

# COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO

Provincia di Fermo



Oggetto:

## VARIANTE URBANISTICA

Ai sensi dell'Art. 15, 5° comma della L.R. n. 34/1992 e ss.mm.ii.  
Per la modifica della zonizzazione di un lotto da Fb.1 a B1.2

Edificio:

Sito a Porto San Giorgio, FM, in V.le dei Pini n. 233 distinto al catasto al F. n. 2, partt. n.745 e 832,

## RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA



Soggetto Proponente:

Maria Aurora Frassinelli

Silvia Isidori,

Stefania isidori

Maia Isidori

Il Tecnico:

Arch. Gianfilippo Macchiati Via degli Assalti n° 5, 63900 FERMO

Cell 348 5105046

pec: [gianfilippo.macchiati@archiworldpec.it](mailto:gianfilippo.macchiati@archiworldpec.it)

## GENERALITÀ

Il sottoscritto arch. Gianfilippo Macchiati nato a Monterubbiano (FM) il 17/08/1949 MCGFL49M17F614J iscritto all'ordine degli Architetti di Fermo al n 13 con studio in Fermo via degli Assalti, 5, ha ricevuto l'incarico di redigere la richiesta di Variante puntuale al PRG del Comune di Porto San Giorgio dal:

soggetto proponente

Maria Aurora Frassinelli, nata a Carrara il 15/01/1943 cdf FRSMRR43A55B832I

Silvia Isidori, nata Firenze il 31/08/1967 cdf SDRSLV67M71D612H

Stefania isidori nata a Firenze il 26/10/1968 cdf SDRSFN68R66D612N

Maia Isidori nata in Federazione Russa il 14/04/1993 cdf SDRMAI93D54Z154Y

proprietarie dell'immobile sito al Viale dei Pini civico n. 121, di seguito descritto catastalmente

Richiesta illustrata nella presente Relazione.

## 2 MOTIVI DELLA RICHIESTA

Descrizione

La variante richiesta interessa un piccolo lotto occupato da un edificio che consta di un piano terra adibito a usi commerciali (in passato un ufficio postale occupava in locazione una parte del piano terra, il che forse è all'origine della sua attuale e comunque impropria destinazione urbanistica) e di due piani superiori, adibiti ad abitazione.

Brevemente la cronistoria urbanistica del lotto è la seguente:

Fin dalla prima adozione del 1956, (Piano Morpurgo Silvani, poi decaduto) il lotto aveva una destinazione residenziale di completamento, in virtù e nel rispetto di questa destinazione è stato realizzato l'edificio in oggetto a seguito di licenza edilizia del 12.09.1961.

Nel 1971 con l'adozione del PRG ha mantenuto la destinazione a zona **B di completamento residenziale**.

Dal 1980 al 1989 sono state adottate 3 varianti generali per diversi motivi decadute, ma tutte confermavano la destinazione residenziali di completamento per il lotto in oggetto

Solo nel 1996, con l'adozione del PRG vigente ha assunto, impropriamente l'attuale destinazione a **zona FB.1 per servizi di interesse generale**.

L'immobile fin dalla sua originaria realizzazione non ha mai avuto una **destinazione pubblica** o di interesse pubblico, è sempre stato un edificio privato con destinazione residenziale e con le destinazioni compatibili con la residenza.

Al massimo il suo **uso** è stato momentaneamente, casualmente ed in misura limitata ad Ufficio Postale. (Ormai da molti anni l'Ufficio Postale si è spostato a poche decine di metri in una zona classificata dal PRG vigente B di completamento)

È evidente quindi che l'attuale destinazione dettata dal vigente PRG è frutto di un mero errore materiale.

Riteniamo superfluo andare ad analizzare le cause di questo errore, dando per note le reiterate richieste di procedere al ripristino della esatta destinazione, per ultime quella del 17.01. 2018 e della successiva nota del legale della proprietà, alla quale si fa esplicito riferimento che, con ampiezza e puntualità illustra la necessità della variante richiesta.

