



CITTÀ DI  
**PORTO  
SAN GIORGIO**

V SETTORE SERVIZI TECNICI DEL TERRITORIO

## VARIANTI SPECIFICHE AL VIGENTE PRG



Data: Ottobre 2017

Sindaco

**IL SINDACO**  
(Avv. Nicola Doira)

Assessore Urbanistica

*Luigi Galli*



**DIRIGENTE 1° SETTORE**  
AFFARI GENERALI - LEGALI  
RISORSE UMANE - VICE SEGRETARIO  
Dirigente (V. Settore)

Funzionario Servizio  
Urbanistica ed Edilizia

**V SETTORE 2°**  
**URBANISTICA ed EDILIZIA**  
IL FUNZIONARIO  
Arch. Sauro Censi

## **PREMESSA**

Il Comune di Porto San Giorgio è dotato di Piano Regolatore Generale adeguato al Piano Paesistico Ambientale Regionale, approvato con Delibera della Giunta Provinciale di Ascoli Piceno n°538 del 09/11/1998, pubblicata sul B.U.R.M. n°103 del 17/12/1998.

L'Amministrazione Comunale intende apportare alcune modifiche allo strumento urbanistico approvato che non incidono sul suo dimensionamento globale e che, pur variando le destinazioni d'uso delle aree e comportando modificazioni alle relative Norme Tecniche di Attuazione, non modificano la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione degli standard di cui al D.M. 1444/68.

Ravvisata la necessità di effettuare correzioni ad alcune inesattezze presenti nella cartografia del Piano vigente e di modificare la destinazione d'uso di alcune delimitate aree del territorio comunale, viene proposta la presente variante urbanistica, redatta ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/1992, da approvare in via definitiva dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 30 della medesima L.R. 34/1992.

## **VERIFICA VINCOLI E PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA**

**VAS** - Nessuna delle varianti proposte risulta soggetta alle procedure di VAS, ai sensi del paragrafo 1.3, punto 8 lettera k) delle Linee Guida Regionali per la Valutazione Ambientale Strategica, approvate con DGR n. 1813 del 21/12/2010 che stabilisce: *“Non sono comunque soggetti a VAS: ... in quanto non hanno impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale ... le varianti agli strumenti urbanistici generali ed attuativi che non determinano incrementi del carico urbanistico che non contemplino il trasferimento della capacità edificatoria in siti diversi da quelli originari e non contengano opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza”*.

**Verifica Compatibilità Idraulica (VCI)** – La Legge Regionale 23 novembre 2011 n. 22 tratta, al capo II, l'assetto idrogeologico del territorio e dispone, tra l'altro, per gli strumenti di pianificazione del territorio e loro varianti da cui derivi una trasformazione in grado di modificare il regime idraulico, l'esecuzione di una verifica di compatibilità idraulica volta a riscontrare che non sia aggravato il livello di rischio idraulico esistente, né pregiudicata la riduzione, anche futura, di tale livello.

In base a quanto previsto al punto 2.2 “Ambito di applicazione” del Regolamento allegato alla D.G.R. n. 53 del 27/01/2014 si ritiene che tutte le varianti proposte possano essere escluse dalla Verifica di Compatibilità idraulica perché, pur trattandosi di varianti allo strumento di pianificazione territoriale generale, non comportano maggiore capacità edificatoria né incremento del rapporto di copertura, non interessano superfici maggiori di 2 Ha che non possono essere considerate di completamento e non introducono destinazioni d'uso che possono determinare un aumento dell'esposizione al rischio idraulico.

**PAI** - Nessuna delle aree interessate dalla variante è compresa nelle perimetrazioni delle aree a rischio idrogeologico del Piano Assetto Idrogeologico della Regione Marche.

**PPAR** - Rispetto agli ambiti di tutela tracciati nel Piano Regolatore Generale adeguato al Piano Paesistico Ambientale Regionale le varianti non effettuano riduzioni di nessun ambito di tutela paesaggistica – ambientale.

Tutte le previsioni di trasformazione dell'assetto attuale dei suoli proposte con la presente variante, così come le modifiche apportate alla vigente normativa, risultano pertanto conformi alle tutele ed agli indirizzi delineati dai vincoli statali e dai piani sovraordinati regionali e provinciali di riferimento.

## **DESCRIZIONE SINTETICA DELLE VARIANTI**

Le varianti dal **n. 1 al n. 6** costituiscono una presa d'atto della viabilità esistente, inclusa negli elaborati del vigente PRG all'interno della destinazione residenziale. Si tratta di strade di uso pubblico comprese nell'ambito del centro abitato, di libero accesso, alcune delle quali dotate anche di numerazione civica e di pubblica illuminazione.

Le aree interessate, nello strumento urbanistico vigente, sono inserite in zona "B1", "B2" o "B3" di completamento a prevalente destinazione residenziale, disciplinate dagli artt. 67, 68, 69 e 70 delle Norme Tecniche di attuazione; con la presente variante si intende correggere l'attuale destinazione urbanistica inserendo correttamente le aree in zona "SM – Servizi pubblici e privati per la mobilità pedonale, ciclabile e motorizzata" disciplinata dall'art. 116 delle Norme Tecniche di attuazione del PRG.

Anche le varianti **n. 7 e n. 8** correggono una errata destinazione d'uso introdotta con la Variante Generale al PRG approvata nel 1998. Sia il fabbricato individuato al foglio di mappa 5 particella 570 sia l'adiacente condominio, foglio 5 particella 677, sono stati realizzati, accatastati e utilizzati da sempre come edifici di civile abitazione. Nel vigente PRG entrambi gli edifici sono compresi nella zona urbanistica "A3.4 – La Marina: Tessuti edilizi completamente trasformati" ma impropriamente classificati come "SA" – Attrezzature alberghiere e turistico ricreative. Con la modifica proposta si intende eliminare l'indicazione specifica "SA" mantenendo entrambi gli edifici in zona urbanistica "A3.4".

La variante **n. 9** prevede anch'essa la trasformazione ad uso residenziale di un edificio, di modeste dimensioni, classificato dal PRG in zona "SA" – Attrezzature alberghiere e turistico ricreative, inserito all'interno di un isolato interamente ad uso residenziale "B.2". Si tratta di un edificio di modeste dimensioni avente caratteristiche dimensionali e tipologiche del tutto simili agli edifici ad uso abitativo limitrofi, utilizzato inizialmente come Pensione a conduzione familiare ma che non ha più i requisiti per essere considerata "struttura alberghiera" avendo cessato da anni l'attività.

La variante **n. 10** modifica la zonizzazione di un edificio di recente costruzione, realizzato con Concessione Edilizia del 1993 su lotto non edificato in un contesto urbanistico residenziale classificato come zona B1.1, inquadrato erroneamente dal vigente PRG in zona a destinazione A2.1 tra gli edifici di interesse storico-architettonico.

Con la variante **n.11** vengono apportate alcune modifiche all'art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG: viene integrato il comma 4 per consentire la possibilità di insediare nel centro storico, oltre alla residenza, attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi (bar, ristorazione) e, oltre alle funzioni pubbliche anche funzioni di uso pubblico.

Le singole varianti oggetto di modifica della zonizzazione vengono di seguito dettagliatamente descritte.

## VARIANTE N. 1

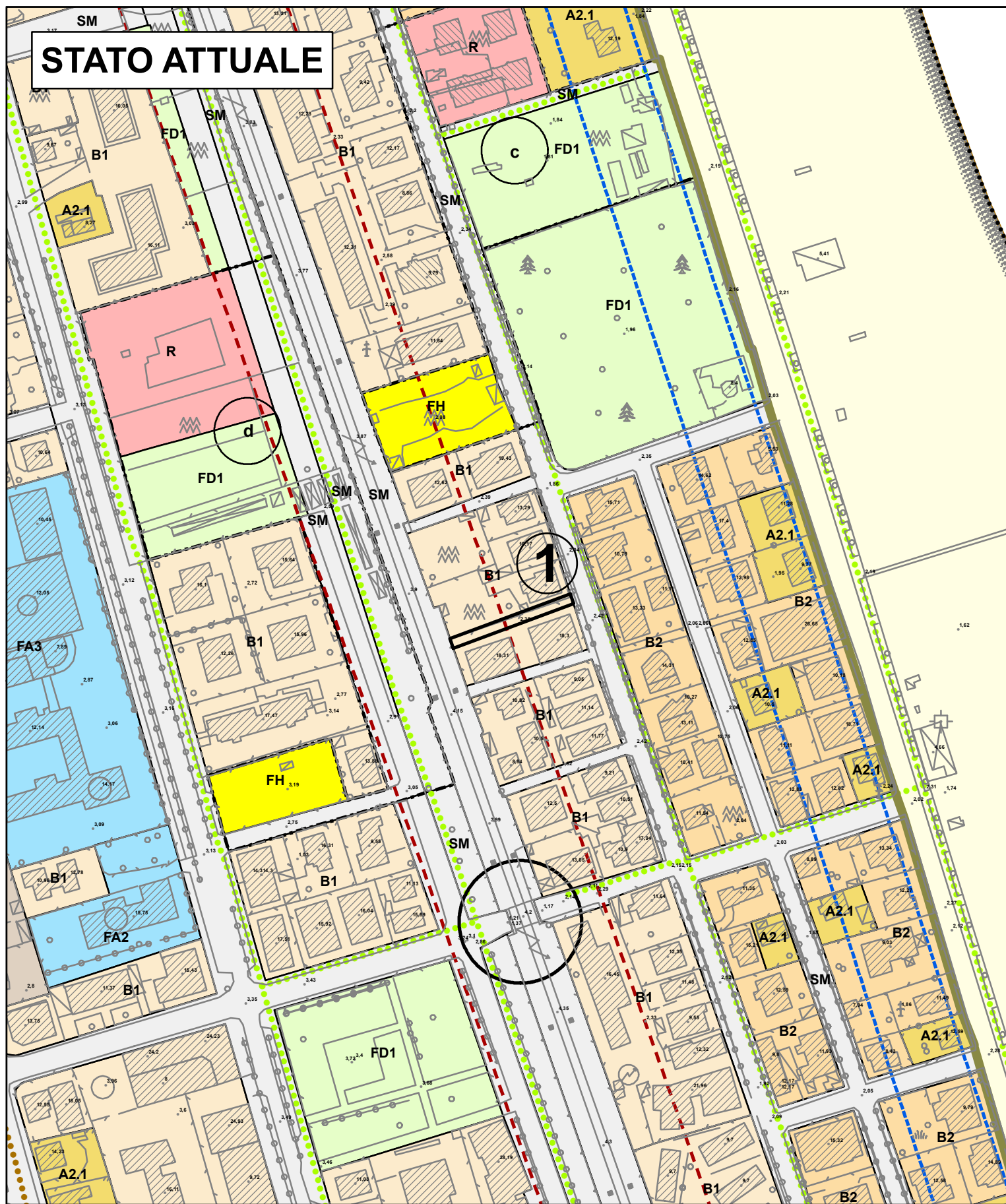
La particella individuata catastalmente al **Foglio 2 part. 966** è inserita nel vigente PRG in zona B1 di completamento a prevalente destinazione residenziale, disciplinata dagli artt. 67 e 68 delle Norme Tecniche di attuazione del PRG.

