

Comune di Porto San Giorgio

(Provincia di Fermo)

Oggetto:

PIANO DI RECUPERO via Galliano - via Palermo
in variante al PRG L.R. 34/92 Art. 15, 5° comma

**DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE E PARZIALE RISTRUTTURAZIONE
DI EDIFICI CON AMPLIAMENTO ED ACCORPAMENTO IN UN UNICO EDIFICIO**
(edificio tra via Settembrini via Galliano e via Palermo)

In applicazione dell' art. 2 della L.R. n. 22/2009 e ss.mm.ii.

L.B. IMMOBILIARE ITALIA s.r.l.

Proprieta' :

"Edificio A e B"

L.B. Immobiliare Italia s.r.l.
Via Magellano n.18,63824-Altidona (FM)

Via F. Magellano, 18
63824 ALTIDONA (FM)
Tel. 327/3615724

lobellodomenico@alice.it
cod. fig. e part. IVA: 01897200448

Proprieta' :

"Edificio C e Accessori C1 e C2"

Brugnoni Angelo

Via Cruce n.8,63814-Torre San Patrizio (FM)

Brugnoni Maria Laura

Via dei Mille ,63074- San Benedetto del Tronto (AP)

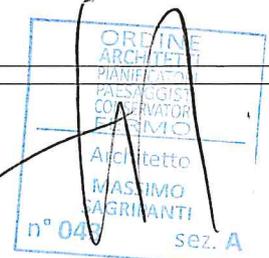
I Tecnici:

Arch. Massimo Sagripanti

Via Aso n.2,63822-Porto San Giorgio (FM)

Arch. Gianfilippo Macchiati

Via Degli Assalti n.5,63900-Fermo (FM)



Elaborato

Scala:

A

- RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA e NTA
- NTA vigenti e del PdiR.
- Relazione ai sensi dell. art. 5 L.R. n. 14 del 17/06/2008.
- DICHIARAZIONE (ai sensi dell' art.5, comma 1 della L.R. 22/2009 e s.m.i.)
- Dichiarazione sulla non assoggettabilità alla VAS.

Data: Febbraio 2017

Studio Tecnico

Dot. Arch. Massimo Sagripanti

via Aso n°2,63822-Porto San Giorgio (FM)

C.F. SGRMSM53L18G920C-Tel. 0734/672545

E-mail arch.massimosagripanti@tin.it

Studio Tecnico

Dot. Arch. Gianfilippo Macchiati

via Degli Assalti n°5,63900-Fermo (FM)

C.F. MCCGFL49M17F614J-Tel. 0734/228093

E-mail gianfim@tin.it

COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO (FM)

PIANO DI RECUPERO via Galliano - via Palermo
in variante al PRG LR 34/92 Art. 15, 5° comma

**DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE E PARZIALE RISTRUTTURAZIONE
DI EDIFICI CON AMPLIAMENTO ED ACCORPAMENTO IN UN UNICO EDIFICIO**
(edificio tra via Settembrini via Galliano e via Palermo)
In applicazione dell'art. 2 della L.R. n. 22/2009 e ss.mm.ii.

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

PREMESSA

I sottoscritti:

- arch. Massimo Sagripanti con studio in via Aso 2, 63822 Porto San Giorgio, FM
iscritto all'albo degli architetti di Fermo, al n. 43

- arch. Gianfilippo Macchiati con studio in via degli Assalti n° 5, 63900 Fermo FM
iscritto all'albo degli architetti di Fermo, al n. 13

da ora in poi denominati il progettista, che eleggono il loro domicilio per lo scopo e per qualsiasi comunicazione successiva presso lo studio dell'Arch. Sagripanti, su incarico dei sig.ri Domenico Lo Bello, nella qualità di legale rappresentante della ditta L.B. Immobiliare Italia s.r.l. con sede in Via Magellano n.18, 63824 Altidona, (FM), Brugnoli Angelo e Maria Laura ,hanno redatto il presente Piano di Recupero con ampliamento degli immobili sito in Comune di Porto San Giorgio ad angolo tra la Via Settembrini, via Galliano e via Palermo. Il Piano di Recupero è redatto in attuazione del combinato disposto, delle previsioni del vigente P.R.G. e della L.R. n. 22 dell' 08/10/2009, e ss.mm.ii.

1) DESCRIZIONE DELL'AREA E DEGLI EDIFICI ESISTENTI

L'area su cui si sviluppa Il Piano di Recupero è di pertinenza tre edifici esistenti e di due accessori, il complesso è così descritto al catasto:

L.B. Immobiliare Italia s.r.l. e' proprietaria dei seguenti beni:

N.C.E.U Foglio 8 particella 234:

sub 1 (categoria A/3 –PT via Settembrini n.10 e in via Galliano n.157)

sub 2 (categoria F/3 – P1/P2 via Settembrini n.10)

N.C.E.U Foglio 8 particella 284 :

sub 1 (categoria C/3 –PT/P1 via Galliano n. 159,161 e via Settembrini n.12)

sub 2 (categoria A/2 – P2/P3 via Galliano n. 159 e via Settembrini n. 12)

sub 3 (categoria C/3 – PT via Galliano n. 163)

Brugnoli Angelo e Maria Laura sono proprietari dei seguenti beni:

N.C.E.U Foglio 8 particella 226 (categoria A/2- PS1-PT via Galliano n.155 e via Palermo n.9)

N.C.E.U Foglio 8 particella 283 (categoria C/6- PT via Palermo n. 5).

Il complesso immobiliare è così descritto:

EDIFICIO "A"

L'edificio "A" realizzato negli anni 70 con struttura portante in c.a. e murature esterne con intercapedine intonacate, è costituito da un appartamento di civile abitazione sito al piano terra e dal secondo appartamento al grezzo piano 1° con scala esterna (lato sud) e annesso locale sottotetto non abitabile raggiungibile con scala interna.

L'immobile risulta allo stato attuale completamente inabitabile, senza infissi interni ed esterni, con impianti obsoleti non più idonei. Anche strutturalmente risultano necessari interventi di completa ristrutturazione e/o sostituzione edilizia.