Si tratta quindi di ristabilire la legittima destinazione ad un immobile, per consentirne l'uso appropriato, che di fatto viene impedito dall'errore che si intende correggere, con gravi danni per i richiedenti.

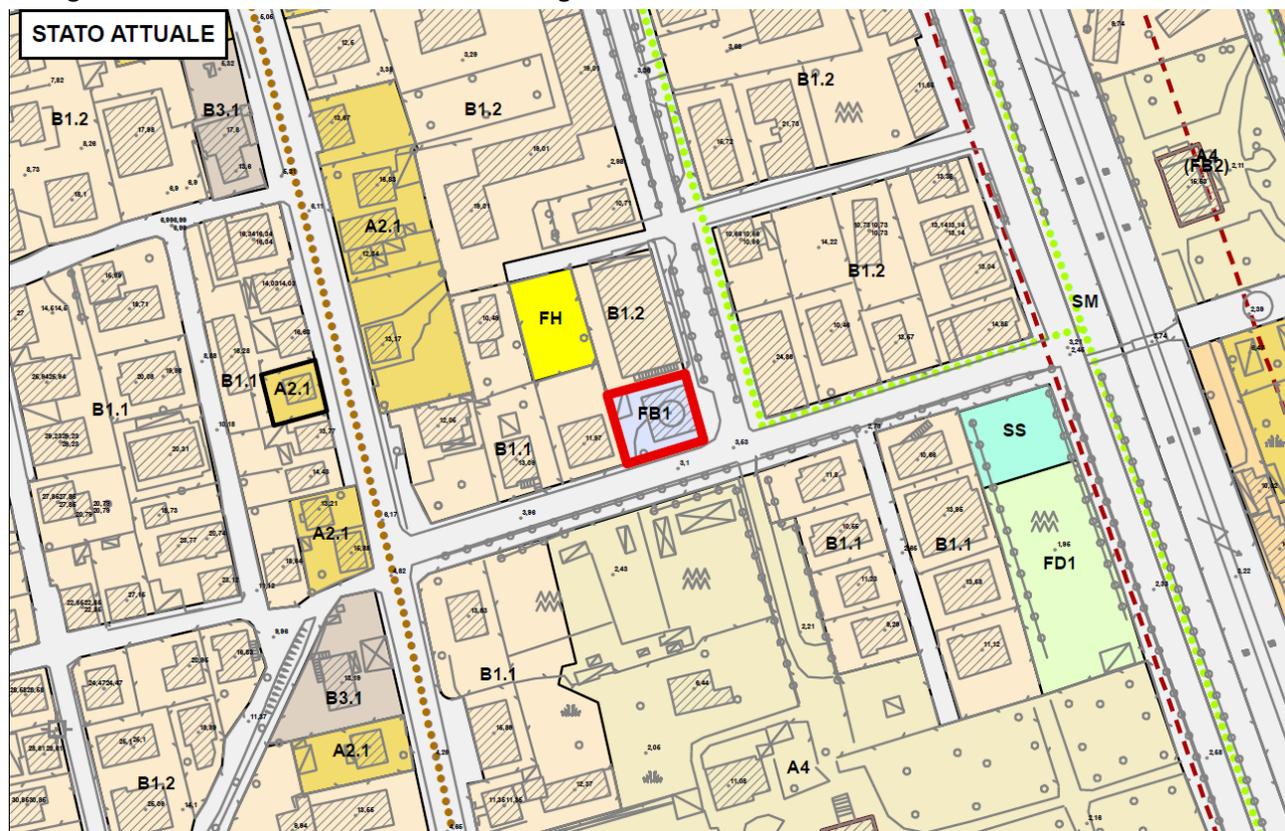
### 3 INDIVIDUAZIONE CATASTALE Fig. 2 part 745 e 832



