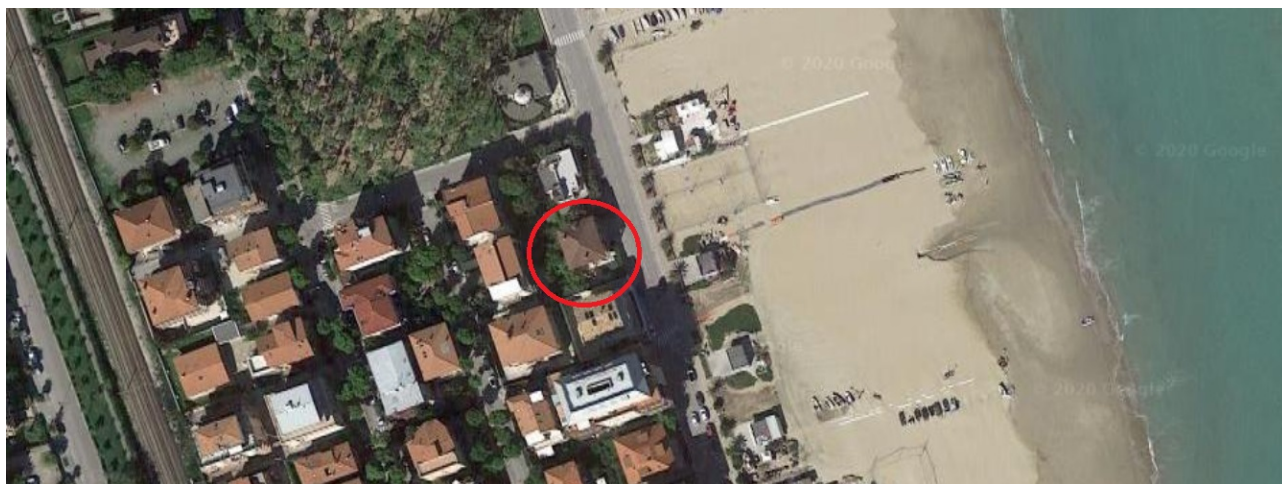


# COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO

Provincia di Fermo



## VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 15, 5° COMMA, L.R. N. 34/1992 E. S.M.I.

**Proponente** : Remia Alfio, Via Ugo la Malfa 5, 63844 – GROTTAZZOLINA (FM)

## RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

**IL TECNICO**  
Arch. Dania Cataldi

**8 Marzo 2021**



# RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

## 1) Generalità

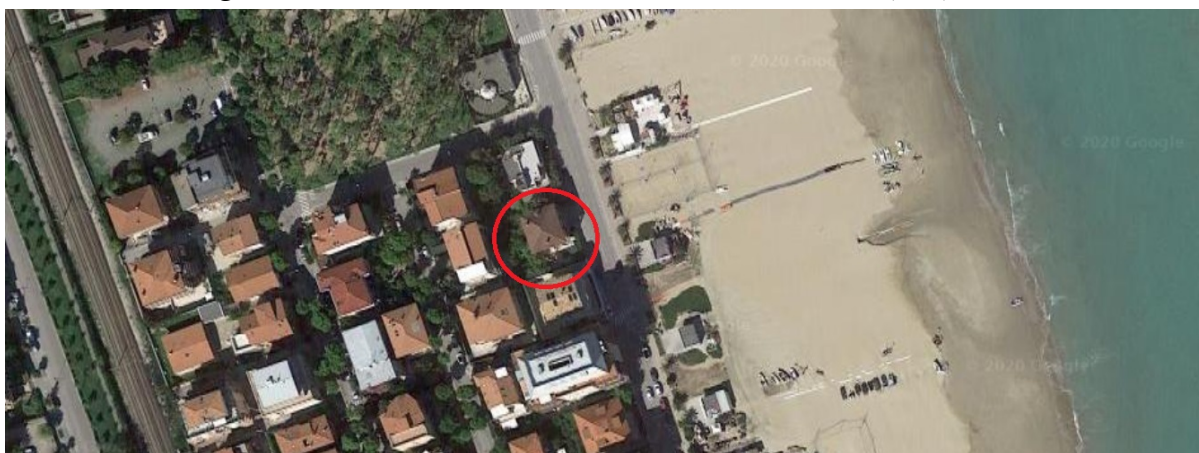
La sottoscritta arch. **CATALDI Dania** (CTL DNA 76R41 G516R), nata a Petritoli (Fm) li 01.10.1976, iscritta all'Ordine degli architetti pianificatori paesaggisti conservatori di Fermo al n° 223, residente a Petritoli (Fm) in contrada Bora n° 7, in qualità di tecnico incaricato della richiesta di variante al Piano Regolatore Generale del comune di Porto San Giorgio per i lavori di *"Demolizione e Ricostruzione con la stessa sagoma di edificio di civile abitazione ed aumento con il piano casa del 20% della volumetria"* per conto del signore:

**REMA Alfio**, nato a ANCONA li 02/06/1969, residente in Grottazzolina, C.F.: (RME LSA64 H02 A271H)

in qualità di **PROPRIETARIO** dell'immobile ubicato in **PORTO SAN GIORGIO (FM)** in Lungomare Gramsci n. 61 di cui ai mappali nn. 552 del Foglio n. 2 del N.C.T. del medesimo Comune e adibito ad uso abitativo residenziale (al NCEU di Ascoli Piceno al foglio n. 2 mappali n. 552 sub.ni 1,2,3,4, 6) redige la presente relazione tecnica esplicativa delle opere da eseguire.

## 2) Individuazione catastale e urbanistica

Le opere in parola verranno realizzate nell'edificio di proprietà del medesimo e situato in via Lungomare Gramsci n° 61 PORTO SAN GIORGIO (FM).



