

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

10

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 complesso di edifici situato al margine nord della città di Porto San Giorgio, compreso tra via delle Regioni e Via Borgo Andrea Costa, il quale, attraverso un insieme sistematico di opere, sarà ricondotto ad 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 allora imprenditori agricoli, i quali, negli anni successivi, hanno diversamente rimodulato l'utilizzo insediativo in base a nuove e mutate esigenze sociali ed economiche, anche con ampliamenti che oggi opportunamente rileviamo, e che ne confermano il carattere di unitarietà.

Attraverso un puntuale intervento urbanistico-edilizio, l'attuale proprietario intende rivalutare l'immobile 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 la vigente normativa comunale, sia con le opportunità che la Legge Regionale 08/10/2009 n. 22 (c.d. Piano Casa), come successivamente modificata ed integrata, da ultimo con la legge n. 26/2016, mette a disposizione dei cittadini al fine di favorire il rilancio dei settori dell'edilizia che ancora versano in un contesto di recessione economica e sociale in tutto il paese; non a caso, infatti, con la predetta novella del 2016, si sono prorogati i termini di applicazione sino al 31/12/2018.

Vale la pena ricordare in proposito, che i principi ispiratori che hanno guidato la stesura delle citate Leggi Regionali, 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 da raggiungere, anche in merito alla qualità ambientale e sostenibilità edilizia, 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 territoriale prevalentemente a vocazione agricola, dove non erano state ancora previste specifiche norme e forme di tutela per il patrimonio paesistico-ambientale ed architettonico esistente.

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 insediativo e di sviluppo urbanistico-edilizio.

Nel corso degli anni successivi a seguito della nuova espansione urbanistico-edilizia però, sono stati realizzati nuovi interventi urbanizzativi che hanno consentito, alle prime zone antropizzate sorte in maniera c.d. "spontanea", la dotazione dei principali servizi a rete quali: le fognature, la rete idrica ed elettrica, del gas e della raccolta dei rifiuti solidi urbani, ecc., elevando il livello di qualità urbana fino a considerare, tra gli altri, anche l'immobile in oggetto pienamente integrato nel tessuto edilizio consolidato, salvo però, 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, di circa 1.250 metri quadrati (compresa l'area di sedime dei corpi di fabbrica), catastalmente individuata al foglio 2, mappali n. 4 e 2373, del Catasto Urbano del Comune di Porto San Giorgio.

Tale area, di forma pressoché quadrangolare, è circondata su tutti i lati da insediamenti di tipo misto: turistico, produttivo-artigianale, residenziale, ecc..; l'immobile è raggiungibile da via delle Regioni che termina, con un percorso ad anello, proprio su tale insediamento.

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; l'attuale quota di campagna (ovvero, di sistema esterna) viene assunta come quota di riferimento progettuale (+/- 0,00).

Sotto l'aspetto compositivo, la porzione di edificio ante 1950 è riconducibile alla tipologia della c.d. "pianta centrale", costituito da un piano terra destinato in parte ad uso servizi all'abitazione (depositi) ed in parte ad uso abitativo (cucina); un piano primo, collegato sia da una scala interna che esterna, destinato alla residenza; un ulteriore piano sottotetto collegato da due scale interne; è comunque ancora ben conservata la originaria scala esterna che va dal piano terra al piano primo.

La restante parte di edificio, si presenta, invece, priva di una identità tipologica; esso è sorto in maniera piuttosto spontanea e disordinata, composta secondo aggregazione successive avvenute più che altro in base ad esigenze funzionali relative alle varie attività che si sono svolte nel tempo.

La loro legittimazione (come in parte dimostrano le planimetrie catastali) è avvenuta prima del 1967, ovvero antecedentemente all'entrata in vigore della legge 765/67 a norma della quale, si è reso successivamente necessario il titolo abilitativo edilizio (*licenza di costruzione - v. ex art. 31 L. 1150/42*) in tutto il territorio comunale, ovvero, anche per le zone allora a prevalente destinazione agricola.

E' ovvio che, sotto l'aspetto edilizio, nonostante l'attuale stato di degrado, tali manufatti determinano una consistenza volumetrica, più chiara e leggibile quella costruita in muratura, più vetusta e disordinata quella con materiali di tipo prefabbricato.