Identificativi			Cat	destinazione
Foglio	Particella	Sub.		
2	745	5	A/2	Abitazione di tipo civile
2	745	6	A/2	Abitazione di tipo civile
2	745	8	A/10	Uffici e studi privati
2	745	9	A/10	Uffici e studi privati
2	745	10	A/2	Abitazione di tipo civile
2	745	11	A/2	Abitazione di tipo civile
2	832	7	A/2	Abitazione di tipo civile
2	745	12	C/1	Negozi e botteghe
2	832	4	C/6	Rimesse, autorimesse

Il vigente PRG classifica il lotto e l'edificio come zona **FB.1 Servizi amministrativi, servizi generali**

Di seguito lo stralcio del PRG e delle Norme Vigenti



#### Art. 106 - Servizi generali (FB)

##### a Servizi amministrativi, servizi generali - FB 1

###### 1 Sottozona destinata a:

- sedi di Istituzioni (Uffici Comunali, sedi di Uffici di Enti pubblici statali, regionali o locali), di rilevanza urbana e territoriale;
- sedi di servizi pubblici o di interesse pubblico generale, quali: Poste e Telecomunicazioni, Finanze, ENEL, Vigili del Fuoco, ecc.

###### 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 edificabilità fondiario  $I_f = 0,70$  mq/mq.

Rapporto massimo di copertura R.C = 0,50

Superficie permeabile  $\geq 40\%$

Numero massimo dei livelli fuori terra: 4

Altezza massima di ciascun fronte: 14,00 m.

Distanza minima dai confini di proprietà: 5,00 m.

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

Standard di parcheggio:

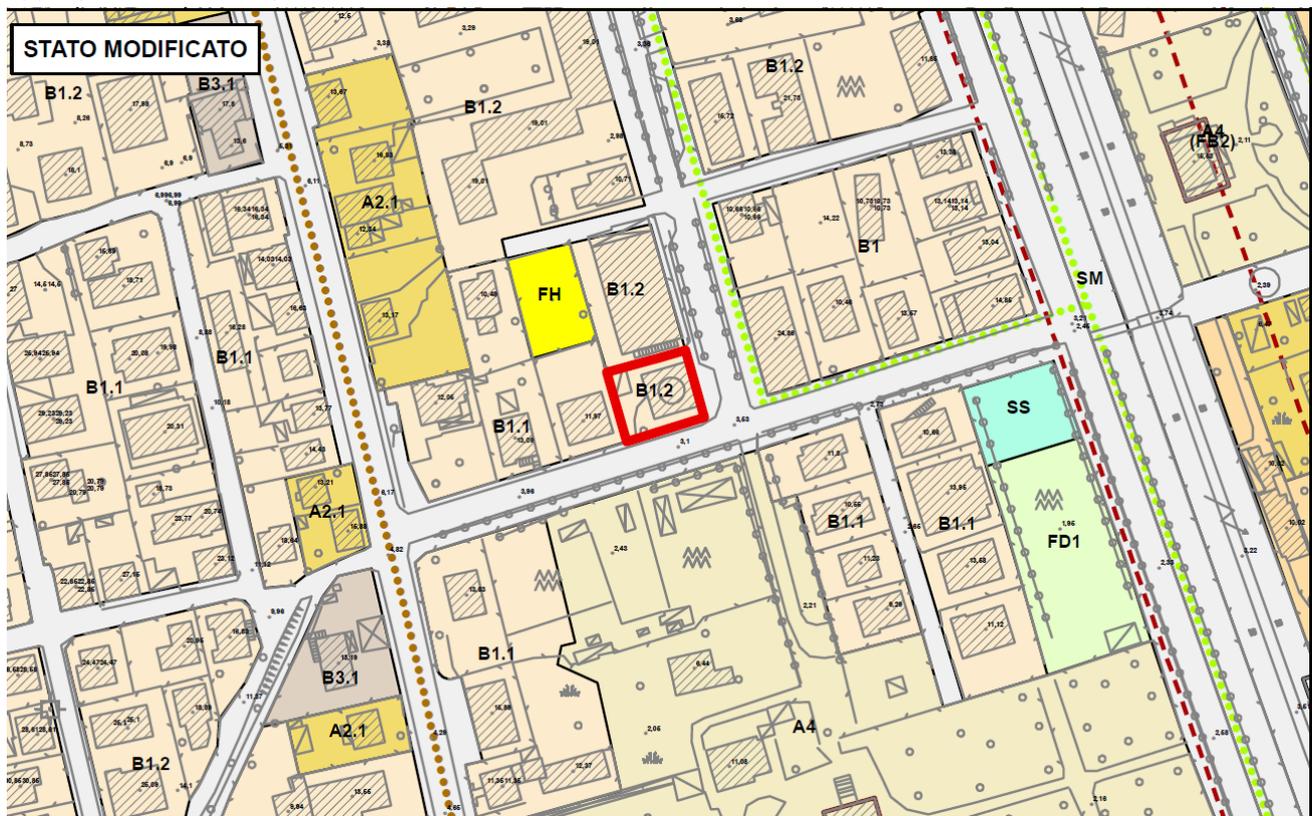
- 1 posto auto privato ogni 100 mq. di S.U.L..
- 3 posti auto pubblici o di uso pubblico ogni 100 mq. di S.U.L..

