

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,

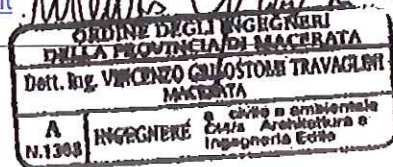
EI. 4 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	Edificio in Via Giordano Bruno 139-141 Porto San Giorgio – FM distinto al catasto f. n.6, part. 66, tutti i sub
---	--



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 Travaglini viale Cesare Battisti, 10 - 62019 Recanat MC
 mail: vincenzogt@yahoo.it



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 4 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Art. 1 – Oggetto e finalità del Piano di Recupero

Il presente Piano di Recupero, d'ora in avanti definito come "P. di R", prevede la riqualificazione edilizia dell'edificio esistente, mediante il consolidamento e rinforzo degli elementi strutturali attraverso un insieme sistematico di opere di parziale demolizione e ricostruzione dell'ultimo piano sottotetto senza ampliamento, che riconduca il manufatto ad una maggiore qualità funzionale, architettonica e ambientale.

In particolare, si prevede:

- il riordino del solaio di sottotetto e del tetto eliminando i dislivelli e riordinando gli ampliamenti incongrui, con contestuale miglioramento del comportamento sismico ed energetico dell'edificio.
- l'eliminazione delle barriere architettoniche attraverso l'inserimento di un ascensore interno
- la conservazione integrale delle facciate e del piano terra e primo.

La finalità del presente P. di R. è quella del recupero di un edificio attraverso un'azione progettuale di miglioramento del comportamento antisismico **ed energetico**. Questo comporta inevitabilmente un intervento di riordino del piano sottotetto, che la recente normativa, con riferimento all'art. 3 del TU classifica come di **Ristrutturazione**.

Quindi si intende cogliere le diverse opportunità (superbonus, decreto semplificazioni e Piano casa) che offre il nuovo quadro normativo. Questo quadro è tutto mirato a favorire gli interventi proposti; ovvero sono tutte misure miranti al recupero del patrimonio abitativo esistente o di costruzione di nuovi alloggi ed è articolato, sulla base di criteri oggettivi che tengono conto dell'effettivo disagio abitativo presente.

Art. 2 – Individuazione e campo di applicazione delle norme

L'immobile del P. di R. è ricompreso all'interno dell'ambito urbanizzato definito come zona territoriale omogenea "A" di cui all'art. 2 del D.M. 1444/688, e normato dalle NTA del PRG vigente dall'Art. 49 - Nucleo Antico: Tessuto edilizio storico conservato (sottozona A 1.2) corrispondente al tessuto edilizio degli Insegniamenti Storici del Comune di Porto San Giorgio, corrispondente al mappale n. 66, foglio n. 6, tutti i sub del Catasto Urbano del Comune di Porto San Giorgio, come meglio specificato negli elaborati grafici.

Il P. di R. non necessita della previa individuazione degli immobili da assoggettare a P. di R. a norma dell'art. 27 della legge n. 457/78 in quanto disposto dall'art. 2, comma 3) della L.R. 22/2009, come modificata dalla L.R. 26/2016.

Art. 3 – Normativa di riferimento

Il presente P. di R. viene approvato con le modalità di cui del Titolo IV della L. R. 34/92, nel suo testo vigente; è redatto ed attuato conformemente alle norme come di seguito:

- P.R.G. vigente del Comune di Porto San Giorgio;
- LR 08/10/2009 n. 22 (c.d. Piano Casa), e successive mm.ii., nonché tutti gli atti e norme correlate, in particolare:
 Delibera C.C. del 18/03/2010 n. 14, concernente la monetizzazione degli Standard Urbanistici;
 Delibera 11/02/2011 n. 5, relativamente alla definizione di ulteriori indici e parametri urbanistico-edilizi in deroga;
 Delibera 05/06/2017 n. 37, aggiornamento alle delibere di Consiglio Comunale n. 14 del 18/03/2010 e n. 5 del 11/02/2011;
- Regolamento Edilizio Comunale;

Il presente P. di R. inoltre, anche se non richiamate, recepisce tutte le normative stabilite in materia urbanistico-edilizia ed ambientale, ivi comprese quelle relative alle deroghe che ne consentono la sua concreta e legittima attuazione.

Con le stesse modalità e norme di riferimento di cui sopra, possono essere redatte ed approvate eventuali varianti nei limiti di validità del P. di R.

Art. 4 – Elaborati costitutivi del P. di R.,

Con riferimento all' art. 34 della L.R. 34/92, esso è costituito dai seguenti elaborati essenziali:

- 1 Relazione Tecnica
- 2 Allegati:
 Stralcio PRG, con individuazione del P. di R
 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

Art. 5 - Valore prescrittivo degli elaborati costitutivi il P.di R.

La normativa del P. di R. riguarda le modalità di intervento e di utilizzo dell'organismo edilizio, fornisce prescrizioni circa gli aspetti urbanistico-edilizi ed architettonici, nonché i modi di attuazione del piano edilizio.

Oltre alle norme di carattere di carattere generale e specifico, come sopra individuate, all'interno degli elaborati costitutivi del P. di R., di cui al precedente art. 4, assumo valore prescrittivo l'elaborato – Tav. 03 – Planivolumetrico e le presenti NTA.

Le eventuali varianti/variazioni ritenute non essenziali dalla vigente normativa nazionale e regionale, non comportano variante al P. di R. ma solo, se del caso, al relativo titolo abilitativo edilizio, in quanto contenute all'interno delle previsioni del P. di R. In caso di eventuale non corrispondenza tra gli elaborati grafici a scale diverse, prevalgono le indicazioni contenute nei disegni a rapporti maggiori.