EDIFICIO "B"

L'edificio risulta costruito negli anni 60 con struttura mista, con muri portanti perimetrali e due colonne centrali in c.a., esso è distribuito con scala interna ubicata sull'angolo nord/ovest, locali ex uso laboratorio al piano terra e piano 1°, appartamento di civile abitazione al piano 2° e un locale sottotetto al grezzo non abitabile.

L'edificio si presenta in cattive condizioni di manutenzione esterna ed interna con infissi e impianti obsoleti, rovinati e non più a norma, pertanto l'intero edificio, dovrà essere ristrutturato e/o soggetto a completa sostituzione edilizia.

EDIFICIO "C"

L'edificio risulta costruito negli anni 60 con struttura portante in muratura, si sviluppa su 4 livelli con un piano seminterrato uso magazzino, un piano terra rialzato con appartamento di civile abitazione, un piano 1° con appartamento di civile abitazione al grezzo e un locale sottotetto a soffitta.

Il piano terra rialzato, risulta allo stato attuale abitabile anche se in precarie e obsolete condizioni di manutenzione degli impianti e delle finiture interne ed esterne, pertanto anche per tale edificio risulta necessaria una completa ristrutturazione e/o sostituzione edilizia.

Anche i due locali accessori posti a confine sul lato ovest del lotto costruiti in muratura ad uso garage "C1", magazzino "C2", risultano alquanto deteriorati e quindi da ristrutturare o demolire completamente.

2) DESCRIZIONE DEL PIANO DI RECUPERO in variante al PRG

Precedentemente al presente Piano di Recupero, la proprietà aveva richiesto il rilascio di un permesso di Costruire per realizzare un intervento edilizio sui due immobili e ricomprendente l'insieme dei due lotti. Ad avviso della Amministrazione, però, l'intervento richiesto si configurava come una vera e propria ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell'art. 3 comma 1°, lettera f) del D.P.R. 380/2001, e ss.mm.ii, ed anche ai sensi dell'Art. 39 delle NTA del PRG, per cui trattandosi di un intervento di rilevanza superiore alla sostituzione edilizia, lo stesso non poteva essere assentito mediante intervento diretto e con il solo rilascio del titolo edilizio richiesto.

Pur non condividendo tale impostazione ed al fine di giungere ad una soluzione definitiva per realizzare l'intervento ipotizzato, si è proceduto alla redazione del presente Piano di Recupero, in variante al PRG, malgrado il vigente PRG non individui e non delimiti tale zona ai fini della redazione di un simile piano attuativo.

Il contenuto del Piano di Recupero quindi resta quello complessivo già contenuto nella precedente richiesta di rilascio del permesso a costruire, ma attraverso la proposta di variante al PRG, si consente sia la individuazione del perimetro del piano di Recupero e l'assentibilità del conseguente intervento classificato dalla Amministrazione come di ristrutturazione urbanistica, così come indicato e descritto negli elaborati grafici.

2.1) CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

Nel quadro sopra descritto si è inoltra colta una ulteriore possibilità di intervento così come consentito dal c.d. Piano Casa della Regione Marche. In particolare si intende applicare l'Art. 2 della citata LR (Interventi di demolizione e ricostruzione) proponendo quindi l'integrale demolizione e ricostruzione dell'immobile, con la ricomposizione planivolumetrica con forme architettoniche diverse, in modo da dare unitarietà ad un compendio immobiliare attualmente discontinuo e bisognoso di una totale riqualificazione. Viene esclusivamente mantenuto il muro esistente su Via Settembrini.

RAPPORTI CON IL FOSSO. Riguardo al rischio idraulico derivante dalla presenza di un fosso vicinale intubato al di sotto di via Settembrini, si ritiene che l'intervento edilizio previsto dal piano di recupero, conservando le strutture edili prossime al fosso e non realizzando nuovi manufatti antropici, che possano ostacolare e/o alterare il potenziale deflusso delle acque del corso d'acqua, nell'area compresa tra il fosso ed i fabbricati stessi, **di fatto non altera le condizioni di rischio del sito.** Peraltro da informazioni storiche e orali raccolte sul posto non si è avuta notizia che il lotto sia stato mai interessato da fenomeni di alluvionamento; in ogni caso il tipo di intervento proposto **addirittura mitiga le attuali ipotetiche condizioni di rischio**, in quanto verrà in parte ridotto il carico urbanistico dei piani terra dei nuovi fabbricati, trasformando parzialmente le residenze attuali con locali a destinazione garages e cantine.

2.2) CARATTERISTICHE DEL NUOVO EDIFICIO

L'intervento prevede la destinazione d'uso residenziale conformemente al PRG in vigore, e tende a conseguire primariamente l'adeguamento sismico e migliorare l'efficienza energetico-ambientale del nuovo edificio. In questo modo si può usufruire dei benefici di cui al punto 4 del citato art. 2, del Piano casa ottenendo l'incremento del 40 % della volumetria esistente da demolire, in quanto il progetto prevede di raggiungere il punteggio 2 della versione sintetica del Protocollo Itaca Marche.

In sintesi gli obiettivi del progetto sono:

- la realizzazione di un intervento, con la previsione di un unico edificio, che soddisfi gli obiettivi del piano casa;
- La riqualificazione del complesso e quindi anche del tessuto circostante.

2.3) STRUTTURA:

L'edificio sarà realizzato con un telaio in c.a., solai scala e ascensore sempre in c.a., di modo che il nuovo manufatto abbia le caratteristiche antisismiche raggiungendo i parametri di sicurezza che sono l'obiettivo del Piano Casa. Non si prevede la realizzazione di un piano interrato per non compromettere la stabilità delle vie e degli edifici adiacenti. La platea di fondazione è posta al di sopra della falda idrica. Si prevede la realizzazione di un ascensore.

2.4) MATERIALI:

La tamponatura sarà realizzata con blocchi ad incastro, un sistema costruttivo studiato per l'isolamento termico ed acustico, i cui blocchi sono costituiti da tre elementi, due in poroton ed uno in materiale isolante. Il sistema di aggancio dei tre elementi che compongono è di tipo meccanico e chimico, ideato e studiato in modo da garantire una tenuta totale del prodotto. Ne risulta un elemento monolitico dalle eccellenti prestazioni termiche ed acustiche, con un taglio termico completo.