###### 3 I servizi esistenti o di progetto che rientrano in zone Z.P.U. sono soggetti alle prescrizioni generali e specifiche (contenute nelle schede normative) relative a dette zone.

...omissis

La richiesta di variante, propone, conformemente al tessuto edilizio circostante a zona B1.2 di completamento residenziale.

Di seguito lo stralcio del PRG e delle Norme di variante proposta, assumendo la destinazione omogenea appropriata e la corrispondente norma :



#### **Art.68 - Zone miste sature della città permanente (zone B 1.1 e B 1.2)**

1 *Comprendono le zone a prevalente destinazione residenziale che costituiscono il tessuto della città moderna; presentano una certa commistione di funzioni, con presenza in particolare di attività commerciali, artigianali e industriali fortemente connesse alla residenza.*

*Si tratta in genere di zone consolidate e sature, che richiedono soprattutto azioni di manutenzione edilizia e urbana; in base alla densità edilizia esistente all'atto dell'adozione della presente Variante, sono distinte in zone B 1.1 (a media densità) e B 1.2 (ad alta densità).*

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.*

3 *Ai piani interrato, terreno e primo degli edifici a destinazione mista sono consentite le seguenti attività (insieme agli spazi per funzioni complementari):*

*attività commerciali al dettaglio (CD), artigianali di servizio (AS), attività di produzione (AP), limitato all'artigianato di produzione con attività compatibili con la residenza in relazione all'inquinamento atmosferico e acustico; attività di ricerca anche a carattere innovativo (AP3), terziario diffuso non commerciale (TD), terziario per lo spettacolo, attività associative, attività di consulenza (TDA), attrezzature culturali e sociali (FB 2), strutture sanitarie e assistenziali (FC 1), strutture amministrative (FB 1), autorimesse per uso pubblico e privato.*

*A tutti i piani sono consentiti gli usi residenziali (RP e RA).*

4 E' sempre consentita, nel rispetto dei parametri stabiliti dalle presenti Norme, la realizzazione di autorimesse interrato 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.

5 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.

6 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 1.1) - 0,65 mq./mq. (zone B 1.2)
- rapporto massimo di copertura R.C.= 0,40
- superficie permeabile  $\geq$  50%

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.

~~E' ammessa la costruzione in aderenza in deroga ai parametri di 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.~~

