



# RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

## **1) Generalità**

La sottoscritta arch. **CATALDI Dania**, iscritta all'Ordine degli architetti pianificatori paesaggisti conservatori di Fermo al n° 223, residente a Petritoli (Fm) in contrada Bora n° 7, in qualità di tecnico incaricato della richiesta di **“Variante al Piano Regolatore Generale”** del comune di Porto San Giorgio per conto della Signora:

**RENZI Paola**, in qualità di **LEGALE RAPPRESENTANTE** della società “TIMONE s.r.l.” proprietaria del lotto ubicato a *PORTO SAN GIORGIO (FM)* in Via XX Settembre s.n.c. di cui ai mappale nn. 1465 del Foglio n. 11 del N.C.T. del medesimo Comune e adibito ad uso “zona SA (Attrezzature alberghiere e turistico ricettive) di cui all’art. 118 delle N.T.A. di detto strumento urbanistico comunale”, redige la presente relazione tecnica esplicativa delle opere da eseguire.

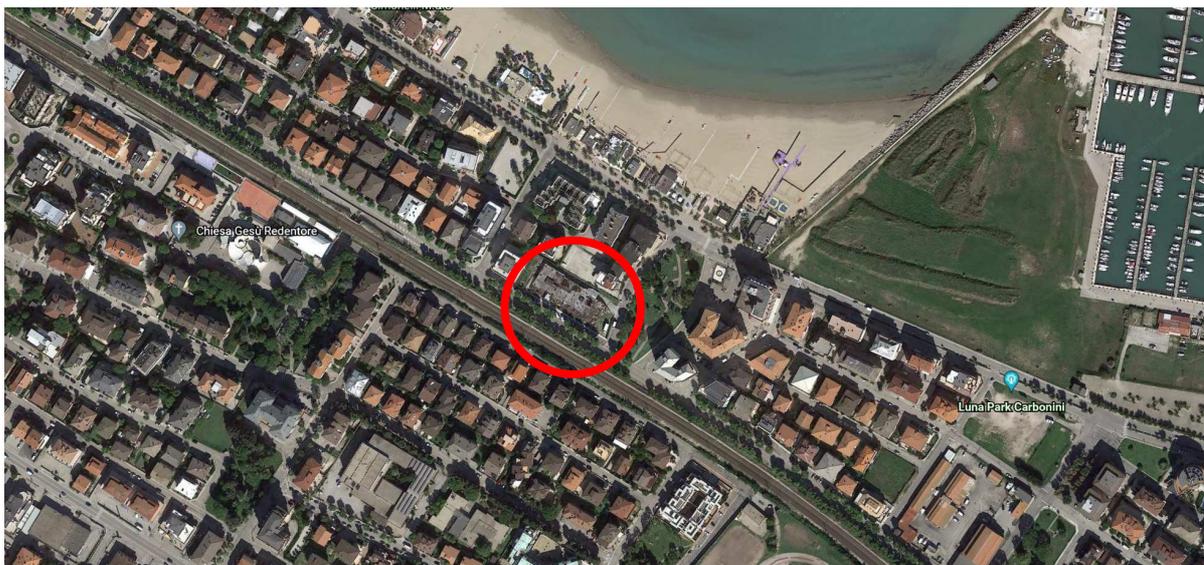
In riferimento alla convenzione urbanistica stipulata dal Comune di Porto San Giorgio con la società EXCELSIOR CINEMATOGRAFICA s.r.l., con sede a Montegranaro (FM), c.f. e p.i. 00471080440, in persona dell’amministratore unico e legale rappresentante dott.ssa Paola Renzi e la società TIMONE s.r.l., con sede in Porto San Giorgio (AP), via Donizetti n. 2, c.f. e p.i. 11066450153, in persona dell’amministratore unico e legale rappresentante dott.ssa Paola Renzi; premesso che La Excelsior Cinematografica s.r.l. è proprietaria esclusiva fabbricato, con l’area di sedime su cui esso insiste, noto come “Cinema Excelsior”, sito in Porto San Giorgio, con ingresso dalla via G. Verdi n. 1, iscritto nel N.C.E.U. di detto Comune, foglio 6, p.lla 139, cat. D/3, le società Excelsior e Timone, intendono definire, anche nell’interesse del Comune, le modalità di riqualificazione funzionale dell’edificio, nonché la riqualificazione di Piazza marina, con l’impegno, da parte del Comune, del cambio di destinazione da Zona SA (alberghiera) a zona B (di completamento residenziale) del lotto edificabile classificato dal vigente PRG in zona SA, iscritto nel N.C.E.U. di detto Comune, foglio 11, p.lla 1465 sub 2 e del fabbricato in corso di costruzione nel suddetto lotto, iscritto nel N.C.E.U. di detto Comune, foglio 11, p.lla 1465 sub 3 cat.D/2, di proprietà di Timone.