La tamponatura sarà intonacata in color panna, gli infissi esterni saranno in alluminio preverniciato, sono previsti con vetro-camera, anche il portone d'accesso sarà come gli infissi. Le finestre saranno dotate di persiane oscuranti ed anti-effrazione, in alluminio preverniciato. I balconi saranno dotati di ringhiere in acciaio. L'eventuale scala esterna sarà dotata di ringhiere in acciaio come i balconi, i pluviali e discendenti saranno in acciaio. La sistemazione esterna sarà a prato con la messa a dimora di sei essenze arboree di alto fusto, i marciapiedi interni in granigliato tipo erborella. Si prevede la recinzione in tutti i lati, e sarà realizzata con un muretto di 30 cm, sopra al quale sarà posta una ringhiera come quella dei balconi.

2.4) IMPIANTI

Gli impianti saranno meglio illustrati negli elaborati esecutivi quali la progettazione termica e di condizionamento, acustica e l'elaborato di verifica del protocollo Itaca sintetico, per una puntuale verifica dei diversi aspetti relativi alla sostenibilità globale dell'edificio. L'insieme dei provvedimenti previsti realizzeranno un edificio ad alto contenimento dei consumi energetici raggiungendo i requisiti previsti dalla legislazione in materia, in particolare saranno esaminati le seguenti tematiche:

- Impianto di riscaldamento e di raffrescamento/condizionamento:
- Impianto elettrico
- Uso di energie rinnovabili quali solare per fotovoltaico, solare termico e pompe di calore.

2.5) ALLACCIAMENTI ALLE RETI DEI SERVIZI

L'area di progetto appartiene ad una zona servita dai principali sottoservizi; l'approvvigionamento dell'acqua potabile avviene direttamente dall'acquedotto cittadino. Per gli scarichi delle acque nere e bianche si prevede la necessità di realizzare delle condutture di raccolta che a loro volta verranno immesse nei collettori fognari comunali già esistenti. Sono previsti gli allacciamenti alla rete pubblica di distribuzione dell'energia elettrica, alla rete telefonica.

3) ASPETTI NORMATIVI

3.1) RAPPORTI CON IL PIANO CASA REGIONE MARCHE

Gli interventi di cui alla L.R. n. 22/2009 riguardano gli edifici in corso di ristrutturazione o quelli ultimati alla data del 31 dicembre 2008 e sono consentiti, per quanto riguarda le altezze, la densità edilizia, le volumetrie, il numero dei piani e gli altri parametri urbanistico-edilizi individuati dai Comuni con l'atto di cui all'articolo 9, comma 1, in deroga ai regolamenti edilizi e alle previsioni dei piani urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali.

Con l'approvazione della delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 11 febbraio 2011 Il Comune di Porto San Giorgio ha recepito il Piano casa individuando ulteriori parametri urbanistico-edilizi da assoggettare a deroga

- Superficie permeabile (S.P.)
- Indice di copertura (I.C.)
- Distanza minima dai Confini di zona e di proprietà nel rispetto delle previsioni del Codice Civile e fatti salvi i diritti di terzi, (salvo eventuale assenso dei confinanti registrato e trascritto in forma pubblica a cura e spese dei proponenti), nel rispetto di quanto stabilito dal D.M. 1444/68, (norme sulle distanze e sulle altezze) e nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza sismica.

Conseguentemente Il progetto prevede la demolizione e ricostruzione del volume esistente con l'incremento volumetrico previsto dall'art. 2 nel limite del 40 per cento della volumetria esistente da demolire così come previsto dall'art. 4 comma 2.

L'azione progettuale proposta consiste nell'accorpamento di due fondi adiacenti tesa a formare un unico lotto con un unico edificio. Il primo fondo, di proprietà del richiedente, consta di due edifici adiacenti (edifici A e B negli elaborati), il secondo lotto (edificio C e accessori C1, C2 negli elaborati), dove il richiedente ha titolo in quanto in possesso di una promessa irrevocabile di vendita che sarà perfezionata prima del ritiro del permesso di costruire, in quanto a questo condizionata. In ogni caso il presente piano viene anche sottoscritto dagli attuali proprietari del secondo lotto, al fine della piena legittimazione dei richiedenti il titolo edilizio.

Peraltro, per scongiurare qualsiasi possibile eccezione, per ancora maggiore certezza dei rapporti giuridici e per superare la natura solo personale ed obbligatoria del compromesso di vendita, il rilascio del Permesso di Costruire potrà essere subordinato, da Codesta Amministrazione, alla previa stipula per atto notarile, del contratto di cessione e alla conseguente voltura catastale, così da presentare, all'atto del rilascio del P.d.C. un unico lotto di provenienza nella titolarità dell'unico soggetto richiedente.

Peraltro, è il caso di ricordare che i presupposti per il rilascio del permesso di costruire sono regolamentati dall'art.11 del DPR 380/01. In base a tale articolo il PdC è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo. L'aspetto ultimo si riferisce a un diritto posseduto dal richiedente che possa attribuire al suo titolare le più ampie facoltà sul bene.

L'ampia formula utilizzata dal legislatore fa ritenere che la legittimazione ad aedificandum non resti circoscritta al solo proprietario ma si estenda anche ad ogni altro soggetto titolare di un

diritto che lo legittimi, nei confronti del proprietario dell'area e, di conseguenza, nei confronti dell'autorità, ad eseguire le previste trasformazioni urbanistico - edilizie del suolo.

A tale riguardo, va ricordato che, secondo un costante insegnamento della giurisprudenza, maturato in sede di interpretazione dell'art. 4 della legge n. 10 del 1977, la proprietà del suolo non è condizione indispensabile per il conseguimento o il rilascio della concessione edilizia, essendo sufficiente che il richiedente "abbia titolo per richiederla", risultando a tale scopo valutabili anche gli atti unilaterali con cui il titolare del bene ha espresso la volontà di mettere il fondo a disposizione di persone determinate.

