

# COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO

(Provincia di Fermo)

## RELAZIONE TECNICA

Oggetto: VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DI RECUPERO DEL BORGO MARINARO SCHEDE N. 477 - 478

Proprietà: GROSSI STEFANO – DE SANTIS LAURA

Dati Catastali: Foglio n. 6 Particelle n. 236-237-238

Trattasi di proposta di variante al Piano di Recupero del Borgo Marinaro finalizzata alla fusione di n.2 edifici appartenenti alle sottozone BM4 ( schede di intervento n. 477 – 478 Codice unità edilizia 455 - 456)

### INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO :



Via Giordano Bruno



Via Pio Panfilì

### Stralcio Piano di Recupero Borgo Marinaro



## LEGENDA



**PERIMETRO AMBITO DI RECUPERO DEL BORGO MARINARO**  
(assoggettata a progettazione urbanistica di dettaglio in scala 1:500)

### CLASSIFICAZIONE DEI TESSUTI EDILIZI E DEGLI SPAZI ALL'INTERNO DELLA ZONA DI RECUPERO BORGO MARINARO



BM 1 - Complessi architettonici monumentali



BM 2 - Tessuti edilizi storici conservati



BM 3 - Tessuti edilizi in prevalenza trasformati



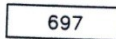
BM 4 - Tessuti edilizi completamente trasformati



BM 5 - Edifici di architettura moderna di interesse storico




Edifici BM2 in condizioni di degrado fisico e/o funzionale  
per i quali sono ammessi dal PRG vigente interventi di ristrutturazione con aumento di SUL




Numero codice Scheda unità edilizia



## Scheda normative di intervento - Edificio A – scheda 478 Codice unità edilizia 456

<b>SCHEDA</b> n.  <b>478</b>	<b>COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO</b> <b>PIANO DI RECUPERO DEL BORGO MARINARO</b> LEGGE 5 agosto 1978, N. 457	
<b>Scheda Normativa di Intervento</b>		
<b>SETTORE:</b> <b>3a</b>	<b>SEZIONE:</b> <b>19</b>	<b>CODICE UNITA' EDILIZIA:</b> <b>456</b>
<b>UBICAZIONE:</b>		<b>DATI CATASTALI:</b>
Via G. Bruno n. 212-214 Via P. Panfilì n. 195-197		Foglio: 6 Particella: n 236-238
<b>TIPOLOGIA:</b> Edificio a blocco accostato unifamiliare a due affacci	<b>DESTINAZIONE D'USO:</b>	P.Terra.: magazzino (non occupato) P.superiori.: residenziale (non occupato)
<b>CONSISTENZA:</b>		
<b>Piani:</b> <input type="checkbox"/> seminterrato <input checked="" type="checkbox"/> fuori terra N. 3 <input checked="" type="checkbox"/> sottotetto: <input checked="" type="checkbox"/> non utilizzabile <input type="checkbox"/> utilizzabile <input type="checkbox"/> abitabile		
Altezza di gronda: ml 8,98 Superficie coperta (indicativa) mq 71 Volume attuale (indicativo) mc 638 Superficie libera annessa mq Larghezza strada antistante ml 17,20 Via G. Bruno ml 9,72 Via P. Panfilì		
<b>SOTTOZONA DI APPARTENENZA DELL'UNITA' EDILIZIA:</b>		
<input type="checkbox"/> BM1 edifici e complessi architettonici monumentali <input type="checkbox"/> BM2 tessuti edilizi storici conservati <input type="checkbox"/> BM3 tessuti edilizi in prevalenza trasformati <input checked="" type="checkbox"/> BM4 tessuti edilizi completamente trasformati <input type="checkbox"/> BM5 edifici di architettura moderna di interesse storico		
<b>CATEGORIE DI INTERVENTO CONSENTITE:</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione ordinaria <input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione straordinaria <input checked="" type="checkbox"/> Restauro <input checked="" type="checkbox"/> Risanamento conservativo <input checked="" type="checkbox"/> Ristrutturazione con vincolo parziale di integrità della facciata <input checked="" type="checkbox"/> Ristrutturazione con vincolo parziale di riordino della facciata <input checked="" type="checkbox"/> Ristrutturazione senza vincoli <input checked="" type="checkbox"/> Demolizione e ricostruzione <input type="checkbox"/> Demolizione senza ricostruzione <input type="checkbox"/> Nuova costruzione		
<b>FINALITA' DELL' INTERVENTO:</b>		
<input type="checkbox"/> Adeguamento igienico-sanitario dell'alloggio <input type="checkbox"/> Adeguamento funzionale dell'alloggio <input type="checkbox"/> Completamento per sopraelevazione o ampliamento		
<b>NUOVI PARAMETRI EDILIZI:</b>		
<input type="checkbox"/> Numero massimo dei piani n. <input type="checkbox"/> Altezza massima ml <input type="checkbox"/> Incremento massimo di superficie (dato indicativo) mq <input type="checkbox"/> Incremento massimo volumetrico (dato indicativo) mc		
<b>NOTE:</b>		