PLANIMETRIA VOLUMETRICA



Tale complesso è individuato al **Nuovo Catasto Terreni** del comune di Porto San Giorgio(FM) al **foglio n° 2, particelle n° 552** e al **Nuovo Catasto Edilizio Urbano** al foglio n° 2, particella n° 552 sub.ni 1-2-3-4 distinte come segue:

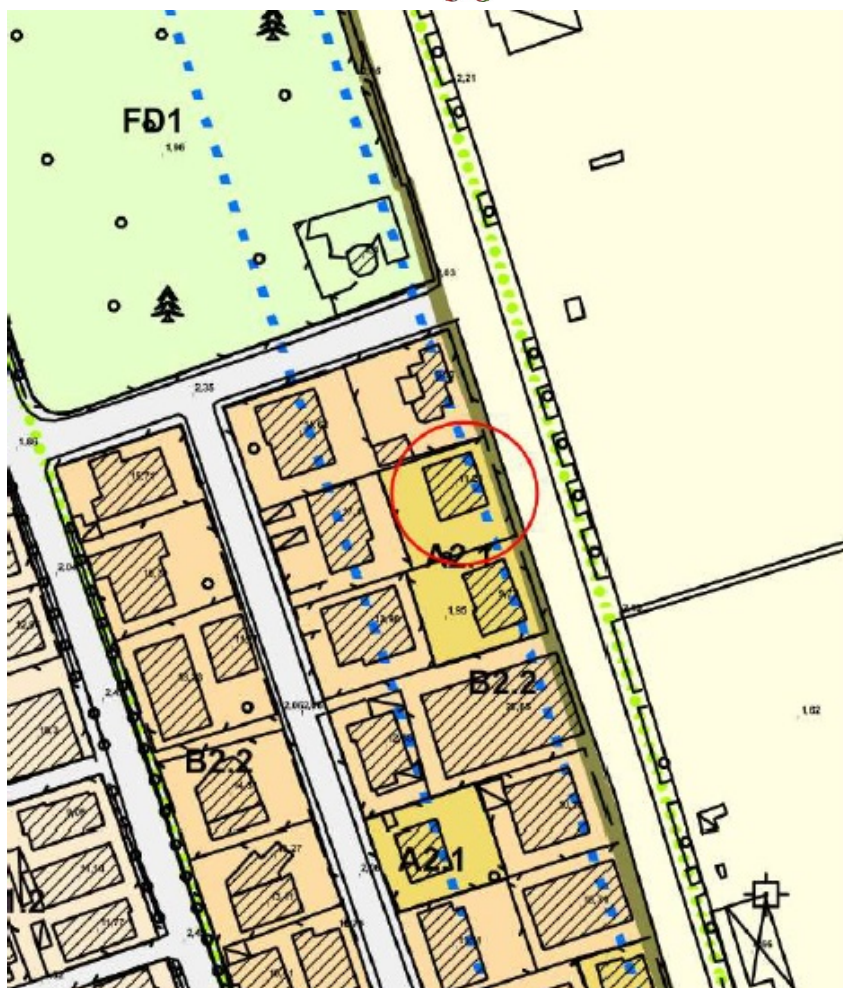
- Sub. 1 cat. C/6 classe 6, consistenza 17 mq rendita cat. €. 62,34;
- Sub. 2 cat. A/7 classe 3, consistenza 5 vani rendita cat. €. 490,63;
- Sub. 3 cat. A/7 classe 3, consistenza 6,5 vani rendita cat. €. 637,82;
- Sub. 4 cat. A/2 classe 5, consistenza 4,5 vani rendita cat. €. 418,33;
- Sub. 6 B.C.N.C. (vano scala).



#### STRALCIO CATASTALE

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

**A2.1 - EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO O AMBIENTALE DIFFUSI NEL TERRITORIO URBANIZZATO (Artt. 50 e 51 delle NTA del PRG), per le quali sono riportate le norme tecniche del vigente P.R.G.**



STRALCIO P.R.G.

- **Art. 50** - Edifici e complessi di interesse storico-architettonico o ambientale diffusi: definizione, classificazione e modalità di intervento 1 La Variante Generale del P.R.G. individua e classifica nelle tavole in scala 1:2.000 (Tav. P3a-g) gli organismi architettonici situati in ambito urbanizzato e in ambito collinare, che presentano caratteristiche di qualità architettonica o di interesse storico-culturale e ambientale tale da assoggettarli a particolari misure di salvaguardia, come stabilito dall'art.40 delle N.T.A. del P.P.A.R. Di ciascun organismo è stato identificato e perimetrato, quando tuttora riconoscibile, l'ambito spaziale di pertinenza, sia in termini di funzionalità rispetto all'attività originaria, sia in quelli di rispetto percettivo e ambientale. 2 Nelle tavole della Variante Generale del P.R.G. in scala 1:2.000 (Tav. P3a-g) tali organismi sono convenzionalmente classificati, ai fini della disciplina d'intervento, nelle due sottozone: A 2.1 Edifici e complessi entro il territorio urbanizzato A 2.2 Edifici e complessi nel territorio collinare. 3 L'elenco degli organismi architettonici classificati come zone A 2 - allegato alla serie di tavole in scala 1:2.000 (Tav. P3a-g) della Variante Generale del P.R.G. - può essere incrementato, su proposta di cittadini o associazioni, adeguatamente documentata, o per iniziativa della stessa Amministrazione Comunale. Il relativo atto deve essere

