

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

SOMMARIO

1 - OGGETTO E FINALITÀ DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO

2 - L'IMMOBILE ESISTENTE ED IL SUO CONTESTO LOCALE

3 - LA PROPOSTA DI INTERVENTO

3.1 - LA CORNICE URBANISTICO-INSEDIATIVA.

3.2 - LA FATTIBILITÀ TECNICO-NORMATIVA.

4 - IL PROGETTO EDILIZIO.

4.1 - LA COMPOSIZIONE TIPOLOGICA.

4.2 - I CARATTERI DISTRIBUTIVI.

4.3 - LA DEFINIZIONE ARCHITETTONICA.

4.4 - ASPETTI COSTRUTTIVI.

4.5. - QUANTITÀ EDILIZIE.

4.6 - ELABORATI PROGETTUALI.

5 - Coerenza paesistico-ambientale

1 - Oggetto e finalità del Piano Particolareggiato di Recupero

La presente proposta di Piano Particolareggiato di Recupero, d'ora in avanti indicato semplicemente come " P. di R. ", riguarda il recupero e parziale ampliamento di un edificio situato lungo via Delle Regioni n.10, nella parte di territorio a nord del Comune di Porto San Giorgio, sul quale, attraverso un insieme sistematico di opere, sarà ricavata una diversa e più articolata funzione residenziale.

La sua originaria costruzione risale, in parte, in epoca antecedente gli anni '50 con la funzione (probabilmente) di "casa di abitazione" per gli imprenditori agricoli locali, i quali, negli anni successivi, hanno diversamente rimodulato l'utilizzo abitativo in base a nuove e mutate esigenze sociali ed economiche, realizzando anche modesti ampliamenti sui quali oggi opportunamente si interviene.

Attraverso un puntuale intervento urbanistico-edilizio, l'attuale proprietario intende rivalutare l'immobile nella sua interezza, conferendo allo stesso una nuova qualità architettonica ed ambientale (anche in ragione alla qualificazione urbanistica attribuitagli dal vigente P.R.G. Comunale) e procedere ad una sua rifunzionalizzazione, sia attraverso le modalità stabilite delle vigenti normative comunali, sia con le opportunità che la Legge Regionale 08/10/2009 n. 22, come modificata ed integrata con successiva Legge Regionale 21/12/2010 n. 19, (c.d. Piano Casa) mette a disposizione dei cittadini al fine di favorire il rilancio dei settori dell'edilizia che, attualmente, versano in uno stato di recessione economica e sociale non solo in sede locale, ma in tutto il paese.

Vale la pena ricordare in proposito che, i principi ispiratori che hanno guidato la stesura delle citate Leggi Regionali n. 22/2009 e n. 19/2010, già a partire dall'intesa Stato/Regioni ed Enti locali, sancita a Roma il 31 marzo 2009, sono proprio quelli destinati al 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.

Ogni Regione successivamente, ha provveduto a legiferare in materia, attenendosi al quadro generale degli obiettivi fissati dalla suddetta intesa e, cioè:

- favorire interventi volti a migliorare la qualità architettonica ed energetica degli edifici;

- disciplinare gli interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamenti, con finalità riguardanti il miglioramento sismico ed energetico;
- introdurre forme di semplificazione in coerenza con la pianificazione urbanistica ed edilizia comunale;
- individuare gli ambiti di maggiore coerenza ambientale ed architettonica sui quali poter eseguire i nuovi interventi.

La presente proposta quindi, si colloca coerentemente all'interno di tali finalità, sia in ordine alla vigente disciplina urbanistico-edilizia, sia in ordine ai contenuti strategici, progettuali e metodologici; il fatto che l'intervento viene in parte attuato previa approvazione di un Piano di Recupero, assicura all'Amministrazione Comunale e tutti gli altri organismi istituzionali eventualmente coinvolti, una larga partecipazione e condivisione "a monte" circa gli obiettivi di qualità ambientale e di sostenibilità edilizia che dovranno essere raggiunti, garantendo altresì un giusto equilibrio nel contemperamento degli interessi in gioco tra pubblico e privato proponente. Questa opportunità, anche per il Comune di Porto San Giorgio, non può essere disattesa in considerazione del fatto che, per l'interesse pubblico più generale, l'intervento offre la possibilità di vedere una porzione di territorio maggiormente ri-qualificato e, al contempo, consentire il reperimento di ulteriori risorse economiche da impegnare per la città consolidata.