Scheda normative di intervento - Edificio B – scheda 477 Codice unità edilizia 455

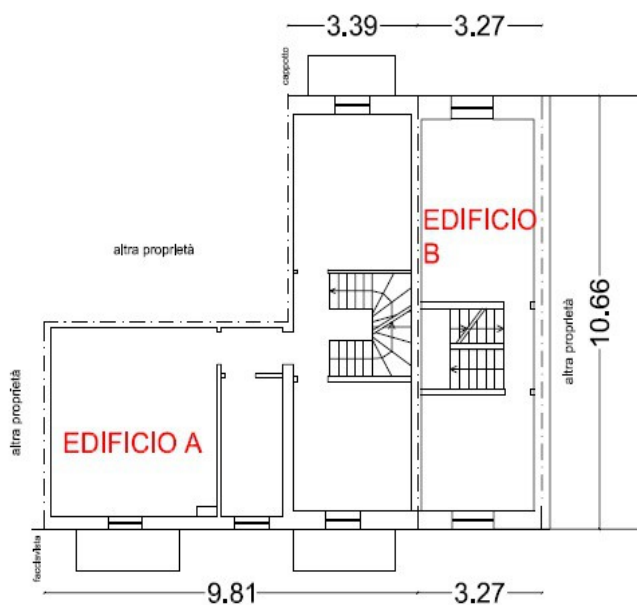
<b>SCHEDA</b> n.  <b>477</b>	<b>COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO</b> <b>PIANO DI RECUPERO DEL BORGO MARINARO</b> LEGGE 5 agosto 1978, N. 457		
	<b>Scheda Normativa di Intervento</b>		
SETTORE: <b>3a</b>	SEZIONE: <b>19</b>	CODICE UNITA' EDILIZIA: <b>455</b>	
UBICAZIONE: Via G. Bruno n. 212 Via P. Panfilii n. 193		DATI CATASTALI: Foglio: 6 Particella: n 235	
TIPOLOGIA: Edificio a blocco accostato unifamiliare a due affacci	DESTINAZIONE D'USO:	P.Terra.: residenziale (non occupato) P.superiori.: residenziale (non occupato)	
<b>CONSISTENZA:</b> Piani: <input type="checkbox"/> seminterrato <input checked="" type="checkbox"/> fuori terra N. 2 <input checked="" type="checkbox"/> sottotetto: <input type="checkbox"/> non utilizzabile <input checked="" type="checkbox"/> utilizzabile <input type="checkbox"/> abitabile			
Altezza di gronda: ml 7,00 Superficie coperta (indicativa) mq 36 Volume attuale (indicativo) mc 252 Superficie libera annessa mq Larghezza strada antistante ml 17,30 Via G. Bruno ml 9,70 Via P. Panfilii			
<b>SOTTOZONA DI APPARTENENZA DELL'UNITA' EDILIZIA:</b> <input type="checkbox"/> BM1 edifici e complessi architettonici monumentali <input type="checkbox"/> BM2 tessuti edilizi storici conservati <input type="checkbox"/> BM3 tessuti edilizi in prevalenza trasformati <input checked="" type="checkbox"/> BM4 tessuti edilizi completamente trasformati <input type="checkbox"/> BM5 edifici di architettura moderna di interesse storico			
<b>CATEGORIE DI INTERVENTO CONSENTITE:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione ordinaria <input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione straordinaria <input checked="" type="checkbox"/> Restauro <input checked="" type="checkbox"/> Risanamento conservativo <input checked="" type="checkbox"/> Ristrutturazione con vincolo parziale di integrità della facciata <input checked="" type="checkbox"/> Ristrutturazione con vincolo parziale di riordino della facciata <input checked="" type="checkbox"/> Ristrutturazione senza vincoli <input checked="" type="checkbox"/> Demolizione e ricostruzione <input type="checkbox"/> Demolizione senza ricostruzione <input type="checkbox"/> Nuova costruzione			
<b>FINALITA' DELL' INTERVENTO:</b> <input type="checkbox"/> Adeguamento igienico-sanitario dell'alloggio <input checked="" type="checkbox"/> Adeguamento funzionale dell'alloggio <input type="checkbox"/> Completamento per sopraelevazione o ampliamento			
<b>NUOVI PARAMETRI EDILIZI:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Numero massimo dei piani n. 3 <input checked="" type="checkbox"/> Altezza massima ml 9.00 <input type="checkbox"/> Incremento massimo di superficie (dato indicativo) mq 0 <input checked="" type="checkbox"/> Incremento massimo volumetrico (dato indicativo) mc 72			
<b>NOTE:</b>			