Ciò nonostante, per questi ultimi, non possono sorgere dei dubbi circa la loro qualificazione e consistenza in quanto, è ormai consolidato il principio secondo il quale - in assenza di una definizione legislativa del concetto più generale di "costruzione" e, più in particolare di "edificio" o "fabbricato", per la corretta applicazione delle norme in materia - costituisce opera edilizia quella che risulta stabilmente fissa nel suolo, con o senza impiego di malta cementizia, sempre ché, attraverso il sistema di collegamento, si abbia l'incorporazione dell'opera al suolo e la sua conseguente immobilizzazione rispetto a quest'ultimo.

Inoltre, la più consolidata dottrina e giurisprudenza ritiene che, la costruzione esista quando siano poste almeno quelle strutture essenziali che, assicurandole un minimo di consistenza, possano farla giudicare siccome presente nella realtà: deve sussistere la possibilità di procedere, con un sufficiente grado di certezza, alla ricognizione degli elementi strutturali dell'edificio, in modo tale che, seppur non necessariamente "abitato" o "abitabile", esso possa essere comunque individuato nei suoi connotati essenziali, come identità strutturale, in relazione anche alla sua destinazione.

Recentemente il maggiore organo di giustizia civile, ha avuto modo di osservare, seppure in via indiretta (cioè con riferimento all'osservanza delle distanze legali), che ai fini dell'osservanza delle distanze legali di cui agli artt. 873 e seguenti del C.C., nonché di quelle prescritte dagli strumenti urbanistici o normativi che integrano la disciplina codicistica, deve considerarsi costruzione, qualsiasi manufatto non completamente interrato che abbia i caratteri della solidità, stabilità e immobilizzazione al suolo, anche mediante appoggio, incorporazione o collegamento fisso a un corpo di fabbrica preesistente o contestualmente realizzato, e ciò indipendentemente

dal livello di posa e di elevazione dell'opera, dai caratteri del suo sviluppo volumetrico esterno, dall'uniformità o continuità della massa, dal materiale impiegato per la sua realizzazione e dalla sua funzione o destinazione.

In particolare, per quanto riguarda gli sporti, le terrazze, le scale esterne o, in genere, i corpi avanzati costituenti aggetti di un edificio, questi, ove siano stabilmente incorporati nell'immobile e non abbiano una funzione meramente decorativa od ornamentale, accrescono la superficie, il volume e la funzionalità dell'immobile cui accedono e rientrano nel concetto civilistico di costruzione, per cui di essi deve tenersi conto ai fini delle distanze, che vanno misurate dal limite dei manufatti aggettanti verso il vicino. (*cf. ex multis* - Suprema Corte di Cassazione Civile Sez. II, n. 20574/2007).

Per risalire nel tempo, già con la circolare del Ministero dei LL. PP. 23/07/1960, n. 1820 concernente "Definizioni in materia di costruzioni edilizie", stabiliva che, "*Per fabbricato o edificio si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie e spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri maestri che si elevano, senza soluzioni di continuità, dalle fondamenta al tetto; che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e che possa avere una o più scale autonome. Per fabbricato o edificio residenziale si intende quel fabbricato urbano o rurale, destinato per la maggior parte (cioè il più della cubatura) ad uso di abitazione*"; (v. punto A – definizione di fabbricato e di fabbricato residenziale).

In fine, neanche sotto il profilo della c.d. "precarietà" dell'immobile, si potrebbe dubitare della sua legittimazione, nel senso che, sempre la giurisprudenza fornisce all'operatore un criterio oggettivo e certo per districarsi nella variegata gamma di fattispecie astrattamente qualificabili come "manufatti precari", non rilevando al riguardo la distinzione tra opere murarie e di altro genere né il mezzo tecnico con cui sia assicurata la stabilità del manufatto al suolo, né la presenza di fondazioni, in quanto la stabilità non va confusa con la irrevocabilità della struttura o con la perpetuità della funzione ad essa assegnata dal costruttore, ma si estrinseca nell'oggettiva destinazione dell'opera a soddisfare un bisogno non temporaneo (*cf. ex multis Consiglio di Stato, sent n. 1619/2016*).

Per quanto concernono gli elementi quali/quantitativi, ai quali vanno riferiti il risultato finale dell'intervento per l'intero complesso di immobili, oltre a quanto riportato nel successivo paragrafo 4.5, si farà riferimento alle tavole del P. di R. relative allo stato di fatto e del progetto, rispettivamente n. 06 e n. 10.