*Studio di Architettura , 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  
e-mail: [archdania.cataldi@gmail.com](mailto:archdania.cataldi@gmail.com) – pec : [danial.cataldi@archiworldpec.it](mailto:danial.cataldi@archiworldpec.it) - cel.347.5653363*



approvato dalla Provincia, costituendo Variante del P.R.G. in quanto ne modifica il dettato normativo. 4 Il progetto di intervento su una zona A 2 dovrà prevedere in primo luogo l'analisi della documentazione storica relativa al sito, vale a dire all'organismo architettonico e al suo intorno, per comprenderne e valutarne le relazioni; la documentazione di progetto, anche se l'intervento sarà limitato alla manutenzione o al restauro di una parte del complesso, dovrà essere estesa all'intero ambito, costruito e non. Nei casi in cui in sede di Variante Generale del P.R.G. non è stato indicato alcun ambito di pertinenza, il progetto dovrà fare riferimento al mappale catastalmente pertinente dell'edificio, alla data di adozione della presente Variante Generale del P.R.G. 5 Gli interventi edilizi ammessi per questi edifici o complessi sono in generale quelli appartenenti alle categorie di intervento a e b (manutenzione ordinaria e straordinaria), c1 e c2 (restauro e risanamento conservativo). A tali modalità di intervento sono vincolati, ai sensi dell'art 40 delle N.T.A. del P.P.A.R., gli edifici inclusi nella tav.16 ed elenco allegato 2 del P.P.A.R. (3 - Vecchia Stazione di Porto San Giorgio; 4 - Casello). 6 Per tutti gli altri edifici e complessi classificati dalla presente Variante Generale del P.R.G. come A 2, è ammesso, nel rigoroso rispetto dell'integrità architettonica, l'intervento di ristrutturazione con vincoli (d.1), soltanto nelle situazioni in cui: - il complesso ha subito alterazioni dei caratteri architettonici che richiedono un intervento di ridefinizione funzionale e formale, volto a rendere più coerente la nuova situazione rispetto all'impianto architettonico originale; - la nuova destinazione di P.R.G. (SC, attrezzature di interesse turistico e ricreativo nel territorio collinare) richieda un intervento di adeguamento tecnologico ed eventualmente architettonico-distributivo; in tal caso i criteri e le modalità dell'intervento saranno definiti all'atto della proposta di P.U.. 7 L'intervento di ristrutturazione con vincoli è possibile soltanto se esteso all'intero complesso perimetrato dalla Variante Generale del P.R.G., attraverso Progetto Unitario (P.U.). 8 Sono sempre esclusi per questi complessi gli interventi di ristrutturazione edilizia senza vincoli (d.2), sostituzione edilizia (e.1), ristrutturazione urbanistica (e.2). La demolizione senza ricostruzione (e.3) è consentita per l'eliminazione di corpi edilizi precari e/o aggiunti in epoche recenti, del tutto incongrui con l'organismo architettonico originario. 9 Qualora la zona A 2 sia completamente inserita all'interno di una zona di progettazione unitaria (zona Z.P.U.) o di una zona destinata a servizi (F), il recupero del complesso A 2 concorre al calcolo della potenzialità edificatoria complessiva della zona in cui è inserito. 10 Le destinazioni d'uso ammesse nella zona A2 (previa verifica di compatibilità ambientale in relazione al carico urbanistico indotto) sono: residenza (RP-RA-RC, RCu); sedi di Enti e Associazioni (TD); attività culturali (FG2, FA, SS2); usi terziari diffusi compatibili con la residenza (AS, AA, AR, ESP-CON-CD).

**Art.51** Edifici e complessi edilizi di interesse storico-architettonico o ambientale diffusi nel territorio urbanizzato (zone A 2.1) 1 Gli organismi architettonici situati nella zona urbanizzata a nord e sud del Nucleo Antico e del Borgo Marinaro, che presentano caratteristiche di qualità architettonica o di interesse storico-culturale o ambientale, sono in generale assoggettati alle norme di cui al

*Studio di Architettura , 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  
e-mail: [archdania.cataldi@gmail.com](mailto:archdania.cataldi@gmail.com) – pec : [danial.cataldi@archiworldpec.it](mailto:danial.cataldi@archiworldpec.it) - cel.347.5653363*



precedente art. 50. 2 Negli interventi di manutenzione, restauro, adeguamento funzionale, conversione d'uso di tale patrimonio dovrà essere posta particolare attenzione alla tutela dei giardini esistenti, al loro ripristino in caso di degrado, alla conservazione delle essenze originali.

***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 l'area ricade all'interno del TR 100 e deve rispettare le norme tecniche sotto riportate:***

### **TITOLO III – Fascia di rispetto**

#### **Art. 20 – Finalità**

1. Con riferimento alla definizione di cui all'art. 3, comma 1, il presente Titolo disciplina la "tutela attiva" della zona costiera attraverso la perimetrazione di una "fascia di rispetto" al fine di:
  - proteggere le zone costiere e favorire l'uso sostenibile delle stesse;
  - favorire l'adattamento del costruito esistente ai cambiamenti meteo-climatici;
  - contrastare la crescente domanda di trasformazione del suolo costiero;
  - armonizzare le attività sulla fascia costiera attraverso la valutazione e gestione dei rischi di alluvioni marine, al fine di ridurre le conseguenze negative per la salute umana, per il territorio, per i beni, per l'ambiente, per il patrimonio culturale e per le attività economiche e sociali.
2. La disciplina di cui al presente titolo si applica all'interno della fascia di rispetto e nelle aree  $Tr > 100$  al di fuori della stessa, cartografate ed individuate nelle tavole da 01/09 a 09/09 così elencate al capitolo A.9.1 "Elaborati tecnici e cartografici".