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

Gli edifici di civile abitazione censiti al Vigente Catasto al foglio n. 6 particelle n. 338-236 (Edificio A) e 235 (Edificio B), sono ubicati tra Via Giordano Bruno e Via Pio Panfili.

L'edificio **A** è composto da 3 piani fuori terra compreso il piano sottotetto e ha una superficie utile Lorda per piano di circa mq.69. L'anno di ricostruzione costruzione risale al 1962.

L'edificio **B** è composto da 3 piani fuori terra compresa il piano sottotetto e ha una superficie utile Lorda per piano di circa mq. 38 . Non sono stati reperiti presso l'archivio del Comune titoli abilitativi che ne possano certificare l'epoca di costruzione il primo accatastamento è del 20 Maggio 1940.



PIANTA PIANO PRIMO



PROSPETTO EST

I fabbricati ,dismessi e abbandonati da diverso tempo, sono fortemente degradati a causa delle mancate manutenzioni, in questo stato sono soggetti ad eventi come incendi, degrado e fatiscenza di tutti gli elementi costruttivi in particolare dei cornicioni e dei frontalini dei balconi con alto rischio di caduta dei materiali dall'alto in prossimità dei marciapiedi e strade pubbliche.

Nell'Edificio B, essendo in parte sprovvisto di copertura si osservano nidificazioni di piccioni all'interno.

Questi fattori determinano un serio pericolo per la sicurezza, per la salubrità , il decoro e la qualità urbana.

### Documentazione Fotografica stato di degrado Edificio A



Via Pio Panfilì





Via Giordano Bruno





Particolare Via Pio Panfilii

**Documentazione Fotografica stato di degrado Edificio B**





Via Giordano Bruno



Via Pio Panfilì



REDMI NOTE 8T  
AI QUAD CAMERA

Particolare interno Edificio B





Particolare interno Edificio B

## QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO:

Gli immobili ricadono all'interno del piano di recupero del Borgo Marinaro e appartengono alla sottozona BM4.

Tra i principali obiettivi del piano vi sono il recupero del patrimonio edilizio e urbanistico mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento e alla ricostruzione del patrimonio stesso ..... salvaguardia, tutela e ripristino dei valori architettonici e ambientali degli edifici..... adeguamento funzionale degli edifici connesso all'obiettivo generale del rafforzamento degli usi abitativi e terziari.

Di seguito viene riportato integralmente l'art.11 delle Norme tecniche di attuazione :

### **Art. 11 - Accorpamenti**

1. Sono ammessi accorpamenti di massimo due unità edilizie contigue e prospicienti la stessa sede stradale.
2. Sono altresì ammessi accorpamenti di massimo due unità edilizie nel senso dello spessore dell'isolato, nel caso cioè di unità edilizie confinanti ma che prospettano su strade opposte e parallele.
3. Non è comunque ammesso l'accorpamento di unità edilizie che siano state oggetto di precedenti accorpamenti realizzati a seguito dell'entrata in vigore del presente piano.
4. Sono inoltre sempre vietati gli accorpamenti di edifici compresi nelle categorie BM3 e BM4.

## MOTIVAZIONE DELLA VARIANTE:

Lo scopo dei proprietari è quello di rendere utilizzabili tali edifici, effettuando interventi di ristrutturazione edilizia che andranno a migliorare, lo stato estetico, funzionale, migliorandone la resistenza strutturale ed abbassandone il fabbisogno energetico.

