

Regione <b>MARCHE</b> 	Provincia <b>FERMO</b> 	Comune <b>PORTO SAN GIORGIO</b> 
---	--	---

**Oggetto:**  
**PIANO DI RECUPERO**  
 PRG zona A1.2 per consolidamento, eliminazione delle barriere architettoniche e recupero del sottotetto,

<b>El. 1 S</b> <b>Relazione</b>	Edificio in Via Giordano Bruno 139-141 Porto San Giorgio – FM distinto al catasto f. n.6, part. 66, tutti i sub
------------------------------------	--



Data:13/02/2023

**Committente:**

Di Stefano Edoardo per la ditta:  
 Di Stefano 1896, Via Tommaso Salvadori 142, di Adenella ed Edoardo Di Stefano  
 pec: [distefano1896@pec.it](mailto:distefano1896@pec.it)

*Edoardo Di Stefano*

**Progettisti:**

Arch. Gianfilippo Macchiati via degli Assalti n° 5, 63900 FERMO Cell 348 5105046  
 pec: [gianfilippo.macchiati@archiworldpec.it](mailto:gianfilippo.macchiati@archiworldpec.it)

Ing. Vincenzo Grisostomi Travaglini viale Cesare Battisti 10 / 62019 Recanati MC Cell 347-8811562  
 mail: [vincenzogt@yahoo.it](mailto:vincenzogt@yahoo.it)

ORDINE  
 ARCHITETTI  
 PIANIFICATORI  
 PAESAGGISTI  
 CONSERVATORI  
 FERMO  
 Architetto  
 GIANFILIPPO  
 MACCHIATI  
 n° 013 sez. /

ORDINE DEGLI INGEGNERI  
 DELLA PROVINCIA DI MACERATA  
 Dott. Ing. VINCENZO GRISOSTOMI TRAVAGLINI  
 MACERATA  
 A. INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE

# COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO (Prov. di Fermo)

## PIANO DI RECUPERO

PRG zona A1.2 per consolidamento, eliminazione delle barriere architettoniche e recupero del sottotetto,

Edificio sito in via G. Bruno 139, Porto San Giorgio

### Oggetto: **tav 1 RELAZIONE TECNICA**

Edificio: Catasto f. n.6, part. 66, sub 7, e 9

Committente: DI STEFANO 1896 di:  
Di Stefano Edoardo residente in Porto San Giorgio via T. Salvadori, 14  
Di Stefano Adenella residente in Porto San Giorgio via IV Novembre, 86

Progettista: Arch. Gianfilippo Macchiati, via degli Assalti, 1 - 63900 Fermo

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'edificio è posto all'interno del centro storico del comune ed al limite del perimetro del borgo marinaro. Per questa categoria di edifici viene attribuito dalla Variante Generale del P.R.G., adottato nel 1996, attraverso la salvaguardia e la **promozione del riuso**, il ruolo di elementi nodali qualificati dell'immagine, dell'identità e delle funzioni urbane di maggiore rilievo del comune.

L'immobile risulta dall'aggregazione, ormai più che centenaria, di due diversi edifici uno, il principale a due piani con un terzo piano a soffitta di notevole altezza, l'altro più piccolo e più basso già a tre piani di cui quello centrale è un mezzanino; esso conserva un aspetto architettonicamente consolidato e di valore; anche la sua destinazione, è ormai storicizzata.

È realizzato in muratura portante; i solai sono in legno salvo alcune porzioni del piano secondo che sono con una soletta in c.a.: esternamente è intonacato e pitturato in armonia con il centro storico, sono presenti significativi elementi ornamentali che non vengono modificati.

Gli infissi sono in legno verniciato in buono stato di conservazione

Il piano terra è destinato ad una storica attività commerciale;

il primo piano è utilizzato in minima parte a magazzino ed il resto a residenza;

l'ultimo piano sottotetto è destinato a spazi di sgombero e soffitta di servizio alla residenza, anche se di notevole altezza, che ne consente l'utilizzazione ed il recupero abitativo. Il piano sottotetto è caratterizzato da 4 diverse quote di calpestio che non ne consentono un uso razionale.