#### **Art. 21– Aree inondabili per Tr 20, Tr 100 e $Tr > 100$**

1. Il territorio compreso nelle aree di pericolosità di cui al comma 2, interessa le aree e i beni interni ed esterni al demanio marittimo.
2. Le aree di pericolosità Tr 20, Tr 100 e  $Tr > 100$  individuate nella cartografia allegata all'elaborato c) PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI di cui all'art. 2, fanno riferimento alle alluvioni marine di cui al decreto legislativo n.49/2010 e alla DIRETTIVA 2007/60/CE.



### **Art. 22 – Disciplina della “fascia di rispetto” e delle aree Tr>100**

1. All'interno della “fascia di rispetto” (di cui agli elaborati grafici delle parti C e D) così come definita all'art.3 delle presenti NTA, fatto salvo quanto previsto alle successive Tabelle 1 e 2 del presente articolo, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c), d), e), f) del DPR 380/2001 e ss.mm.ii, nonché le tettoie e i portici così come definiti all'art. 3, comma 9. Tali interventi, sia privati che pubblici o di pubblica utilità, possono essere effettuati: sugli edifici, sulle infrastrutture sia a rete che puntuali, sulle attrezzature esistenti e per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
2. All'interno delle aree di cui alla DIRETTIVA 2007/60/CE si applicano le seguenti prescrizioni:
  - a) nelle aree a pericolosità Tr 20 e Tr 100 gli interventi di cui al comma 1 possono comportare anche la modifica di destinazione d'uso ma senza aumento dell'esposizione così come definita dalla DGR n. 53/2014 e senza la realizzazione di volumi interrati e seminterrati, fermo restando la valutazione di vincoli esistenti più restrittivi;
  - b) nelle aree a pericolosità Tr 20 e Tr 100, come già previsto per le aree demaniali, negli atti di approvazione di interventi di nuova costruzione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera e) del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. e negli atti conseguenti a questi, si dovrà prevedere l'obbligo di manlevare la pubblica amministrazione da ogni danno direttamente o indirettamente derivante dall'opera realizzata o arrecato alla stessa a causa di eventi meteomarinari;
  - c) nelle aree a Tr>100 e al di fuori del Tr 100, compete agli strumenti di pianificazione urbanistica e di protezione civile, la regolamentazione delle misure volte alla gestione del rischio.
3. Sono altresì consentiti gli interventi non altrimenti localizzabili per reti e impianti tecnologici, ivi compresi i manufatti strettamente indispensabili a garantire la funzionalità dell'intervento.
4. Nei casi di interventi di cui alla lettera G) della successiva Tabella 2, la struttura tecnica regionale competente in materia di difesa della costa esprime un parere obbligatorio e vincolante.
5. Sono esclusi dal parere obbligatorio e vincolante di cui al comma precedente, gli interventi di seguito descritti:
  - a) manutenzione ordinaria (D.P.R. n. 380 del 06/06/2001, art. 3, comma 1, lett. a);
  - b) manutenzione straordinaria (D.P.R. n. 380 del 06/06/2001, art. 3, comma 1, lett. b);
  - c) restauro e di risanamento conservativo (D.P.R. n. 380 del 06/06/2001, art. 3, comma 1, lett. c) a condizione che non si incrementi l'esposizione così come definita dalla DGR n. 53/2014 e l'interferenza con l'equilibrio idrodinamico del litorale;
  - d) sopraelevazione di edifici con conservazione della sagoma planimetrica esistente del corpo di fabbrica;
  - e) ampliamento di superficie utile contenuto all'interno dell'originario sedime dell'edificio esistente o riguardante livelli superiori al 1° fuori terra;
  - f) installazione o modifica di insegne;
  - g) installazione o modifica di piccole strutture leggere destinate a giochi per bambini da rimuovere al termine della stagione turistica-balneare.



6. La disciplina all'interno della "fascia di rispetto" è regolamentata dalle successive Tabelle 1 e 2.
7. Non sono soggetti a quanto previsto nelle Tab.1 e Tab. 2 gli interventi ricadenti nelle zone territoriali omogenee di tipo A, B e D di completamento rispondenti ai requisiti di cui all'art. 2, lett. A), B) e D), del DM n.1444/1968, anche se altrimenti denominate negli strumenti urbanistici, salvo quelle ricadenti all'interno del demanio marittimo.
8. Il presente articolo non si applica alle aree portuali di cui al Piano dei porti della Regione Marche vigente.
9. All'interno della fascia di rispetto e del  $Tr > 100$ , sono consentiti gli interventi di cui all'art. 1 della L.R. 22/2009 (Piano Casa); qualora gli stessi interventi ricadano all'interno delle aree a  $Tr < 20$  e  $Tr < 100$ , la quota del piano di calpestio  $Q_c$  del primo solaio non può essere inferiore a 1,80 metri s.l.m.m. e l'opera stessa non deve prevedere comunque attacchi a terra.





Tab.1 - Manufatti e interventi consentiti all'interno della "zona dei 100 metri"