2 - L'immobile esistente ed il suo contesto locale

Come detto, l'immobile oggetto di intervento è stato realizzato in parte in epoca antecedente l'anno 1950, in parte in epoca successiva, in un contesto dove non erano previsti insediamenti diffusi e dove non erano state previste specifiche norme e forme di tutela per la valorizzazione del patrimonio paesistico-ambientale ed architettonico.

Si può affermare, infatti, che questi insediamenti edilizi siano sorti in maniera piuttosto "spontanea", realizzati, come detto, sulla base di una prevalente esigenza di carattere funzionale: casa degli agricoltori o dei pescatori, ancorché la spiaggia era già separata dalla linea ferroviaria, la quale, negli anni successivi, ha rappresentato anche un margine significativo per il modello di sviluppo urbanistico.

Nel corso degli anni successivi, a seguito della nuova espansione urbanistico-edilizia, sono stati realizzati interventi urbanizzativi che hanno consentito, alle prime zone antropizzate in maniera c.d. "spontanea", la dotazione dei principali servizi a rete quali: le fognature, la rete idrica ed elettrica, del gas, la raccolta dei rifiuti solidi urbani, ecc., elevando il livello di qualità urbana fino rendere l'immobile di cui si tratta pienamente integrato nel tessuto edilizio consolidato, con la peculiarità però, di conservarne la sua matrice storico-culturale, al punto di qualificarlo urbanisticamente, con la vigente normativa comunale, come: ambito A – sottozona A 2.1.

In particolare, l'area sulla quale esso insiste, è costituita da un unico lotto di proprietà, (circa 760 metri quadrati compresa l'area di sedime dell'edificio), catastalmente individuata al foglio 2, mappali nn. 1546 e 1592, del Catasto Urbano del Comune di Porto San Giorgio; ha forma pressoché quadrangolare, confinante ad ovest con via Delle Regioni, ad est con attrezzature sportive di quartiere, a sud e nord con altri insediamenti di tipo misto (residenziale, commerciale, artigianale, ecc.).

La parte di area libera, rispetto al sedime dell'edificio, è ad uso esclusivo degli attuali proprietari ed è destinata in parte a giardino e in parte a spazi di manovra per l'accesso sia carrabile che pedonale; detta area è posta ad una quota di poco inferiore all'attuale marciapiede posto lungo Via Delle Regioni, quest'ultimo, assunto come quota di riferimento progettuale (+/- 0,00).

Sotto l'aspetto compositivo, per effetto dell'ampliamento, l'edificio già oggi è riconducibile più alla c.d. "tipologia a schiera" che non a quella delle "pianta centrale"; esso è costituito: da un piano terra destinato in parte ad uso servizi alle abitazioni (cantine e magazzini) ed in parte ad uso abitativo (cucina); un piano primo destinato alle residenze; un ulteriore piano sottotetto collegato da una scala interna nella parte di edificio *post* 1950.

E' ancora ben conservata la originaria scala esterna per accedere alla parte di edificio *ante* 1950, la quale, scinde chiaramente anche sul piano funzionale, l'aggregazione edilizia avvenuta in epoca più recente.

Gli elementi dimensionali e quantitativi, quale risultato finale dell'intervento, oltre a quanto riportato nel successivo paragrafo 4.5, sono desumibili dalle tavole di progetto nn. 04, 06 e 07.

Sul piano costruttivo il manufatto – nella sua complessità - non presenta elementi di pregio, infatti:

- le strutture perimetrali sono state realizzati con tecniche e materiali dell'epoca, ovvero con murature di mattoni pieni a vista, sicuramente anche per limitare nel tempo gli effetti corrosivi della salsedine marina;
- la struttura portante interna è di tipo misto: solai con travi e sovrastante impalcato in legno, pavimentazione in piastrelle di cotto;
- le tramezzature interne sono realizzate in latero-cemento ed intonacate con malta di cemento e rinzaffo liscio a calce;
- i rivestimenti sono di tipo monocottura ceramicata, di varia pezzatura a seconda della loro collocazione;
- gli impianti idrici e sanitari sono stati aggiunti in epoca recente, ma ovviamente, privi degli attuali standard di efficienza e sicurezza;
- gli infissi esterni sono per la maggior parte in legno, particolarmente vetusti o addirittura mancanti;
- il manto di copertura è realizzato in tegole di tipo "marsigliese", rimaneggiato e integrato nel tempo.