Sul piano costruttivo il complesso di edifici, non presentano elementi di pregio, infatti, per la parte ante 1950:

- 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. Si rileva un modesto decoro della gronda del tetto, costituita da piccoli "fregi" o "gocce" in sospensione e di modanature sulle aperture della facciata principale, prive di qualsiasi significato e riferimento storico-architettonico;
- 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;
- il manto di copertura è realizzato in tegole di tipo "marsigliese", rimaneggiato e integrato nel tempo.

I manufatti accessori, invece, sono stati realizzati con materiali leggeri e di facile aggregazione (legno, cemento prefabbricato ed acciaio) proprio per consentire, nel tempo, adeguamenti funzionali alle diverse esigenze delle attività svolte.

3 - La proposta di intervento

Nella presente fase progettuale, finalizzata dal punto di vista procedurale all'adozione ed approvazione di un P. di R. 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 qui, comunque, assumono carattere disciplinare.

3.1 - La cornice urbanistico-insediativa.

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

Il tessuto urbanistico/insediativo, meno denso rispetto al quello più antico, è prevalentemente a maglia ortogonale, sviluppato lungo la principale via di comunicazione – attuale S.S. 16 Adriatica - e 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 suddetta 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, i quali, 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 abbastanza “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, ecc.. A fronte di questa struttura urbana ed ambientale, ben si colloca un intervento di valorizzazione/trasformazione degli edifici più antichi che, seppure individuati come oggetti di

tutela, oggi potrebbero sembrare, come nel caso in questione, addirittura dissonanti rispetto al contesto in cui si ritrovano.

Contribuiscono inoltre al processo di valorizzazione del contesto, anche le opere pubbliche in corso di realizzazione; proprio di recente, infatti, è stato realizzato un importante impianto sportivo destinato ad una utenza di scala comunale.

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

3.2 - La fattibilità tecnico-normativa.

La presente proposta di P. di R. riguarda sia la porzione di edificio costruita successivamente all'anno 1950 che quella antecedente al 1950, opera limitatamente alla porzione di edificio costruita (in ampliamento) successivamente all'anno 1950, come graficamente rappresentato negli elaborati progettuali; è redatta ai sensi della Legge Regionale n. 22/2009, come modificata con L. R. 19/2010.

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. n. 26/2016; l'ampliamento avviene verso via delle Regioni e parallelamente agli edifici fronteggianti (lato lungo verso sud-est) dove non sono ubicati edifici a distanza inferiore ai limiti di legge.
- c) Altezza max. dell'edificio: essa viene rispettata e contenuta nei limiti massimi risultanti dallo stato attuale anche per le parti in ampliamento;
- 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, nel suo testo oggi vigente e, per quanto qui di interesse in esito alle deroghe dei parametri e indici urbanistico-edilizi, della Legge Regionale n. 14/2008, nonché del D.lgs. 102/2014. 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 40% delle volumetrie esistenti, mediante l'applicazione del Protocollo Itaca Sintetico;
- h) La procedura di approvazione del P. di R. è quella stabilita dall'art. 30, della Legge Regionale n. 34/92.

4 - Il progetto edilizio.

Il Piano di Recupero, vista la delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 05/06/2017 è riferito all'intero immobile (Ante e Post 1950). Riassumendo, quindi, l'intervento edilizio si attuerà mediante la parziale demolizione e successiva ricostruzione con ampliamento del 40% dell'edificio costruito successivamente al 1950 mentre, l'edificio *ante* 1950 sarà oggetto di ristrutturazione edilizia ai sensi della vigente normativa Comunale ed ampliamento massimo del 35% (20% + 15% con adeguamento antisismico secondo le NTC – P. Casa 2017/2018); entrambi, comunque, soggetti ad unico titolo abilitativo edilizio.

L'attuale area di sedime (a meno della riduzione necessaria per la ricomposizione tipologia e ampliamento relativo al piano Casa), sarà destinata a spazi pertinenziali, funzionalmente correlati alle stesse unità abitative, nonché per la realizzazione dei parcheggi privati previsti dall'art. 41 sexies della Legge 1150/42.