Attuali condizioni dei due edifici:

- 1) **Estetico = pessimo.** Osservando le foto i due edifici non hanno subito opere di manutenzione dalla ristrutturazione del 1962 per l'Edificio A e dalla ricostruzione antecedente al 1940 dell'Edificio B. Tutte le finiture esterne a partire dall'intonaco esterno o nella facciavista, dagli infissi ai parapetti esterni sui balconi, si presentano in pessime condizioni. Queste caratteristiche estetiche, all'interno del centro cittadino, intaccano il decoro delle Vie su cui si affacciano, le quali presentano la maggior parte dei fabbricati, ristrutturati in anni recenti e sicuramente in condizioni estetiche migliori.
- 2) **Strutturale = pessimo.** Nell'edificio B si rileva il parziale crollo della copertura e segnali di cedimento in alcune zone delle murature perimetrali portanti. Nell'edificio A, i cornicioni ed i balconi anche se sono stati oggetto di messa in sicurezza negli anni passati, si presentano in pessime condizioni.
- 3) **Funzionale = pessimo.** Nell'edificio B visti gli spazi angusti è presente una scala di larghezza inferiore agli 80 cm e con una pendenza esagerata (alzate e pedate fuori norma), con un piccolissimo servizio igienico ricavato sul sottoscala. Queste caratteristiche sono usuali per edifici

di quell'epoca, ma completamente lontani dalle attuali normative igienico sanitarie, abbattimento barriere architettoniche ecc.

4) **Risparmio Energetico = pessimo.** La progettazione degli edifici realizzati in quell'epoca non contemplavano neanche questo fattore attualmente molto sentito.

Analizzate schematicamente le sopra caratteristiche si possono approfondire alcuni aspetti che attualmente osteggiano un intervento di recupero di questi edifici che dovrebbe essere lo scopo del Piano di Recupero del Borgo Marinaro e cioè:

*“il recupero del patrimonio edilizio e urbanistico mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento e alla ricostruzione del patrimonio stesso ..... salvaguardia, tutela e ripristino dei valori architettonici e ambientali degli edifici..... adeguamento funzionale degli edifici connesso all’obiettivo generale del rafforzamento degli usi abitativi e terziari.”*

#### **Analisi descrittiva delle condizioni ostative che impediscono una corretta e funzionale ristrutturazione.**

Proprio per andare ad aumentare la resistenza strutturale, anche in vista dei recenti eventi sismici, i proprietari, vorrebbero procedere alla ristrutturazione edilizia mediante un intervento di demolizione e ricostruzione per l'edificio A e demolizione e ricostruzione con sopraelevazione fino all'altezza di 9,00 mt per l'Edificio B (come previsto dalle norme del Piano di recupero del Borgo Marinaro).

Tale intervento di demolizione e ricostruzione, con conseguente miglioramento sismico, realizzando quindi una struttura a telaio in calcestruzzo armato, da una parte comporta una maggiore sicurezza e resistenza, ma per la realizzazione di tale intervento, su queste tipologie di fabbricati in aderenza con altri fabbricati, rende necessaria la predisposizione di giunti tecnici, volti ad evitare fenomeni di danneggiamento sismico dovuta all'oscillazione di due strutture vicine che reagiscono in modo diverso alle sollecitazioni sismiche.

Questo aspetto comporta una diminuzione dello spazio utile dei due Edifici. Oltre a questa riduzione di spazio se ne aggiunge un'altra dovuta alla creazione di uno strato di isolamento acustico tra fabbricati, come previsto dalla normativa.

Questi due fattori diminuiscono le dimensioni effettive degli edifici residenziali, che soprattutto nell'Edificio B, avendo già una larghezza esigua lo rendono ulteriormente poco funzionale.

Infatti attualmente l'Edificio B, presenta una larghezza lorda di 3,27 mt ed una larghezza interna utile di 2,96 mt. Per quanto precedentemente detto, la dimensione interna utile massima ottenibile è pari a 2,86 mt. Tale misura è scaturita utilizzando tecnologie e materiali di abbattimento acustico a basso spessore che hanno anche un costo ragguardevole. Tra l'altro in



ogni stanza sul lato Nord vi sarà l'intero ingombro dei pilastri in c.a. della struttura. Quindi in corrispondenza di queste zone la misura interna sarà pari a 2,33 mt.