In ragione della non remuneratività dell'operazione di riqualificazione funzionale dell'edificio la Excelsior si impegna a compiere tale intervento anche nell'interesse del Comune e del correlativo interesse della stessa al mutamento di destinazione degli immobili del Timone.

## 2) Individuazione catastale e urbanistica

Le opere in parola verranno realizzate nel lotto di proprietà del medesimo e situato in via XX Settembre s.n.c. a PORTO SAN GIORGIO (FM).



Tale complesso è individuato al **Nuovo Catasto Terreni** del comune di Porto San Giorgio(FM) al **foglio n° particella n° 1465** e al **Nuovo Catasto Edilizio Urbano** al foglio n°11, particella n° 1465 distinta come segue:

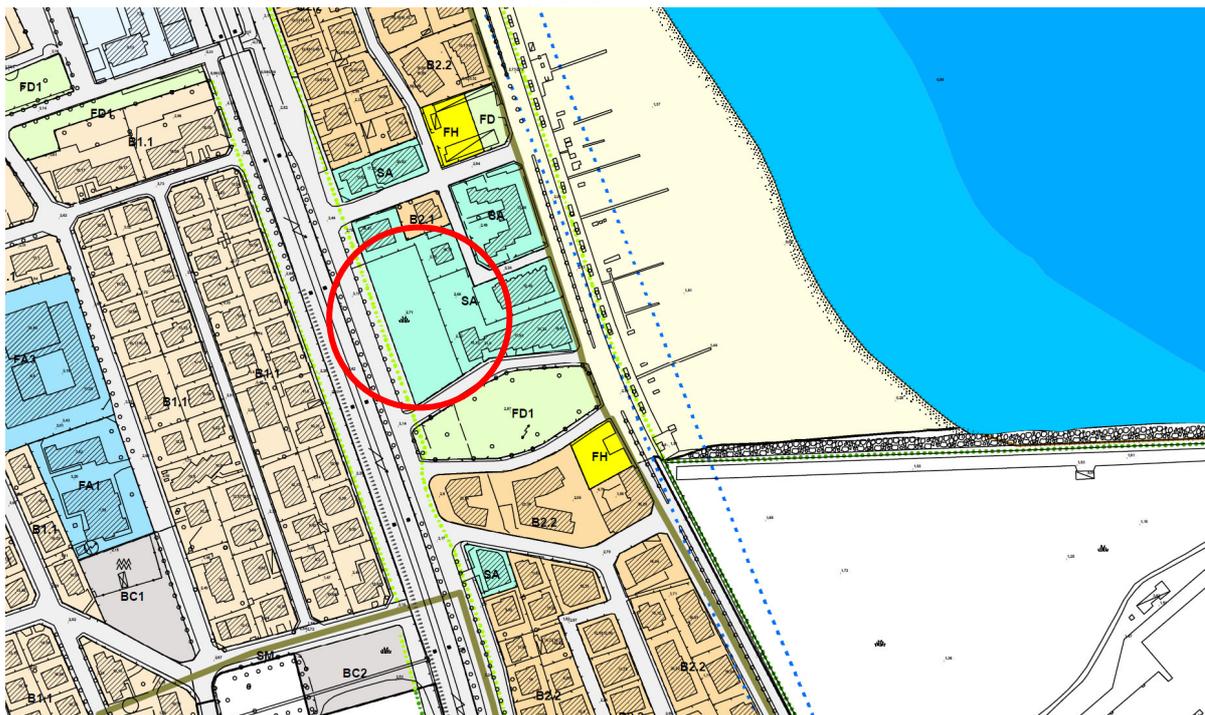
- F. 11 part. 1465, categoria D/2 Rendita €. 11.368,00;



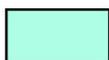
STRALCIO CATASTALE

La destinazione urbanistica nel vigente Strumento Urbanistico del Comune di PORTO SAN GIORGIO l'area interessata è classificata come:

- zona SA (Attrezzature alberghiere e turistico ricettive) di cui all'art. 118 delle N.T.A.