Anche dalle modalità esecutive e dai materiali impiegati è chiaramente leggibile, sia nei paramenti murari che nel manto di copertura, il corpo aggiunto in epoca più recente.

3 - La proposta di intervento

Nella presente fase progettuale, finalizzata dal punto di vista procedurale all'adozione ed approvazione del P. di R., *limitatamente alla parte di edificio post 1950*, vengono illustrati con maggiore rigore tecnico gli aspetti urbanistici considerato che, quelli di carattere prettamente edilizio-costruttivo, saranno oggetto di ulteriore approfondimento e affinamento nella successiva fase autorizzativa edilizia, salvo alcuni elementi che nel presente Piano, assumono comunque carattere disciplinare.

3.1 - La cornice urbanistico-insediativa.

Come detto, occorre in questa fase illustrare con maggiore dettaglio il contesto nel quale l'intervento si colloca, partendo dalla considerazione che l'immobile è ubicato a nord della città, su via Delle Regioni, a pochi passi dal territorio comunale di Fermo.

Il tessuto urbanistico/insediativo, meno denso rispetto al quello più antico e centrale, è prevalentemente a maglia ortogonale, nato essenzialmente per consolidare reciprocamente i rapporti tra il mare (con le sue attività correlate) e la popolazione che vi opera-va, non soltanto della comunità Sangiorgese ma, anche con quella che interessa un contesto territoriale più ampio.

Come tutte le c.d. "città lineari" però, sconta i margini infrastrutturali costituiti dalla linea ferroviaria, dalla Strada Statale 16 e dal corridoio Autostradale della A 14 Bologna-Taranto, i quali, a loro volta, hanno generato nuovi assi di sviluppo insediativo indipendenti; pur tuttavia, le connessioni infrastrutturali di tipo trasversale sono riuscite a fornire un'adeguata relazione di sistema tra le varie funzioni urbane, costituite principalmente dai sottopassi ferroviari interni alla città.

Dal punto di vista morfo-tipologico, gli isolati sono costituiti per la maggior parte da edifici unici "a blocco" o, a "pianta centrale", sicuramente a causa delle medie/piccole dimensioni dei lotti fondiari, che si riducono ulteriormente man mano che si va verso la fascia della estrema periferia urbana.

In assenza, quindi, di un preciso disegno urbanistico e di una coerente disciplina delle funzioni territoriali, il contesto attuale si presenta quasi "caotico", dove è possibile rilevare, oltre alla presenza di case di abitazione, la presenza di edifici destinati alla residenza turistica, alberghi, strutture commerciali, impianti ed attrezzature di tipo artigianale-produttivo, perfino una piccola centrale di trasformazione elettrica, ecc..

A fronte di questa struttura urbana ed ambientale, ben si colloca un intervento di valorizzazione di un edificio più antico che, seppure meritevole di tutela, oggi potrebbe sembrare addirittura "dissonante" rispetto al contesto in cui si ri-trova.

Appare logico e coerente, quindi, procedere con un intervento di recupero globale dell'immobile riaffermando, nelle caratteristiche formali, funzionali ed architettoniche, il valore storico-sociale che, anche il quadro di riferimento normativo comunale, oggi le attribuisce.

3.2 - La fattibilità tecnico-normativa.

Come anticipato ai punti precedenti, la presente proposta di P. di R. opera limitatamente alla porzione di edificio costruita (in ampliamento) successivamente all'anno 1950, come graficamente rappresentata negli elaborati progettuali; è redatta ai sensi della Legge Regionale n. 22/2009, come modificata con L. R. 19/2010, in particolare a norma dell'art. 4, comma 5 e dell'art. 2, comma 3) dove, quest'ultimo, recita: ...omissis " *Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche agli 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 tal caso l'ampliamento è consentito nei limiti ed alle condizioni di cui al comma 2 e previa presentazione di un piano particolareggiato di recupero approvato dal Comune. L'intervento previsto nel presente comma è altresì consentito nel rispetto del tipo edilizio e delle caratteristiche storiche ed architettoniche degli altri edifici della zona.*"...omissis.