L'edificio B quindi avrà una superficie utile delle seguenti dimensioni 2,86 mt di larghezza per 9,86 mt pari a 28,20 mq su ogni piano. In questa superficie, dovrà essere posizionata una scala interna con larghezza minima di 0,80 mt. Si può quindi facilmente capire che l'unità immobiliare che ne deriva avrà le seguenti caratteristiche:

- n° 3 Piani fuori terra
- Ogni piano una superficie netta (senza murature perimetrali) di 2,86 mt x 9,86 mt = 28,20 mq a cui va detratto l'ingombro della scala interna, che facendo un'attenta progettazione occuperà 3,80 mq, lasciando una superficie utile di 24,40 mq per piano a cui vanno detratti le superfici occupate dai divisori interni.

Nell'edificio A valgono le stesse problematiche, nella porzione dell'Edificio che si affaccia su Via Giordano Bruno, anche se in partenza abbiamo una superficie utile maggiore maggiore.

### **PROGETTAZIONE SENZA FUSIONE**

Seguendo questa logica, effettuando una ristrutturazione senza procedere alla fusione, come previsto dall'attuale piano di recupero, avremo le seguenti caratteristiche:

- n° 2 abitazioni di cui, edificio A, con PT a Garage, P1 zona giorno, P2 zona notte, i piani saranno collegati da una scala interna e per le esigenze dei proprietari verrà installato un impianto di sollevamento automatico. Nell'Edificio B avremo un'abitazione costituita da PT zona giorno, P1 zona notte (camera e bagno), P2 zona notte (camera e bagno)
- Esternamente i fabbricati presenteranno un impatto volumetrico e prospettico uguale nell'edificio A, e con un piccolo aumento di volumetria nel nell'edificio B rispetto all'attuale situazione.
- La copertura avrà la stessa conformazione a due falde a capanna continua per tutti e due gli edifici.

### **PROGETTAZIONE CON FUSIONE**

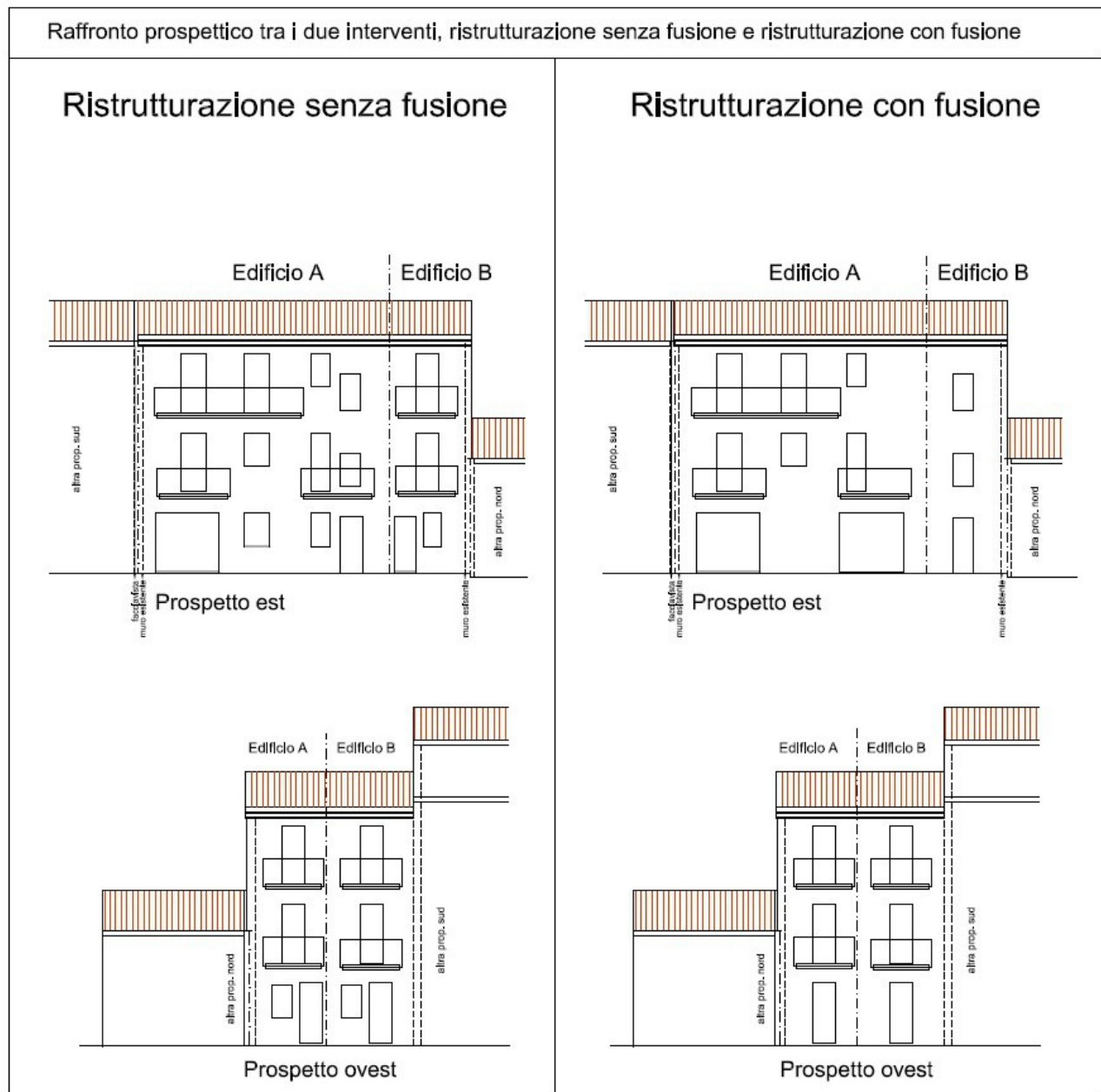
A seguito di una variante di piano, che permetta la fusione degli edifici appartenenti alla stessa sottozona BM4, le caratteristiche degli edifici ristrutturati saranno le seguenti:

- n° 2 abitazioni P1 (abitazione), P2 (abitazione), unica scala interna comune, impianto di sollevamento automatico comune, PT (garage e depositi).
- Esternamente il fabbricato presenterà un impatto volumetrico e prospettico uguale nell'edificio A, e con un piccolo aumento di volumetria nel nell'edificio B, quindi identico rispetto alla ristrutturazione senza fusione.

- La copertura avrà la stessa conformazione a due falde a capanna continua per tutti e due gli edifici.

## CONCLUSIONI

Come si può osservare dalla seguente immagine, l'impatto volumetrico e prospettico nei due casi sia in una ristrutturazione con fusione che senza è pressoché lo stesso. La norma che non prevede la fusione di due edifici BM4, nata forse per evitare la realizzazione di edifici impattanti, in questo caso non va ad influenzare o migliorare l'intervento di recupero in quanto il risultato è il medesimo



Dal punto di vista della funzionalità ed accessibilità delle unità immobiliari, avremo n. 2 abitazioni servite da una unica ampia scala comune ed un impianto di risalita comune, garantendo la fruibilità dei due immobili anche a persone portatori di handicap.

Avremo n. 2 unità residenziali realizzate su di un unico piano (n. 1 al P1 e n. 1 al P2), invece di n. 1 abitazione su due piani (P1-P2) nell'edificio A e di n. 1 abitazione su 3 Piani (PT-P1-P2) Edificio B.

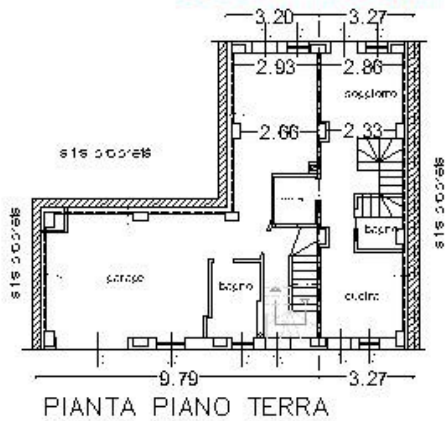
Raffronto planimetrico tra i due interventi, ristrutturazione senza fusione e ristrutturazione con fusione

Ristrutturazione senza fusione

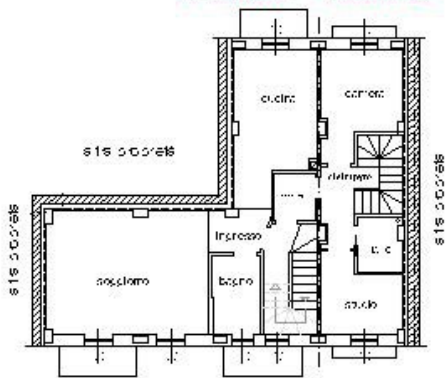
Edificio A: PT garage  
 P1 zona giorno  
 P2 zona notte

