

# COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO

## Piano Particolareggiato di Recupero

Ristrutturazione Edilizia ed Ampliamento Edificio Residenziale  
ai sensi della L.R.22/2009 e SMI (Piano Casa)



Località

**C.da Santa Vittoria**  
"Foglio n.9 - Part. n.54"  
**Porto S.Giorgio (FM)**

Tavola

**TAV A.01**

Descrizione

\*Relazione Tecnica e Storica

Elaborati

- Relazione Tecnica e cenni storici
- Tabella riepilogativa dei dati metrici dell'intervento

scala

---  
---

Progetti di:

### Studio Tecnico Martella&Marmorè Associati

Geom. Martella Tonino  
Geom. Marmorè Catia  
Geom. Martella Barbara



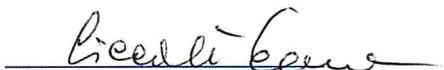
Via Pompeiana 374 - 63900 Fermo (FM)  
Tel/fax 0734-225438  
studiomartellaemarmore@gmail.com  
tonino.martella@geopec.it

Proprietà di:

Martella Tonino

  
(Firma)

Ciccalè Elena

  
(Firma)

*ognuno per le proprie competenze*

Collegio Provinciale  
di Fermo  
Geom. Martella Barbara

  
n. 814  
Geom. Martella Barbara  
(Timbro e Firma)

ORDINE degli INGEGNERI  
Ingegneri  
Paolo  
TOMOLINI  
Ingegnere  
A116

Via Pompeiana n.376  
63900 Fermo (FM)  
tel 0734/226618

## TAV A.01 – RELAZIONE TECNICA E STORICA

### PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO in attuazione della L.R.22/2009

Ristrutturazione Edilizia ed Ampliamento Fabbricato Residenziale

ai sensi della L.R.22/2009 e SMI (Piano Casa) in C.da S. Vittoria s.n.c. - Foglio n.9 - part. n.54

Proprietà: Martella Tonino e Cicalà Elena

Trattasi di un piano particolareggiato di recupero tramite demolizione e ricostruzione di un fabbricato abitativo e sua pertinenza, con ampliamento degli stessi del 20% in attuazione dalla normativa Regionale denominata "Piano Casa" L.R.22/2009 e successive modifiche ed integrazioni.

#### Localizzazione dell'intervento

L'intervento è da eseguirsi a Porto S. Giorgio in C.da S. Vittoria s.n.c., in prossimità della particella 54, del foglio n. 9. senza sub, di proprietà di Martella Tonino e Cicalà Elena.

#### Descrizione dello stato attuale e cenni storici:

Il complesso immobiliare si compone di due fabbricati, entrambi destinati alla demolizione, poiché risultano ad oggi fatiscenti ed abbandonati da tempo, non agibili e gravati da cedimenti strutturali che ne rendono impossibile il recupero.

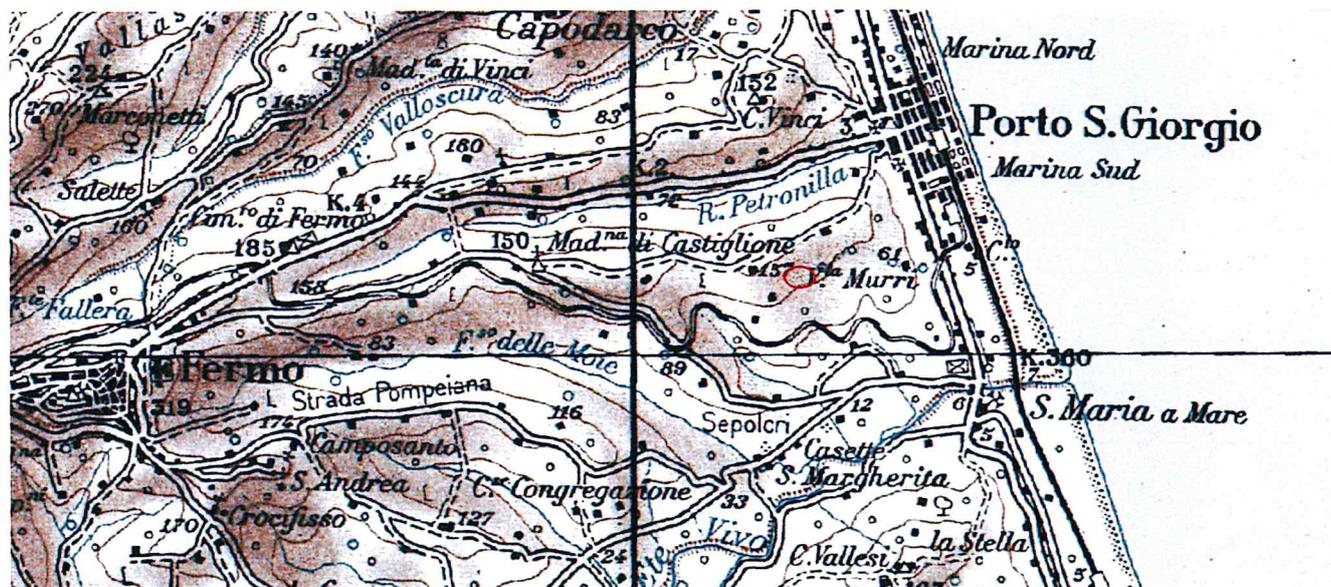
EDIFICIO A - è il fabbricato residenziale principale, realizzato nel 1960, ha struttura in muratura, copertura a falde con struttura in legno e manto in coppi; è sprovvisto di impianti e di isolamento, è posto su una fondazione superficiale. Il fabbricato veniva utilizzato come unità abitativa secondaria, soprattutto sfruttata dai braccianti del fondo ed operai occasionali.