Tali disposizioni di legge operano in deroga alla normativa generale locale che, ovviamente, risiede principalmente nel vigente Piano Regolatore Generale Comunale, approvato con atto G.P. n. 538 del 09/11/1998, pubblicato sul B.U.R. Marche n. 103 in data 17/12/1998.

L'area oggetto del presente P. di R., è urbanisticamente qualificata come zona "A" - ..." *Edifici e complessi edilizi di interesse storico, architettonico o ambientale diffusi nel territorio urbanizzato (zone A 2.1)* " ed è disciplinata, per quanto attiene gli interventi edilizi e le loro destinazioni d'uso, dagli articoli da 44 a 52 delle N.T.A. del vigente P.R.G..

In particolare le destinazioni d'uso ammesse nella zona A 2.1, sono: *residenza; sedi di enti ed associazioni; attività culturali; usi terziari diffusi compatibili con la residenza.*

Rispetto a tale quadro di riferimento normativo rimane coerente, ai fini della corretta attuazione del presente P. di R., la destinazione d'uso in atto, ovvero, la destinazione residenziale, come in effetti risulta essere di fatto mantenuta.

Relativamente agli indici e parametri urbanistico-edilizi utilizzati, con riferimento alle specifiche deroghe di legge e norme regolamentari, si ritiene l'intervento sostenibile in relazione a quanto segue:

- a) Distanze dai confini di zona e di proprietà: essi vengono rispettati con riferimento alla specifica disciplina della Zona stabilita dal vigente P.R.G.; in ogni caso valgono le deroghe stabilite dalla Delibera C.C. n. 5 del 11/02/2011;
- b) Distacco tra edifici: tali distacchi vengono rispettati con riferimento a quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68 e dal comma 7), art. 2, L.R. 22/2009, come modificata con L.R. 19/2010; l'ampliamento avviene sul lato opposto a via Delle Regioni dove non sono ubicati edifici a distanza inferiore ai limiti di legge.
- c) Altezza max. dell'edificio: la stessa viene rispettata e mantenuta come nello stato attuale anche per le parti in ampliamento, salvo deroghe previste dalla vigente normativa in materia di contenimento energetico;
- d) Individuazione degli immobili da sottoporre a P. di R.: I Piani di Recupero ai quali si fa riferimento, sono quelli previsti dalla legge 457/1978; poiché la legge Regionale sul Piano Casa, prevede espressamente la necessità della loro redazione, non necessita la previa individuazione delle zone da assoggettare gli immobili a P. di R da parte dei Comuni
- e) Assoggettamento a procedure di screening V.A.S.: Poiché i Piani di Recupero riguardano accorpamenti ed ampliamenti le cui entità edilizie sono state direttamente assentite *ope legis*, di diritto li rende conformi agli strumenti urbanistici generali vigenti, pertanto non si ritiene necessaria l'effettuazione della verifica di assoggettabilità relativa alla Valutazione Ambientale Strategica; [per le considerazioni di questo punto e), nonché, per il precedente punto d), si rimanda agli indirizzi regionali di cui alla D. G. R. 24/11/2009, n. 1991 e, da ultimo, al parere Regionale prot. n. 259/2012];
- f) Assoggettamento a procedure di screening VIA: Valgono le stesse considerazioni di cui al precedente punto e);
- g) Norme sul contenimento energetico: la proposta tiene obbligatoriamente conto di quanto sancito dal comma 2), art. 2, Legge Regionale 22/2009, come modificata con L.R. 19/2010, già richiamata e, per quanto qui di interesse, alle deroghe dei parametri e indici

urbanistico-edilizi della Legge Regionale n. 14/2008. La proposta progettuale inoltre, tiene debitamente conto di quanto stabilito all'art. 2, comma 2 della predetta L.R. 22/2009 e sue mm. e ii. per quanto concerne il raggiungimento dell'efficienza energetica dell'edificio, obbligatoria al fine di consentire l'ampliamento del 30% delle volumetrie esistenti;

- h) La procedura di approvazione del P. di R. è quella stabilita dall'art. 30, della Legge Regionale n. 34/92.

Sulla porzione di edificio *ante 1950* l'intervento edilizio diretto, inevitabilmente coordinato e contestuale con l'intervento sulla presente parte di edificio post 1950 resta disciplinato, invece, dagli articoli 44 e seguenti delle N.T.A. del Vigente P.R.G. Comunale, in particolare dagli artt. 50 e 51, attraverso i quale si rende possibile la ristrutturazione edilizia con vincoli (d1).