3.2) PIANO REGOLATORE

Sotto il profilo urbanistico l'intervento è posto in una zona classificata dal PRG come zona B1.2 (zone miste sature della città permanente) La destinazione prevista per l'immobile è quella residenziale compatibile con le destinazioni di PRG. Negli elaborati allegati si evidenziano gli incrementi previsti per gli immobili derivanti dall'incremento consentito dal Piano Casa.

Nelle zone residenziali in oggetto gli interventi di nuova edificazione dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri:

- *lotto minimo mq.400, con tolleranza massima del 5%.*
- *numero massimo dei livelli fuori terra: 3*
- *altezza massima di ciascun fronte: m. 11,00*
- *distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00*
- *distanza minima tra gli edifici conforme a quanto previsto dal D.M. 02.04.1968, n.1444*
- *distanza minima dalle strade conforme a quanto previsto dal D.M. 02.04.1968, n.1444*
- *indice di utilizzazione fondiaria: 0,65 mq/mq. (zone B 1.1) - 0,65 mq./mq. (zone B 1.2)*
- *rapporto massimo di copertura R.C.= 0,40*
- *superficie permeabile \geq 50%*

Negli elaborati progettuali tutti questi parametri vengono o rispettati o derogati nel rispetto del piano casa. In particolare si osserva che per la zona è consentito l'intervento di sostituzione edilizia, come previsto dal progetto.

4) DESCRIZIONE DEGLI ELABORATI

Il progetto è costituito dai seguenti elaborati prodotti in triplice copia ed in formato digitale:

El. A) RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA e NTA contenente

- la descrizione dell'intervento e degli aspetti, normativi, architettonici e Tecnici.
- NTA vigenti e del PdiR
- Le seguenti Dichiarazioni ed autocertificazioni
 - Relazione ai sensi dell'art.5 legge regionale n.14 del 17/06/2008 sostenibilità ambientale del piano di recupero
 - Dichiarazione ai sensi dell'art. 2, comma 1 della l.r. 22/2009
 - Dichiarazione sulla non assoggettabilità alla VAS

El. A1) Documentazione catastale attestante del titolo abilitativo:

contenente:

- a) Planimetria stralcio catastale, con individuazione delle proprietà;
- b) Visura catastale per soggetto relativa ai proprietari;
- c) Elaborato planimetrico (ove risultasse) degli immobili, catastali;

El. B) Variante al PRG e perimetrazione del Piano di Recupero

contenente:

- Planimetria stralcio del PRG con perimetrazione del Piano di Recupero nella scala 1:1000
- Planimetria stralcio catastale con perimetrazione del Piano di Recupero nella scala 1:1000
- Planimetria Stralcio catastale con individuazione delle proprietà nella scala 1:1000
- Planimetria generale da rilievo con perimetrazione delle aree interessate dal Piano di Recupero nella scala 1:200

El.C) Verifica dei parametri urbanistici ed edilizi dell'intervento

Contenente:

- C.1 Planimetria degli edifici ai fini della verifica delle **distanze** esistenti e di progetto, scala 1:200
- C.2 - Stralcio Planimetria PRG con indicazione edifici circostanti rispetto a quelli oggetto di Piano di Recupero; nella scala 1:1000
 - Profili A-B "via Galliano", C-D "via Palermo" ed E-F "via Settembrini" edifici stato attuale e di Progetto ai fini della verifica delle **altezze previste**; nella scala 1:200
 - Documentazione fotografica edifici circostanti.
- C.3 Planimetrie e conteggi delle **SUL e dei volumi esistenti e di progetto** e tabella degli incrementi possibili; nella scala 1:200.
- C.4 Verifica degli standard urbanistici

El. D) Documentazione fotografica

Contenente planimetria stralcio PRG con punti di vista fotografici e foto degli edifici oggetto di Piano di Recupero

El. E) Elaborato di verifica delle modalità di scarico delle acque civili

Con elaborati planimetrici redatti nella scala 1:200.

Elaborato redatto ai fini dell'ottenimento dei pareri di competenza

El. F1) Indagine geologica

El. F2) Verifica di compatibilità idraulica

Fermo 20-02-2017

I PROGETTISTI

Arch. Massimo Sagripanti

e

Gianfilippo Macchiati



STRALCIO NTA del PRG vigenti

Art.68 - Zone miste sature della città permanente (zone B 1.1 e B 1.2)

- 1 Comprendono le zone a prevalente destinazione residenziale che costituiscono il tessuto della città moderna; presentano una certa commistione di funzioni, con presenza in particolare di attività commerciali, artigianali e industriali fortemente connesse alla residenza.
Si tratta in genere di zone consolidate e sature, che richiedono soprattutto azioni di manutenzione edilizia e urbana; in base alla densità edilizia esistente all'atto dell'adozione della presente Variante, sono distinte in zone B 1.1 (a media densità) e B 1.2 (ad alta densità).
- 2 Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi gli interventi indicati alle lettere a, b, c1, c2, d1, d2 dell'art. 31, primo comma, delle presenti Norme.
Gli interventi di **sostituzione edilizia previa demolizione** (cat. e.1) sono normati all'art. 38.
- 3 Ai piani interrato, terreno e primo degli edifici a destinazione mista sono consentite le seguenti attività (insieme agli spazi per funzioni complementari):
attività commerciali al dettaglio (CD), artigianali di servizio (AS), attività di produzione (AP), limitato all'artigianato di produzione con attività compatibili con la residenza in relazione all'inquinamento atmosferico e acustico; attività di ricerca anche a carattere innovativo (AP3), terziario diffuso non commerciale (TD), terziario per lo spettacolo, attività associative, attività di consulenza (TDA), attrezzature culturali e sociali (FB 2), strutture sanitarie e assistenziali (FC 1), strutture amministrative (FB 1), autorimesse per uso pubblico e privato.
A tutti i piani sono consentiti gli usi residenziali (RP e RA).
- 4 E' sempre consentita, nel rispetto dei parametri stabiliti dalle presenti Norme, la realizzazione di autorimesse interrate o fuori terra, nonché la realizzazione di posti auto esterni entro l'ambito di pertinenza.
Il cambio di destinazione d'uso è consentito a condizione che sia assicurata la dotazione di posti auto ad uso privato e pubblico nella misura indicata dall'art. 62 del R.E.C. vigente.
- 5 Gli edifici aventi destinazioni in atto in contrasto con quanto stabilito dal presente articolo potranno subire modificazioni d'uso solo per adeguarsi alla disciplina normativa in esso stabilita.
- 6 Nei lotti costituiti da mappali non edificati all'atto dell'adozione della presente Variante, sono ammesse nuove costruzioni, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - lotto minimo mq.400, con tolleranza massima del 5%.
 - numero massimo dei livelli fuori terra: 3
 - altezza massima di ciascun fronte: m. 11,00
 - distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00
 - distanza minima tra gli edifici conforme a quanto previsto dal D.M. 02.04.1968, n.1444
 - distanza minima dalle strade conforme a quanto previsto dal D.M. 02.04.1968, n.1444
 - indice di utilizzazione fondiaria: 0,65 mq/mq. (zone B 1.1) - 0,65 mq./mq. (zone B 1.2)
 - rapporto massimo di copertura R.C.= 0,40
 - superficie permeabile \geq 50%