Edificio B: PT zona giorno  
 P1 zona notte  
 P2 zona notte

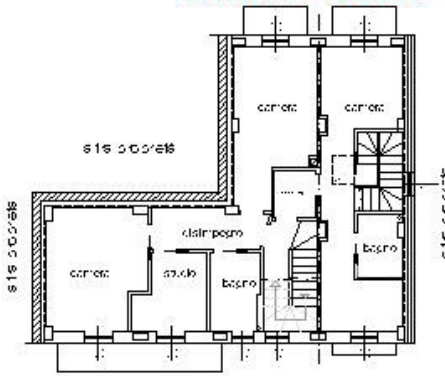
EDIFICIO A EDIFICIO B



EDIFICIO A EDIFICIO B

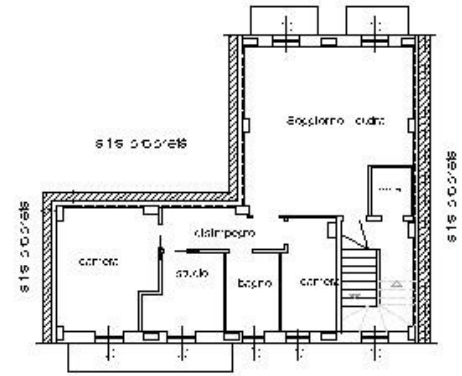
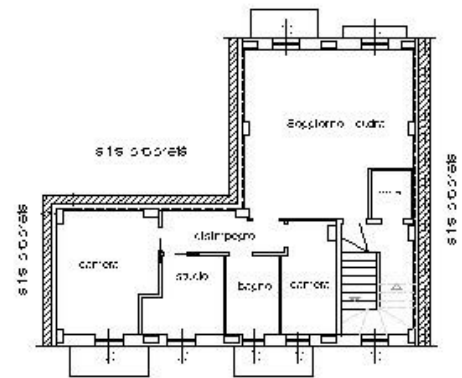
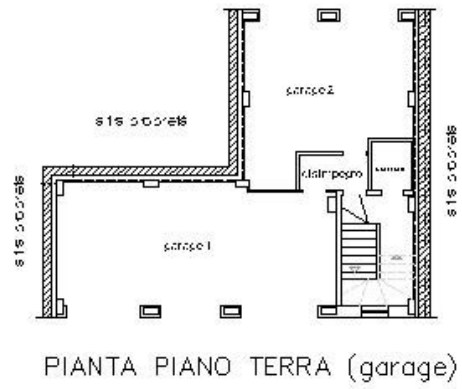


EDIFICIO A EDIFICIO B



Ristrutturazione con fusione

Edificio: PT garage 1 e 2  
 P1 abitazione 1  
 P2 abitazione 2





Sotto l'aspetto del risparmio energetico l'organizzazione delle unità immobiliari di un fabbricato con scala comune, impianto di sollevamento comune, la possibilità di organizzare tutti gli impianti su di un fabbricato più vicino ad un condominio rispetto a quello di due fabbricati autonomi ha i suoi notevoli vantaggi. Basti pensare alla possibilità di realizzare un impianto centralizzato di riscaldamento per riflettere sulle maggiori potenzialità sotto l'aspetto del risparmio energetico che ha un edificio di questo tipo rispetto a due unità autonome.

La proprietà è inoltre disponibile al rifacimento completo dei marciapiedi pubblici antistanti i fabbricati lungo la Via Giordano Bruno e Via Pio Panfili.

Secondo il sottoscritto senza voler mettere in discussione tale norma che impedisce la fusione degli edifici nella stessa caratteristica funzionale BM4, posso accertare che in questo specifico caso, apporta esclusivamente un danno e degli ostacoli alla volontà dei proprietari di effettuare una ristrutturazione che vada a migliorare, l'aspetto strutturale, di sicurezza e valorizzare anche il patrimonio della cittadina rendendo decorosa esteticamente questa zona che fa parte del centro di Porto San Giorgio.

Per quanto sopra descritto, sicuri dell'accoglimento di tale istanza di variante del Piano di recupero del Borgo Marinaro, sicuro della vicinanza dell'amministrazione Comunale, alle esigenze dei cittadini, approfitto per porgere distinti saluti.

Monte Urano 21/03/2022

Geom. Daniele Di Marco