In realtà si tratta di una strada comunale denominata “via Coldilana”, dotata di apposita segnaletica stradale, di numeri civici, di illuminazione pubblica e per la quale le opere di manutenzione sono a carico della pubblica amministrazione.

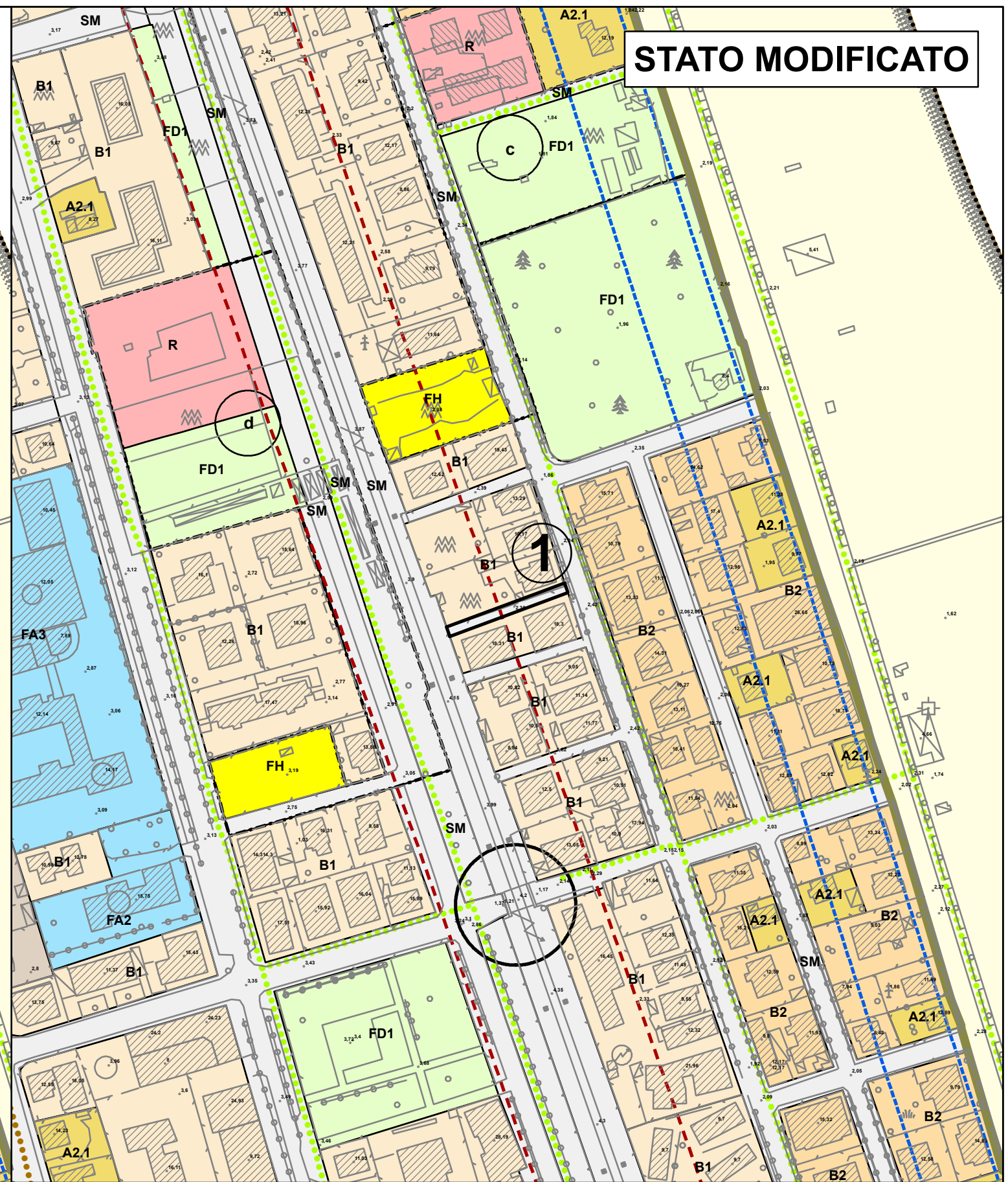


Con la variante viene modificata l'attuale destinazione urbanistica “B1” dell'area, individuata al Foglio 2 particella 966, in zona “SM – Servizi pubblici e privati per la mobilità pedonale, ciclabile e motorizzata” disciplinata dall'art. 116 delle Norme Tecniche di attuazione del PRG.

# STATO ATTUALE

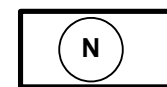


# STATO MODIFICATO

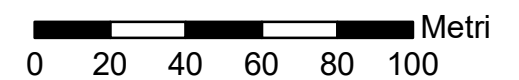


## Comune di PORTO SAN GIORGIO

VARIANTI SPECIFICHE AL VIGENTE PRG



Individuazione aree oggetto di variante



## VARIANTE N. 2

Le particelle individuate catastalmente al **Foglio 8 partt. 131 e 362** sono in parte inserite nel vigente PRG in zona B1 di completamento a prevalente destinazione residenziale, disciplinata dagli artt. 67 e 68 delle Norme Tecniche di attuazione del PRG ed in parte in zona B3 disciplinata dagli artt. 67 e 70 delle NTA del PRG.

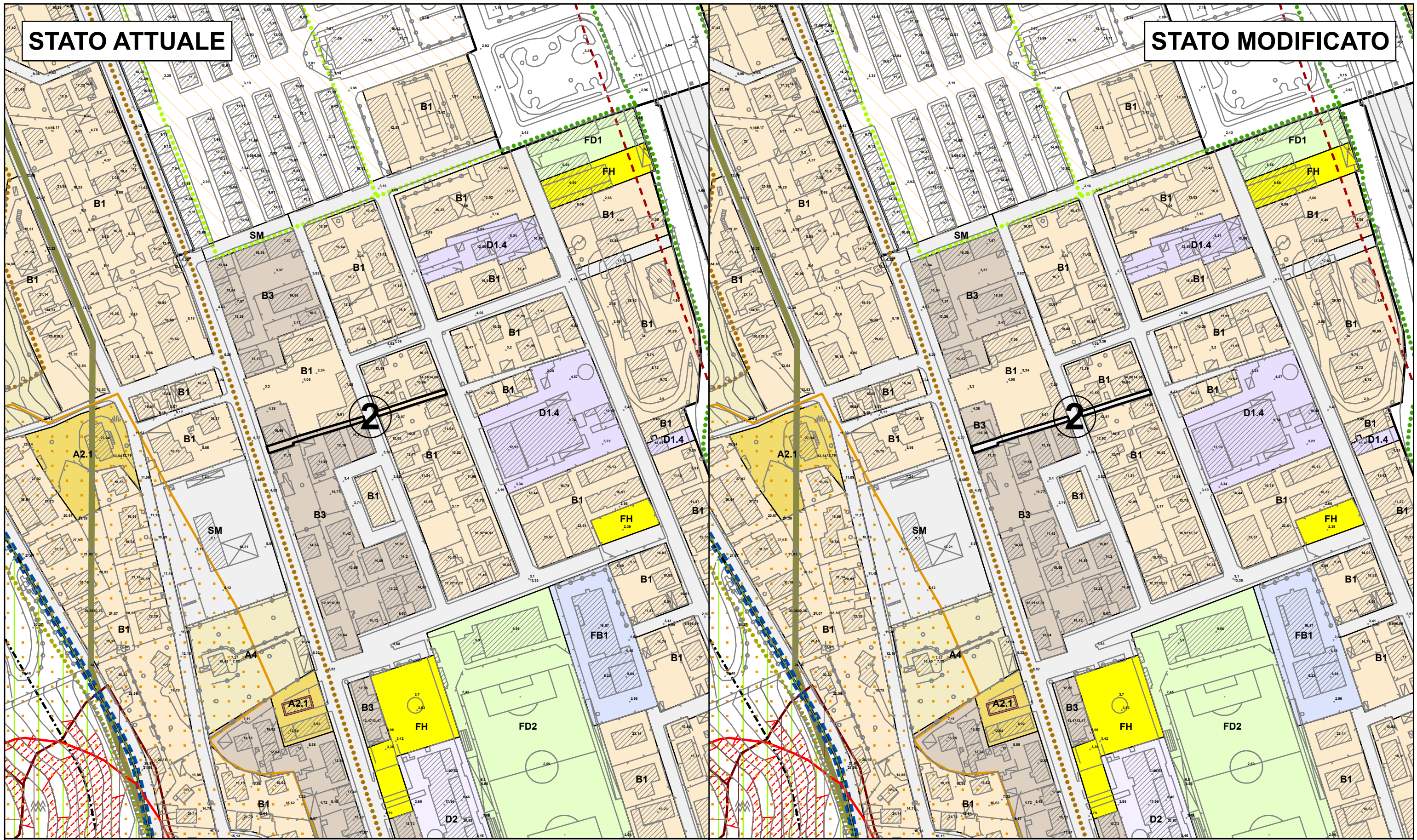
Di fatto si tratta di una via comunale denominata “via Luigi Settembrini”, dotata di apposita segnaletica stradale, di numeri civici, di illuminazione pubblica e per la quale le opere di manutenzione sono a carico della pubblica amministrazione.