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, sotto il profilo tipologico, assumerà una nuova configurazione passando dalla c.d. tipologia a "pianta centrale", a quella c.d. "in linea", con un diverso assetto funzionale e distributivo che lo renderà più aderente alle mutate esigenze della committenza: sulla parte di immobile soggetto a ristrutturazione edilizia, la nuova articolazione plano-altimetrica, consentirà di ricavare tre alloggi, di cui, uno tipo "duplex" (resi completamente indipendenti da percorsi verticali esterni ed interni); nella parte di edificio oggetto di demolizione e ricostruzione con ampliamento ai sensi del Piano Casa, saranno ricavati altri sette alloggi, tutti di tipo "simplex", accessibili e collegati da percorsi indipendenti.

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 di fine di garantire la maggiore indipendenza funzionale, la struttura abitativa (per la parte oggetto di P. di R.), come detto, si articola su due livelli e, gli alloggi, assumono tagli diversi a seconda della loro collocazione:

- **al piano terra**, quota + 0,55 m., è prevista la realizzazione di quattro alloggi di piccolo taglio (circa 50,00 mq di SUL), costituiti per lo più, da zona soggiorno-pranzo, bagno e due camere da letto e disimpegni
- **al piano primo**, quota + 3,55 m., è prevista la realizzazione di tre alloggi, di taglio maggiore (circa 60,00 mq. di SUL), mantenendo la stessa composizione dei locali con ampliamento degli spazi soggiorno-pranzo che ampliano la loro fruizione verso l'esterno mediante la realizzazione di logge e balconi.

Ai fini del calcolo della volumetria massima ammissibile, oggetto di P. di R., si rimanda al successivo paragrafo 4.5 e alle tavole progettuali nn. 06 e 10.

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.

Dette esigenze sono scaturite dall'analisi della peculiare destinazione anche 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.

Gli aspetti costruttivi, giocano un ruolo fondamentale nel contemperamento 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**: La parte di edificio soggetta a demolizione con ampliamento, sarà ricostruita interamente con strutture portanti in c.a. e 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 che andrà da circa + 30 cm., a + 55 cm. circa rispetto all'attuale quota di riferimento progettuale, al fine di poter introdurre un pacchetto tecnologico di areazione;

- **Copertura:** Il pacchetto strutturale di copertura: per il corpo di fabbrica ante 1950 viene proposto con orditura in legno lamellare e sovrastante impalcato opportunamente isolato per garantire la massima efficienza energetica, per la parte di edificio soggetta a demolizione con ampliamento, sarà in latero-cemento debitamente isolato; per entrambi i corpi di fabbrica, il manto esterno sarà in *coppi* e ospiterà gli eventuali pannelli fotovoltaici e/o solari termici a servizio del fabbricato;
- **Finiture:** I cornicioni saranno eseguiti in opera ed avranno la forma architettonica simile a quella del fabbricato ante 1950 ; le gronde, le scossaline e i pluviali sono previste in rame;
- **Paramenti esterni:** Le pareti esterne saranno realizzate con blocchi tipo "poroton"; rivestimento (intonaco) minerale delle murature con funzione protettiva e decorativa, applicato con uno spessore variabile, da pochi millimetri a qualche centimetro, allo scopo di livellare ed uniformare le superfici; ciò anche al fine di mantenere lo stesso linguaggio architettonico degli edifici circostanti; tinteggiati definitivamente secondo il Piano del Colore comunale; nella parte interna delle murature, saranno alloggiati i pacchetti tecnologici per conseguire l'alta efficienza del fabbricato, oltretutto, 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, anche rispetto al disciplinare tecnico stabilito dal Protocollo Itaca Marche, versione sintetica;
- **Collegamenti verticali:** Il fabbricato è collegato verticalmente da scale esterne addossate alle pareti perimetrali;
- **Ascensori-barriere architettoniche:** non è prevista l'installazione di ascensori, ma la sola *adattabilità* ai sensi della vigente normativa (L. 13/89);
- **Infissi esterni:** Gli infissi sono previsti in legno con vetrocamera ad alto abbattimento termo-acustico per garantire il massimo del confort., le persiane oscuranti, in alluminio con finitura legno, sono dotate di lamelle orientabili per attenuare la 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 il Piano del Colore comunale.