4 - Il progetto edilizio.

Come detto, seppure il Piano di Recupero è riferito ad una sola parte dell'immobile (post 1950), viene qui descritto nella sua unitarietà sia per coordinare le rispettive disposizioni normative, sia per avere un quadro di riferimento coerente con le linee di azione progettuale ed operative. Riassumendo, quindi, l'intervento edilizio si attuerà mediante la parziale demolizione e successiva ricostruzione con ampliamento del 30% dell'edificio costruito successivamente al 1950 mentre, l'edificio *ante 1950* sarà oggetto di ristrutturazione edilizia ai sensi della vigente normativa Comunale; entrambi, comunque, soggetti ad unico titolo abilitativo edilizio.

L'attuale area di sedime (a meno di quella che sarà occupata dal modesto ampliamento) sarà destinata a spazi pertinenziali, funzionalmente correlati alle stesse unità abitative, nonché per la realizzazione dei parcheggi privati.

Qui di seguito vengono illustrati i principali contenuti progettuali che riguardano gli aspetti tipologici, architettonici e costruttivi, mentre, nel paragrafo successivo saranno fornite indicazioni essenziali circa la coerenza dell'intervento dal punto di vista ambientale e paesaggistico.

4.1 - La composizione tipologica.

Il nuovo edificio, pur mantenendo sotto il profilo tipologico, la stessa connotazione originaria, assumerà un diverso assetto funzionale e distributivo che lo renderà più aderente alle nuove esigenze della committenza; la nuova articolazione plano-altimetrica, consente di ricavare due alloggi di tipo “duplex” (di cui uno in attuazione del presente P. di R.), resi completamente indipendenti da collegamenti verticali interni.

Queste soluzioni, oltre che soddisfare un'esigenza di carattere funzionale, permetterà di raggiungere le migliori condizioni energetico-ambientali dei futuri residenti.

4.2 - I Caratteri distributivi.

Al fine di garantire la maggiore indipendenza funzionale, la struttura abitativa si articola su due livelli e gli alloggi assumono tagli diversi:

❖ Per entrambi gli alloggi tipo duplex

al piano terra, quota +/- 0,00 m., è prevista la realizzazione delle zone giorno “soggiorno-cucina-pranzo” oltre a piccoli locali accessori quali “lavanderia, ripostiglio, dispensa”;

al piano primo, quota + 3,00 m., sono ricavate le zone notte “camere, bagni, ripostigli”; per l'alloggio sul lato est dell'edificio è prevista la realizzazione di una loggia aperta.

Ai fini del calcolo della volumetria massima ammissibile, oggetto di P. di R., si rimanda al successivo paragrafo 4.5 e alla tavola progettuale n. 07.

Le predette articolazioni funzionali e distributive non sono vincolanti e possono subire modifiche ed affinamenti in sede di progettazione edilizia.

4.3 - La definizione architettonica.

Il progetto per la realizzazione dell'intervento risponde essenzialmente a specifiche esigenze distributive, dimensionali e formali; l'intento è anche quello di eliminare le alterazioni architettoniche avvenute per aggregazioni successive, quali, il bagno esterno addossato alla parete nord dell'edificio, ecc. .

Dette esigenze sono scaturite dall'analisi della peculiare destinazione e in relazione alle dirette e reciproche relazioni tra queste e il contesto circostante, in particolare si è tenuto conto: delle superfici ritenute indispensabili per lo svolgimento delle attività residenziali, delle caratteristiche

tecniche e degli apparati tecnologici utili a garantire l'efficienza energetica e della maglia strutturale, delle memoria storica di cui tale manufatto è investito.

4.4 - Aspetti costruttivi.

Tali aspetti, giocano un ruolo fondamentale nel temperamento degli equilibri formali ed architettonici, per questo sono previsti materiali e tecniche costruttive che rendono perfettamente leggibile la loro identità e funzione.

Seppure non appaiono direttamente, anche le componenti energetiche assumono un ruolo fondamentale; esse sono state progettate in maniera da tenere conto delle normative sulla sicurezza e il risparmio energetico e per assicurare un ottimo *comfort* ambientale (termo igrometrico, di purezza dell'aria, visivo e acustico).