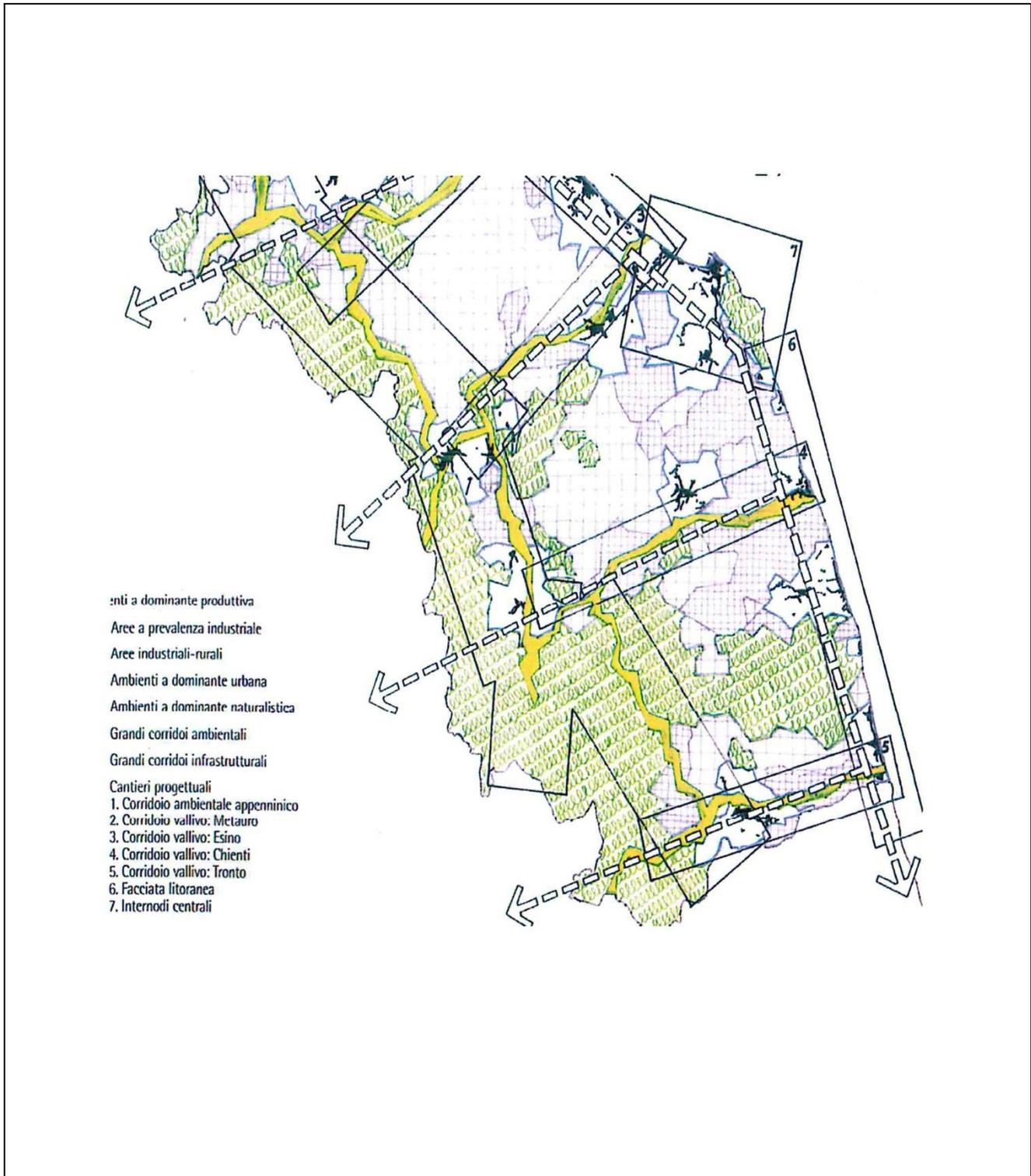
7 Sono possibili interventi di completamento dell'esistente anche attraverso un intervento coordinato di ristrutturazione dell'esistente e di nuova edificazione nei mappali liberi contigui; in questo caso (come specificato all'art.30 delle presenti Norme) l'indice di edificabilità si applica all'intera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