- **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, disciplinata con il presente P. di R., sono i seguenti:

▪ Volume esistente porzione di edificio "Ante '50"	=	734,35	mc
▪ Incremento volumetrico (20 % L. 22/2009 "Ante '50" + 15%)	=	257,02	mc
▪ Volume esistente porzione di edificio "Post 1950"	=	691,81	mc
▪ Incremento volumetrico 40 % L. 22/2009 "Post 1950"	=	276,72	mc
▪ Volumetria assentibile: 257,02 + 276,72	=	533,75	mc
(assentibile complessivamente in ampliamento*)			
▪ Volumetria di progetto: mc. 1105,31 < di mc. 1225,56			

Come si evince dal riepilogo sopra riportato, la volumetria in progetto rispetta i limiti massimi stabiliti dall'art. 1 e dall'art. 2, della L.R. 22/2009 come modificata con L.R. 19/2010, relativamente all'ampliamento ed alla demolizione e ricostruzione, in quanto si propone raggiungimento dell'efficienza energetica secondo i parametri fissati dal D.lgs. 192/2005 dal D.P.R. 59/2009 e dal Protocollo Itaca Marche, versione sintetica.

La quantità di aree standard, determinate ai sensi del comma 8) art. 2, della L.R. 22/2009 e dell'atto del Consiglio Comunale n.14 del 18/03/2010 sono:

- Volume Max. in ampliamento (assentibile): mc. 533,75*
- Numero di abitanti insediabili: $V \text{ max.} / 120 \text{ mc ab.} = 533,75 \text{ mc} / 120 \text{ mc. ab.} = 4.45 \text{ ab.}$

- Quantità di aree per abitante: 27/2 mq. ab.
- Totale aree necessarie: 4.45 ab. x 13.5 mq. ab. = mq. 60.05*

*Ovviamente la quantità di aree standard qui determinate, sono riferite alle sole volumetrie aggiunte con il Piano Casa, oggetto di 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..

Tali quantità di aree standard, saranno monetizzate ai sensi della predetta L.R. 22/2009 e di quanto stabilito con atto Consiglio Comunale n.14 del 18/03/2010.

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 sono stati determinati come segue:

Volumetria massima intervento (esistente + ampliamento): 734,35+1105,31= mc. 1839,66

Parcheggi necessari: 1 mq/10 mc. X 1839,66 = **mq. 184,00**

Totale previsti: mq. 265,00 > di mq. 184,00 necessari.

Si propone, come desumibile dalla TAV. 7, la cessione di una striscia di terreno, da via delle Regioni verso Via A. Costa (SS 16 Adriatica), sui lati Est e Nord del lotto di intervento.

Tale passaggio, idoneo alla realizzazione di una via ciclo-pedonale, è certamente utile al collegamento della zona edificata di via delle Regioni, oltre che del nuovo campo sportivo comunale da poco ultimato, alla SS 16 Adriatica, e sarà opportunamente pavimentato con autobloccanti (tipo betonella), o con altra pavimentazione antiscivolo, secondo indicazioni dell'ufficio tecnico comunale. Unitamente al P. di Recupero viene consegnato il computo metrico dei lavori necessari per la realizzazione della percorso ciclo-pedonale, ai fini dello scomputo di tali opere dagli oneri di urbanizzazione primaria.

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
- Tav. 05 – Stato di Fatto - Prospetti - Sezioni
- Tav. 06 - Stato di Fatto - Verifica volumetria assentibile
- Tav. 07.¹ e 07.² – Progetto – Inquadramento locale
- Tav. 08 - Progetto – Piante
- Tav. 09 - Progetto – Prospetti – Sezioni
- Tav. 10 - Progetto – Verifica volumetria e calcolo parcheggi
- Norme Tecniche di Attuazione Particolareggiate
- Schema di Convezione

i quali, a meno della Relazione Tecnica e dello schema di convenzione, costituiscono elaborati normativi, salvo diverse indicazioni specifiche delle Norme Tecniche di Attuazione Particolareggiate;

- **allegati**

- Relazione geologica
- stralcio ortofotocarta della zona interessata secondo il volo Regione Marche 1976;
- dichiarazione sostitutiva atto notorio della signora Smerilli Diana, donante e proprietaria pro-tempore dell'immobile oggetto di piano di recupero, relativamente alla preesistenza ante 1967;
- stralcio dell'atto di provenienza con dichiarazione di regolarità urbanistica.

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, al di là delle non necessarie autorizzazioni da parte degli enti

sovraordinati, 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 le 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, da ovest verso est, Autostrada A14, SS 16 Adriatica, linea ferroviaria Ancona-Bari, il lungomare Adriatico (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 e insediamenti di tipo produttivo recentemente realizzati 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 (+/- 60 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 cortine edilizie in tutti i lati. 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 Tecnico progettista Dott. Ing. Roberto Brasili