STRALCIO P.R.G.



**SA - ATTREZZATURE ALBERGHIERE E TURISTICO-RICREATIVE (Art. 118 delle NTA del PRG)**

#### **Art. 118 - Attrezzature alberghiere e turistico-ricreative (SA)**

1. La zona comprende le parti del territorio destinate alla ricettività alberghiera e ad attività turistico-ricreative, sia esistenti che di nuova previsione. Le sedi di tali attività si possono convenzionalmente articolare secondo le seguenti tipologie: AA - Alberghi, pensioni, locande AR - Residenze turistico-alberghiere, con gestione unitaria e servizi connessi, ostelli, pensionati, attrezzature ricreative CA - Campeggi e strutture accessorie.
2. Per i nuovi interventi edilizi e gli interventi di trasformazione complessiva dell'esistente, in sede di Progetto Unitario sarà redatto un progetto planivolumetrico che consenta di valutare le relazioni del nuovo intervento con il contesto e saranno, ove necessario ulteriormente specificati i parametri edilizi nel rispetto delle seguenti indicazioni di indici e parametri: Indice di utilizzazione fondiaria  $I_f = 0,60$  mq./mq. Rapporto massimo di copertura R.C. = 0,40 Superficie permeabile 50% Numero massimo dei livelli fuori terra: 5 Altezza massima di ciascun fronte: m. 16,00 Distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00, comunque non inferiore alla metà dell'altezza del fronte dell'edificio erigendo; Distanza minima tra gli edifici: m. 10,00, comunque non inferiore all'altezza massima dei due fronti prospicienti; Distanza minima dalle strade: m. 8,00 dal filo stradale; la sagoma del fabbricato deve essere comunque compresa entro la linea tracciata a 45° a partire dal filo stradale; Standard di

Architetto CATALDI Dania, c.da Bora n. 7 – 63848 Petritoli (FM),  
Cod. fisc. CTL DNA 76R41 G516R, iscritta all'ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti Conservatori di Fermo al  
n. 223 - mail: [archdania.cataldi@gmail.com](mailto:archdania.cataldi@gmail.com) – pec : [danial.cataldi@archiworldpec.it](mailto:danial.cataldi@archiworldpec.it) - cel.347.5653363



parcheggio: - 1 posto auto privato ogni due posti letto convenzionali dichiarati; almeno un posto auto su due va previsto interrato; - 6 posti auto pubblici o di uso pubblico ogni 100 mq. di S.U.L. destinata a bar o ristorante.

3. Gli interventi sugli edifici e complessi edilizi esistenti, di cui al presente articolo, di entità superiore alla manutenzione ordinaria, sono vincolati al rispetto dell'unità minima d'intervento costituita dall'intero complesso, al fine di salvaguardare la gestione unitaria del complesso turistico e dei servizi comuni in esso inclusi.
4. Le attrezzature alberghiere e turistico-ricreative esistenti o di progetto che rientrano in zone Z.P.U. sono soggette alle prescrizioni generali e specifiche (contenute nelle schede normative) relative a dette zone.

