



COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO



VARIANTE SPECIFICA AL P.R.G.
Z.P.U.1 via Marche - Comparto A, Subcomparto A1

L. 17 agosto 1942 n. 1150, art. 10 - L.R. 5 agosto 1992 n. 34

Integrazione documentale e chiarimenti in risposta alla nota dell' Amm.ne Prov.le Settore Viabilità, Infrastrutture, Urbanistica, del 03/08/2011, prot. 0032469 / 04/08/2011, assunta al prot. comunale n. 19203 del 09/08/2011.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
Dott.ssa Marcella CONVERSANO

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Patrizia SCARAMAZZA

IL DIRIGENTE
Ing. Francesca CLARETTI

RELAZIONE DI AMMISSIBILITÀ
ALLE NORME DEL PTC E PPAR



DATA: 23 marzo 2012

ADOZIONE Delibera C.C. n. 49
del 03/08/2010

ADOZIONE DEFINITIVA C.C. n. 97
del 21/12/2010

Adeguato alle prescrizioni provinciali G.P.
n. 94 del 20/04/2012

VARIANTE SPECIFICA al PRG
ZPU1 Via Marche – Comparto A, Sub-comparto A1

RELAZIONE di ammissibilità alle Norme del PTC e PPAR

PREMESSA

L'area oggetto d'intervento riguarda una porzione di territorio posta al limite della zona nord del Comune di Porto San Giorgio, in prossimità del lungomare, lungo il lato ovest della ferrovia (BO-OT) attualmente priva di qualsiasi connotazione urbana a margine di un tessuto edilizio a prevalente destinazione residenziale.

Su tutta l'area è evidente la necessità di un recupero funzionale secondo modalità coerenti con le esigenze della pubblica utilità.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area, oggetto della variante è distinta al foglio catastale (CT) di Ascoli Piceno con il numero 2 e seguenti particelle, distinte fra le proprietà:

COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO: particelle n° 2327 (porzione), 2241 (porzione), 2304 (porzione), 2244, 2240, 2239, 2298, 2301, 2305, 2308;

DITTA SMERILLI: particelle n°1839 (porzione), 1840;

per una superficie catastale complessiva di 13399.00 mq

Il sub-comparto, da ora in avanti denominato "A1" e individuato nella variante con delimitazione grafica, si estende parallelamente al lungomare e fiancheggia la ferrovia (BO-OT) che lo delimita ad est, mentre confina a nord con il fosso Vallescura che costituisce al tempo stesso il confine territoriale ed infine a sud con via Marche.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il vigente P.R.G. di Porto San Giorgio destina l'area in oggetto come *Comparto di Intervento Coordinato* denominato "ZPU1 – Zona Progettazione Unitaria".

Ai sensi della classificazione in zone omogenee prevista dal D.M. 1444/1968 e dalla L.R. n. 34/1992, tali Comparti si attuano attraverso Piani Attuativi.

Le tavole di PRG vigente e la relativa scheda normativa definiscono le quantità di aree ed i tipi di destinazioni vincolati a standard all'interno del singolo comparto.

Premesso quanto sopra, nella trattazione che segue, si evidenziano le previsioni della proposta progettuale contenuta nella presente VARIANTE SPECIFICA AL PRG, per più adeguatamente comprendere come migliora l'assetto urbanistico della zona ed i vantaggi scaturiti per la collettività soprattutto in termini di pubblica utilità a seguito di un recupero funzionale di un'area già di proprietà prevalentemente del Comune di Porto San Giorgio, ceduta dai lottizzanti del comparto A a seguito di presentazione di Piano Attuativo.

Il nuovo sub-comparto, in analogia alle previsioni del PRG, prevede e comprende le seguenti zone e sottozone:

- 1) FD2 - IMPIANTI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE PER LO SPORT, IL GIOCO E LO SPETTACOLO**
- 2) FH – PARCHEGGIO DI USO PUBBLICO**

meglio specificate, nelle previsioni progettuali, nella trattazione che segue:

1) FD2 - IMPIANTI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE PER LO SPORT, IL GIOCO E LO SPETTACOLO

La parte del sub-comparto, siglata come FD2 - IMPIANTI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE PER LO SPORT, IL GIOCO E LO SPETTACOLO sarà modificata in una forma planimetricamente omogenea fino ad assorbire la porzione di territorio attualmente zonizzata FF per la realizzazione di un campo di calcio.

La destinazione è normata ai sensi dei comma 6 e 7 Art.108 delle NTA del PRG vigente.

La Variante non muta sostanzialmente la vocazione originaria dell'area in quanto non si modificano le norme di riferimento ed il perimetro del sub-comparto.

2) FH-PARCHEGGIO DI USO PUBBLICO

La proposta contenuta nella Variante prevede una fascia destinata a FH parcheggio pubblico in fregio alla strada di lottizzazione esistente e sull'intera profondità adiacente al tracciato ferroviario; sarà concepito a raso garantendo la necessaria permeabilità del terreno ed avrà una capienza di c.ca 100 posti.

La destinazione è normata ai sensi degli Artt.113 e 131 delle NTA del PRG vigente.

CALCOLO STANDARD URBANISTICI

ZPU1 – Comparazione Sub-comparto A1			
STANDARD URBANISTICI		PRG Vigente	PRG Variante
		A1	A1
FH – PARCHEGGI DI USO PUBBLICO	mq	1670.00	1670.00
FD2 - IMPIANTI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE PER LO SPORT, IL GIOCO E LO SPETTACOLO	mq	5565.00	11729.00
FF – PARCO TERRITORIALE NATURALISTICO DEL FOSSO VALLESCURA	mq	6164.00	---
TOTALE STANDARD	mq	13399.00	13399.00

VINCOLI

L'Area oggetto d'intervento (sub-comparto A1) è interessata dai seguenti vincoli:

- Ambito di tutela dei Corsi d'acqua Art.29 delle NT del PPAR;
- Ambito di tutela Litorale Marino Art.32 delle NT del PPAR;

Tuttavia la variante si ritiene ammissibile in quanto le destinazioni previste non compromettono in alcun modo le tutele imposte dai vincoli sopra citati.

CONSIDERAZIONI FINALI

Per quanto sopra esposto, si ritiene che la Variante al PRG inerente la ZPU1 limitatamente al sub-comparto A1, possa essere ammessa come variante parziale al PRG vigente, anche in assenza della verifica di cui al comma 10 Art.9 NTA del PTC, in quanto interessa un'area già inserita nel vigente PRG inoltre, come esplicitato all'ultimo capoverso della

Circolare interpretativa n°2581 del 15/05/2008 del PTC adottato con delibere di CP n°136 del 05/12/2006 e n°90 del 06/09/2007 migliorando in termini funzionali la dotazione di spazi pubblici nonché l'assetto urbanistico generale.

La previsione progettuale contenuta nella Variante si prefigge lo scopo di completare il tessuto urbano mediante interventi per finalità pubblica tramite la realizzazione di un campo di calcio.

In relazione alla Variante in esame, a fronte del parziale mantenimento delle destinazioni previste, i miglioramenti/benefici si possono riassumere come segue:

1. Previsioni progettuali pensate con condizioni migliorative dell'assetto urbanistico semplificando quelle attuali poiché ritenute di difficile attuazione vista la frammentazione che caratterizza le zone e/o sottozone;
2. Notevole utilità pubblica attraverso la conseguente realizzazione di una infrastruttura pubblica nel rispetto degli standard.

Porto San Giorgio li, 23.03.2012

Il Dirigente del V° Settore
(Ing. Francesca Claretti)