Nel complesso esternamente si presenta in uno stato di conservazione buono, segno di una costante opera manutentiva attenta e sobria.

Le analisi svolte ai fini della redazione del P. di R. sono quelle di carattere architettonico, strutturale e del comportamento energetico dalle quali è scaturita le necessità e gli obiettivi di cui ai punti successivi.

## OBIETTIVI DEL PIANO DI RECUPERO

Il P. di R. prevede la riqualificazione ed il recupero dell'edificio esistente mediante:

- interventi strutturali attraverso un insieme sistematico di opere di parziale demolizione e ricostruzione dell'ultimo piano sottotetto, senza ampliamento, ma realizzando solo il piano di calpestio ad un unico livello;
- il miglioramento del comportamento energetico attraverso la coibentazione della copertura e delle murature esterne (con esclusione delle due facciate sulle vie pubbliche che non vengono interessate dall'intervento);
- l'abbattimento delle barriere architettoniche attraverso la realizzazione di un ascensore interno senza toccare il pregevole vano scala, contestualmente si prevede l'eliminazione dei notevoli dislivelli del piano sottotetto che ne consentiranno un razionale utilizzo.
- recupero del sottotetto attraverso il rifacimento del piccolo locale sottotetto condonato sul lato sud est dell'edificio e realizzato prima del 1990, che appare come elemento incongruo che viene con il P. di R. armonizzato con il resto dell'edificio.

L'edificio esternamente è in buone condizioni, e così si intende conservarlo pur andando a recuperare a fini abitativi il piano sottotetto, azione questa, prevista ed incentivata dal quadro normativo, con l'art. 1 bis del Piano casa regionale (1), con gli art. 13 e 15 della LR 17/2015 e più in generale con l'attuale tendenza di consumo zero del suolo attraverso il recupero e la piena utilizzazione del patrimonio edilizio esistente.

## ASPETTI NORMATIVI

Esso è sottoposto a tutela specifica ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al DL 22 gennaio 2004, n. 42, in quanto zona A, quindi sulla base di una ubicazione territoriale e non di un'analitica disamina dei valori da conservare.

In particolare, è normato da:

### **Art. 49 - Nucleo Antico: Tessuto edilizio storico conservato (sottozona A 1.2)**

*1 La sottozona comprende le parti non monumentali del tessuto urbanistico-edilizio del Nucleo Antico nelle quali, nonostante alcune trasformazioni subite, sono tuttora riconoscibili la struttura insediativa, le regole tipologiche, i caratteri architettonici e ambientali dell'insieme.*

Solo per inciso si evidenzia come l'edificio come tutta la schiera fino all'adozione della variante generale al PRG nel 1996 era classificato come zona B.5 di completamento residenziale; conseguentemente moltissimi edifici della stessa schiera di cui è parte, come di quella fronteggiante, hanno subito notevoli trasformazioni che hanno compromesso l'aspetto storico della zona; si sono salvati pochi edifici, come quello in oggetto.

L'assenza di un Pian Particolareggiato per tutto il centro storico, seppure necessario, limita fortemente la "rigenerazione" di immobili in esso ricadenti non a motivo di effettivi valori intrinseci da tutelare, ma solo, come detto, per la loro localizzazione. Sottraendoli ad una valutazione di merito come invece prevede l'autorizzazione paesaggistica.