Al fine della identificazione del lotto minimo si seguono le indicazioni dell'art.30, e possono essere conteggiate le superfici di aree contigue, asservite a tal fine nei termini prescritti dallo stesso art. 30 delle presenti Norme.

~~E' ammessa la costruzione in aderenza in deroga ai parametri di distanza sopra prescritti quando si manifesta il caso in cui su uno o entrambi i lati del lotto oggetto di intervento edilizio esiste un edificio a cortina costruito sul confine, che contribuisce a definire l'allineamento stradale, oppure presenta pareti cieche sui fronti prospettanti il lotto in esame.~~
- 7 Sono possibili interventi di completamento dell'esistente anche attraverso un intervento coordinato di ristrutturazione dell'esistente e di nuova edificazione nei mappali liberi contigui; in questo caso (come specificato all'art.30 delle presenti Norme) l'indice di edificabilità si applica all'intera area, e la superficie esistente va conteggiata all'interno del valore della possibilità edificatoria complessiva calcolata in base all'indice di zona.

STRALCIO NTA del PRG modificate

Art.68 - Zone miste sature della città permanente (zone B 1.1 e B 1.2)

- 1 Comprendono le zone a prevalente destinazione residenziale che costituiscono il tessuto della città moderna; presentano una certa commistione di funzioni, con presenza in particolare di attività commerciali, artigianali e industriali fortemente connesse alla residenza.
Si tratta in genere di zone consolidate e sature, che richiedono soprattutto azioni di manutenzione edilizia e urbana; in base alla densità edilizia esistente all'atto dell'adozione della presente Variante, sono distinte in zone B 1.1 (a media densità) e B 1.2 (ad alta densità).
- 2 Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi gli interventi indicati alle lettere a, b, c1, c2, d1, d2 dell'art. 31, primo comma, delle presenti Norme.
Gli interventi di **sostituzione edilizia previa demolizione** (cat. e.1) sono normati all'art. 38.
- 3 Ai piani interrato, terreno e primo degli edifici a destinazione mista sono consentite le seguenti attività (insieme agli spazi per funzioni complementari):
attività commerciali al dettaglio (CD), artigianali di servizio (AS), attività di produzione (AP), limitato all'artigianato di produzione con attività compatibili con la residenza in relazione all'inquinamento atmosferico e acustico; attività di ricerca anche a carattere innovativo (AP3), terziario diffuso non commerciale (TD), terziario per lo spettacolo, attività associative, attività di consulenza (TDA), attrezzature culturali e sociali (FB 2), strutture sanitarie e assistenziali (FC 1), strutture amministrative (FB 1), autorimesse per uso pubblico e privato.
A tutti i piani sono consentiti gli usi residenziali (RP e RA).
- 4 E' sempre consentita, nel rispetto dei parametri stabiliti dalle presenti Norme, la realizzazione di autorimesse interrate o fuori terra, nonché la realizzazione di posti auto esterni entro l'ambito di pertinenza.
Il cambio di destinazione d'uso è consentito a condizione che sia assicurata la dotazione di posti auto ad uso privato e pubblico nella misura indicata dall'art. 62 del R.E.C. vigente.
- 5 Gli edifici aventi destinazioni in atto in contrasto con quanto stabilito dal presente articolo potranno subire modificazioni d'uso solo per adeguarsi alla disciplina normativa in esso stabilita.
- 6 Nei lotti costituiti da mappali non edificati all'atto dell'adozione della presente Variante, sono ammesse nuove costruzioni, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - lotto minimo mq.400, con tolleranza massima del 5%.
 - numero massimo dei livelli fuori terra: 3
 - altezza massima di ciascun fronte: m. 11,00
 - distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00
 - distanza minima tra gli edifici conforme a quanto previsto dal D.M. 02.04.1968, n.1444
 - distanza minima dalle strade conforme a quanto previsto dal D.M. 02.04.1968, n.1444
 - indice di utilizzazione fondiaria: 0,65 mq/mq. (zone B 1.1) - 0,65 mq./mq. (zone B 1.2)
 - rapporto massimo di copertura R.C.= 0,40
 - superficie permeabile \geq 50%

Al fine della identificazione del lotto minimo si seguono le indicazioni dell'art.30, e possono essere conteggiate le superfici di aree contigue, asservite a tal fine nei termini prescritti dallo stesso art. 30 delle presenti Norme.