EDIFICIO B - è la pertinenza del fabbricato A, costruito nel 1963, che veniva utilizzata prevalentemente come legnaia, realizzata con le medesime modalità costruttive del fabbricato principale.

Dall'analisi delle unità immobiliari oggetto d'intervento non viene riscontrato nessun elemento di decoro, fregi o particolari architettonici di pregio che possano essere mantenuti o salvaguardati, come è possibile verificare dalla documentazione fotografica allegata. Il contesto dell'edificato è quello agricolo, riconducibile al proletariato del dopo guerra.

Particolare IGM

(da IGM scala 1:100.000 1892-1895)



#### Tipo di intervento:

L'intenzione della committenza è quello di iniziare un recupero virtuoso del patrimonio edilizio esistente, relativamente ai fabbricati di loro proprietà.

In seguito allo studio dello stato di fatto si è constatato che: considerando il cattivo stato di conservazione e manutenzione, l'assenza di elementi architettonici di pregio da salvaguardare, l'impossibilità di un futuro utilizzo per gli elementi sia strutturali che estetici e la necessità di traslare il fabbricato rispetto alla strada comunale per conseguire i distacchi previsti dalla stessa, si auspica di intervenire attraverso una ristrutturazione edilizia, con demolizione e ricostruzione, si intende inoltre ampliare il fabbricato e la pertinenza del 20% come previsto dalla citata L.R.22/2009 e s.m.i. (piano casa)

Come previsto dall'Art.4 comma 10 della L. Regionale 21/12/2010 n.19, l'area di sedime del nuovo fabbricato dovrà ricadere almeno per il 50% della superficie all'interno del sedime dell'abitazione esistente da demolire.

Proposta di Intervento:

Si prevede la costruzione di un fabbricato che abbia una destinazione nel rispetto della normativa in vigore, rimodulando la volumetria in modo razionale, mantenendo caratteristiche architettoniche adeguate al paesaggio e tali da garantire decoro al territorio circostante. Si auspica di fornire uno strumento urbanistico idoneo al recupero razionale del complesso edificatorio delineando l'intervento in modo appropriato, come descritto dalle NTA di zona allegate.

Il nuovo edificato sarà composto dalla volumetria relativa allo stato attuale con ampliamento del 20% di entrambi i fabbricati. Il nuovo edificato, preferibilmente costituito da un unico corpo di fabbrica, sarà realizzato tenendo conto di tutte le normative in campo anti-sismico ed in ottemperanza alla normativa sul risparmio energetico.

Strada Comunale

per quanto riguarda l'adiacente strada Comunale, in sede di rilievo topografico è stata rilevata in posizione discorde rispetto a quanto riportato sulle planimetrie catastali, ciò viene evidenziato nella Tav.E.04, allo scopo di definire correttamente l'area massima di sedime dell'edificato. A tal proposito il limite di sedime sul fronte strada è stato delineato tenendo presente sia il distacco catastale che il sedime reale della strada, mantenendosi quindi nella posizione più "sfavorevole".

Tabella riepilogativa dei dati metrici dell'intervento:

	Stato Esistente	Variante con ampliamento del 20%
Superficie Utile Lorda	105.62 mq	---
Superficie Utile Abitabile	41.43 mq	---
Superficie Non Residenziale	43.20 mq	---
Superficie Complessiva	67.35 mq	---
Volume Complessivo	296.19 mc	Max 355.43 mc

Fermo, 10 Aprile 2018

i Tecnici:  
ognuno per le proprie competenze

Geom. Barbara Martella

Collegio Provinciale  
Geometri  
di Fermo  
n. 614  
Geometra

Ing. Tombolini Paolo

ORDINE degli INGEGNERI - PROVINCIA di FERMO  
Paolo  
TOMBOLINI  
Ingegnere  
a - civile architettonico  
b - industriale  
c - dell'edilizia  
A116