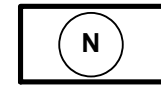
Con la variante viene modificata l'attuale destinazione urbanistica “B1” e “B3” dell'area in zona “SM – Servizi pubblici e privati per la mobilità pedonale, ciclabile e motorizzata” disciplinata dall'art. 116 delle Norme Tecniche di attuazione del PRG.

**STATO ATTUALE**

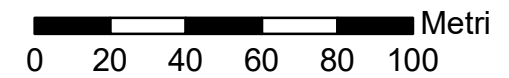
**STATO MODIFICATO**



**Comune di PORTO SAN GIORGIO**  
VARIANTI SPECIFICHE AL VIGENTE PRG



Individuazione aree oggetto di variante



## VARIANTE N. 3

La particella individuata catastalmente al **Foglio 11 part. 148** è inserita nel vigente PRG in zona B2 di completamento a prevalente destinazione residenziale, disciplinata dagli artt. 67 e 69 delle Norme Tecniche di attuazione del PRG.

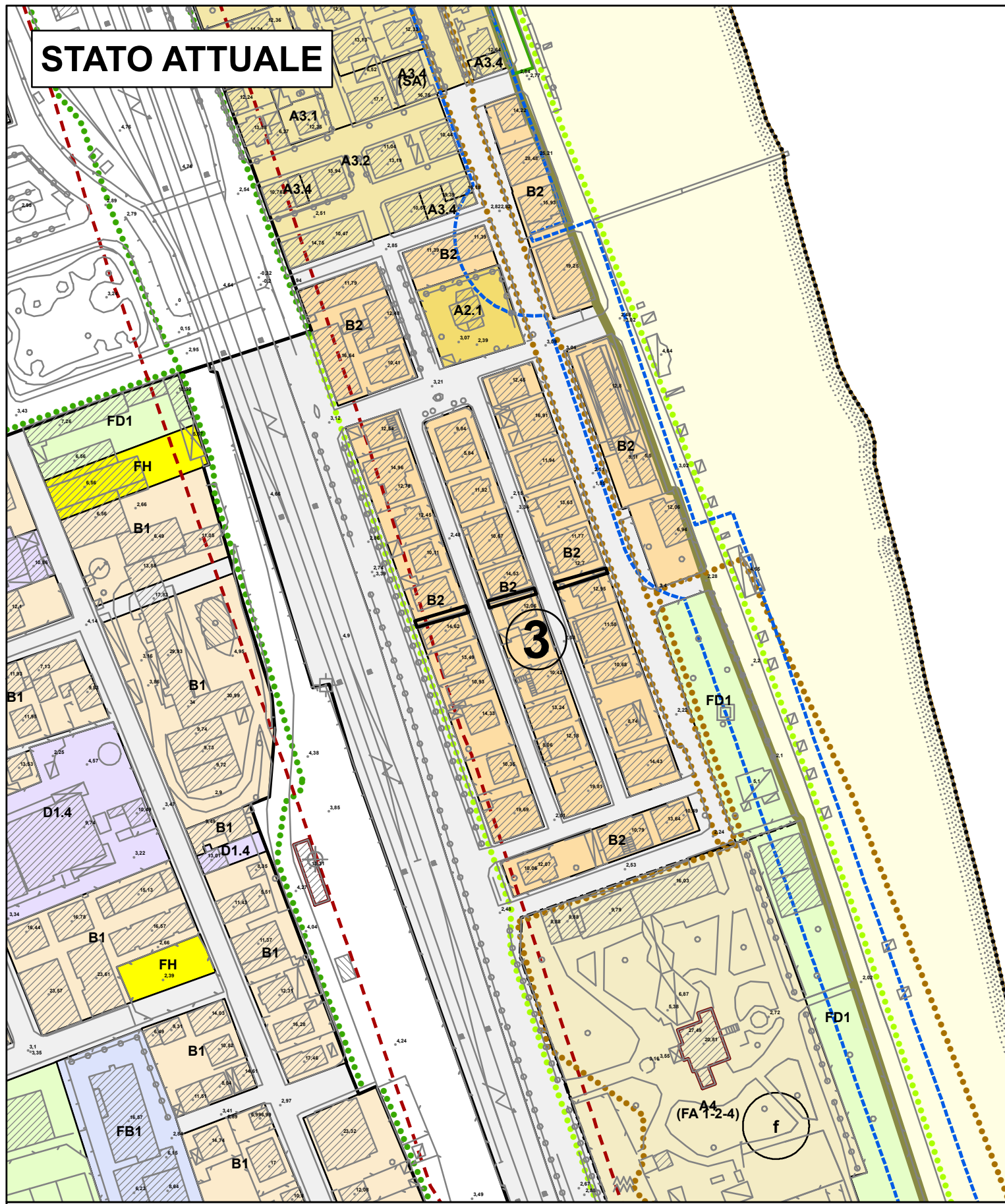
Si tratta in realtà di una particella utilizzata come percorso pubblico che collega via XX Settembre con Via Nazario Sauro.



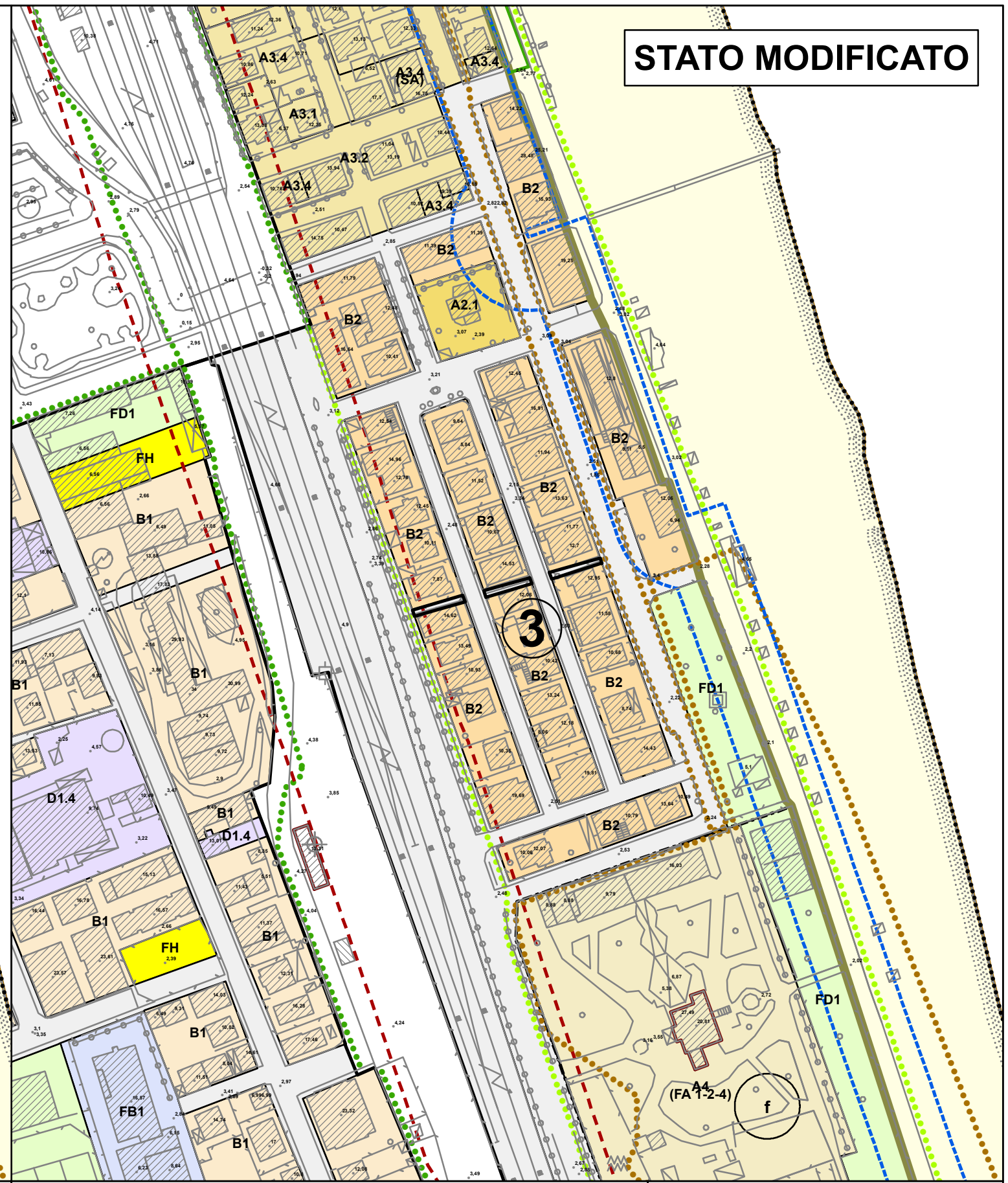
Con la variante viene modificata l'attuale destinazione urbanistica "B2" dell'area in zona "SM – Servizi pubblici e privati per la mobilità pedonale, ciclabile e motorizzata" disciplinata dall'art. 116 delle Norme Tecniche di attuazione del PRG.



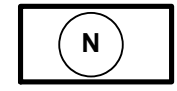
# STATO ATTUALE



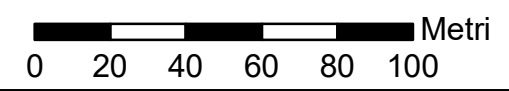
# STATO MODIFICATO



**Comune di PORTO SAN GIORGIO**  
VARIANTI SPECIFICHE AL VIGENTE PRG



Individuazione aree oggetto di variante



## VARIANTE N. 4

La particella individuata catastalmente al **Foglio 11 part. 58** è inserita nel vigente PRG in zona B1 di completamento a prevalente destinazione residenziale, disciplinata dagli artt. 67 e 68 delle Norme Tecniche di attuazione del PRG.