~~E' ammessa la costruzione in aderenza in deroga ai parametri di distanza sopra prescritti quando si manifesta il caso in cui su uno o entrambi i lati del lotto oggetto di intervento edilizio esiste un edificio a cortina costruito sul confine, che contribuisce a definire l'allineamento stradale, oppure presenta pareti cieche sui fronti prospettanti il lotto in esame.~~

6bis Nell' area perimetrata dal Piano di Recupero “ via Galliano e via Palermo”, in relazione alla particolare situazione di vetustà e degrado degli edifici preesistenti e della loro completa inadeguatezza a livello energetico ed antisismico, è consentito l'intervento di Ristrutturazione Urbanistica con modifica dei seguenti parametri edilizi:

- **numero massimo dei livelli fuori terra pari a 5, in particolare il 5° ed ultimo livello dovrà essere arretrato di almeno 5 ml per lato, rispetto al confine o filo stradale.**
- **altezza massima dei vari fronti ml 15,50.**
- **gli altri indici e parametri sono quelli indicati nel predicente art. 6, salvo le possibili applicazioni di normative di modifica e/o deroga statali e/o regionali anche di carattere transitorio.**

7 Sono possibili interventi di completamento dell'esistente anche attraverso un intervento coordinato di ristrutturazione dell'esistente e di nuova edificazione nei mappali liberi contigui; in questo caso (come specificato all'art.30 delle presenti Norme) l'indice di edificabilità si applica all'intera area, e la superficie esistente va conteggiata all'interno del valore della possibilità edificatoria complessiva calcolata in base all'indice di zona.

N.T.A. del Piano di Recupero “via Galliano-via Palermo”

Art. 1 (norme edilizie)

1. Il PRG individua il Perimetro del Piano di Recupero “via Galliano - via Palermo ” all' interno del quale valgono le norme del PRG relative alle zone omogenee B1.2 ed è consentito l'intervento di ristrutturazione urbanistica.
2. All' interno del Piano di Recupero solo per quanto concerne le distanze valgono, le norme esplicate sulla Tavola C1.1 e C1.2, in particolare si applica l'ultimo comma dell' art.9 del D.M. 02.04.68 n. 1444. Per quanto concerne le altezze si applica il punto 2 dell'art. 8 del D.M. 02.04.68 n. 1444, inoltre l'ultimo piano dell'edificio dovrà essere arretrato di almeno 5 metri per lato rispetto al confine o al filo stradale, come previsto dagli elaborati grafici.
3. Rispetto agli altri parametri, valgono le deroghe concesse dal piano casa in quanto applicabili.

Art. 2 (durata ed efficacia)

1. Il PP di Recupero ha validità di 6 anni.
2. Gli interventi connessi all' attuazione del piano casa sono conseguenti alla sua validità ed efficacia temporale.

Art. 3 (destinazioni)

1. Le destinazioni d'uso compatibili sono quelle previste dal PRG per la zona B1.2

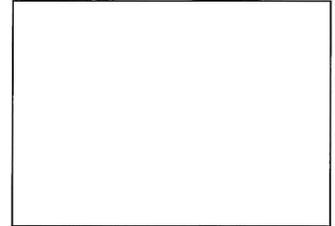


COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO

Sportello Unico per l'Edilizia

Via Veneto n.5 – 63822 Porto San Giorgio (FM)

E.mail urbanistica@comune-psg.org



Alla: c.a. Responsabile dello
Sportello Unico per l'edilizia
comune di Porto San Giorgio

RELAZIONE AI SENSI DELL'ART.5 LEGGE REGIONALE N.14 DEL 17/06/2008 SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DEL PIANO DI RECUPERO

I sottoscritti:

Arch. Massimo Sagripanti nato a *Porto San Giorgio (AP)* il 18/07/1953 e residente a *Porto San Giorgio (FM)* via *Caravaggio n.6*, C.F. SGRMSM53L18G920C
iscritto all' Ordine degli architetti della Provincia di Fermo al n.43,

Arch. Gianfilippo Macchiati nato a *Monterubbiano (AP)* il 17/08/1949 e residente a *Pedaso (FM)*
via *Dell' Uva n.1*, C.F. MCCGFL49M17F614J
iscritto all' Ordine degli architetti della Provincia di Fermo al n.13,

nella qualità di progettisti del *PIANO DI RECUPERO VIA GALLIANO E VIA PALERMO IN
VARIANTE AL P.R.G. LR 5 agosto 1992, N.34, art. 15, comma 5, per gli immobili siti*

in via Galliano n.157-159-161-163 e via Settembrini n. 10-12 (Edificio A e B) di proprietà della ditta
*L.B.IMMOBILIARE ITALIA S.R.L. con sede in Via Magellano, 18 – 63824 ALTIDONA (FM) –
P.iva 01897200448,*

in via Galliano n. 155 e via Palermo n. 5-7-9 (Edificio C e Accessori C1 e C2) di proprietà dei sig.ri
*BRUGNONI ANGELO, residente in Via Cruce, 8 – 63814 TORRE SAN PATRIZIO (FM) – C.F
BGRNGL60B23E783B,
BRUGNONI MARIA LAURA, residente in Via Dei Mille – 63074 SAN BENEDETTO DEL TRONTO
(AP) – C.F BGRMLR54M66A271D,*

In riferimento all'art.5 della Legge n.14 del 17 Giugno 2008, di cui al commi 1, 2 e 3,
concernente la sostenibilità ambientale del piano di recupero in oggetto promosso dal
committente si relaziona quanto segue.

L'intervento edilizio persegue e promuove i criteri di sostenibilità della trasformazione
urbana mediante:

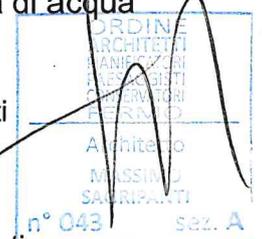
- un ordinato sviluppo del territorio, con il recupero di alcuni edifici discontinui e non più conformi al contesto territoriale totalmente trasformato ed urbanizzato;
- l'utilizzo minimo del suolo lasciando il più possibile l'area di corte esterna del fabbricato urbano e dell'intera proprietà a terreno naturale sistemato a verde, facendolo rimanere quindi permeabile per l'assorbimento delle piogge;
- l'impiego di fonti di energia rinnovabile quale l'installazione di sistemi a pannelli integrati in copertura di approvvigionamento di energia solare per la produzione termica di acqua calda ad uso sanitario e per l'impianto di riscaldamento.