Le due questioni principali che si intendono risolvere attraverso il PdiR sono:

- Uniformare il solaio di sottotetto ad una unica altezza per consentire un suo uso razionale, senza barriere architettoniche; contestualmente consolidare in maniera significativa l'immobile e coibentazione di tutte le coperture e dei nuovi paramenti esterni del piano sottotetto;
- L'inserimento dell'ascensore che consente l'abbattimento delle barriere architettoniche;

La vigente normativa comunale di carattere generale per la zona consente il restauro ponendo il limite nella modifica del livello dei solai a soli 30 cm. secondo quanto disposto dall'art. 36 delle NTA del PRG (2); invece la normativa generale vigente, in particolare l'Art. 3 del TU, prevalente rispetto al PRG, consente un intervento più ampio teso al maggiore utilizzazione, nel rispetto dei caratteri formali, ed al fine della più corretta utilizzazione e senza dettare disposizioni puntuali.

Ma sempre la normativa comunale ci viene in soccorso con l'art. 46 comma B, (3) in quale consente di superare questi limiti attraverso la predisposizione di un Piano Attuativo che nel caso, rispettando il criterio teso al recupero residenziale, consente di superare i limiti posti dalle norme per gli interventi edilizi diretti.

Dello stesso tenore il Codice Urbani (4) il quale con il DPR 13.02.2017 n.31 (*Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura paesaggistica semplificata*) di fatto consente gli interventi previsti nel presente P. di R. in particolare ai punti B4, B5 e B6, nei casi di modifica della copertura, adeguamento alla normativa antisismica, abbattimento delle barriere architettoniche e contenimento dei consumi energetici. Questi interventi sono consentiti previa autorizzazione paesaggistica, e cioè attraverso un esame puntuale dell'azione progettuale proposta come nel caso.

## DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento consiste:

- Al piano terreno si prevede esclusivamente la realizzazione del vano ascensore;
- Al piano primo il solaio di calpestio è in buone condizioni e non viene interessato viene solo inserito il vano ascensore;
- Al piano secondo il solaio di calpestio è attualmente parte in c.a. (soletta) e parte in legno in cattivo stato di conservazione ed a diversi livelli; questo solaio viene completamente rifatto in legno previo inserimento di un cordolo di giro in c.a. o in acciaio. Uniformare il livello del solaio comporta una migliore distribuzione delle forze orizzontali sugli elementi sismo-resistenti evitando possibili concentrazioni delle sollecitazioni che insieme al nuovo vano ascensore, ottiene un significativo consolidamento dell'immobile.
- La copertura attualmente in legno in cattivo stato di conservazione viene completamente rifatta sempre in legno con l'inserimento di un cordolo in c.a. o in acciaio, la copertura sarà realizzata con coppi di recupero e sottocoppo nuovo.

Su questo livello viene completamente rifatto ed armonizzato il locale condonato; contestualmente si prevede la realizzazione dell'exstracorsa dell'ascensore e la realizzazione di un piccolo terrazzo incassato nella copertura.

Su questo piano si prevede un duplice miglioramento del comportamento energetico dell'immobile attraverso la realizzazione di una adeguata coibentazione dei terrazzi e dei

tetti attualmente non esistente. Contestualmente, non essendo i tetti visibili dalla pubblica via si prevede l'inserimento di pannelli fotovoltaici.

L'intervento prevede la conservazione integrale delle facciate.

### STATO LEGITTIMO DELL'IMMOBILE

L'immobile è stato realizzato nella sua attuale consistenza prima del 1967.

Per completezza d'informazione risultava già nel catasto gregoriano (vedi il frontespizio del vigente PRG) planimetricamente quindi era presente già nel 1790, e confermato nel catasto napoleonico del 1809 (Mappa Placido Cavalieri).

Non risultano autorizzazioni precedenti al 1967.

Dal 1967 al 2000 sono stati realizzati principalmente interventi manutentivi che hanno soprattutto interessato il negozio al piano terreno e la realizzazione del balcone lato est.