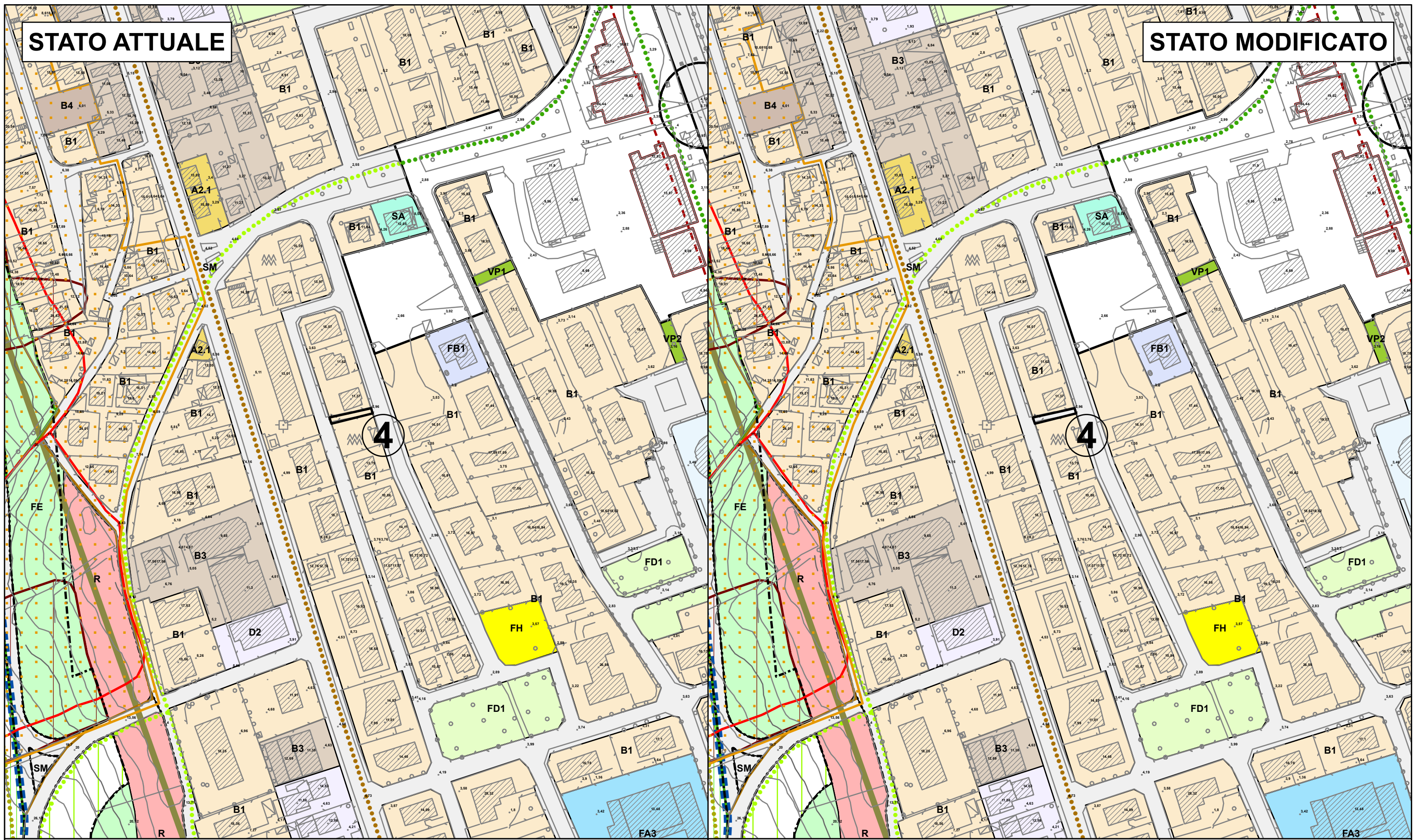
Si tratta in realtà di una particella di proprietà comunale utilizzata come percorso pubblico di collegamento tra le vie Ludovico Ariosto e Torquato Tasso.



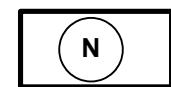
Con la variante viene modificata l'attuale destinazione urbanistica "B2" dell'area in zona "SM – Servizi pubblici e privati per la mobilità pedonale, ciclabile e motorizzata" disciplinata dall'art. 116 delle Norme Tecniche di attuazione del PRG.

**STATO ATTUALE**

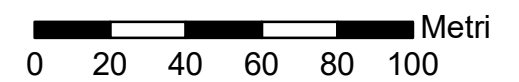
**STATO MODIFICATO**



**Comune di PORTO SAN GIORGIO**  
VARIANTI SPECIFICHE AL VIGENTE PRG



Individuazione aree oggetto di variante



## VARIANTE N. 5

La particella individuata catastalmente al **Foglio 11 part. 76** è parzialmente inserita nel vigente PRG in zona B1 di completamento a prevalente destinazione residenziale, disciplinata dagli artt. 67 e 68 delle Norme Tecniche di attuazione del PRG.

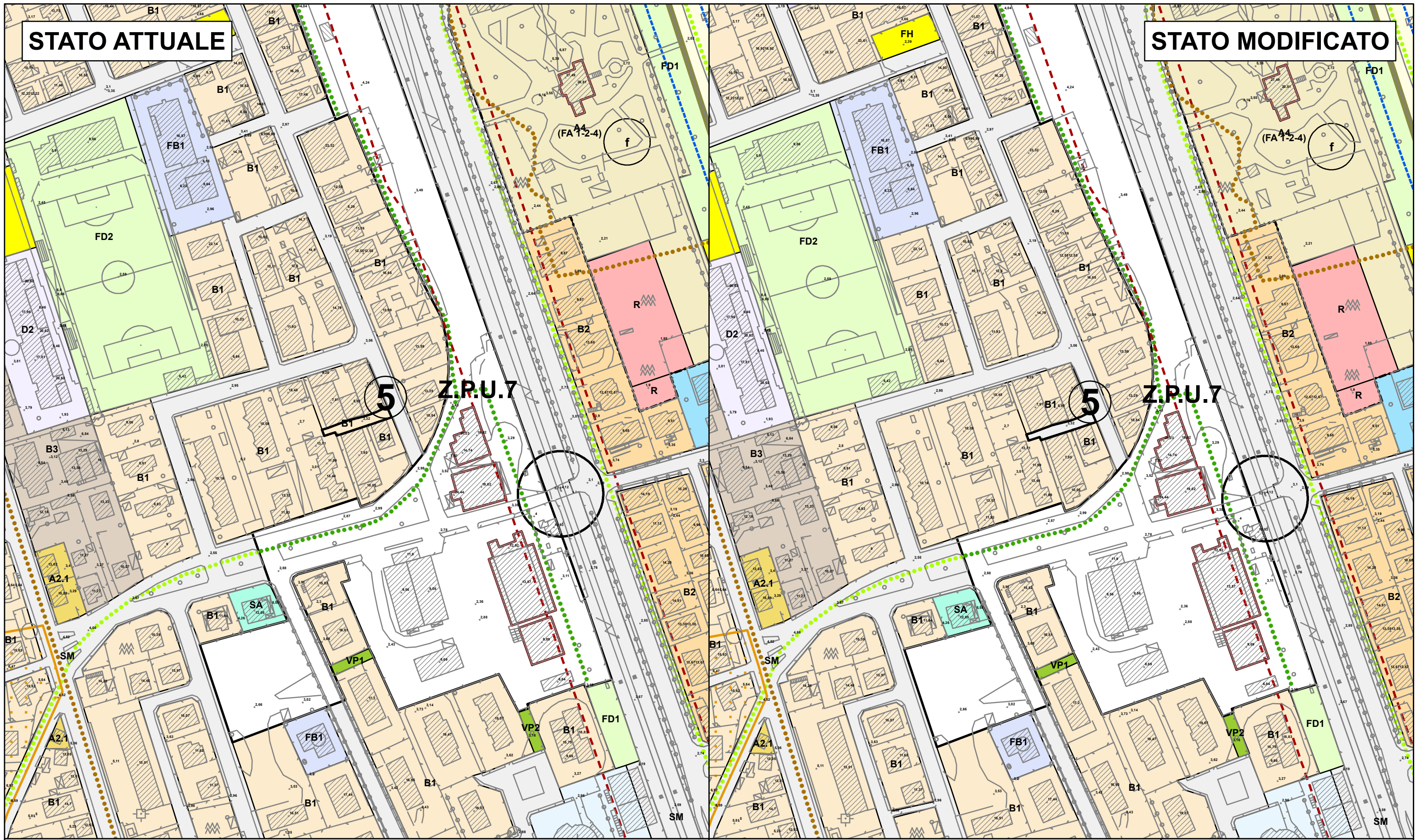
L'area è attualmente utilizzata come strada di penetrazione (senza sbocco) e parcheggio pubblico, dotata di segnaletica stradale e numeri civici.



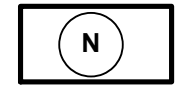
Con la variante viene modificata l'attuale destinazione urbanistica "B1" dell'area in zona "SM – Servizi pubblici e privati per la mobilità pedonale, ciclabile e motorizzata" disciplinata dall'art. 116 delle Norme Tecniche di attuazione del PRG.

**STATO ATTUALE**

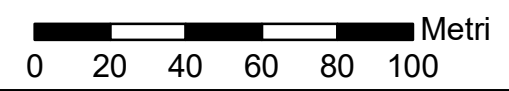
**STATO MODIFICATO**



**Comune di PORTO SAN GIORGIO**  
**VARIANTI SPECIFICHE AL VIGENTE PRG**



Individuazione aree oggetto di variante



## VARIANTE N. 6

La particella individuata catastalmente al **Foglio 2 part. 1477** è inserita nel vigente PRG in zona B1 come zone di completamento a prevalente destinazione residenziale, disciplinata dagli artt. 67 e 68 delle Norme Tecniche di attuazione del PRG.