<b>Prescrizioni su interventi edilizi di cui all'art. 3 del DPR 380/01</b>
Nell' ambito delle limitazioni di cui alle successive lettere A) e B) e C) le opere e /o manufatti sul demanio marittimo dovranno in ogni caso risultare " di facile sgombero" (art. 3, comma 6, lett.b), ad eccezione della lettera C3.
<p><b>A) Interventi sulle strutture portanti dei manufatti esistenti o demolizione con ricostruzione (art. 3, comma 1, lett. b), c) e d) del DPR n 380/2001)</b></p> <p><u>A.1) EDIFICI DI CIVILE ABITAZIONE E ALTRI MANUFATTI DIVERSI DA A .2</u></p> <p>Nel caso di interventi su manufatti esistenti che comportino la demolizione di oltre il 50 % delle strutture portanti o comportino " la demolizione con ricostruzione", il manufatto dovrà essere delocalizzato al di fuori della " Fascia di rispetto", qualora attuate le condizioni e le modalità previste dall'art. 23. Qualora non delocalizzato, il manufatto dovrà minimizzare l'interferenza con l'equilibrio idrodinamico del litorale (art. 3, comma 11).</p> <p><u>A.2) MANUFATTI PER STABILIMENTO BALNEARE (ART.3, COMMA 7)</u></p> <p>Nel caso di interventi su manufatti esistenti che comportino la demolizione di oltre il 50 % delle strutture portanti o comportano " la demolizione con ricostruzione", dopo l'intervento il manufatto deve minimizzare l'interferenza con l'equilibrio idrodinamico del litorale (art. 3, comma 11).</p> <p><b>B) Interventi di ampliamento su manufatti esistenti (art. 3, comma 1, lett. e1 del DPR 380/2001)</b></p> <p><u>B.1) EDIFICI DI CIVILE ABITAZIONE ED ALTRI MANUFATTI DIVERSI DA B.2</u></p> <p>Non sono ammessi ampliamenti esterni alla sagoma esistente, fatte salve le sole volumetrie necessarie per gli adeguamenti in materia igienico-sanitaria, antisismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro e di superamento delle barriere architettoniche.</p> <p><u>B.2) MANUFATTI PER STABILIMENTO BALNEARE (ART.3, COMMA 7)</u></p> <p>B.2.1) in aggiunta a quanto consentito dal punto B.1), ogni ampliamento all'esterno della sagoma esistente deve risultare " stagionale" o "semistagionale" (art. 3, comma 6, lettere c) e d). In alternativa tale ampliamento dovrà minimizzare l'interferenza con l'equilibrio idrodinamico del litorale (art.3, comma 11).</p> <p>B.2.2.) nel caso l'intervento riguardi l'intero manufatto e l'ampliamento, questi ultimi devono minimizzare l'interferenza con l'equilibrio idrodinamico del litorale (art. 3, comma 11).</p> <p><b>C) Interventi di nuova costruzione (art. 3, comma 1, lettera e) del DPR 380/2001)</b></p> <p>C.1) é ammessa la realizzazione e/o l'installazione di opere e/o manufatti "stagionali" o " semistagionali" (art. 3, comma 6 lett. c) e d) di cui all'art. 8, comma 4.</p> <p>C2.1) per le nuove attività di stabilimento balneare (art.3 comma 7) é ammessa realizzazione e/o l'installazione di opere e/o manufatti di cui all'art.8, comma 4, lett.b). Tali opere e/o manufatti dovranno comunque minimizzare l'interferenza con l'equilibrio idrodinamico del litorale (art. 3, comma 11) e rispettare la compensazione del consumo di suolo netto pari a zero da recuperare all'interno della fascia di rispetto.</p> <p>C.2.2) per attività di stabilimento balneare (art. 3, comma 7) esistenti é ammessa la realizzazione e/o l'installazione di opere e/o manufatti di cui all'art. 8, comma 4, previa minimizzazione dell'interferenza con l'equilibrio idrodinamico del litorale (art. 3, comma 11).</p> <p>C.3) é ammessa la realizzazione di opere e/o manufatti di " difficile sgombero" (art. 3, comma 6, lett. a) previsti dall'art. 8 comma 4, lett.c) da parte dei soggetti di cui all'art. 9 comma 3.</p>



Tab.2 - Manufatti e interventi consentiti all'esterno della "zona dei 100 metri"

Localizzazione intervento		Prescrizioni su interventi edilizi di cui all'art.3 del DPR 380/01
Codice della Navigazione	Direttiva alluvioni	
Demanio marittimo	Tr20/100	<b>Vedi Prescrizioni Tab.1</b>
	(fuori dai perimetri Tr 20 e Tr 100)	
Zona dei 30 metri	Tr20	
(fuori dal demanio marittimo e dalla Zona dei 30 metri)		
Zona dei 30 metri	Tr100	<b>D) Interventi sulle strutture portanti dei manufatti esistenti o demolizione con ricostruzione</b> (art.3, c.1, lett.b, c, d, DPR 380/01) D.1) Nel caso di interventi su manufatti esistenti che comportano la demolizione di oltre il 50% delle strutture portanti o comportino la "demolizione con ricostruzione", il manufatto non dovrà aumentare l'interferenza con l'equilibrio idrodinamico del litorale (art.3, c.11).
(fuori dal demanio marittimo e dalla Zona dei 30 metri)		<b>E) Interventi di ampliamento di manufatti esistenti</b> (art.3, c.1, lett.e.1 DPR 380/01) E.1) L'ampliamento dovrà minimizzare l'interferenza con l'equilibrio idrodinamico del litorale (art.3, c.11), fatti salvi gli interventi di cui all'art.22 c.5. <b>F) Interventi di nuova costruzione</b> (art.3, c.1, lett.e DPR 380/01) F.1) È ammessa la realizzazione di opere e/o manufatti che minimizzino l'interferenza con l'equilibrio idrodinamico del litorale (art.3, c.11), fatti salvi gli interventi di cui all'art.22 c.5.
Zona dei 30 metri	(fuori dai perimetri Tr 20 e Tr 100)	<b>G) Va richiesto il parere obbligatorio e vincolante di cui all'art.22 c.4</b> , fatti salvi gli interventi di cui all'art.22 c.5.

L'edificio realizzato dopo il 1952 (nell'atto di acquisto del 1952 si parla di vendita di area fabbricabile) con struttura portante in c.a e murature esterne con intercapedine intonacate, è costituito da locali ad uso garage al piano terra, da un appartamento di civile abitazione sito al piano primo e uno sto al piano secondo; tale immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione esterna ed interna.