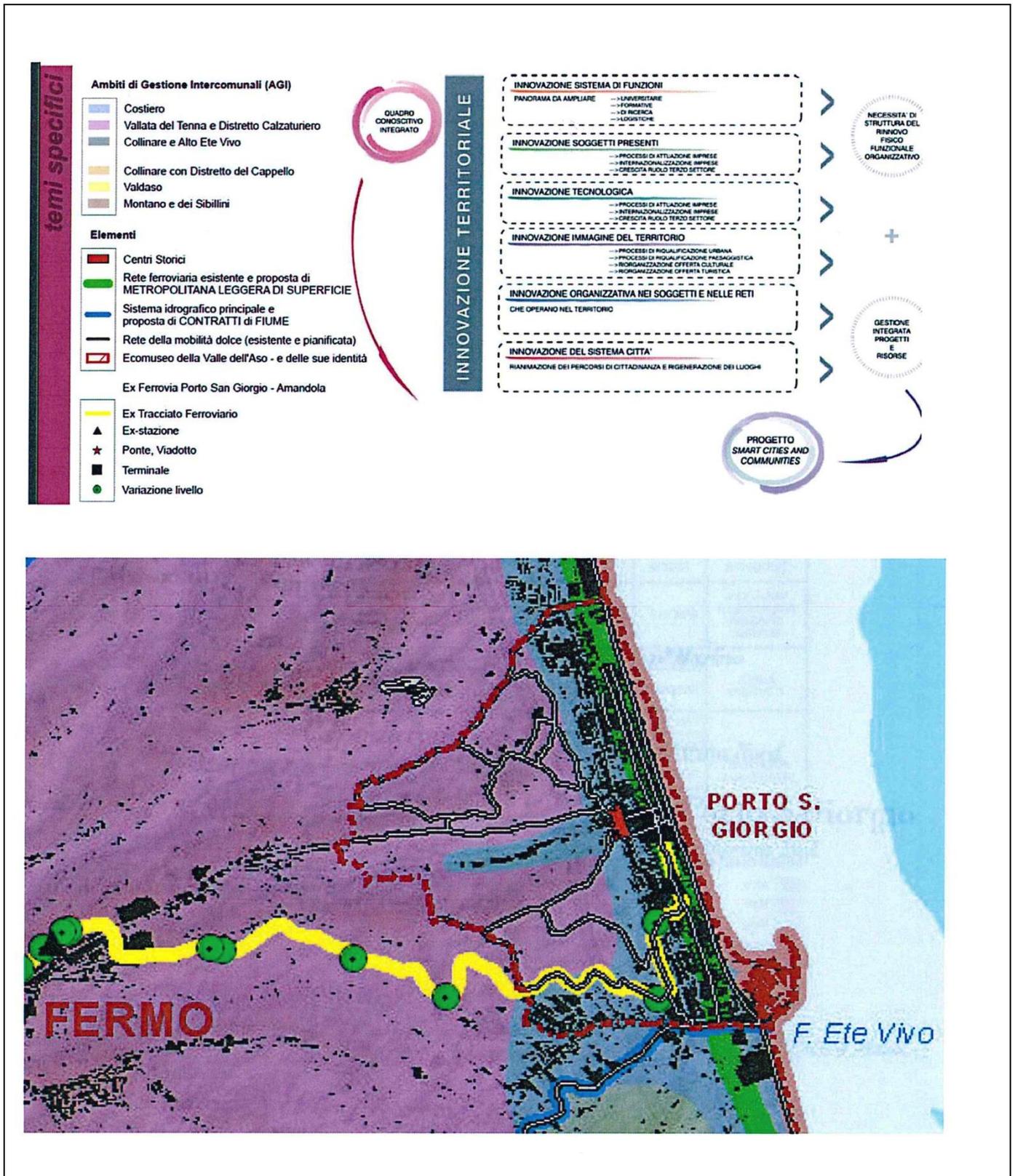
Omissis.....