Mentre a livello regionale ricade all'interno di un'area soggetta a:

– SERVIZIO TUTELA, GESTIONE E ASSETTO DEL TERRITORIO P.F. Difesa del Suolo e della Costa  
PIANO DI GESTIONE INTEGRATA DELLE ZONE COSTIERE (Piano GIZC) nello specifico ricade in zona  
**Tr > 100**

### **3) Vincoli e Tutele**

Il Lotto ricade in minima parte sulla fascia di rispetto ferroviario di cui al D.M. 753/80

### **4) Relazione Descrittiva dell'intervento**

#### **4.1) Caratteristiche dell'area di intervento**

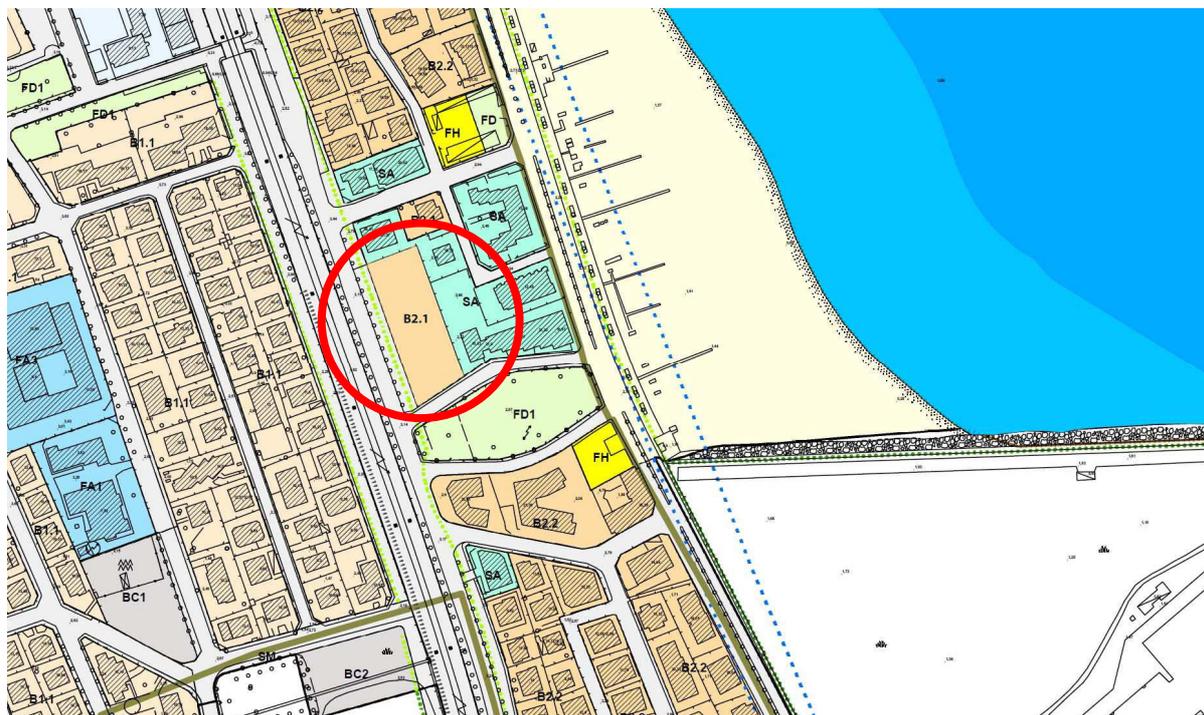
Premesso il lotto interessato, di medie dimensioni, ha una superficie complessiva di circa mq 2580,00 mq interamente a destinazione SA è ubicato a sud del centro abitato del Comune di Porto San Giorgio, l'ambiente è di pianura costiera ed è completamente urbanizzato.

Confina a:

- nord con un edificio privato;
- est con un parcheggio pubblico
- sud strada pubblica;
- ovest strada pubblica e ferrovia;



## 4.2) Stato Modificato e NTA



### B - ZONE MISTE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

#### Art. 67- Definizione, obiettivi del P.R.G.

1 Sono definite zone miste a prevalente destinazione residenziale le porzioni di territorio urbanizzato ad esclusiva o prevalente destinazione residenziale, in cui la Variante Generale del P.R.G. individua l'esigenza generale di qualificare il tessuto urbano nell'assetto spaziale e formale, nell'organizzazione delle funzioni, nella dotazione di servizi. Tali zone, che comprendono ambiti urbani con caratteri sostanzialmente diversi per tipologia insediativa, diffusamente presenti nel territorio, vengono così classificate:

- B 1 zone miste sature della città permanente
- B 2 zone miste sature della fascia litoranea
- B 3 zone miste di trasformazione
- B 4 zone miste di completamento.