#### **TITOLI ABILITATIVI:**

- Atto di compravendita del 28/10/1988 dell'immobile
- Concessione edilizia per ristrutturazione fabbricato prot n° 8237 n° 2400 del 13/09/1989
- Concessione edilizia per Variante in corso d'opera prot 10822 n 2636 del 29/11/1989
- CILA prot 9358 del 05/05/2020



#### 4) RELAZIONE DESCRITTIVA DELL'INTERVENTO

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

Premesso che l'area interessata, di piccole dimensioni, ha una superficie complessiva di circa mq 532 interamente a destinazione A2.1 e presenta una conformazione planimetrica pianeggiante,

e confina a:

- nord con altra proprietà;
- est con strada Lungomare Gramsci;
- sud con altra proprietà;
- ovest con altra proprietà;



STRALCIO CATASTALE



Nell'area in oggetto attualmente è edificato un corpo di fabbrica in struttura mista muratura e c.a per una volumetria di 1030 mc circa, realizzato su tre livelli, piani terra, primo e piano secondo con scala interna, per l'accesso ai piani superiori, copertura in laterizio.

L'area oggetto di intervento è delimitata dalla strada comunale, dalla rete di confine con la proprietà privata retrostante e ai due lati. Con il progetto allegato alla richiesta di parere preventivo al permesso di costruire si chiede l'autorizzazione per un intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edificio con destinazione abitativa con aumento della volumetria del 20% dell'esistente applicando la normativa del piano casa

In buona sostanza si procederà:

- alla demolizione della casa esistente con smaltimento a norma di Legge delle relative macerie provenienti dal cantiere;
- al livellamento del piano di campagna fino alla quota di fondazione del nuovo fabbricato in modo da posizionare la nuova costruzione a livello della strada comunale;
- alla realizzazione delle opere di fondazione;
- alla posa in opera del nuovo edificio che sarà con struttura principale e secondaria in cemento armato;

L'edificio di nuova costruzione sarà realizzato interamente in c.a. con tamponatura in forati. Le pareti esterne saranno trattate con pannelli termo - isolanti al fine di creare un "cappotto" dello spessore di cm.8 finito a intonaco tradizionale colorato e/o a intonachino colorato. Gli infissi saranno in legno ed alluminio. Il manto di copertura sarà realizzato con pannelli simili al laterizio (tegola o similare) per forma e colore. Tutta l'area circostante il nuovo fabbricato sarà pavimentata, praticabile e praticamente impermeabile al fine del rispetto delle prescrizioni indicate nel rapporto geologico - tecnico laddove si "raccomanda la realizzazione di un adeguato e funzionale sistema di raccolta e smaltimento di tutte le acque meteoriche e di scolo del manufatto, per evitare pericolose infiltrazioni nei terreni di fondazione".



#### 4.2) CRITERI DI PROGETTAZIONE

L'intervento edilizio rispetta i parametri edilizi ed urbanistici dell'area ed in particolare:

- la nuova sagoma a terra rispetterà sostanzialmente quella attuale e sarà posizionata secondo l'allineamento attuale rispetto alla strada comunale.

La problematica riscontrata ad oggi per la realizzazione dell'opera riguarda sia la normativa specifica del PIANO CASA che i limiti imposti nel Piano Gestione integrata delle zone costiere e nello specifico:

- l'immobile ricade all'interno di un'area identificata dal PRG, quale A2.1 (*EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO O AMBIENTALE DIFFUSI NEL TERRITORIO URBANIZZATO*) ed essendo realizzato dopo il 1952, l'art. 2, comma 3 del Piano Casa, prevede per tali immobili la possibilità di poter demolire il fabbricato ed aumentarne la volumetria anche del 40 per cento, qualora si raggiunga il punteggio 2 della versione sintetica del Protocollo Itaca Marche.
- L'immobile ricade nell'area a pericolosità "TR 100" del Piano Gestione integrata delle zone costiere e nelle Norme tecniche dello stesso (sopra riportate), all'art. 22, comma 9, dove vengono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'art. 1 della L.R. 22/2009 (Piano casa), che prevede esclusivamente l'ampliamento del 20% della volumetria esistente.

La proprietà intende poter demolire l'attuale stabile, al fine di poter realizzare un edificio moderno che rispetti le attuali normative sismiche e termiche, alzando tra l'altro la quota dello stabile stesso (attualmente si trova al di sotto della quota della strada e quindi facilmente allagabile) e vuole applicare la normativa del piano casa aumentando la volumetria esclusivamente del 20% dell'esistente.

Le due normative in tal senso sembrano contrastarsi tra di loro, in quanto il piano casa per tali zone "A" permette esclusivamente l'applicazione dell'art. 2 della L.R. 22/2009, mentre il Piano di gestione integrata delle zone costiere della Regione