Questi gli atti amministrativi rintracciati:

Data	Atto autorizzativo	n. atto	Oggetto dell'autorizzazione
1976-10-29	Licenza edilizia	2823	Costruzione balcone P 2 del fabbricato lato est
1977-02-19	Concessione	10	Modifiche al prospetto Est PT e P1 dell'abitazione
1978-04-14	Concessione	247	Modifica di prospetto per porte al PT lato est
1978-12-01	Concessione	401	Variante di prospetto
1990-07-11	Concessione	2827	Tinteggiatura esterna

Dopo il 2.000 sono stati rilasciati i successivi titoli edili:

Data	Atto autorizzativo	n. atto	Oggetto dell'autorizzazione
2009-12-15	Permesso a Sanatoria	713	Cambio di destinazione di porzione del P1 da civile abitazione a negozio. L'atto rappresenta fedelmente lo stato dei luoghi del 1° Piano
2011-04-12	Permesso a Sanatoria	89	Aumento di volume al P2 per realizzazione locale ripostiglio (realizzato negli anni 80. L'atto rappresenta fedelmente lo stato dei luoghi al Piano 2°
2015-07-14	CILA	307/2015	Manutenzione straordinaria delle facciate. Descrive fedelmente le facciate.
2018-10-11		307/2015	Data del fine lavori
2022-01-14	SCIA	13/2022	Scia per cambio di destinazione di parte del piano primo

Allo stato attuale l'edificio risulta legittimo.

### DESCRIZIONE DEGLI ELABORATI

Rispetto agli elaborati previsti dall'Art. 34 della LR 34/1992 (*Elaborati degli strumenti urbanistici attuativi*) si specifica:

- Non vi è alcuna modifica delle urbanizzazioni in particolare l'edificio è già fornito di tutte le reti tecnologiche necessarie
- I tempi di realizzazione sono quelli stabiliti dalle NTA
- Non vi è alcun incremento di volume o di SUL, né della sagoma dell'edificio, quindi nemmeno della densità edilizie, allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, della utilizzazione delle reti tecnologiche.
- Non vi sono oneri finanziari per il comune

Per questi motivi si ritiene esaustivo il P. di R. con i seguenti elaborati:

Pareri preliminari:

ASL, Genio Civile, Soprintendenza BB.AA (Autorizzazione paesaggistica semplificata) pertanto si allega la Relazione Paesaggistica.

Elaborati:

- 1 Relazione Tecnica
- 1a Relazione Storica
- 2 Allegati:
  - Stralcio PRG, con individuazione del PdiR
  - Stralcio estratto di mappa e visure catastali
  - Documentazione fotografica
- 3) Planovolumetrico contenente
  - Profili attuali e modificati 1.200
  - Piante attuali e modificate scala 1:200
  - Prospetti e sezioni attuali e modificate; scala 1:100
  - Calcoli dei volumi e delle superfici oggetto di intervento.
- 4) NTA
- 5) Rapporto Geologico

IL TECNICO

arch. Macchiati Gianfilippo



note

**(1) Stralcio Piano casa**

**Art. 1 bis (Recupero dei sottotetti)**

1. E' consentito realizzare l'ampliamento di cui all'articolo 1, comma 1 e la trasformazione dei sottotetti, anche mediante recupero a fini abitativi del piano sottotetto purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media non inferiore a 2,40 metri per gli spazi ad uso abitativo, riducibile a 2,20 metri per gli spazi accessori e di servizio.

2. Gli interventi di cui al comma 1 sono effettuati, previo rilascio di idoneo titolo abilitativo e fatto salvo quanto previsto nel comma 1, nell'osservanza delle vigenti prescrizioni igienico-sanitarie e di contenimento del consumo energetico e, nell'ipotesi di edifici ubicati nelle zone omogenee A (centri storici) di cui al d.m. 1444/1968, senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde.

**(2) Stralcio NTA del PRG**

**Art. 36 - Ristrutturazione con vincoli (d.1)**

1 Sono assoggettati a modalità di intervento basate sulla ristrutturazione con vincoli gli edifici e i manufatti di origine storica, dotati di pregio architettonico ed ambientale in quanto mantengono, assieme alla giacitura e al volume, parti significative della cultura architettonica e costruttiva del tempo, i quali hanno subito nel tempo modificazioni ed alterazioni che richiedono interventi consistenti anche di tipo ripristinatorio in vista del recupero dei valori morfologici, architettonici e stilistici originali.

