

| | | |
|---|--|---|
| Regione MARCHE  | Provincia FERMO  | Comune PORTO SAN GIORGIO  |
|---|--|---|

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

| | |
|---------------------------------|--|
| EI. 2 Allegati | 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

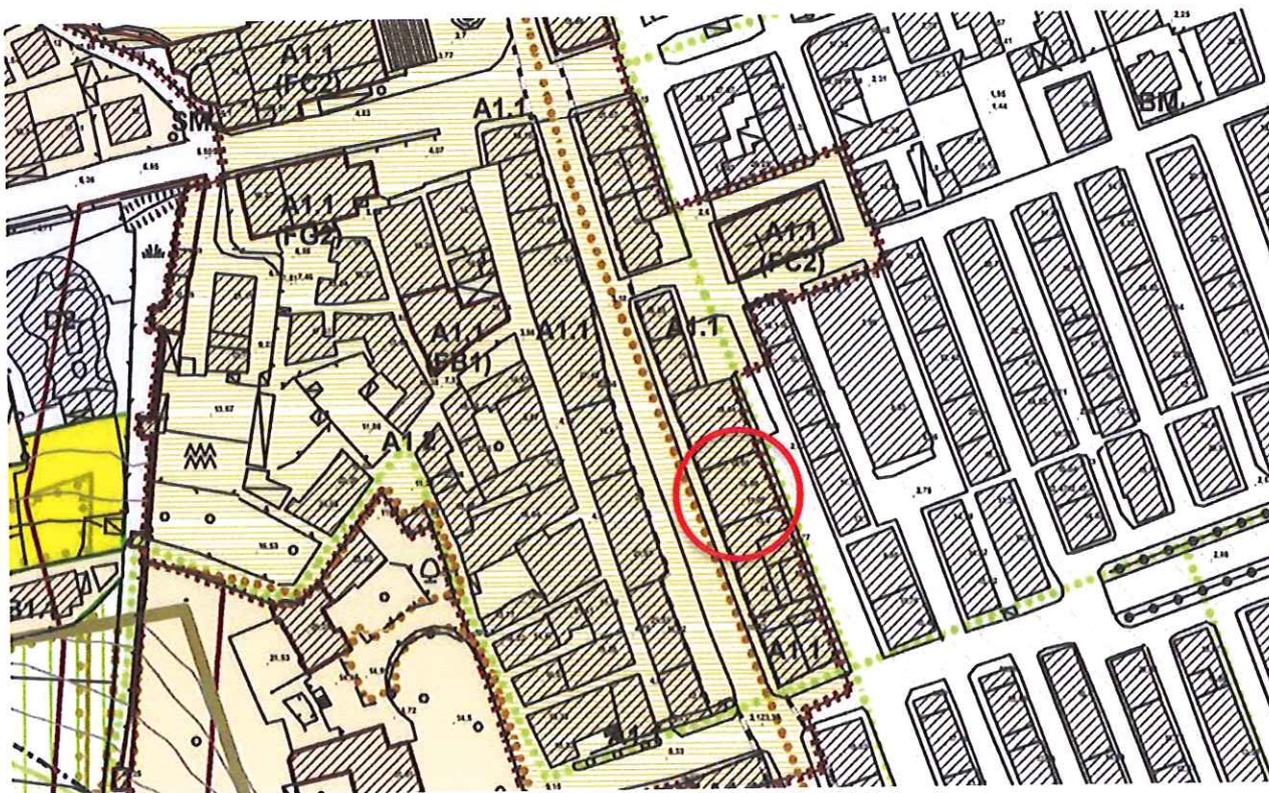
Progettisti:
Arch. Gianfilippo Macchiati via degli Assalti n° 5, 63900 FERMO Cell 348 5105046
 pec: gianfilippo.macchiati@archiworldpec.it

Ing. Vincenzo Grisostomi Travagliani via Cesare Battisti 10 - 62019 Recanati MC Cell 347-8811562
 mail: vincenzoqt@yahoo.it