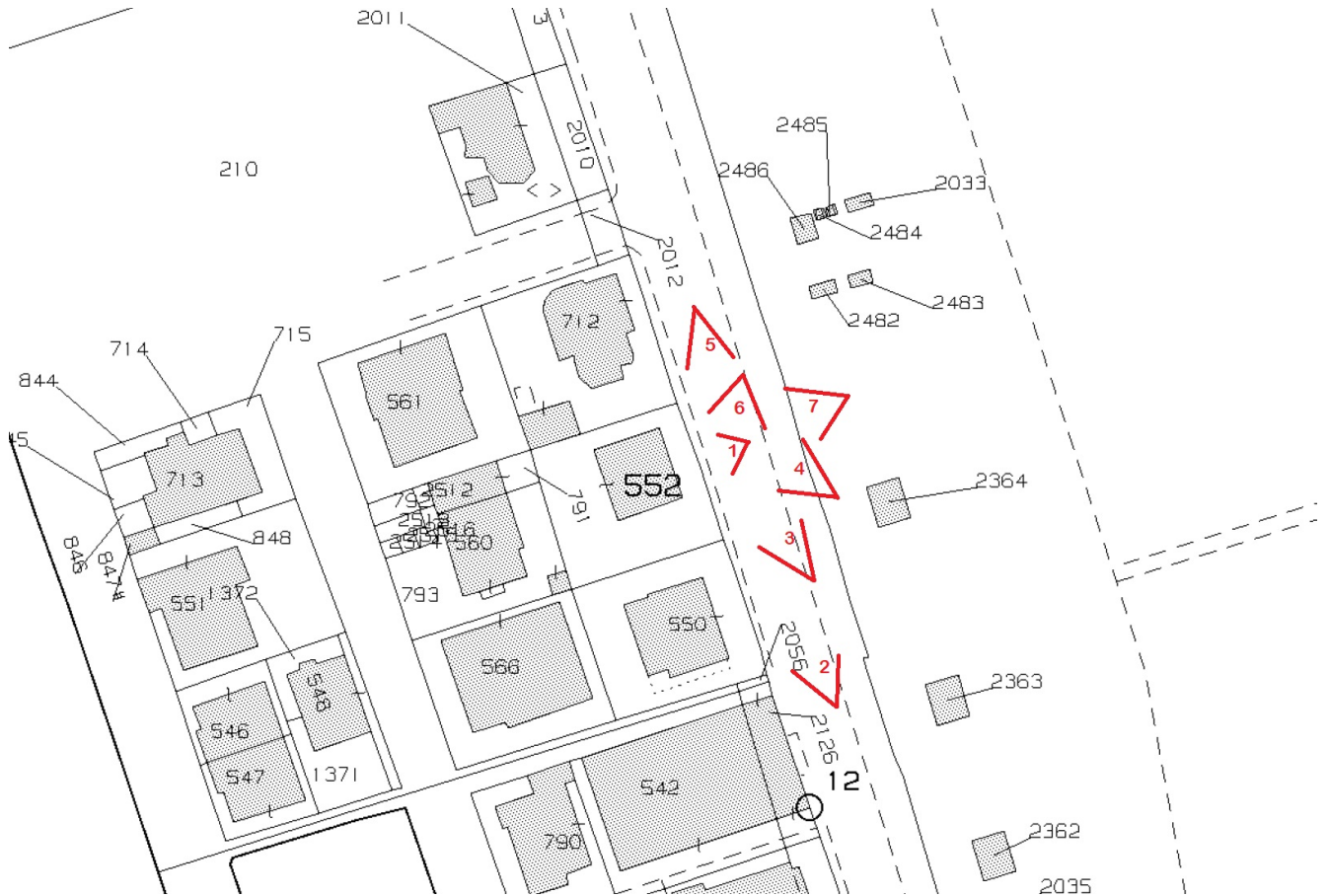
Marche permette esclusivamente l'applicazione dell'art. 1 della L.R. 22/2009.

E' volontà del committente ricostruire un immobile che nulla ha di storico per aumentarne la volumetria del 20% dell'esistente, rientrando così nei limiti volumetrici di ampliamento imposti dalla normativa regionale.



## Documentazione Fotografica

### PLANIMETRIA CATASTALE CON PUNTI DI CISTA FOTOGRAFICI





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1



Foto 2





Foto 3



Foto 4

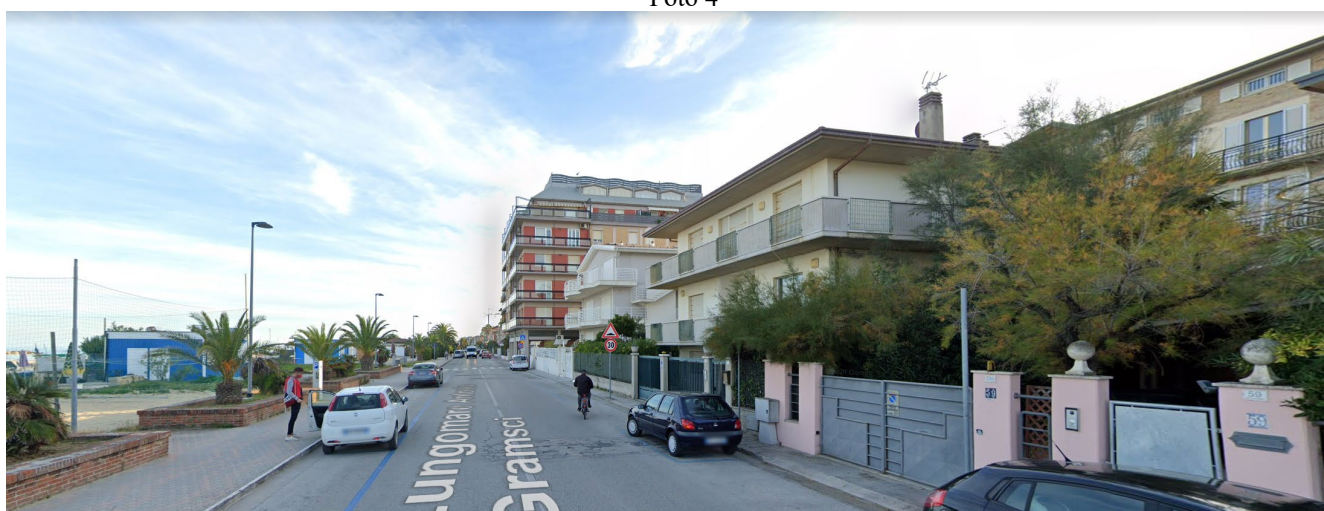


Foto 5

Studio di Architettura , 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  
e-mail: [archdania.cataldi@gmail.com](mailto:archdania.cataldi@gmail.com) – pec : [danial.cataldi@archiworldpec.it](mailto:danial.cataldi@archiworldpec.it) - cel.347.5653363