## 5 STRUMENTI URBANISTICI SOVRACOMUNALI

Per completezza di informazione si riportano cartografie degli strumenti urbanistici sovracomunali; dall'esame della documentazione, non risultano motivi ostativi per la variante richiesta

### Stralcio del Piano di Inquadramento Territoriale PIT





**Stralcio Piano di Gestione Integrata delle Zone Costiere (Piano GIZC)**  
della Regione Marche TAV C. 22-27



**DESCRIZIONE FASCE**

TIPOLOGIA	FASCIA	DESCRIZIONE
VARIAZIONI AREALI DELLA SPIAGGIA EMERSA	FASCIA 7	Bilancio Avanzamento-Arretramento periodo 2008-2015 rispetto alla linea di costa di riferimento
	FASCIA 6	Unità Fisiografica Costiera Secondaria (UFCS)
AMBITI COSTIERI	FASCIA 5	Unità Gestionale Costiera (UGC) -Coincide con il sito costiero ad eccezione di 4 casi evidenziati con un tratteggio in cui il sito costiero coinvolge più UGC adiacenti.
	FASCIA 4	NUOVE OPERE
INTERVENTI STRUTTURALI	FASCIA 3	RIPASCIMENTI
	FASCIA 2	MODIFICHE
	FASCIA 1	SALPAMENTI
	per le sigle "elaborato C - programmazione degli interventi"	

Alla base della prima fascia è riportato il numero di transetto

**OPERE DI DIFESA**

- Altro
- Molo
- Muro
- Opera salpata o insabbiata
- Opera sperimentale
- Pennello
- Pennello sommerso
- Pontile
- Scarico
- Scogliera emersa
- Scogliera radente
- Scogliera semiradente
- Scogliera sommersa
- Semina massi
- Soglia

**FASCIA DI RISPETTO**

- limite della fascia di rispetto
  - linea demaniale anno 2013
  - limite della zona dei 100 m
  - limite della zona dei 30 m
  - direttiva alluvioni limite della zona del tr 20
  - direttiva alluvioni limite della zona del tr 100
  - direttiva alluvioni limite della zona del tr > 100
- NOTA: alcuni tematismi escono dall'area di stampa

**COSTA DI RIFERIMENTO**

- fittizia porti
- fittizia foci
- fittizia artificiale; costa naturale

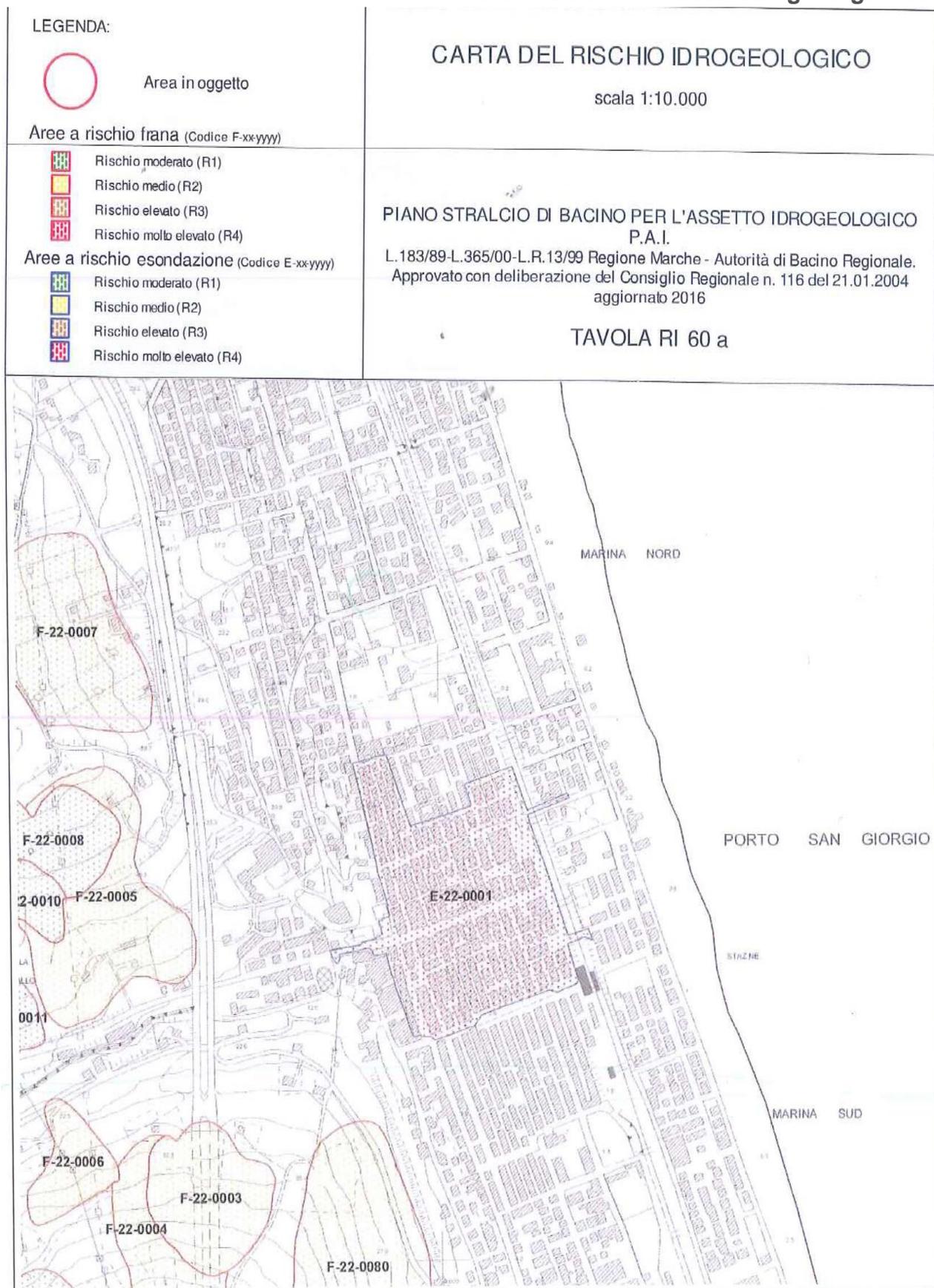
**AVANZAMENTO ARRETRAMENTO 2008-2015 - LINEA COSTA DI RIFERIMENTO**