ORDINE
 ARCHITETTI
 PIANIFICATORI
 PAESAGGISTI
 CONSERVATORI
 FERMO
 Architetto
 GIANFILIPPO
 MACCHIATI
 sez. A

ORDINE DEGLI INGEGNERI
 DELLA PROVINCIA DI MACERATA
 Dott. Ing. VINCENZO GRISOSTOMI TRAVAGLIANI
 MACERATA
 A INGEGNERE
 N.1308
 civiltà e ambientale
 C.A./a Architettura e
 Ingegneria Edile

STRALCIO DEL PRG



STRALCIO DELLE NTA DEL PRG

Art. 45- Zone omogenee degli insediamenti storici - Definizione e individuazione cartografica

1 È definito "Nucleo Antico" l'insediamento che si sviluppa in prevalenza ad ovest della statale Adriatica, il cui insieme di tessuti edilizi e di spazi di uso pubblico risulta riconoscibile cartograficamente all'epoca della redazione della mappa settecentesca denominata "Pianta topografica tanto dell'antico che del nuovo Porto di Fermo", di cui si ha documentazione storica dal medioevo e dettagliata identificazione planimetrica nel Catasto Napoleonico-Pontificio del 1815.

....omissis

6 Gli insediamenti storici comprendono porzioni di territorio (spazi edificati e non), per le quali la Variante Generale del P.R.G. assume in termini generali l'obiettivo primario della conservazione dell'impianto storico, del recupero e riuso degli edifici e degli spazi ineditati, del ripristino delle funzioni urbane (e, in primo luogo, di quelle residenziali).

7 I tessuti edilizi conservati all'interno degli insediamenti storici sono considerati zone omogenee A di cui al D.M.2.4.1968 n.1444.

Per i tessuti edilizi completamente trasformati all'interno degli insediamenti storici la Variante Generale del P.R.G. ammette, a determinate condizioni, la categoria di intervento della sostituzione edilizia (e.1). Resta ferma anche per queste sottozone la prescrizione (art. 39 del P.P.A.R.) in base alla quale i nuovi interventi edilizi nelle aree interne adiacenti al margine della zona A non dovranno comunque alterare il profilo allimetrico determinato dagli edifici di margine del centro storico.

Entro gli insediamenti storici sono ammessi sia gli usi abitativi sia quelli associati e complementari alla residenza elencati all'art 4 delle presenti Norme, nei limiti indicati al successivo art. 46, e purché soddisfino le condizioni imposte dal rispetto degli standard relativi all'inserimento delle nuove funzioni (carico urbanistico).

Limitazioni agli usi e prescrizioni relative alle modalità di intervento edilizio ammesse sono contenute negli articoli 46 e seguenti delle presenti Norme.

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.

Art.47- Modalità di intervento edilizio nelle zone storiche

- 1 In termini generali, la Variante Generale del P.R.G. individua all'interno dei perimetri delle zone storiche due modalità di intervento:
 - a. intervento diretto, per la singola unità immobiliare o per l'intera unità edilizia;
 - b. intervento per Piano attuativo, il cui perimetro può essere proposto, su iniziativa dell'Amministrazione Comunale o dei proprietari interessati, e approvato con deliberazione da parte del Consiglio Comunale.
- 2 In tutti gli edifici sono sempre consentiti interventi edilizi diretti, quando siano limitati alle categorie di intervento della manutenzione ordinaria (a) e straordinaria (b), al restauro (c1) e al risanamento conservativo (c2), allo scopo di mantenere o ripristinare la funzionalità dell'immobile o di una parte di esso, anche attraverso interventi di adeguamento strutturale e tecnico-impiantistico.

Per tali interventi non sono ammessi incrementi di superficie utile lorda rispetto alla situazione preesistente.
- 3 I criteri generali di intervento edilizio di recupero sugli edifici conservati all'interno delle zone storiche sono i seguenti:
 - negli interventi in cui sia previsto il rifacimento delle strutture e degli elementi di finitura della copertura si dovranno riutilizzare, per quanto possibile, i manufatti edilizi esistenti sostituendo solamente quelli obsoleti con altri del tutto simili;
 - le murature esterne potranno essere intonacate solo se una attenta analisi dello stato esistente dimostra la presenza di intonaci storici;
 - gli intonaci dovranno essere realizzati con malta non tirata a staggia tinteggiata con colori naturali tradizionali;
 - non potranno essere modificate le decorazioni in cotto quali cornicioni, marcapiani, lesene, ecc..;
 - il consolidamento delle murature dovrà essere effettuato con il metodo del cuci-scuci o altri metodi non invasivi;
 - gli infissi e i serramenti dovranno essere realizzati in legno, naturale o verniciato;
 - gli infissi di oscuramento, quali persiane, sportelloni e scurettoni, dovranno essere realizzati in legno di noce se lasciati a vista, oppure in legno verniciato;
 - è comunque vietata la costruzione di balconi in aggetto.