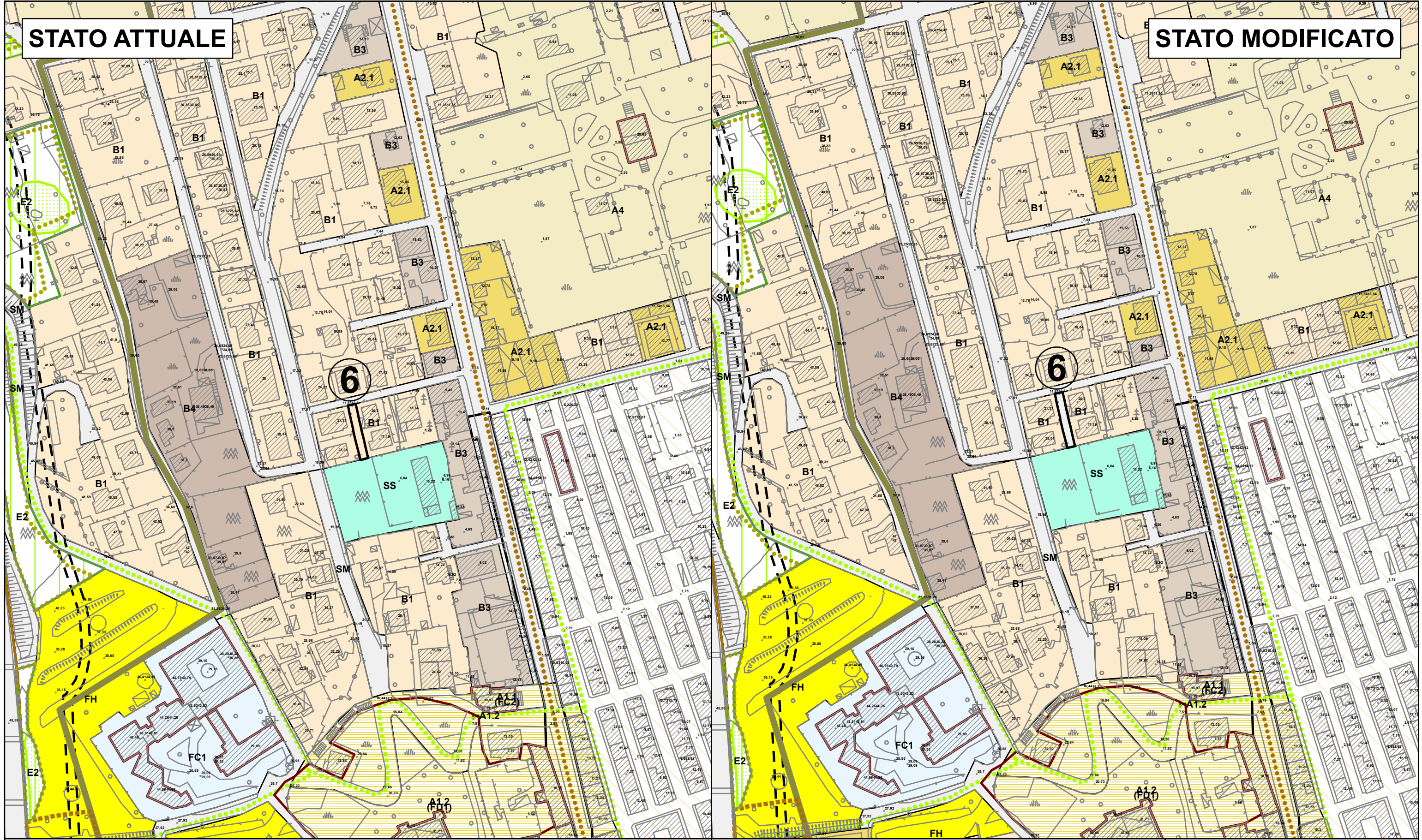
Si tratta in realtà di una particella di proprietà comunale utilizzata come strada di uso pubblico, traversa laterale di Via Caravaggio.



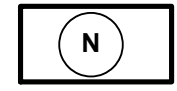
Con la variante viene modificata l'attuale destinazione urbanistica "B1" dell'area in zona "SM – Servizi pubblici e privati per la mobilità pedonale, ciclabile e motorizzata" disciplinata dall'art. 116 delle Norme Tecniche di attuazione del PRG.

**STATO ATTUALE**

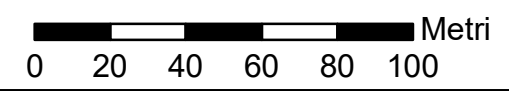
**STATO MODIFICATO**



**Comune di PORTO SAN GIORGIO**  
**VARIANTI SPECIFICHE AL VIGENTE PRG**



Individuazione aree oggetto di variante



## VARIANTE N. 7

Modifica della destinazione d'uso del fabbricato individuato catastalmente al Foglio 5 particella 570, inserito nel vigente PRG in zona A3 ma classificato (SA).

Il PRG comprende nelle zone (SA) le parti di territorio destinate alla ricettività alberghiera e ad attività turistico-ricreative, sia esistenti che di nuova previsione e le disciplina con l'art. 118 delle NTA "Attrezzature alberghiere e turistico-ricreative".

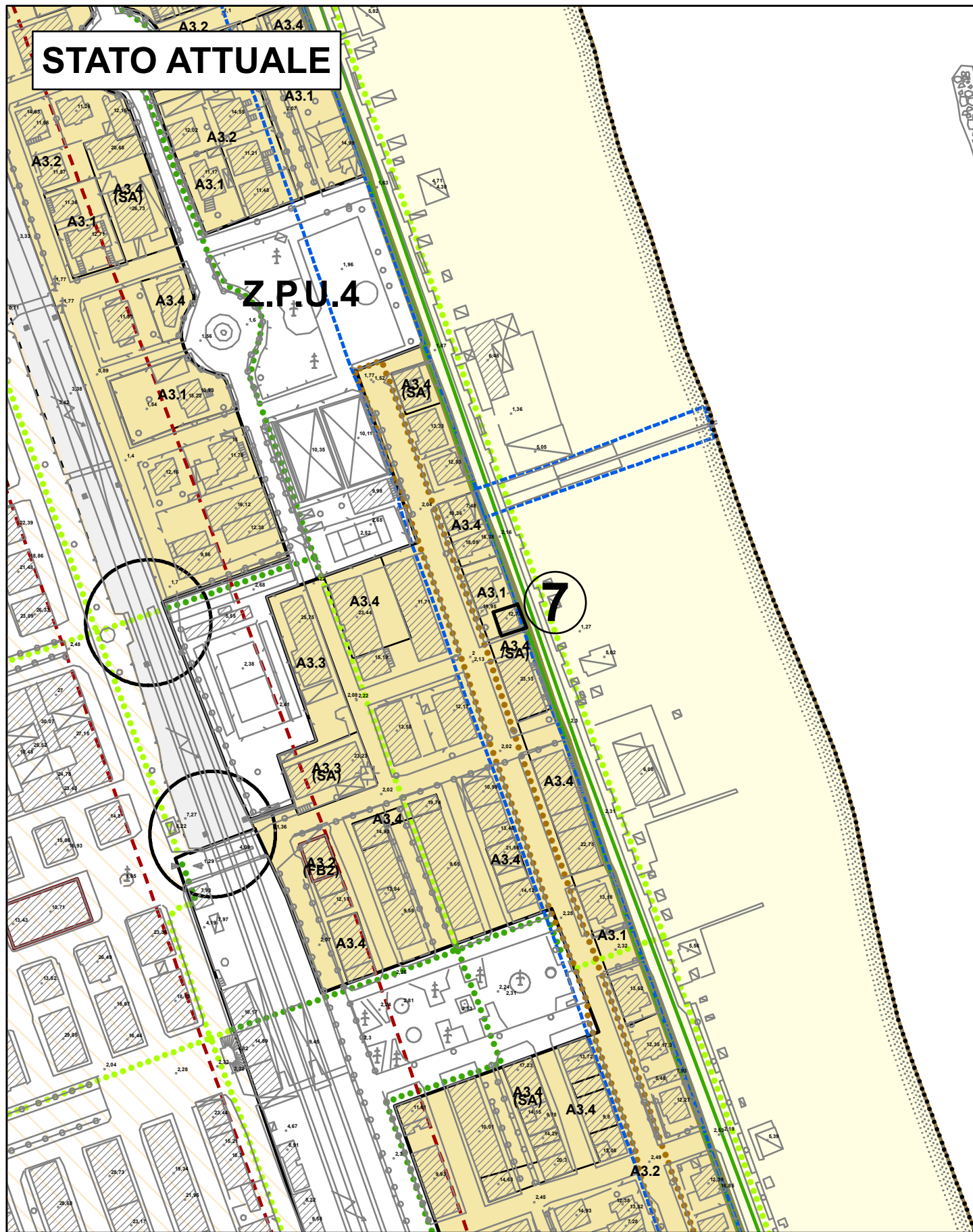
L'edificio oggetto di variante è stato costruito ed utilizzato sempre come fabbricato residenziale, fin dalla sua realizzazione risalente ad oltre sessanta anni or sono.