Le quattro zone, rappresentate nella tavola di sintesi in scala 1:5.000 (Tav. P2), comprendono situazioni diverse di tessuto urbanizzato, che costituisce l'espansione edilizia di Porto San Giorgio in epoca moderna e contemporanea, avendo come riferimenti fisici:

- l'impianto storico del Borgo Marinaro
- i caratteri orografici del territorio
- l'assetto viabilistico (assi viari storici, percorsi di nuovo impianto) e le infrastrutture ferroviaria e autostradale.

In base alla densità edilizia presente all'epoca di adozione della Variante Generale al P.R.G., ciascuna zona è articolata in due sottozone:

- a media densità (B 1.1 - B 2.1 - B 3.1 - B 4.1)

Architetto CATALDI Dania, c.da Bora n. 7 – 63848 Petritoli (FM),  
Cod. fisc. CTL DNA 76R41 G516R, iscritta all'ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti Conservatori di Fermo al  
n. 223 - mail: [archdania.cataldi@gmail.com](mailto:archdania.cataldi@gmail.com) – pec : [danial.cataldi@archiworldpec.it](mailto:danial.cataldi@archiworldpec.it) - cel.347.5653363



- ad alta densità (B 1.2 - B 2.2 - B 3.2).

Per tali zone, rappresentate nelle tavole 1:2.000 (tav. P3a-g), caratterizzate in larga misura da una distribuzione insediativa frammentata, spesso carenti di identità e di servizi in particolare negli spazi pubblici, si rendono oggi necessarie azioni di manutenzione urbana, riordino, completamento e sostituzione.

2 Nelle zone B il Piano si attua attraverso interventi edilizi diretti o previa approvazione di piano attuativo. L'intervento diretto è costituito: - dal completamento del tessuto edilizio, utilizzando lotti inedificati; - dalla sostituzione dell'edilizia esistente. L'approvazione di un piano attuativo (piano di recupero, programma integrato) consente la trasformazione urbanistica, attraverso un intervento unitario, finalizzato alla riorganizzazione, fisica e funzionale, del tessuto urbano; esso si attua all'interno delle sottozone B 2 e B 3. Quando il piano attuativo è esteso ad una dimensione minima fissata dal Piano o all'intera sottozona, gode di un incremento una tantum di possibilità edificatoria, entro limiti massimi definiti dalla presente Variante Generale del P.R.G. Possibilità simili di intervento coordinato sono consentite nelle sottozone B2 e B3 attraverso Progetto Unitario, nel quale sono più limitate le categorie di intervento.

3. In tutte le zone B indicate nel presente articolo, ricadenti all'interno dell'area di notevole interesse pubblico individuata nel Decreto Ministeriale 12.06.1967, per le nuove costruzioni così come definite dall'art. 3 del DPR 380/01 dovranno essere rispettati i seguenti parametri, prevalenti rispetto a quelli contenuti nelle disposizioni specifiche delle sottozone: Altezza massima degli edifici (H MAX) 9,50 ml Fronte dell'edificio non superiore a 13,00 ml

#### **Art.69 - Zone miste sature della fascia litoranea (zone B 2.1 e B 2.2)**

**1** Sono zone in cui il tessuto edilizio - ampliamento della Marina - è costituito da lottizzazioni intensive frammentate ad edifici preesistenti, generalmente di dimensioni più modeste (case con giardino). Questo tipo di tessuto urbano - che generalmente è stato edificato negli ultimi decenni - non presenta particolari qualità architettoniche o urbanistiche; è oggi destinato in misura consistente ad attività turisticoalberghiere e a residenze turistiche private. Per tali zone il Piano definisce modalità di intervento tese a consolidare il carattere urbano, favorendo l'adeguamento delle strutture esistenti e il completamento del tessuto urbano secondo tipologie edilizie e dimensioni congruenti con il contesto ambientale.

**2** Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi gli interventi indicati alle lettere a, b, c1, c2, d1, d2 dell'art. 31, primo comma, delle presenti Norme. Gli interventi di sostituzione edilizia previa demolizione (cat. e.1) sono normati all'art. 38 delle presenti Norme.