Porto San Giorgio li 20.02.2017

Arch. Massimo Sagripanti



Arch. Gianfilippo Macchiati



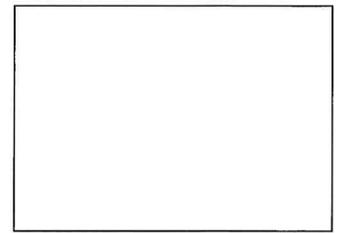


COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO

Sportello Unico per l'Edilizia

Via Veneto n.5 – 63822 Porto San Giorgio (FM)

E.mail urbanistica@comune-psg.org



Alla: c.a. Responsabile dello
Sportello Unico per l'edilizia
comune di Porto San Giorgio

DICHIARAZIONE ASSEVERATA

(Ai sensi dell'art. 5 della L.R. 08 ottobre 2009 n. 22 e s.m.i.)

I sottoscritti:

Arch. Massimo Sagripanti nato a *Porto San Giorgio (AP)* il 18/07/1953 e residente a *Porto San Giorgio (FM)* via *Caravaggio n.6*, C.F. SGRMSM53L18G920C
iscritto all' Ordine degli architetti della Provincia di Fermo al n.43,

Arch. Gianfilippo Macchiati nato a *Monterubbiano (AP)* il 17/08/1949 e residente a *Pedaso (FM)* via *Dell' Uva n.1*, C.F. MCCGFL49M17F614J
iscritto all' Ordine degli architetti della Provincia di Fermo al n.13,

nella qualità di progettisti del **PIANO DI RECUPERO VIA GALLIANO E VIA PALERMO IN VARIANTE AL P.R.G. LR 5 agosto 1992, N.34, art. 15, comma 5, per gli immobili siti**

in via Galliano n.157-159-161-163 e via Settembrini n. 10-12 (Edificio A e B) di proprietà della ditta **L.B.IMMOBILIARE ITALIA S.R.L.** con sede in *Via Magellano, 18 – 63824 ALTIDONA (FM)* – P.iva 01897200448,

in via Galliano n. 155 e via Palermo n. 5-7-9 (Edificio C e Accessori C1 e C2) di proprietà dei sig.ri **BRUGNONI ANGELO**, residente in *Via Cruce, 8 – 63814 TORRE SAN PATRIZIO (FM)* – C.F. BGRNGL60B23E783B,
BRUGNONI MARIA LAURA, residente in *Via Dei Mille – 63074 SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP)* – C.F. BGRMLR54M66A271D,

ai sensi dell'art. 20 comma 1 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni

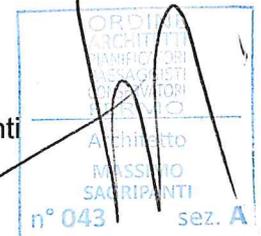
ASSEVERANO

Ai sensi dell'art. 5 comma 1 della L.R. 08 ottobre 2009 n. 22 e s.m.i.:

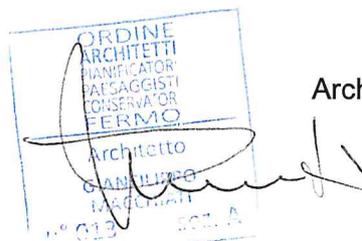
- o Che gli immobili interessati dall'intervento di demolizione e ricostruzione necessitano del rinnovamento e dell'adeguamento sotto il profilo della sicurezza antisismica;
- o Che quanto proposto determina il miglioramento dell'efficienza energetica e della sicurezza antisismica, nonché l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

Porto San Giorgio lì 20.12.2017

Arch. Massimo Sagripanti



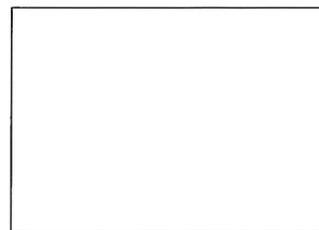
Arch. Gianfilippo Macchiati





COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO

Sportello Unico per l'Edilizia
Via Veneto n.5 – 63822 Porto San Giorgio (FM)
E.mail urbanistica@comune-psg.org



Alla: c.a. Responsabile dello
Sportello Unico per l'edilizia
comune di Porto San Giorgio

DICHIARAZIONE SULLA NON ASSEGGETTABILITA' ALLA VAS

I sottoscritti:

Arch. Massimo Sagripanti nato a *Porto San Giorgio (AP)* il 18/07/1953 e residente a *Porto San Giorgio (FM)* via *Caravaggio n.6*, C.F. SGRMSM53L18G920C
iscritto all' Ordine degli architetti della Provincia di Fermo al n.43,

Arch. Gianfilippo Macchiati nato a *Monterubbiano (AP)* il 17/08/1949 e residente a *Pedaso (FM)*
via *Dell' Uva n.1*, C.F. MCCGFL49M17F614J
iscritto all' Ordine degli architetti della Provincia di Fermo al n.13,

nella qualità di progettisti del *PIANO DI RECUPERO VIA GALLIANO E VIA PALERMO IN
VARIANTE AL P.R.G. LR 5 agosto 1992, N.34, art. 15, comma 5, per gli immobili siti*

in via Galliano n.157-159-161-163 e via Settembrini n. 10-12 (Edificio A e B) di proprietà della ditta
*L.B.IMMOBILIARE ITALIA S.R.L. con sede in Via Magellano, 18 – 63824 ALTIDONA (FM) –
P.iva 01897200448,*

in via Galliano m. 155 e via Palermo n. 5-7-9 (Edificio C e Accessori C1 e C2) di proprietà dei sig.ri
*BRUGNONI ANGELO, residente in Via Cruce, 8 – 63814 TORRE SAN PATRIZIO (FM) –
C.F. BGRNGL60B23E783B,
BRUGNONI MARIA LAURA, residente in Via Dei Mille – 63074 SAN BENEDETTO*

a seguito di incarico della proprietà, hanno redatto il progetto di Piano di Recupero in
variante al PRG di cui all'oggetto e con la presente

DICHIARANO

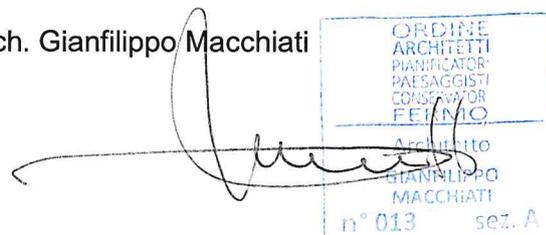
che le opere sono esenti da VAS (Valutazione Ambientale Strategica) in base al Punto 8 dell'Art.
13 (Ambito di applicazione) del D.G.R. n°1813 del 21.12.2010 "Aggiornamento delle linee guida
regionali per la Valutazione Ambientale Strategica di cui alla DGR 1400/2008 e adeguamento a D.
Lgs 152/2006 così come modificato dal D.Lgs 128/2010".

