funzioni ammesse ed i limiti dimensionali definiti per gruppi di funzioni (attrezzature e servizi nelle aree a standard - residenza - attività produttive e terziario).

Nell'elenco che segue ciascun gruppo di funzioni contiene alcune **funzioni principali**, che lo caratterizzano; ad esse possono essere associate nella stessa zona funzioni affini e omogenee, pure individuate nell'elenco (**funzioni associate**); l'elenco contiene inoltre funzioni complementari, che (anche senza essere citate nelle norme di zona) possono essere ricomprese nell'uso principale, anche se appartenenti ad altri gruppi, purché necessarie allo svolgimento delle funzioni principali. Tali **funzioni complementari** possono essere incluse, per quantità non superiori al 10% della funzione principale negli insediamenti storici (zone A), nelle

zone agricole (E) e nelle zone per servizi (F); al 20% della funzione principale nelle zone residenziali consolidate (B), e al 40% della funzione principale nelle zone per attività economiche (D).

Nell'art.5, ai soli fini della disciplina dei mutamenti delle destinazioni d'uso, le funzioni vengono raggruppate in 5 categorie principali e due secondarie (abitazione - terziario con tre sottocategorie - produzione - agricoltura - funzioni alberghiere, turistiche, congressuali, espositive), che contengono le stesse funzioni dell'elenco che segue.

1. RESIDENZA

Spazi per funzioni principali:

(RP) Abitazioni mono familiari e plurifamiliari, compresi spazi di pertinenza delle abitazioni (soffitte, cantine, autorimesse, ecc.), e attrezzature di uso comune (sale condominiali, ecc.)

(RA) Abitazioni per anziani, abitazioni per studenti, altre abitazioni collettive.

Spazi per funzioni associate:

(RCu) Abitazioni per custodi e altre abitazioni di servizio

(CD) Commercio al minuto

(FC2) Attrezzature religiose

(FB2) Attrezzature sociali e culturali

(FC1) Attrezzature sanitarie e assistenziali

(ASP) Artigianato di servizio alla persona

(FD1) Spazi pubblici a giardino, verde attrezzato di interesse locale.

Spazi per funzioni complementari:

(RC) Servizi connessi agli spazi abitativi collettivi (gioco e soggiorno comune, servizi sanitari e assistenziali, ecc.)

(FA1) Asili nido e Scuole materne

TABELLE DELLE SUPERFICI E DELLE VOLUMETRIE

Superficie catastale del lotto			Attuale
Foglio comunale n.2	Particella n.342	mq	663,00
Totale mq			663,00

Superficie utile lorda attuale			Attuale
- Fabbricato principale			
	Piano Terra	mq	142,43
	Piano Primo	mq	138,24
	Piano Secondo	mq	134,08
	Piano Terzo (sottotetto)	mq	103,58
- Accessorio			
	Piano Terra mq	mq	25,00
Totale mq			543,33

Superficie utile lorda modificata			Attuale
- Fabbricato principale			
	Piano Terra	mq	142,43
	Piano Primo	mq	138,24
	Piano Secondo	mq	134,08
	Piano Terzo (sottotetto)	mq	103,58
- Accessorio			
	Piano Terra mq	mq	34,37
Totale mq			552,70

Volume attuale			Attuale
- Fabbricato principale			
	Piano Terra	mc	398,80
	Piano Primo	mc	511,49
	Piano Secondo	mc	452,15
	Piano Terzo (sottotetto)	mc	130,47
- Accessorio			
	Piano terra mc		76,25
Totale mc			1.569,16

Volume modificato		Attuale	
- Fabbricato principale			
	Piano Terra	mc	398,80
	Piano Primo	mc	511,49
	Piano Secondo	mc	452,15
	Piano Terzo (sottotetto)	mc	130,47
- Accessorio			
	Piano Terra mc		97,93
Totale mc			1.590,84

Abitanti equivalenti attuali:

Superficie fondiaria	Volume attuale
663,00	1569,16

$1.569,16 : 80,00 \text{ mc/ab.}$	n. 19,61
-----------------------------------	-----------------

Abitanti equivalenti variante:

Superficie fondiaria	Volume modificato
663,00	1.590,84

$1590,84 : 80,00 \text{ mc/ab.}$	n. 19,88
----------------------------------	-----------------

STANDARD EDILIZI PIANO RECUPERO

Superficie minima richiesta per standard Zone A (D.M. 1444/68)
- residenziale 18,00 mq/abitante

$\text{abitanti n. } (19,88 - 19,61) = 0,27 \times 18,00 \text{ mq} =$	mq 4,86
--	----------------

Superficie complessiva minima richiesta per standard superfici residenziali:

Superficie per parcheggi	mq	1,00
Superficie per istruzione, attr. interesse collettivo e verde sport e giochi	mq	3,86
Totale:	mq	4,86

NORME TECNICHE ATTUAZIONE

Art.1 L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto degli indici e dei parametri prescritti dal Piano Regolatore Generale.

Art.2 Ai fini delle definizioni d'uso vengono riprese le definizioni e le sigle delle N.T.A. del P.R.G.

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.3 Le quote d'imposta dovranno rispettare quelle esistenti e previste negli elaborati progettuali. Sono ammissibili eventuali scostamenti nell'ordine di + 0 - 30 cm. Scostamenti superiori delle quote potranno essere autorizzate previo parere positivo della Commissione Edilizia.

Art. 4 Il verde dovrà essere strutturato in modo da inserire un elemento di arricchimento paesistico e funzionale. Le essenze arboree ed arbustive che potranno essere messe a dimora sono:

Essenze arbustive:

Lentisco (*Pistacia lentiscus*)

Alloro (*Laurus nobilis*)

Mirto (*Myrtus communis*)

Lentaggine (*Viburnum tinus*)

Corbezzolo (*Arbutus unedo*)

Melograno (*Punica granatum*)

Rosmarino (*Rosmarinus officinalis*)

Essenze arboree:

Leccio (*Quercus ilex*)

Fermo lì Marzo 2016

Geom. Gianfranco Completa

Firmato digitalmente da

GIANFRANCO COMPIETA

CN = COMPIETA GIANFRANCO
O = Collegio dei Geometri di
Fermo/81008840449
T = Geometra
SerialNumber = IT:CM PGFR69S01D542N
e-mail = gianfranco.compieta1@geopec.it
C = IT

Inğ. Luca Renzi
PER QUANTO DI
PROPRIA COMPETENZA