CLASSIFICAZIONE DEI TESSUTI EDILIZI E DEGLI SPAZI ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DEL NUCLEO ANTICO (ZONA A1)

Art. 48- Nucleo Antico: Edifici e complessi architettonici monumentali (sottozona A 1.1)

- 1 La Variante Generale del P.R.G. individua nella tavola in scala 1:1.000 (Tav. P4) le unità edilizie ed i complessi che per la loro singolarità costituiscono gli elementi emergenti, in senso fisico e/o storico-culturale, del tessuto storico del Nucleo Antico.

Ad essi viene attribuito dalla Variante Generale del P.R.G., attraverso la rigorosa salvaguardia e la promozione del riuso, il ruolo di elementi nodali qualificati dell'immagine, dell'identità e delle funzioni urbane di maggiore rilievo.
- 2 Questa categoria di edifici e complessi comprende organismi architettonici molto diversificati (chiese, palazzi, teatro), che includono spazi aperti di pertinenza (sagrati, chiostri, cortili, giardini) inseriti nella tavola della Variante Generale del P.R.G. nel perimetro della zona.
- 3 Le categorie di intervento ammesse per questi edifici sono:
 - a- manutenzione ordinaria
 - b- manutenzione straordinaria, limitatamente ad opere conformi ai criteri del restauro
 - c1- restauro
- 4 Quando non espressamente specificato dalle tavole di Piano (destinazioni a standard), gli usi ammessi, oltre alla residenza, sono quelli legati alle funzioni pubbliche incluse nelle categorie 2 (Attrezzature e servizi di base), 3 (Terziario diffuso non commerciale), 4 (Terziario a forte carico urbanistico), 9 (Servizi a livello urbano e territoriale), 10 (Attività congressuali ed espositive), previa verifica in sede di autorizzazione o concessione edilizia della compatibilità della nuova destinazione con la conservazione del patrimonio architettonico e ambientale in ogni sua parte, soprattutto in relazione agli effetti del carico urbanistico indotto dalle funzioni.

.....omissis

N=9000

Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MARCO DI PASQUALE

Vis. tel. (0.90 euro)

E=73500

I Particella: 66



Comune: PORTO SAN GIORGIO

Foglio: 6

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

28-Mar-2019 15:39:5
Prot. n. T234657/2019

STRALCIO CATASTO 1.3



Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 20/01/2023

Data: 20/01/2023 Ora: 16.53.42 pag: 1 Segue

Visura n.: T360885/2023

| | |
|----------------------|--|
| Dati della richiesta | Fabbricati siti nel comune di PORTO SAN GIORGIO (G920) provincia ASCOLI PICENO - Limitata al foglio: 6 |
| Soggetto individuato | DISTEFANO 1896 DI DI STEFANO EDOARDO & C. SNC (CF:) |

1. Immobili siti nel Comune di PORTO SAN GIORGIO (Codice G920) Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | ALTRE INFORMAZIONI | | | | |
|----|---------------------|--------|--------|-----|------------|---------------------|-----------|--------|--------------------|--|---------------|------------------------------------|----------------|
| | Sez Urbana | Foglio | Numero | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo Dati derivanti da | Dati Ulteriori |
| 1 | | 6 | 66 | 11 | | | C/1 | 10 | 128m ² | Totale: 153 m ² | Euro 4.891,88 | VIA GIORDANO BRUNO n. 46 Piano T | Annotazione |
| 2 | | 6 | 66 | 12 | | | A/2 | 4 | 6 vani | Totale: 121 m ² Totale escluse aree scoperte**: 117 m ² | Euro 464,81 | VIA GIORDANO BRUNO n. 46 Piano 1-2 | Annotazione |
| 3 | | 6 | 66 | 13 | | | A/2 | 4 | 3.5 vani | Totale: 88 m ² Totale escluse aree scoperte**: 84 m ² | Euro 271,14 | VIA GIORDANO BRUNO n. 46 Piano 1 | Annotazione |