Sinteticamente si possono evidenziare i seguenti elementi costruttivi:

- **Strutture portanti:** L'intera struttura dell'edificio sarà in c.a. nell'ottica di un adeguamento sismico complessivo, i solai in latero-cemento secondo la vigente normativa antisismica in conformità alle N.T.C. di cui al D.M. infrastrutture del 14 gennaio 2008, e alla Circolare Ministeriale n. 617 del 2 febbraio 2009 dove, contestualmente, saranno predisposti i pacchetti tecnologici relativi all'efficientamento energetico secondo gli standard di qualità stabiliti dalla L. R. 22/2009; I solai del piano terra subiranno una elevazione di quota pari a circa + 30 cm. rispetto a quella attuale, al fine di poter introdurre un pacchetto tecnologico di aerazione; stesse modifiche saranno apportate ai solai intermedi al fine di adeguare le altezze dei locali abitabili;
- **Copertura:** Il pacchetto strutturale di copertura (per entrambi corpi di fabbrica) viene proposto con orditura in legno lamellare opportunamente isolato per garantire la massima efficienza energetica; il manto esterno sarà in *coppi* e ospiterà gli eventuali pannelli fotovoltaici e/o solari termici a servizio del fabbricato;
- **Finiture:** Il cornicione sarà eseguito in opera ed avrà la forma architettonica del fabbricato originario; le gronde, le scossaline e i pluviali sono previste in rame;
- **Paramenti esterni:** Le pareti esterne saranno realizzate con mattoni “faccia-vista” al fine di mantenere lo stesso linguaggio architettonico dell'edificio più antico; nella parte interna

delle murature, saranno alloggiati i pacchetti tecnologici per conseguire l'alta efficienza del fabbricato - maggiore del 15% rispetto ai parametri fissati del d.lgs. n. 192/2005 e dal d.p.r. 2 aprile 2009 n. 59 (Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b) del d.lgs. 192/2005;

- **Collegamenti verticali:** Il fabbricato è collegato verticalmente da scale interne addossate al muro divisorio dei due alloggi;
- **Ascensori:** Non è prevista l'installazione di ascensori, ma la sola adattabilità ai sensi della vigente normativa (legge n.13/1989);
- **Infissi esterni:** Gli infissi sono previsti in legno con vetrocamera ad alto abbattimento termo-acustico per garantire il massimo del comfort., le persiane oscuranti, sono alluminio finitura legno, sono dotate di lamelle orientabili per attenuate le luce naturale d'ingresso nei locali;
- **Recinzioni:** La recinzione del fabbricato, i cancelli pedonali e quello carrabile, saranno in ferro zincato a caldo e verniciato a polvere secondo le disposizioni comunali.
- **Impianti tecnologici:** Gli impianti tecnologici saranno realizzati secondo le più recenti innovazioni in termini di rendimento energetico, ivi compresa l'installazione di impianti di produzione ad energia solare che alimenteranno pompe di calore ad alta efficienza per la climatizzazione estiva. Il tutto secondo precisi ed adeguati parametri di riferimento normativo, i quali, consentiranno di classificare l'edificio in classe "A"

Tutti gli elementi costruttivi e decorativi sopra descritti non costituiscono riferimenti vincolanti per la realizzazione dell'intervento edilizio; gli stessi potranno variare in relazione alla possibile ottimizzazione estetica e funzionale, ricavabile in fase esecutiva e secondo le prescrizioni eventualmente impartite all'atto autorizzativo degli stessi organi comunali.

4.5. - Quantità edilizie.

I principali elementi quali/quantitativi della presente proposta progettuale, rivolti esclusivamente alla parte di edificio *post* 1950, disciplinato con il presente P. di R., sono i seguenti:

- Volume esistente da demolire: **mc. 234,18**
- Ampliamento: 30% del volume esistente = **mc. 70,25**

- Volumetria assentibile: $234,18 + 70,25 + 32,93 = \text{mc. } 337,36$ assentibile complessivamente*
- Volumetria di progetto: **mc. 330,69** < di **mc. 337,36**

* per la maggiore esplicitazione, vedasi anche Tav. n. 07 di progetto

Come si evince dal riepilogo sopra riportato, la volumetria in progetto rispetta i limiti massimi stabiliti dai commi 2) lett. a) e 3), dell'art. 2, della L.R. 22/2009 come modificata con L.R. 19/2010, ovvero, minore/uguale al **30%**, in quanto si propone raggiungimento dell'aumento del 15% dell'efficienza energetica secondo i parametri fissati dal D.lgs. 192/2005 dal D.P.R. 59/2009.