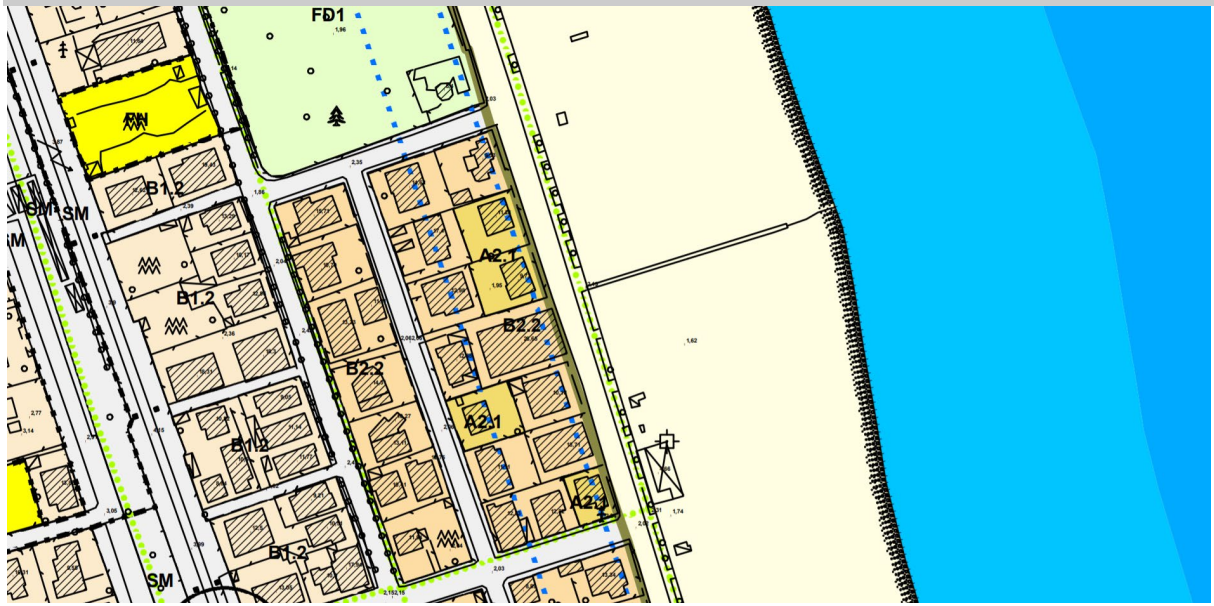
Foto 6



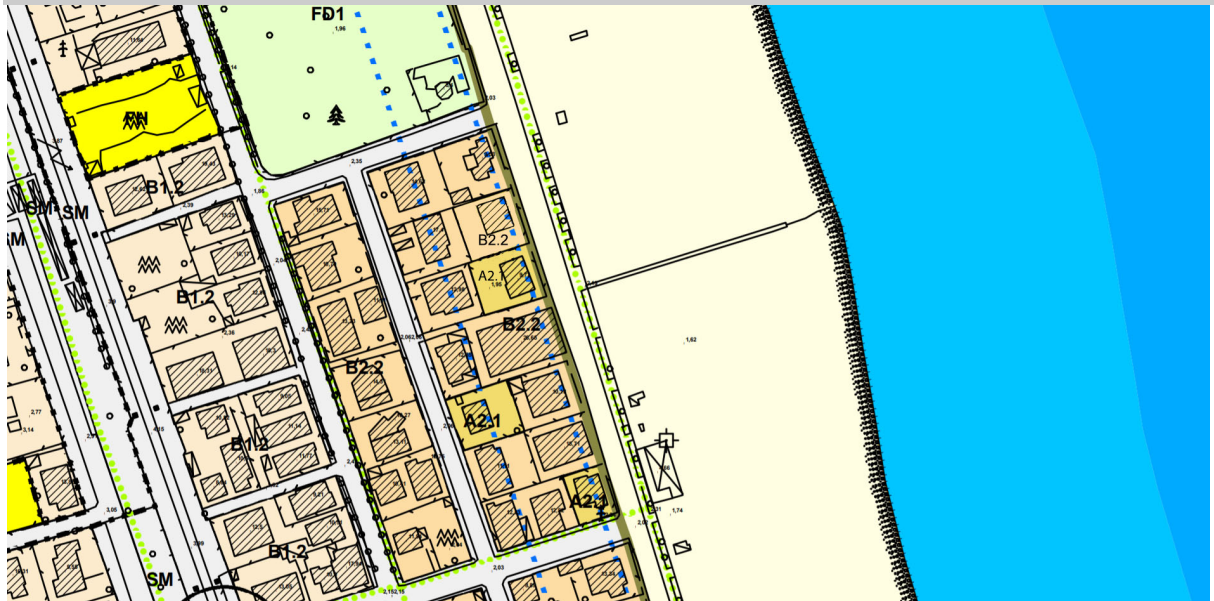
Foto 7



**PRG – Stato di Fatto**



**PRG – Stato Modificato**



Petritoli li 8 Marzo 2021

il Tecnico  
(Arch. Dania Cataldi)



Studio di Architettura , 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  
e-mail: [archdania.cataldi@gmail.com](mailto:archdania.cataldi@gmail.com) – pec : [dania.cataldi@archiworldpec.it](mailto:dania.cataldi@archiworldpec.it) - cel.347.5653363