- < -10,0 m
- 10,0 - 0,0 m
- 0,0 - 10,0 m
- > 10,0 m
- porti

**VARIE**

- limiti comunali
- Transetto a terra

# Stralcio Piano di assetto idrogeologico PAI



Coni ottici di riferimento per le riprese fotografiche



Ripresa n 1



Ripresa 2



Ripresa 3



## 6 CONCLUSIONI

Va premesso e ribadito che si tratta di porre rimedio ad un errore materiale.

La variante puntuale interessa solo una piccola area, in particolare si tratta di riconoscere in zona Urbanistica B1.2 di completamento residenziale, individuata erroneamente dal vigente PRG come FB.1 per servizi generali, conformemente a tutto il tessuto edilizio adiacente e circostante restituendo così l'omogeneità alla zona.

Il PRG del comune risulta essere sovraordinato oltre che dalla normativa nazionale e regionale, anche agli strumenti di pianificazione e programmazione regionale e provinciale riportati al precedente punto 5, in particolare

Il Piano di Inquadramento Territoriale PIT, che non detta norme ostative all'intervento.

Il Piano di Territoriale di coordinamento Territoriale, PTC che non detta norme ostative all'intervento.

Il Piano di Gestione Integrata delle Zone Costiere (Piano GIZC) nemmeno include l'area tra le zone da esaminare.

L'area non interferisce con aree in dissesto e/o esondabili vincolate dal Piano di assetto idrogeologico PAI.

Inoltre non ricade in zone vincolate ai sensi del DL 42/2004 e ss. mm. ii. e non è interessata da ambiti definitivi di tutela del P.P.A.R, non necessita della verifica di compatibilità idraulica.

In quanto errore materiale potrebbe rientrare nei casi di esclusione dalla VAS elencati al punto 1.3, ambito di applicazione comma 8 (lettere i e k) dell' "aggiornamento delle linee Guida regionali per la VAS", ancora la variante puntuale non determina un aumento delle aree edificabili e pertanto non produce un incremento urbanistico

Per tutti questi motivi si intende procedere ai sensi dell'Art. 15, 5° comma della L.R. n. 34/1992 e ss.mm.ii. con la variante puntuale semplificata.