La quantità di aree standard, determinate ai sensi del comma 8) art. 2, della L.R. 22/2009, ovvero, ai sensi dell'art. 3 del D.M. 1444/68, sono i seguenti:

- Volume Max. in ampliamento (assentibile): mc. 70,25*
- Numero di abitanti insediabili: $V \text{ max.} / 120 \text{mc ab.} = 70,25 \text{ mc} / 120 \text{ mc. ab.} = \text{arrotond. } 1 \text{ ab.}$
- Quantità aree per abitante: 27 mq. ab.
- Totale aree necessarie: $1 \text{ ab.} \times 27 \text{ mq. ab.} / 2 = \text{mq. } 13,50^*$

*Ovviamente la quantità di aree standard qui determinate, sono riferite alle sole volumetrie aggiunte con il P. di R., in quanto, per le volumetrie esistenti - con riferimento all'attuale carico urbanistico - si ritengono soddisfatte dalle dotazioni generali di P.R.G..

Trattandosi di quantità esigue e, quindi, non funzionali ad una utilizzazione pubblica, si ritiene che le stesse aree standard possono essere monetizzate ai sensi della richiamata L.R. 22/2009 e di quanto stabilito con atto Consiglio Comunale n.14 del 18/03/201.

Relativamente alla quantità di parcheggi da reperire ai sensi ex art. 41-sexies della Legge 1150/42 (ex Legge 122/89), si precisa che gli stessi saranno reperiti all'interno del lotto di pertinenza e, relativamente al presente P. di R., determinati come segue:

Volumetria massima intervento: mc. 337,36

Parcheggi necessari: $1 \text{ mq.}/10 \text{ mc.} \times 337,36 \text{ mc.} = \text{mq. } 33,74$ (arrotond. a mc. 34,00)

Previsti: mq. 58,00 > di mq. 34,00 necessari.

4.6 - Elaborati progettuali.

Gli elaborati progettuali che compongono la presente proposta di Piano Particolareggiato di Recupero, sono i seguenti:

– **fascicolo unico**

- Relazione Illustrativa
 - Tav. 01 - Inquadramento Territoriale
 - Tav. 02 – Planimetrie catastali
 - Tav. 03 – Stato di Fatto – Inquadramento locale e rilievo fotografico
 - Tav. 04 – Stato di Fatto – Piante, Prospetti e Sezioni
 - Tav. 05 – Progetto – Inquadramento locale
 - Tav. 06 – Progetto – Piante, Prospetti e Sezioni
 - Tav. 07 – Verifica volumetrie assentibili e calcolo parcheggi
 - Norme Tecniche di Attuazione Particolareggiate
 - Schema di Convezione
- **allegati**
- Relazione geologica

dei quali, i seguenti, costituiscono elaborati normativi:

- Tav. 01 - Inquadramento Territoriale
- Tav. 02 – Planimetrie catastali
- Tav. 03 – Stato di Fatto – Inquadramento locale e rilievo fotografico
- Tav. 04 – Stato di Fatto – Piante, Prospetti e Sezioni
- Tav. 05 – Progetto – Inquadramento locale
- Tav. 06 – Progetto – Piante, Prospetti e Sezioni
- Tav. 07 – Verifica volumetrie assentibili e calcolo parcheggi
- Norme Tecniche di Attuazione Particolareggiate

5 - Coerenza paesistico-ambientale

La proposta progettuale, così come meglio illustrata nelle parti che hanno preceduto la presente Relazione, interviene su un edificio qualificato dalla vigente normativa Comunale, come: “A2.1 Edifici e complessi edilizi di interesse storico, architettonico o ambientale diffusi” di cui all’art. 44 e seguenti delle N.T.A.; non rientra in ambiti di tutela paesaggistica ai sensi dell’art.142 del D.lgs. 42/2004.

Tuttavia, aldilà delle non necessarie autorizzazioni da parte degli enti sovraordinati, per la disciplina urbanistica a cui è sottoposto l’immobile, si ritiene opportuno in questa sede, sviluppare sinteticamente un paragrafo relativo alla sostenibilità paesistico ambientale dell’intervento proposto.