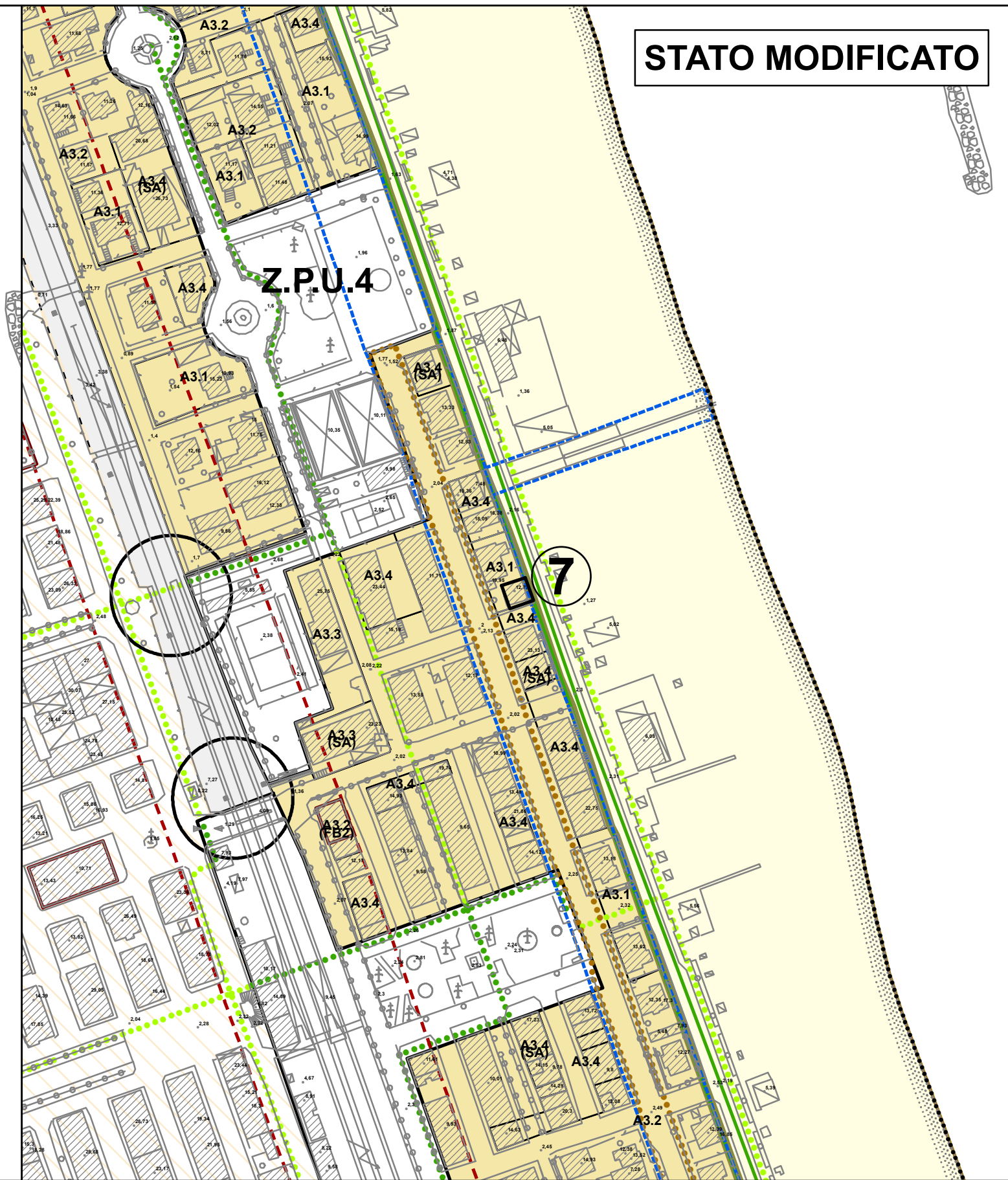
Con la variante viene eliminata l'errata indicazione specifica (SA) mantenendo l'edificio residenziale in zona urbanistica A3.4, "La Marina: Tessuti edilizi completamente trasformati", disciplinata dall'art. 57 delle NTA.



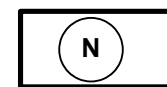
# STATO ATTUALE



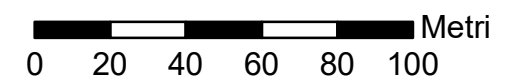
# STATO MODIFICATO



**Comune di PORTO SAN GIORGIO**  
 VARIANTI SPECIFICHE AL VIGENTE PRG



Individuazione aree oggetto di variante



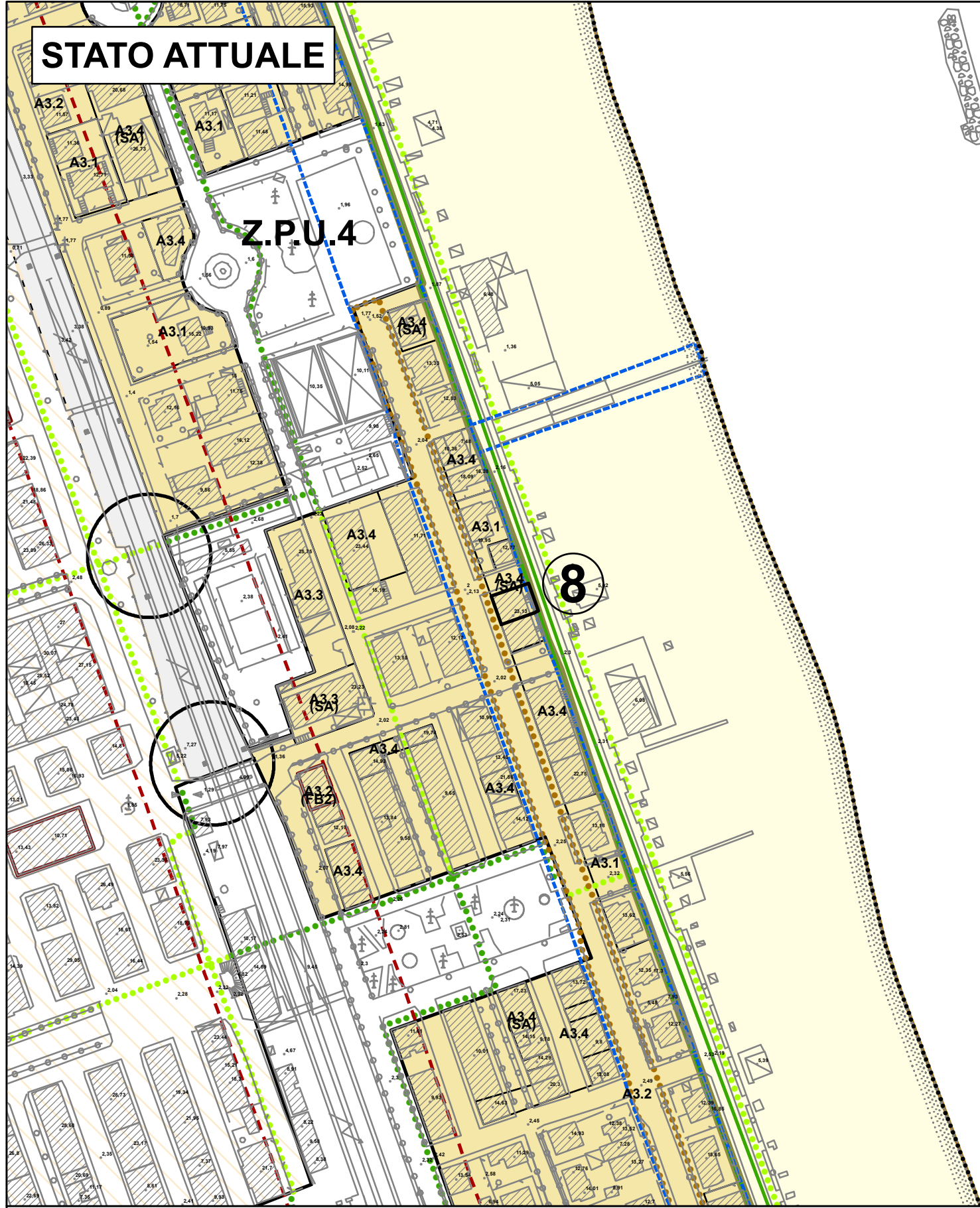
## VARIANTE N. 8

Modifica della destinazione d'uso del fabbricato individuato catastalmente al Foglio 5 particella 677, inserito nel vigente PRG in zona A3 e classificato (SA). Trattandosi di una costruzione realizzata in aderenza con l'Hotel Piceno, erroneamente, in fase di redazione del PRG, è stata classificata come struttura alberghiera disciplina con l'art. 118 delle NTA "Attrezzature alberghiere e turistico-ricreative".

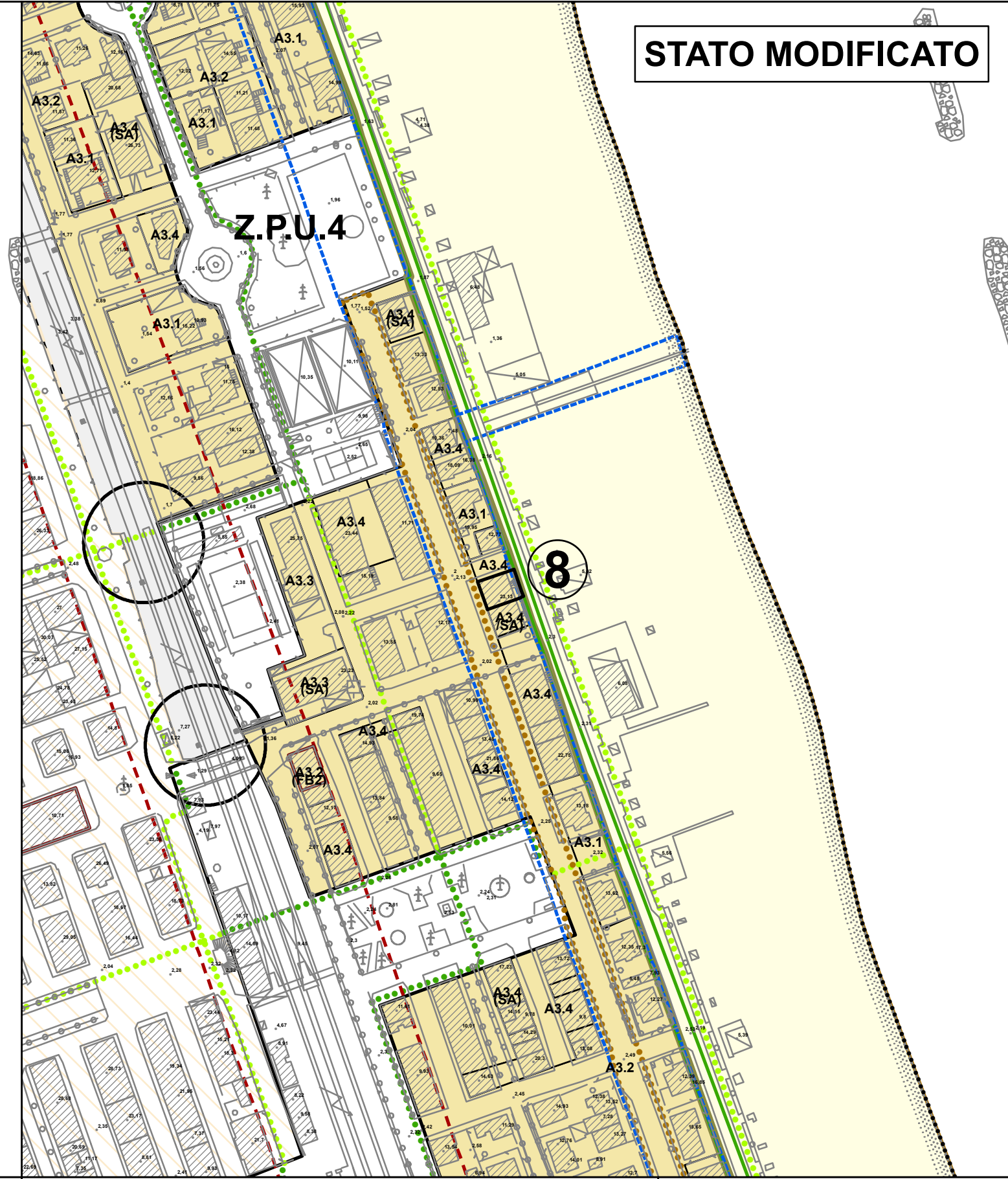


Con la variante viene eliminata l'errata indicazione specifica (SA) mantenendo l'edificio residenziale in zona urbanistica A3.4, "La Marina: Tessuti edilizi completamente trasformati", disciplinata dall'art. 57 delle NTA.

