

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Il presente progetto tratta del Piano di Recupero ai sensi degli art. 27 e 28 della L. 457/78 e della contestuale applicazioni delle previsioni della L.R. n. 22 del 08/10/2009 così come modificata e integrata dalla L.R. n. 19 del 21/12/2010, relativamente all'area sita nel Comune di Porto San Giorgio in via Sacconi angolo via Properzi distinta catastalmente al Foglio n. 8 p.lle 78 e 147, di proprietà del Sig. Gironacci Arduino nato a Civitanova Marche il 26/01/1947 (C.F: GRN RDN 47A26 C770V) ivi residente in C.da Cavallino n. 47.

Descrizione dei luoghi

La zona oggetto di Piano di Recupero è inserita in un contesto a prevalente destinazione residenziale in particolare i lotti si distinguono con una porzione già edificata e una porzione libera da fabbricati.

Nella parte edificata, posta nella porzione nord dell'area presa in esame con l'intervento in oggetto, sono presenti due fabbricati il primo a destinazione residenziale, ad ovest, costituito da tre piani fuori terra oltre al piano sottotetto e il secondo, ad est, ad unico piano destinato ad opificio.

Il fabbricato residenziale è stato realizzato con struttura in muratura rifinita ad intonaco e tinteggiata, mentre l'ex opificio si presenta con struttura in muratura non intonacata.

Le costruzioni sicuramente risalenti a prima del 1967 si presentano in uno stato di generale incuria e in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

Le aree libere sono delimitate, a nord dai fabbricati sopra descritti e per i restanti lati da una recinzione mista in muratura e rete di altezza variabile.

Premesse progettuali

L'area in oggetto è inserita all'interno della zona mista di trasformazione indicata dal vigente P.R.G. con la sigla B3.1 e normata all'art. 70 delle N.T.A.

Inoltre, viste le vigenti disposizioni normative dettate dal cosiddetto Piano Casa di cui alla L.R. n. 22/2009 e successive modifiche e integrazioni con particolare riferimento a quanto introdotto e/o modificato dalla L.R. n. 19/2010, i fabbricati esistenti possono essere oggetto di intervento secondo le previsioni dell'art. 2 L.R. n. 22/2009 ed in particolare gli ampliamenti previsti dal Piano Casa possono essere realizzati in aggiunta agli incrementi volumetrici previsti dagli strumenti urbanistici generali comunali secondo quanto stabilito dal novellato art. 4 della L.R. n. 22/2009.

In virtù di quanto sopra, l'intervento si propone di riqualificare l'area oggi in stato di degrado, attraverso un piano di recupero di iniziativa privata finalizzato al rinnovo urbano di una porzione urbanisticamente significativa.

Il Piano di Recupero prevede, oltre alla edificazione delle aree libere e all'incremento del 15% dell'esistente previsto dall'art. 70 delle N.T.A. del P.R.G., si tiene conto dell'ampliamento volumetrico dell'esistente in attuazione delle norme dell'art. 2 della legge sul cosiddetto Piano Casa.

Nella presente proposta progettuale è stato adottato un ampliamento pari al 20% decisamente inferiore al massimo previsto dalla L.R. n. 22/2009 e s. m. e i. che prevede ampliamenti fino al 30% o 40% secondo le caratteristiche dell'intervento.

Descrizione dell'intervento

Lo scopo principale dell'intervento è quello di recuperare un'area oggi in stato di degrado. In primo luogo verrà operata la demolizione totale dei fabbricati esistenti consentendo così, tramite l'arretramento del nuovo fabbricato, l'ampliamento del marciapiede su via Sacconi e la realizzazione di un nuovo marciapiede su via Properzi.

L'area avrà, secondo la logica progettuale sopra descritta, una capacità edificatoria pari a mq 2.312,73 (vedi schemi grafici e di calcolo allegati in calce alla presente).

Il nuovo fabbricato verrà posizionato nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati esistenti e avrà una consistenza di cinque piano fuori terra oltre al piano interrato destinato interamente a garage.

Nella corte verrà ricavato un parcheggio nella parte prospiciente via Sacconi e la restante area verrà sistemata a verde permeabile per le parti libere.