2 La "Ristrutturazione con vincoli" è un intervento volto a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto dei caratteri tipologici e compositivi riconoscibili, e tutelandone in modo specifico alcune parti ed elementi significativi, in particolare per quanto riguarda l'esterno. Comprende il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi degli edifici, e l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti.

Gli interventi di trasformazione devono in ogni caso garantire la conservazione degli elementi architettonici e decorativi, nonché i sedimi originari e gli allineamenti lungo la viabilità.

3 Sono ammessi interventi di sostituzione dei solai e loro rifacimento a quote **lievemente diverse dalle precedenti ( $\pm 30$  cm.)**, compatibilmente con il rispetto dei caratteri architettonici di cui al comma precedente, ed interventi finalizzati al riutilizzo dei sottotetti, nel rispetto dei vincoli specifici dettati per l'intervento di ristrutturazione e dei limiti di altezza, di incremento di S.U.L. e di requisiti di abitabilità dettati dalle presenti Norme, dal Regolamento Edilizio Comunale e dal Regolamento d'Igiene.

**(3) Stralcio NTA del PRG**

**Art. 46 - Usi ammessi all'interno delle zone storiche**

1 Negli immobili esistenti all'interno dei perimetri delle zone storiche, salvo specifiche destinazioni previste dalla presente Variante Generale del P.R.G. (destinazioni a standard, indicate con apposito segno nella tavola in scala 1:1.000), e ad eccezione degli edifici e complessi monumentali (A 1.1 e A 2.1), sono ammesse in generale - previa verifica di compatibilità con i criteri di conservazione del patrimonio edilizio esistente dettati dalle presenti Norme - le seguenti attività:

RP (Abitazioni) - RA (Abitazioni speciali) - FA1 - FA2 - FA3 (Istruzione inferiore) - FA4 (Scuole medie superiori) - FB1 (Servizi amministrativi, servizi generali) - FB2 (Attrezzature culturali e sociali) - FC1 (Attrezzature sanitarie e assistenziali) - FC2 (Attrezzature religiose) - FD1 (Spazi pubblici a giardino, verde urbano attrezzato) - FD2 (Impianti e attrezzature pubbliche per lo sport, il gioco e lo spettacolo) - FD3 (Aree attrezzate per manifestazioni all'aperto) - FG1 (Musei, Pinacoteche) - FG2 (Teatri e strutture pubbliche per la cultura, la congressualità e lo spettacolo) - FH (Parcheggi ad uso pubblico) - TD (Uffici pubblici e privati a contatto con il pubblico: studi, agenzie e sportelli bancari, uffici postali, agenzie immobiliari, turistiche, laboratori, attività associative, attività di consulenza, ecc.) - AS (Artigianato di servizio alla persona e all'impresa) - AP2 (Sedi di artigianato di servizio alla produzione, compresa la riparazione di beni di consumo) - AP3 (Laboratori di ricerca e prova sui materiali e sui prodotti) - AP4 (Servizi tecnici ed informatici) - TP (Spazi per attività direzionali pubbliche e private) - CD (Spazi per

attività commerciali al dettaglio, pubblici esercizi) - SA (Attrezzature alberghiere e turistico-ricreative: AA Alberghi, pensioni, locande - AR Residenze turistico-alberghiere, ostelli, pensionati) - ESP (Sedi idonee ad attività espositive di varia natura) - SS (Attrezzature private per il tempo libero, lo sport e lo spettacolo) - FH (Parcheggi ad uso pubblico) - SM (Servizi pubblici e privati per la mobilità).

2 In tali immobili è ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso legittimamente ad essi impresse, limitatamente alla S.U.L. impegnata, alla data di adozione della presente variante generale del P.R.G., sulla base di documentazione catastale o di altra documentazione probatoria.