**3** Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenza (RP - RA - RC - RCu); attività alberghiere e turistico-ricreative (SA); attività congressuali ed espositive (CON - ESP); attività commerciali al dettaglio (CD); attività artigianali di servizio (AS); usi terziari non commerciali compatibili con la residenza (TD - TDA - AS - FA - SS - ESP); attrezzature culturali e sociali (FB 2), strutture sanitarie (FC 1); strutture amministrative (FB 1). Non è ammesso mutamento di destinazione d'uso per le unità immobiliari che all'epoca dell'adozione della presente Variante hanno destinazione d'uso alberghiera e di ricettività turistica.



**4** Previa approvazione di piano attuativo o progetto unitario possono essere realizzati interventi di ristrutturazione estesi all'intera sottozona o ad un comparto corrispondente ad una porzione urbanisticamente significativa della sottozona, comunque non inferiore ai 4 lotti edificati all'epoca dell'adozione della presente Variante. Attraverso progetto unitario potranno essere realizzati interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza vincoli (d2), mentre attraverso piano attuativo sono ammessi interventi di sostituzione edilizia (e1) e ristrutturazione urbanistica (e2).

**5** In tali casi, secondo criteri progettuali da verificare in termini di fattibilità e di qualificazione complessiva dell'intervento, è ammesso un incremento della S.U.L. fino al 15% di quella esistente alla data di adozione della presente Variante Generale del P.R.G., con applicazione dei parametri di cui all'art. 30, nel rispetto dei limiti prescritti dal c. 2 dell'art. 7 D.M. 1444/68. Tale incremento, essendo finalizzato in particolare all'adeguamento delle strutture urbanistico-edilizie dell'ambito turistico della città, è consentito soltanto nel caso in cui il piano attuativo preveda almeno il 40% della S.U.L. complessiva destinata ad attività alberghiere e turistico-ricreative.

**6** La convenzione allegata al piano attuativo o al Progetto Unitario conterrà la specificazione degli obblighi dei proponenti nei confronti dell'Amministrazione, in particolare per quanto riguarda la realizzazione e cessione (o gestione convenzionata) di servizi e attrezzature di interesse pubblico, la cui realizzazione risulterà determinante ai fini dell'attuazione dell'intervento.

**7** Entro tali sottozone, nel caso si proceda alla redazione di uno strumento attuativo o di un Progetto Unitario, le trasformazioni d'uso possono essere tali da modificare anche sostanzialmente l'insieme delle funzioni esistenti, fra quelle ammesse al comma 3 che precede, con una presenza di superficie da destinare a residenza comunque non inferiore al 40% del totale delle superfici di progetto a livello di intera area del piano attuativo o del Progetto Unitario.

**8** E' sempre consentita, nel rispetto dei parametri stabiliti dalle presenti Norme, la realizzazione di autorimesse interrate o fuori terra, nonché la realizzazione di posti auto esterni entro l'ambito di pertinenza. Il cambio di destinazione d'uso è consentito a condizione che sia assicurata la dotazione di posti auto ad uso privato e pubblico nella misura indicata dall'art. 62 del R.E.C. vigente. Gli edifici aventi destinazioni in atto in contrasto con quanto stabilito dal presente articolo potranno subire modificazioni d'uso solo per adeguarsi alla disciplina normativa in esso stabilita. 8bis Nell'area perimetrata sul lungomare Gramsci a sud della Marina sede dell'Hotel dei Pini e di attività commerciali e residenza, in relazione alla particolare situazione di degrado e di commistione di destinazioni, ogni intervento edilizio è subordinato alla preventiva presentazione e approvazione di uno strumento attuativo, soggetto a stipula di convenzione ai sensi dell'art. 24 delle presenti norme, finalizzato alla riqualificazione dell'area.