L'intervento prevede inoltre opere di urbanizzazione quali l'ampliamento del marciapiede su via Sacconi e la realizzazione del marciapiede su via Properzi, inoltre, con l'occasione verranno realizzati e sistemati gli impianti.

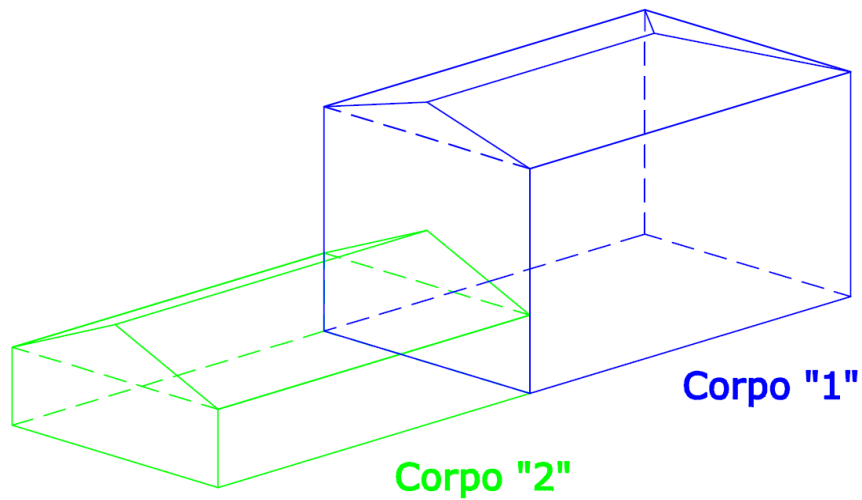
In particolare verrà realizzata la linea delle acque bianche su via Properzi che verrà immessa sul canale esistente di via Sacconi, previa sistemazione dello stesso e realizzazione di idonee caditoie di scolo collegate anch'esse al canale.

Verrà realizzato l'impianto di pubblica illuminazione sia sul tratto di via Properzi che su via Sacconi fino all'incrocio con la S.S. 16.

Fermo li 21/03/2011

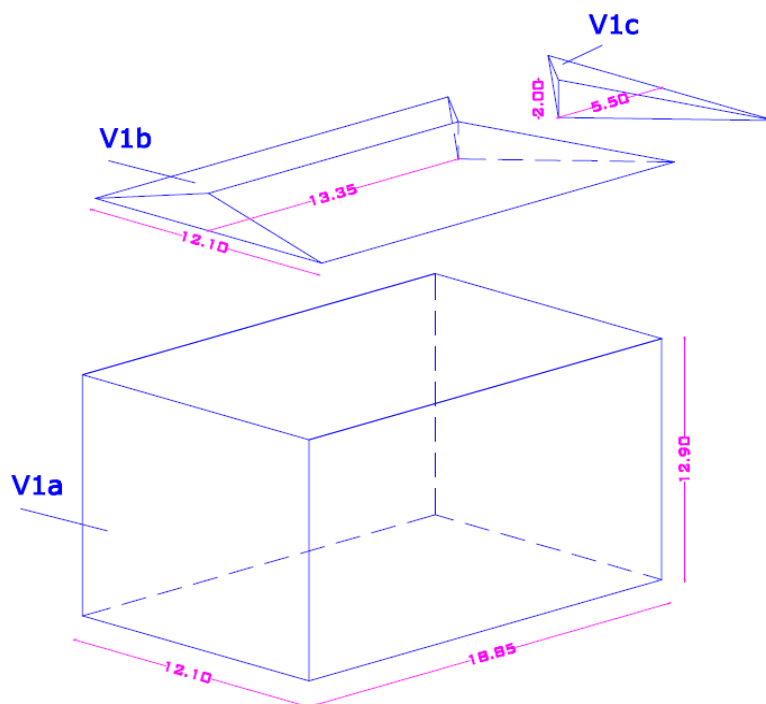
I progettisti

DETERMINAZIONE DEL VOLUME ESISTENTE



Volume Corpo "1"