La variazione di tali destinazioni è ammessa solo per il ripristino degli usi di cui al comma precedente.

3 Salvo specifiche destinazioni previste dalla presente Variante Generale del P.R.G. (destinazioni a standard, indicate con apposito pedice nella tavola in scala 1:1.000), le destinazioni d'uso esistenti possono essere modificate, introducendo usi compresi tra quelli ammessi elencati al comma 1 del presente articolo, con le modalità e le limitazioni seguenti:

#### A. ATTRAVERSO INTERVENTO DIRETTO:

- negli immobili a prevalente destinazione residenziale (S.U.L. residenziale > 50%):  
nell'ambito dei gruppi di funzioni, di seguito indicati, di cui all'art. 5 delle presenti Norme:  
2 (attrezzature e servizi di base), 3 (terziario diffuso non commerciale), 5 (attività commerciali), 6 (attrezzature alberghiere e ricettività turistica),  
è possibile il cambio di destinazione d'uso fino ad una misura non superiore al 30% della S.U.L. complessiva, e comunque in misura tale da non superare la quota esistente alla data di adozione della Variante Generale del P.R.G. (quando questa è superiore al 30%), compatibilmente con il rispetto degli standard di parcheggio della Variante Generale del P.R.G. individuati per le diverse destinazioni all'art.29;
- negli immobili a destinazione prevalentemente non residenziale:  
nell'ambito dei gruppi di funzioni, di seguito indicati, di cui all'art. 5 delle presenti Norme:  
4 (terziario a forte carico urbanistico) 7 (Attività produttive, con esclusione di attività industriali e artigianato di produzione se in contrasto con quanto indicato al precedente comma 1) e 9 (servizi a livello urbano e territoriale)  
è possibile il cambio di destinazione d'uso fino al 70% della S.U.L. dell'unità di intervento, e comunque in misura tale da non superare la quota esistente alla data di adozione della Variante Generale del P.R.G. (quando questa è superiore al 70%), compatibilmente con il rispetto degli standard di parcheggio della Variante Generale del P.R.G. individuati per le diverse destinazioni all'art. 29;
- negli immobili a destinazione specialistica:  
è ammessa entro la stessa categoria di usi la permanenza di una destinazione extraresidenziale, tra quelle indicate al comma 1 del presente articolo.

#### B. PREVIO PIANO ATTUATIVO:

**modifiche totali o diverse da quelle ammesse per l'intervento diretto:** in assenza di altre specifiche indicazioni di P.R.G., in base al criterio generale della permanenza degli usi residenziali per almeno il 70% a livello di intero comparto di intervento.

#### (4) Stralcio DPR 13.02.2017 n.31 (ALLEGATO B)

B.4. interventi sulle coperture, diversi da quelli di cui alla voce B.2, comportanti alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici mediante modifica delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali o delle finiture esistenti, quali: rifacimento del manto del tetto con materiali diversi; **modifiche alle coperture finalizzate all'installazione di impianti tecnologici;** modifiche alla inclinazione o alla configurazione delle falde; realizzazione di lastrici solari o terrazze a tasca; inserimento di canne fumarie o comignoli; realizzazione di finestre a tetto, lucernari, abbaini o elementi consimili;

B.5. interventi di **adeguamento alla normativa antisismica** ovvero finalizzati al **contenimento dei consumi energetici** degli edifici, laddove comportanti innovazioni nelle caratteristiche morfotipologiche, ovvero nei materiali di finitura o di rivestimento preesistenti;

*B.6. interventi necessari per il **superamento di barriere architettoniche**, laddove comportanti la realizzazione di rampe per il superamento di dislivelli superiori a 60 cm, ovvero la realizzazione di ascensori esterni o di manufatti consimili che alterino la sagoma dell'edificio e siano visibili dallo spazio pubblico;*