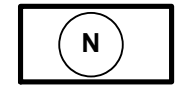
**STATO ATTUALE**



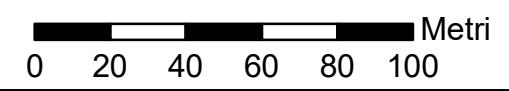
**STATO MODIFICATO**



**Comune di PORTO SAN GIORGIO**  
 VARIANTI SPECIFICHE AL VIGENTE PRG



Individuazione aree oggetto di variante



## VARIANTE N. 9

Cambio della destinazione urbanistica dell'area individuata catastalmente al Foglio 11 particella 288, da zona SA a zona omogenea B2.

Si tratta di un lotto, sito in via XX Settembre, nel quale la licenza edilizia per la costruzione del fabbricato venne richiesta e rilasciata, in data 13 agosto 1968, per uso pensione ed abitazione della famiglia proprietaria. L'immobile ha avuto da sempre come unico proprietario una famiglia che vi ha mantenuto costantemente la residenza. La struttura interna è composta da unità abitative autonome (aventi ciascuna cucina, 2 bagni, soggiorno e camere da letto) oltre a soffitta e scantinato.

Il fabbricato è stato quindi realizzato con caratteristiche tipologiche interne ed esterne del tutto simili agli edifici residenziali circostanti, nell'ambito di un isolato completamente ad uso residenziale ed integralmente, compreso il lotto in esame, classificato dal PRG del 1975 in zona omogenea "B2 zone semiestensive".

L'edificio è stato utilizzato negli anni successivi all'edificazione come fabbricato ad uso Pensione a carattere familiare (Pensione San Giorgio) e pertanto classificato nella vigente variante al PRG del 1998 come zona F – categoria SA.

Nell'anno 2011 la Provincia di Fermo ha notificato alla proprietà la mancanza dei requisiti qualitativi minimi richiesti dalla normativa in materia per le strutture ricettive e conseguentemente i proprietari, nell'anno 2012, hanno riconsegnato la licenza in Comune e cessato definitivamente l'attività di Pensione.

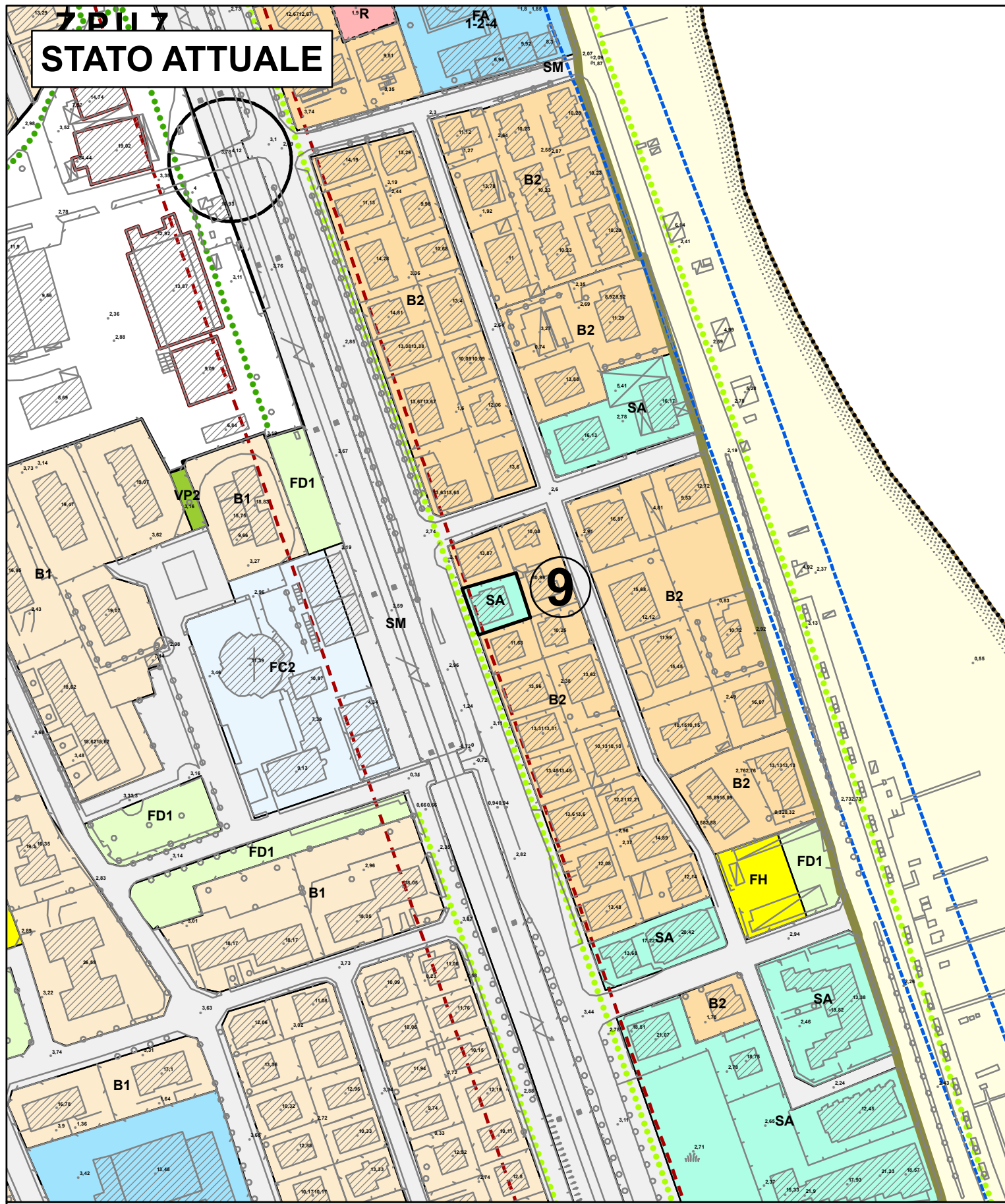
I proprietari dell'immobile, nel richiedere il cambio di destinazione d'uso urbanistico, fanno presente che "nessun contributo o agevolazione pubblica, sotto qualunque forma, è mai stato richiesto né concesso alla Proprietà per interventi di costruzione, ristrutturazione, ammodernamento, adeguamento strutturale alle normative o qualunque altro intervento riferito all'immobile".

Negli anni '60 -' 70 nel Comune di Porto San Giorgio vennero avviate diverse attività analoghe alla "Pensione San Giorgio", svolte all'interno dell'immobile di residenza degli stessi gestori e caratterizzate da dimensioni ridotte e servizi minimi. Alcune strutture, simili per dimensioni ed attività svolta, sono state classificate nella vigente variante al PRG del 1998 come zona "B" residenziale di completamento.

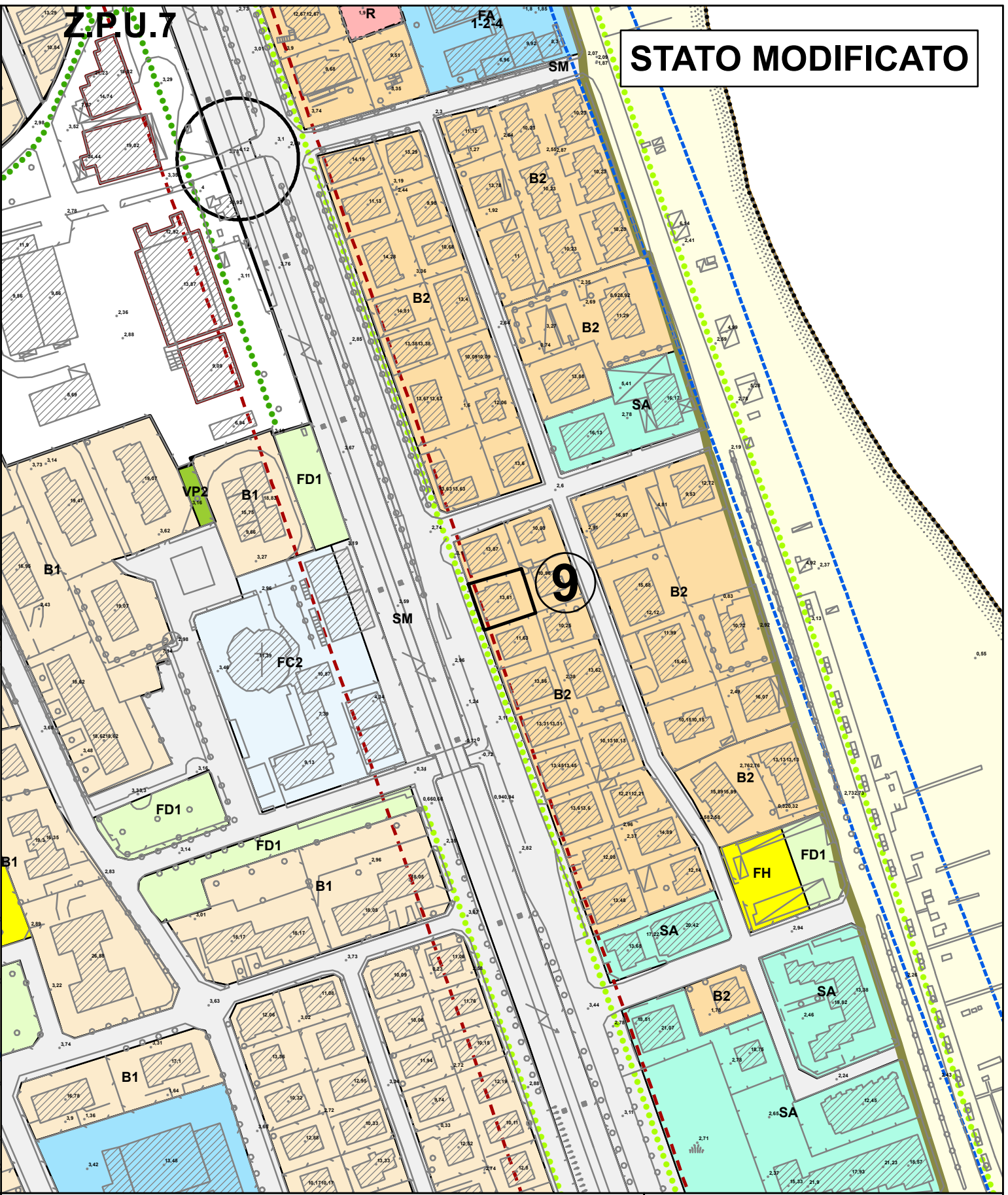
La variante prevede una diversa utilizzazione dell'edificio rispetto a quella stabilita nel l'originario titolo abilitativo e non determina un incremento quantitativo e qualitativo del carico urbanistico.