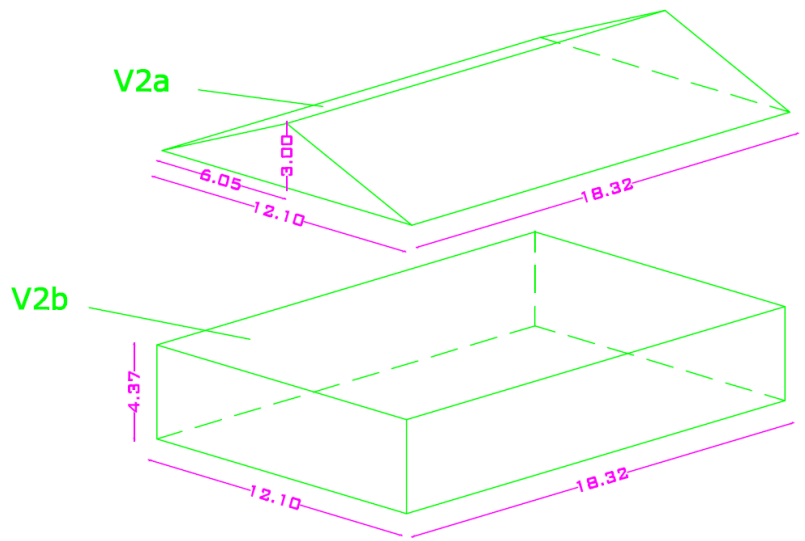
Schemi grafici



V1a:	$12,10 \times 18,85 \times h \ 12,90$	= mc	2.942,30
V1b:	$(12,10 \times 18,85 - 12,10 \times 5,50/2) \times h \ 2,00/2$	= mc	194,81
V1c:	$(12,10 \times 5,50/2 \times h \ 2,00)/3$	= mc	22,18
TOTALE Corpo "1"		MC	<u>3.159,29</u>

Volume Corpo "2"

Schemi grafici



V2a:

12,10 x 18,32 x h 4,37

= mc 968,71

V2b:

12,10 x 18,32 x h 3,00/2

= mc 332,51

TOTALE Corpo "2"

MC 1.301,22

VOLUME ESISTENTE

Corpo "1"

mc 3.159,29

Corpo "2"

mc 1.301,22

TOTALE

MQ 4.460,51

DETERMINAZIONE DELLE QUANTITA' EDIFICATORIE

Potenzialità edificatoria da P.R.G. – Piano di Recupero Zona B3.1

- **Foglio n. 8 P.IIa 78:**

Edificata per un volume esistente (vedi schemi) di mc 4.460,51

Incremento dell'esistente, secondo le previsioni del P.R., pari al 15%

mc 4.460,51 + 15% = mc 5.129,59

mc 5.129,59 / 3,00 (h piano tipo) = mq 1.709,86

- **Foglio n. 8 P.IIa 147:**

Superficie mq 470,00

Indice zona B3.1 = ef 0,65 mq/mq

mq 470,00 x 0,65

= mq 305,50

TOTALE MQ 2.015,36

Applicazione art. 2 L.R. 22/2009

Volume esistente (vedi schemi) mc 4.460,51

Incremento volumetrico proposto pari al 20%

mc 4.460,51 x 0,20 = mc 892,10

mc 892,10 / 3,00 (h piano tipo) MQ **297,37**

RIEPILOGO SUPERFICI MASSIME REALIZZABILI

Potenzialità edificatoria da P.R.G. – Piano di Recupero Zona B3.1 mq 2.015,36

Applicazione art. 2 L.R. 22/2009 mq 297,37

TOTALE MQ 2.312,73

QUANTITA' DI PROGETTO

Pianta piano tipo (P.T. – P.1° - P.2° - P.3° - P.4°)

Schema grafico



Superficie piano tipo:

$$30,25 \times 17,65 - (17,40 \times 1,30 + 1,55 \times 17,40 + 24,05 \times 1,15) = \text{mq } 456,66$$

Numero piani 5

$$\text{mq } 456,66 \times 5$$

MQ 2.283,30

Volume realizzato

$$\text{mq } 456,66 \times h \text{ 15,20}$$

MC 6.941,23

VERIFICHE

Superficie massima proposta mq 2.283,30 < 2.312,73

Parcheggi richiesti 1/10 del volume:

$$\text{Volume proposto mc } 6.941,23 \times 0,10 = \text{mq } 694,12 < \text{mq } 785,00 (\text{mq } 635,00 + 75,00 + 75,00)$$