**9** Nei lotti costituiti da mappali non edificati all'atto dell'adozione della presente Variante sono ammesse nuove costruzioni, nel rispetto delle seguenti prescrizioni: - lotto minimo mq.400, con tolleranza massima del 5% - numero massimo dei livelli fuori terra: 3 - altezza massima di ciascun fronte: m. 11,00 - distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00 - distanza minima tra gli edifici conforme a quanto previsto dal D.M. 02.04.1968, n.1444 - distanza minima dalle strade conforme a quanto previsto dal D.M. 02.04.1968, n.1444 - indice di utilizzazione fondiaria: 0,65 mq/mq. (zone B 2.1) - 0,65 mq./mq. (zone B 2.2) - rapporto massimo di copertura R.C.= 0,40 - superficie permeabile 50% E' ammessa la costruzione in aderenza in deroga ai parametri di

Architetto CATALDI Dania, c.da Bora n. 7 – 63848 Petritoli (FM),

Cod. fisc. CTL DNA 76R41 G516R, iscritta all'ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti Conservatori di Fermo al n. 223 - mail: [archdania.cataldi@gmail.com](mailto:archdania.cataldi@gmail.com) – pec : [danial.cataldi@archiworldpec.it](mailto:danial.cataldi@archiworldpec.it) - cel.347.5653363



distanza sopra prescritti quando si manifesta il caso in cui su uno o entrambi i lati del lotto oggetto di intervento edilizio esiste un edificio a cortina costruito sul confine, che contribuisce a definire l'allineamento stradale, oppure presenta pareti cieche sui fronti prospettanti il lotto in esame. Al fine della identificazione del lotto minimo si seguono le indicazioni dell'art. 30, e possono essere conteggiate le superfici di aree contigue, asservite a tal fine nei termini prescritti dallo stesso art. 30 delle presenti Norme.

**10** Sono possibili interventi di completamento dell'esistente anche attraverso un intervento coordinato di ristrutturazione dell'esistente e di nuova edificazione nei mappali liberi contigui; in questo caso (come specificato all'art. 30 delle presenti Norme) l'indice di edificabilità si applica all'intera area, e la superficie esistente va conteggiata all'interno del valore della possibilità edificatoria complessiva calcolata in base all'indice di zona.