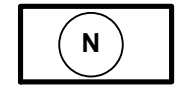
**STATO ATTUALE**



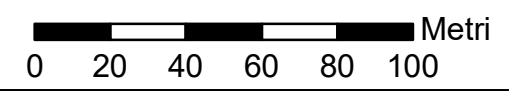
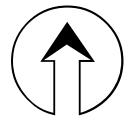
**STATO MODIFICATO**



**Comune di PORTO SAN GIORGIO**  
**VARIANTI SPECIFICHE AL VIGENTE PRG**



Individuazione aree oggetto di variante



## VARIANTE N. 10

Modifica della zonizzazione di un edificio di recente costruzione, distinto in Catasto al Foglio 2 particella 1966, realizzato con Concessione Edilizia n. 3406 del 20/09/19 su lotto non edificato in un contesto urbanistico residenziale, classificato dal PRG del 1975 in zona omogenea B1.1.

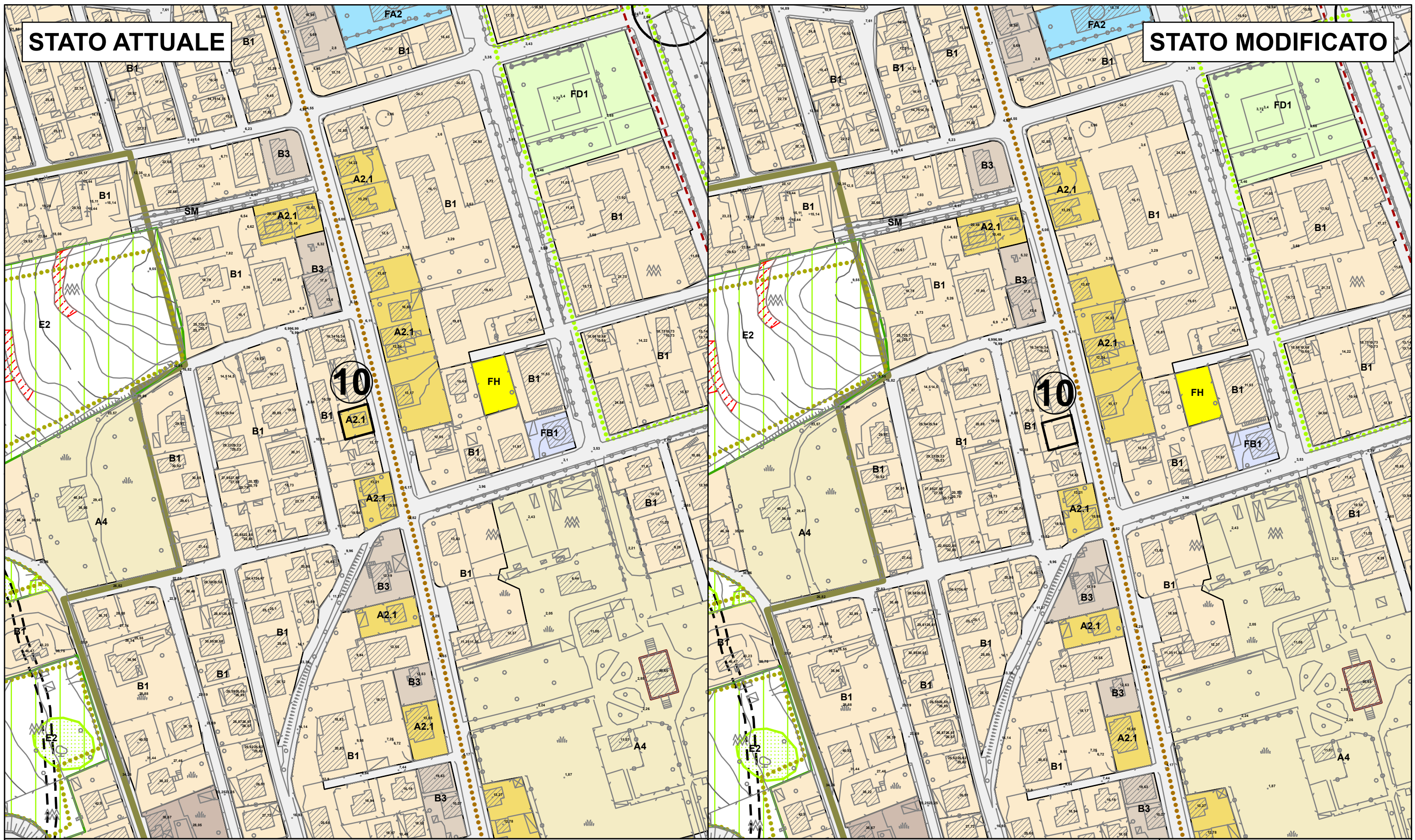
Nella vigente variante al PRG del 1998 lo stesso fabbricato è stato inserito in zona "A2.1 - Edifici e complessi edilizi di interesse storico-architettonico o ambientale diffusi nel territorio urbanizzato" disciplinata dall'art. 51 delle NTA.

La nuova classificazione in zona "A2.1" si ritiene incongrua e non supportata da giustificate motivazioni pertanto con la presente variante viene modificata la destinazione d'uso dell'area per ricondurre l'inquadramento urbanistico dell'immobile in zona B1.

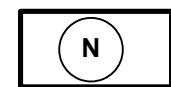


**STATO ATTUALE**

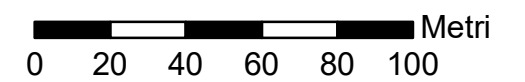
**STATO MODIFICATO**



**Comune di PORTO SAN GIORGIO**  
VARIANTI SPECIFICHE AL VIGENTE PRG



Individuazione aree oggetto di variante





# VARIANTE N. 11

## MODIFICHE DA APPORTARE ALLE NTA DEL PRG

### da aggiungere

#### **Art. 48 - Nucleo Antico: Edifici e complessi architettonici monumentali (sottozona A 1.1)**

- 1 La Variante Generale del P.R.G. individua nella tavola in scala 1:1.000 (Tav. P4) le unità edilizie ed i complessi che per la loro singolarità costituiscono gli elementi emergenti, in senso fisico e/o storico-culturale, del tessuto storico del Nucleo Antico. Ad essi viene attribuito dalla Variante Generale del P.R.G., attraverso la rigorosa salvaguardia e la promozione del riuso, il ruolo di elementi nodali qualificati dell'immagine, dell'identità e delle funzioni urbane di maggiore rilievo.
- 2 Questa categoria di edifici e complessi comprende organismi architettonici molto diversificati (chiese, palazzi, teatro), che includono spazi aperti di pertinenza (sagrati, chiostri, cortili, giardini) inseriti nella tavola della Variante Generale del P.R.G. nel perimetro della zona.
- 3 Le categorie di intervento ammesse per questi edifici sono:
  - a- manutenzione ordinaria
  - b- manutenzione straordinaria, limitatamente ad opere conformi ai criteri del restauro
  - c1- restauro
- 4 Quando non espressamente specificato dalle tavole di Piano (destinazioni a standard), gli usi ammessi, oltre alla residenza, sono quelli legati alle attività commerciali al dettaglio, ai pubblici esercizi (bar, ristorazione) e alle funzioni pubbliche o di uso pubblico incluse nelle categorie 2 (Attrezzature e servizi di base), 3 (Terziario diffuso non commerciale), 4 (Terziario a forte carico urbanistico), 9 (Servizi a livello urbano e territoriale), 10 (Attività congressuali ed espositive), previa verifica in sede di autorizzazione o concessione edilizia della compatibilità della nuova destinazione con la conservazione del patrimonio architettonico e ambientale in ogni sua parte, soprattutto in relazione agli effetti del carico urbanistico indotto dalle funzioni.
- 5 Entro la sottozona A 1.1 si colloca la Rocca Tiepolo, complesso monumentale di eccezionale valore storico-architettonico, di cui attraverso specifici progetti si dovrà garantire il restauro e la fruizione pubblica per attività di interesse culturale, sociale e ricreativo promosse dall'Amministrazione Comunale anche in forma convenzionata con altri soggetti.

Entro la sottozona A 1.1 sono inclusi tra gli altri, anche il Teatro, recentemente restaurato, la Chiesa di San Giorgio la piazza antistante la Chiesa, la Chiesa del Crocefisso per cui si prevede un uso pubblico, la chiesa del Suffragio ed alcuni palazzi civili di particolare rilievo architettonico.
- 6 All'interno della sottozona A 1.1 è stato incluso dalla presente Variante Generale del P.R.G. l'edificio denominato "Premiata Fabbrica Anisina Francesco Olivieri, classificato nell'elenco 2 allegato alla tav.16 del P.P.A.R. Per detto edificio prevale la presente normativa in quanto più restrittiva di quella prevista dalle N.T.A. del P.P.A.R.