

# COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO (Provincia di Fermo)

## RELAZIONE TECNICA

Oggetto: PROPOSTA VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DI RECUPERO DEL BORGIO MARINARO- SCHEDE N. 602-603

Proprietà: LATTANZI COSTRUZIONI SRL

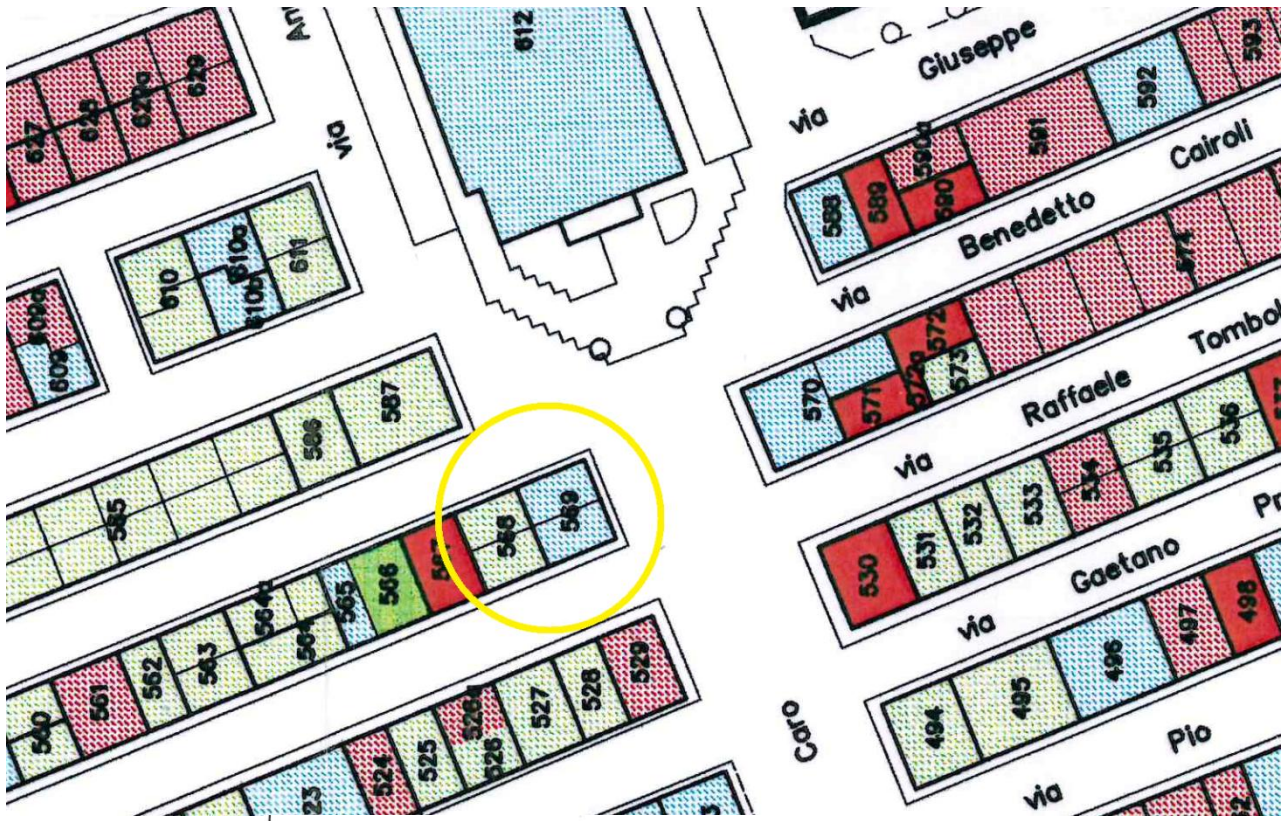
Dati Catastali: Foglio n. 6 Particelle n. 358-360

Trattasi di proposta di variante al Piano di Recupero del Borgo Marinaro finalizzata all'accorpamento di n.2 edifici appartenenti alle sottozone BM3-BM4 (schede di intervento n.602-603)

### INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO :









## 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

 697 Numero codice Scheda unità edilizia



## Scheda normative di intervento - Edificio B

<b>SCHEDA</b> n.  <b>602</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>22</b>	<b>CODICE UNITA' EDILIZIA:</b>	<b>568</b>
<b>UBICAZIONE:</b>		<b>DATI CATASTALI:</b>			
Via R. Tombolini n. 114-116		Foglio: <b>6</b>			
Via B. Cairoli n. 107		Particella: n <b>358-359</b>			
<b>TIPOLOGIA:</b>	Edificio a blocco accostato plurifamiliare a due affacci	<b>DESTINAZIONE D'USO:</b>	P.Terra.: residenziale / magazzino P.superiori.: residenziale		
<b>CONSISTENZA:</b>					
Piani: <input type="checkbox"/> seminterrato <input checked="" type="checkbox"/> fuori terra <b>N. 3</b> <input checked="" type="checkbox"/> sottotetto: <input checked="" type="checkbox"/> non utilizzabile <input type="checkbox"/> utilizzabile <input type="checkbox"/> abitabile					
Altezza di gronda: <b>ml 9,29</b>					
Superficie coperta (indicativa) <b>mq 59</b>					
Volume attuale (indicativo) <b>mc 548</b>					
Superficie libera annessa <b>mq</b>					
Larghezza strada antistante <b>ml 8,66</b> Via R. Tombolini <b>ml 7,92</b> Via B. Cairoli					
<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 checked="" type="checkbox"/> BM3 tessuti edilizi in prevalenza trasformati					
<input 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 <b>n.</b>					
<input type="checkbox"/> Altezza massima <b>ml</b>					
<input type="checkbox"/> Incremento massimo di superficie (dato indicativo) <b>mq</b>					
<input type="checkbox"/> Incremento massimo volumetrico (dato indicativo) <b>mc</b>					
<b>NOTE:</b>					

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

Gli edifici di civile abitazione censiti al Vigente Catasto al foglio n. 6 particelle n. 358-360, sono ubicati tra le Vie A.Caro, R.Tombolini e B.Cairolì.

L'edificio **A** è composto da 5 piani fuori terra compreso il piano sottotetto e ha una superficie utile Lorda per piano di circa mq.70. L'anno di costruzione risale intorno al 1961.

L'edificio **B** è composto da 4 piani fuori terra compresa il piano sottotetto e ha una superficie utile Lorda per piano di circa mq. 58 . Non sono stati reperiti presso l'archivio del Comune titoli abilitativi che ne possano certificare l'epoca di costruzione.



I fabbricati ,dismessi e abbandonati da diverso tempo, sono fortemente degradati a causa della mancate manutenzioni , di eventi come incendi nonché della presenza di numerosi siti di nidificazione di piccioni. Questi fattori determinano un serio pericolo per la sicurezza , per la salubrità , il decoro e la qualità urbana.

**Documentazione Fotografica stato di degrado edifici**





## QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO:

Gli immobili ricadono all'interno del piano di recupero del Borgo Marinaro e appartengono alle sottozone BM3-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:

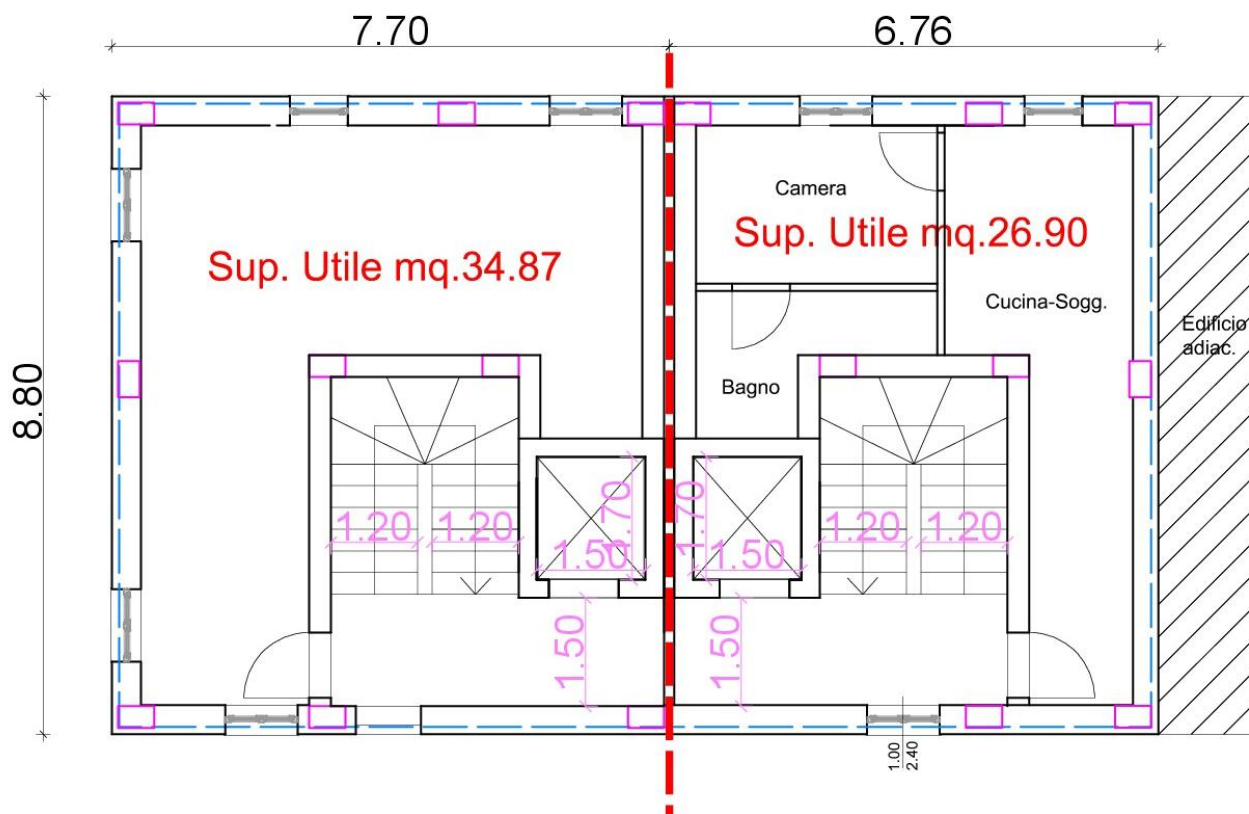
- 1) Attualmente, l'obiettivo fissato è quello di una progettazione finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, della riqualificazione energetica e del miglioramento sismico.  
L'intento della società istante è quello di procedere alla ristrutturazione edilizia mediante un intervento di demolizione , ricostruzione e ampliamento ai sensi della LR 22/09- Piano Casa.  
Poiché, come previsto dall'art. 11 non sono consentiti accorpamenti di edifici compresi nelle categorie BM3 e BM4, dal punto di vista della fattibilità tecnico-urbanistica occorre rispettare quanto segue:
  - ricostruzione di due unità edilizie autonome dal punto di vista dell'accesso e della distribuzione.
  - Rispetto delle prescrizione impartite dal DM DM 236/89 :
    - Realizzazione di rampe di scale che costituiscono parte comune della larghezza minima di 1,20 m;
    - Ascensore con cabina avente dimensioni minime tali da permettere l'uso da parte di una persona su sedia a ruote , spazio antistante alla porta della cabina minino di 1,50 x 1,50 m.
  - Rispetto delle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici in particolare della trasmittanza termica e del dimensionamento degli elementi divisorii tra alloggi o unità immobiliari confinanti di pareti verticali , solai ecc



Al fine di garantire quanto sopra esposto per la corretta attuazione dell'intervento edilizio viene di seguito riportato uno sviluppo esplicativo dell'eventuale progetto:

# Edif. A

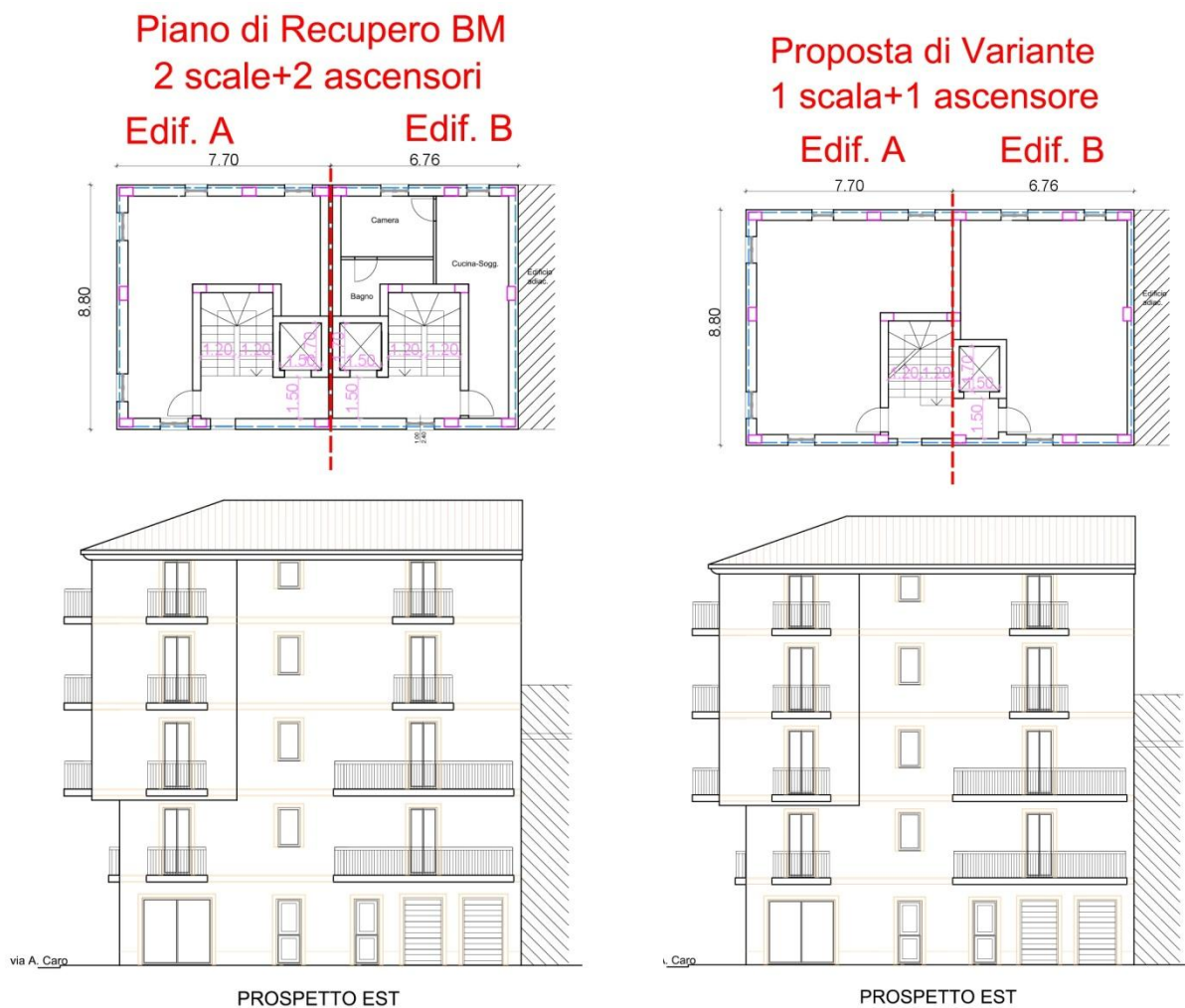
# Edif. B



**Come ben si può rilevare , relativamente all'edificio B, non si raggiunge la superficie utile minima di 28 mq , prescritta dalle note disposizioni igienico sanitarie (DM 5 Luglio 1975).**

- 2) Anche a non voler considerare l'aspetto principale di cui al punto 1 (rispetto delle disposizioni igienico sanitarie) ben emerge che la riqualificazione e il recupero degli edifici , nel caso specifico senza accorpamento (soluzione con 2 scale e 2 ascensori) non si differenzerebbe con la proposta di variante (soluzione con 1 scala e 1 ascensore); infatti sagoma,volumi,prospetti risulterebbero i medesimi.

A chiarimento di quanto sopra esposto, di seguito viene allegato uno schema esplicativo.



**L'intervento previsto sia con il piano di recupero che con la proposta di variante conserva lo stesso aspetto architettonico**

- 3) La proposta di variante offre di rendere realizzabile l'adeguamento funzionale degli edifici attualmente in totale stato di abbandono e degrado. Si conviene che per le sopravvenute ragioni , le previsione del Piano di Recupero del Borgo Marinaro, nel caso specifico, sono inattuabili.
- 4) Altro aspetto da richiamare ,non meno importante, è la valorizzazione e l'indubbio contributo che l'intervento rivolge al patrimonio della città.
- 5) In aggiunta a quanto sopra esposto la società istante propone di farsi carico di ogni onere per i lavori di rifacimento dei marciapiedi prospicienti i due edifici.

Data Fermo 21/03/2022

Il tecnico  
(geom.Marmorè Catia)