Art. 6 - Modalità di approvazione

Il presente P. di R. è approvato dalla Giunta Comunale ai sensi del comma 13, lett. b), art. 5, Legge 12/07/2011 n. 106, e con le modalità procedurali stabilite dall'art. 30 della L. R. 34/92, previa acquisizione dei relativi pareri obbligatori. Con l'atto di approvazione sono fissati il tempo, non maggiore di anni 10, entro il quale il P. di R. dovrà essere attuato.

Art. 7 - Modalità di attuazione dell'intervento edilizio

L'intervento edilizio inerente il presente P. di R., si attua attraverso il Permesso di Costruire, ai sensi dell'art. 10 e segg. del D.P.R. 380/2001, ovvero, SCIA ai sensi del comma 3), lett. b), dell'art. 22, del medesimo D.P.R., avendone i requisiti di dettaglio stabiliti negli atti di approvazione.

Il Regolamento Edilizio definisce le caratteristiche dei citati strumenti di attuazione diretta, nonché le modalità per il loro ottenimento.

Nel dettaglio le modalità attuative e di reperimento degli standard aggiuntivi, sono definite dalle delibere del CC sopra citate, atteso che, nel caso di carenza di spazi liberi o altre situazioni impeditive, gli stessi possono essere monetizzati ai sensi del comma 6), art. 1, della L.R. 22/2009. L'area d'intervento inoltre, è dotata di tutte le attrezzature di carattere generale e dei servizi a rete, ivi compreso l'allaccio in pubblica fognatura; non comportando significativi aumenti del carico insediativo, eventuali adeguamenti saranno concordati con l'Ente gestore dei servizi, in fase di progettazione esecutiva.

Art. 8 – Standard urbanistici

L'intervento prevede che sia garantita una quantità aggiuntiva di standard urbanistici in relazione all'aumento del carico insediativo teorico; tale quantità va riferita, non essendovi maggiori volumetrie assentite, alla sola trasformazione della SUL accessoria (punto 15 RET considerata al 60%) a SUL residenziale utile (punto 15 RET considerata al 60%) ai sensi del comma 8), dell'art. 2, della L.R. 22/2009, ovvero, dell'articolo 3, del D. M. 1444/1968, nella misura pari a 18 mq. x ab. insediabile. Per quanto attengono tali elementi quantitativi, si fa riferimento alla Tav. n. 3 Planivolumetrico di progetto – Calcoli dei volumi e delle superfici oggetto di intervento.

Art. 9 – Destinazioni d'uso

Gli usi ammessi sono quelli stabiliti dalle NTA del PRG vigente compatibili con il tessuto storico.

Art. 10 - Categorie di intervento

Le categorie di intervento sono quelle della "ristrutturazione edilizia " senza aumento di volume.

Art. 11 - Requisiti architettonici e compositivi dell'edificio

Le modalità esecutive dell'intervento sono uniformate al criterio del massimo rispetto di tutti gli elementi strutturali, decorativi e compositivi di maggiore pregio rilevabili nel contesto di zona, in maniera tale che, essi, contribuiscano a determinare il carattere unitario del recupero urbanistico-edilizio ed elevare la qualità ambientale. Il riordino della tipologia edilizia esistente, mantenere l'ingombro volumetrico attuale con il solo riordino dei volumi del sottotetto incongrui e favorire il massimo rispetto della percezione visuale per l'ambiente circostante.

Art. 12 - Strutture e materiali costruttivi

Al fine di favorire la massima comprensione, circa le modalità attuative dell'intervento, si elencano qui di seguito le principali caratteristiche costruttive adottate:

12.1 - Strutture portanti: Le strutture portanti verticali non vengono modificate, orizzontali per il piano terra e primo non vengono modificate, per il piano secondo e di copertura sono previsti interventi di sostituzione delle travi in legno esistenti per la copertura e la realizzazione di un nuovo solaio in legno in sostituzione di quello esistente in c.a. (soletta piena), secondo la vigente normativa antisismica in conformità alle N.T.C. di cui al D.M. infrastrutture del 17 gennaio 2018 e successiva circolare del 21 gennaio 2019, n.7 C.S.LL.PP., opportunamente predisposti per l'alloggiamento dei pacchetti tecnologici relativi all'efficientamento energetico, nel rispetto degli standard di qualità stabiliti dalla L. R. 22/2009 nel suo testo vigente;

12.2 - Manto di copertura: Il pacchetto di copertura è previsto con travi in legno opportunamente isolato per garantire la massima efficienza energetica, il manto esterno è in coppo e ospita l'impianto fotovoltaico a servizio del fabbricato.

12.3 - Cornicioni, gronde, pluviali: vengono conservati quelli attuali, per la piccola parte che viene modificata nel sottotetto, verrà eseguita in continuità con quella attuale.

12.4 -Paramenti esterni ed intonaci: vengono conservati quelli attuali, per la piccola parte che viene modificata nel sottotetto, verrà eseguita in continuità con quella attuale.

12.5 - Collegamenti verticali: Il corpo di fabbrica è collegato verticalmente da scale interne di qualità che si debbono conservare, in aderenza alle scale viene realizzato un ascensore che collega tutti i piani dell'immobile.

12.6 - Infissi e serramenti. Gli infissi esterni attuali le persiane oscuranti sono in legno, quelli nuovi verranno realizzati come quelli esistenti dello stesso colore

12.7 – Colori Le colorazioni esterne : vengono conservati quelli attuali, per la piccola parte che viene modificata nel sottotetto, verrà eseguita in continuità con quella attuale.

Art. 9 – Disposizioni finali

Per quanto non espressamente stabilito dalle presenti NTA si farà riferimento alle norme di rango superiore vigenti in materia.