Immobile 1: Annotazione: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Immobile 3: Annotazione: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Totale: vani 9,50 m² 128 Rendita: Euro 5.627,83

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 20/01/2023

Intestazione degli immobili indicati al n.1

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|---|----------------|-------------------------|
| 1 | DISTEFANO 1896 DI DI STEFANO EDOARDO & C. SNC VARIAZIONE del 22/12/2022 Pratica n. AP0121465 in atti dal 22/12/2022. Protocollo NSD n. ENTRATE_AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.8576130.22/12/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 121465.1/2022) | | (1) Proprietà 1000/1000 |

2. Immobili siti nel Comune di PORTO SAN GIORGIO (Codice G920) Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | | |
|----|---------------------|--------|--------|-----|------------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------------|----------------------------------|----------------|
| | Sez. Urbana | Foglio | Numero | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo Dati derivanti da | Dati Ulteriori |
| 1 | | 6 | 66 | 6 | | | C/1 | 10 | 31 m² | Totale: 43 m² | Euro 1.184,75 | VIA GIORDANO BRUNO n. 46 Piano T | Annotatione |

Immobile 1: Annotazione: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Totale: m² 31 Rendita: Euro 1.184,75

Intestazione degli immobili indicati al n.2

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|---|----------------|-------------------------|
| 1 | DISTEFANO 1896 DI DI STEFANO EDOARDO & C. SNC VARIAZIONE del 10/06/1987 in atti dal 07/04/1999 FUSIONE-COLLEGAMENTO NCT (n. 3434.1/1987) | | (1) Proprietà 1000/1000 |

Totale Generale: vani 9,50 m² 159 Rendita: Euro 6.812,58

Unità immobiliari n. 4

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Documentazione fotografica dello stato attuale

foto dell'edificio da Corso Garibaldi



foto dall'edificio su Corso Garibaldi verso sud



foto dall'edificio su Corso Garibaldi verso sud



foto da Via Giordano Bruno



foto dall'edificio su Corso Garibaldi dall'edificio fronteggiante

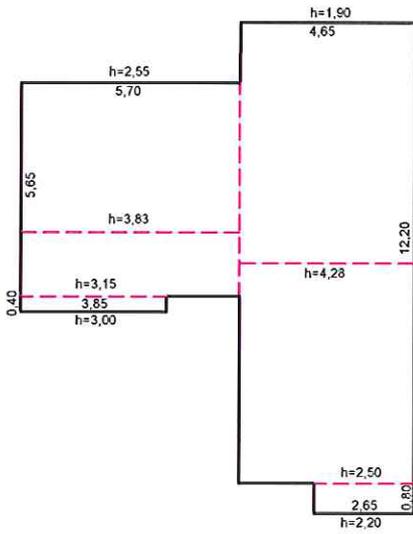


ripresa da google dall'edificio verso sud



ripresa da google dall'edificio verso nord

SUPERFICIE E VOLUME DI PROGETTO



PIANO SECONDO

CALCOLO DELLA SUPERFICIE E DEL VOLUME

$$\begin{aligned}
 (5,70 \times 5,65) &= \text{mq } 32,20 \times [(2,55 + 3,83 + 3,15) : 3] &= \text{mc } 102,28+ \\
 (3,85 \times 0,40) &= \text{mq } 1,54 \times [(3,15 + 3,00) : 2] &= \text{mc } 4,73+ \\
 (4,65 \times 12,20) &= \text{mq } 56,73 \times [(1,90 + 4,28 + 2,50) : 3] &= \text{mc } 164,13+ \\
 (2,65 \times 0,80) &= \text{mq } 2,12 \times [(2,50 + 2,20) : 2] &= \text{mc } 4,98+
 \end{aligned}$$

superficie totale = mc 92,59

volume totale = mc 276,12