**Documentazione Fotografica**

**PLANIMETRIA CATASTALE CON PUNTI DI VISTA FOTOGRAFICI**



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



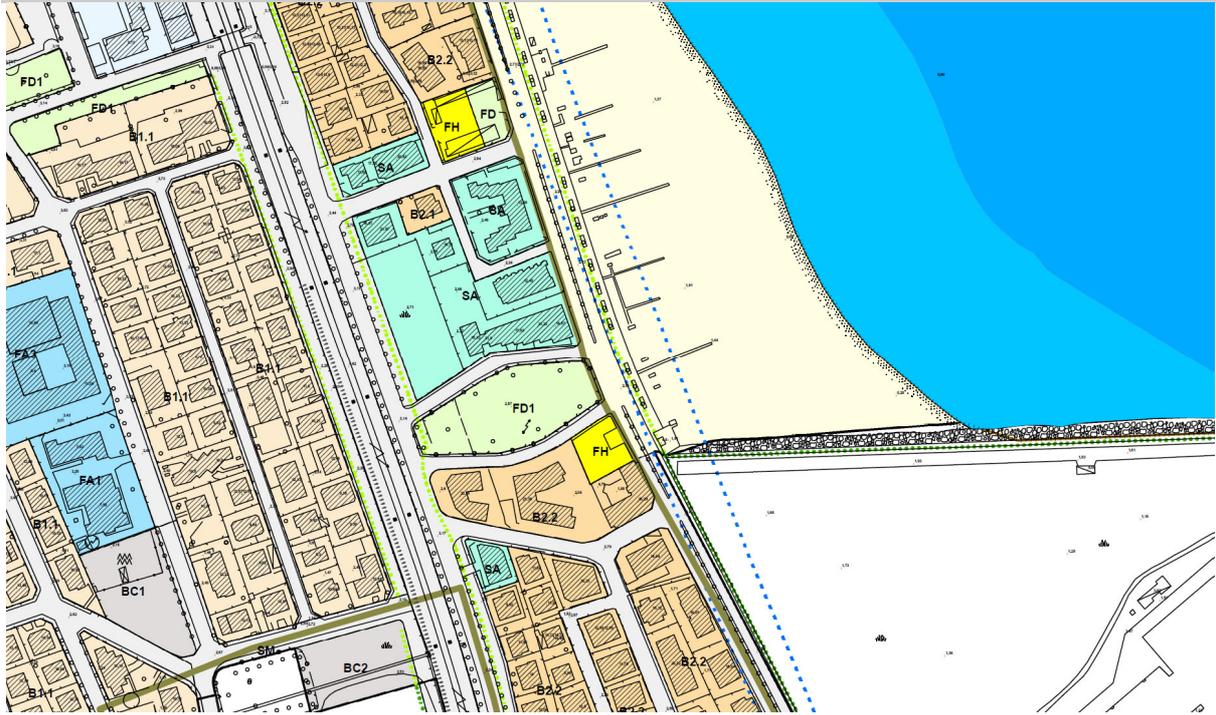
Foto 5



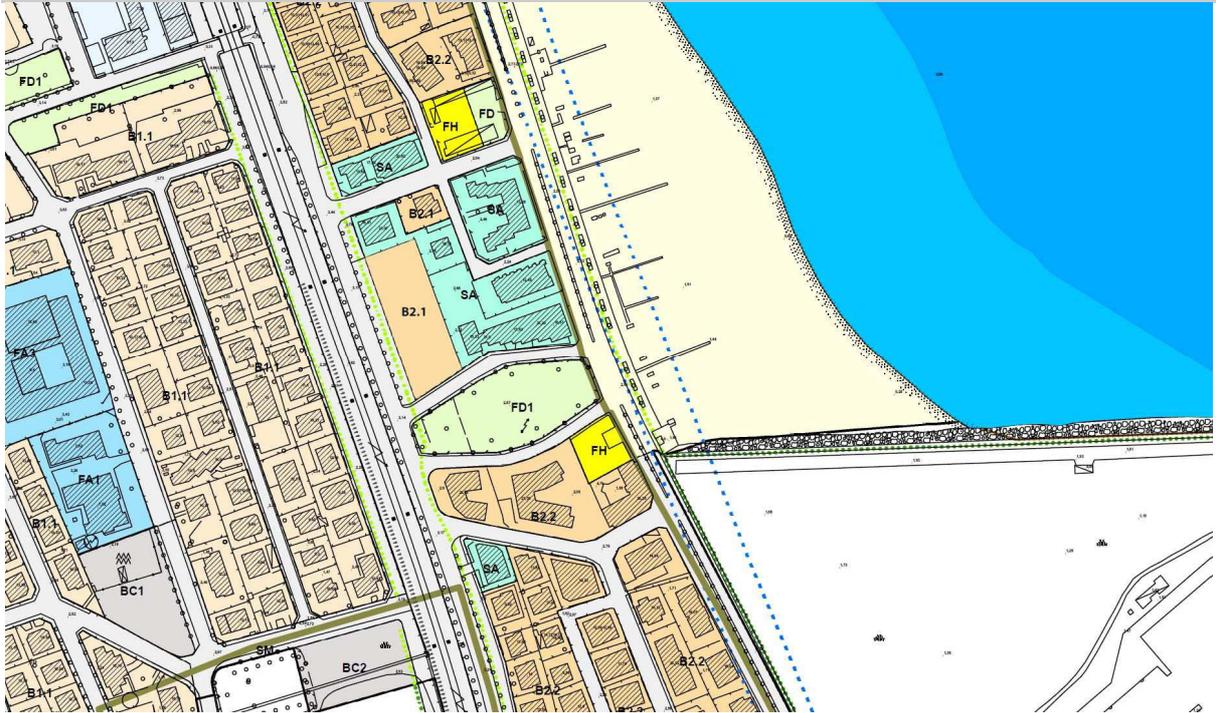
Foto 6



**PRG – Stato di Fatto**



**PRG – Stato Modificato**



Petricoli li 16 Dicembre 2021

ORDINE  
ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
FERMO  
Architetto  
DANIA  
CATALDI

il Tecnico  
(Arch. Dania Cataldi)

Architetto CATALDI Dania, c.da Bora n. 7 – 63848 Petritoli (FM),  
Cod. fisc. CTL DNA 76R41 G516R, iscritta all'ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti Conservatori di Fermo al  
n. 223 - mail: [archdania.cataldi@gmail.com](mailto:archdania.cataldi@gmail.com) – pec : [danial.cataldi@archiworldpec.it](mailto:danial.cataldi@archiworldpec.it) - cel.347.5653363