Per la qualifica, redazione e categorie costitutive del presente paragrafo, si è fatto riferimento allo schema della Relazione Paesistica Mi. BAC per esplicitare quanto segue:

- La tipologia dell’intervento, seppure mediante un insieme sistematico e coordinato di opere edilizie, è diversificata al fine di rispettare coerentemente il complesso di norme che lo regolano, quindi, qui si prevede la demolizione e ricostruzione con ampliamento ai sensi del Piano Casa (parte di edificio post 1950);
- L’opera è correlata e limitata al suo lotto di pertinenza;
- Il carattere dell’intervento è permanente;
- La destinazione d’uso è prevalentemente residenziale;
- L’uso attuale del suolo è di tipo urbanizzato, a sedime permeabile, su cui insiste la parte di edificio da demolire e quella da mantenere e la rispettive pertinenze;
- Il contesto paesaggistico territoriale è quello tipico del lungomare della costa Adriatica nel tratto da Civitanova Marche a San Benedetto del Tronto che vede, in sequenza lineare e parallela, da ovest verso est, l’Autostrada A14, la SS 16 Adriatica, la linea ferroviaria Ancona-Bari, il lungomare (con diversi gradi ed articolazioni di livello insediativo).

Arrivando al contesto di prossimità, è possibile rilevare, anche in questo caso, una cifra di lettura che accomuna l’intero ambito territoriale di area vasta: un “*milieu*” che contempla un insediamento per lotti secondo il massimo sfruttamento fondiario, una frammentazione fisica dovuta alle infrastrutture lineari sopra citate, un contesto architettonico che ha registrato una generale quanto significativa rielaborazione tra gli anni ‘70 e fine secolo, con risultati disomogenei e privi di particolari qualità.

L’architettura dell’edificio non presenta particolari caratteristiche di interesse (v. documentazione fotografica) proprio per il suo rimaneggiamento negli anni più recenti; semmai il suo valore

intrinseco è da ricercare nella “memoria storica” che lega in maniera tradizionale gli aspetti tipologici ed architettonici a quelli sociali e culturali della struttura insediativa locale.

A ben vedere, in rapporto al contesto circostante, l'edificio sembra quasi dissonante e “fuori scala” rispetto alla presenza di palazzi a più piani che caratterizzano la nuova struttura urbana, inoltre:

- la morfologia del contesto paesaggistico è ovviamente di pianura, in prossimità della linea costiera, seppure separata dalla linea ferroviaria;
- per l'ubicazione di dettaglio dell'intervento si può utilmente far riferimento agli altri capitoli della presente Relazione (v. estratto mappa catastale, estratto Piano PRG, ecc. ...);
- per la documentazione fotografica ci si riferisce ugualmente agli allegati progettuali oltre che della presente Relazione;
- lo stato attuale dell'area risulta totalmente urbanizzato/antropizzato, con totale assenza di usi agricoli ed essenze arboreo/arbustive;
- per la descrizione sintetica dell'intervento ci si riferisce ai paragrafi precedenti della presente Relazione; intervento che, si ribadisce, è comunque di parziale demolizione con ricostruzione e ampliamento volumetrico, di un manufatto abitativo su lotto singolo, realizzato unitariamente alla restante parte dell'edificio non disciplinato del presente Piano di Recupero.
- Infine, gli effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera di cui all'oggetto, non costituiscono interferenze con le peculiarità paesistico-ambientali dell'area così come ad oggi configurate; peraltro non viene abbattuta alcuna specie vegetale né sono previste movimenti terra fuori del piano di campagna, se non modesti rimodellamenti (+/- 30 cm. circa) al fine di garantire un regolare e maggiore deflusso delle acque meteoriche

In sintesi, la localizzazione del lotto e la tipologia dell'intervento permettono di non alterare l'attuale assetto paesistico consolidato, costituito dalla contrapposizione di una cortine edilizie e dal margine ferroviario.

Dal punto di vista dell'impatto visivo, l'ubicazione del lotto nel contesto rende nulla la percezione di qualsiasi modifica dello skyline; pertanto, alla luce di quanto sopra e constatata la totale

compatibilità degli interventi con il contesto limitrofo “*ex-ante*” e l'interferenza paesistica “*ex-post*” risulta *nulla*, sia per l'entità dell'intervento che per la sua localizzazione.

Il Progettista

Dott. Ing. Roberto Brasili