Porto San Giorgio li 20.02.2017

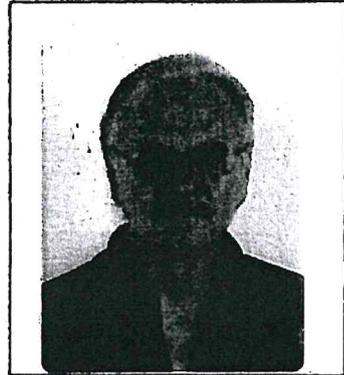
Arch. Massimo Sagripanti



Arch. Gianfilippo Macchiati



Cognome **SAGRIPANTI**
Nome **MASSIMO**
nato il **19/07/1953**
(atto n. **87** P. I. S. A. (1953)
a **PORTO SAN GIORGIO (AP)**
Cittadinanza **ITALIANA**
Residenza **PORTO SAN GIORGIO (FM)**
Via **VIA CARAVAGGIO, 6**
Stato civile
Professione **ARCHITETTO**
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
Statura **188**
Capelli **BRIZZOLATI**
Occhi **CELESTI**
Segni particolari **NESSUNO**



Firma del titolare: *Massimo Sagripanti*
PORTO SAN GIORGIO 03/08/2015

Impronta del dito indice sinistro

IL SINDACO
ORDINE DEL SINDACO

(Dot. Leonardo Meloni)



Scad. 18/07/2026

Diritti 10,58



AX 0642805



IP23 1AA - ODV - ROMA

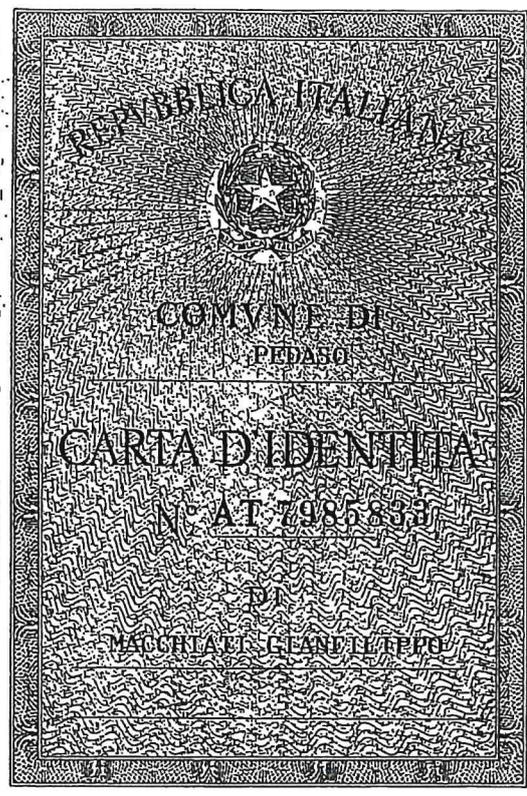
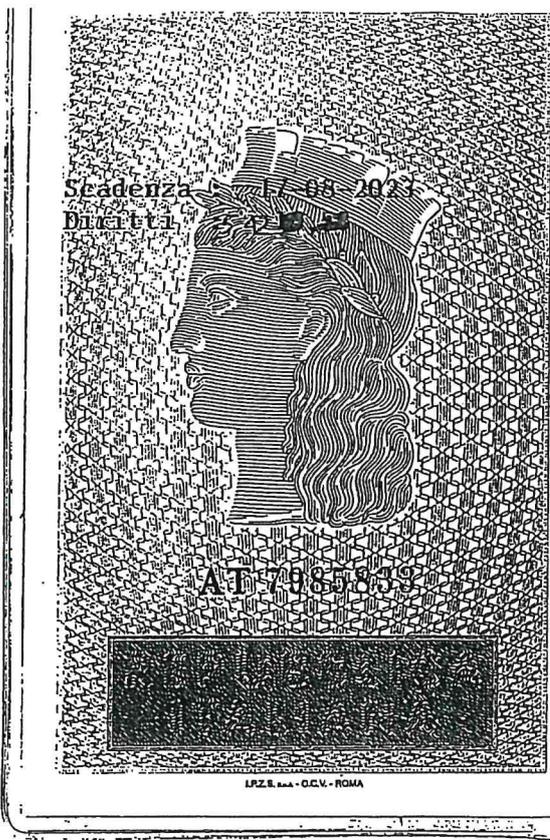
REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI
PORTO SAN GIORGIO

CARTA D'IDENTITÀ

N° AX 0642805

**SAGRIPANTI
MASSIMO**



Cognome **MACCHIATI**
 Nome **GIANFILIPPO**
 nato il **17-08-1949**
 (atto n.00055 P.1 S.A. 1949)
 a **MONTERUBBIANO (AP)**
 Cittadinanza **Italiana**
 Residenza **PEDASO (FM)**
 Via **DELL'UVA 1**
 Stato civile _____
 Professione **ARCHITETTO**
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
 Statura **168**
 Capelli **Brizzolati**
 Occhi **Castani**
 Segni particolari **NESSUNO**



Firma del titolare *Gianfilippo Macchiati*
PEDASO li **02-11-2012**
 Impronta del dito indice sinistro _____
 IL SINDACO _____

REPUBBLICA ITALIANA
 MINISTERO DELLE FINANZE
 CODICE FISCALE **MCC GFL 49M17 F614J**
 COGNOME **MACCHIATI**
 NOME **GIAN FILIPPO** Sesso **M**
 LUOGO DI NASCITA **MONTERUBBIANO**
 PROVINCIA **AP** DATA DI NASCITA **17/08/1949**
2006 Ministero delle Finanze