



CITTÀ DI PORTO SAN GIORGIO

PROVINCIA DI FERMO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 103 DEL 03/06/2022

OGGETTO: ADOZIONE VARIANTE PUNTUALE AL PRG, AI SENSI DELL'ART. 15 COMMA 5 DELLA L.R. 34/1992, PER MODIFICA ZONIZZAZIONE LOTTO DA "SA" A "B2.1*" – PROPRIETÀ TIMONE SRL

L'anno duemilaventidue, addì tre, del mese di Giugno alle ore 12:00, presso l'Ufficio del Sindaco del Palazzo comunale, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunita la Giunta Comunale sotto la presidenza del Sindaco LOIRA NICOLA.

Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario Generale Dott.ssa STELLA MARIA.

Partecipano i Signori:

CARICA	COGNOME E NOME	PRESENTE
SINDACO	LOIRA NICOLA	SI
VICE SINDACO	GRAMEGNA TOTA FRANCESCO	SI
ASSESSORE	DE LUNA CHRISTIAN	SI
ASSESSORE	BALDASSARRI ELISABETTA	SI
ASSESSORE	VARLOTTA FILOMENA	--
ASSESSORE	DI VIRGILIO ANDREA	SI

Presenti n° 5 Assenti n° 1

Essendo legale il numero degli intervenuti, il LOIRA NICOLA, nella sua qualità di Sindaco, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a trattare l'oggetto sopra riportato.

Premesso che 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, e successive varianti;

Preso atto che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 04/04/2022 è stata adottata una variante puntuale al Piano di Recupero del Borgo Marinaro in variante al PRG, ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 34/1992, per la riqualificazione dell'ex Cinema Excelsior con la quale il Comune, a compenso dell'investimento privato per il recupero dell'edificio nonché la realizzazione e cessione temporanea di una sala polifunzionale e la riqualificazione dell'antistante Piazza Marina, si è impegnato ad approvare apposita variante urbanistica finalizzata al cambio di destinazione da Zona SA (alberghiera) a zona B (di completamento residenziale) del lotto edificabile in via XX Settembre di proprietà della Soc. "TIMONE Srl.", iscritto nel N.C.E.U. foglio 11, p.lla 1465 e del fabbricato in corso di costruzione nel suddetto lotto;

Vista la domanda presentata da Paola Renzi in qualità di Legale rappresentante della Società "TIMONE Srl." acquisita al protocollo comunale n. 32229 del 13/12/2021, per la modifica della zonizzazione del suddetto lotto edificabile classificato dal vigente strumento urbanistico "SA" per Attrezzature alberghiere e turistico ricettive di cui all'art. 118 delle NTA del PRG, con trasformazione dell'area a zona residenziale "B2.1" Zone miste sature a prevalente destinazione residenziale della fascia litoranea disciplinate dall'art. 69 delle NTA del PRG e del fabbricato in corso di costruzione;

Vista la documentazione tecnica allegata alla domanda nella quale viene dettagliatamente documentato lo stato attuale dell'area e dell'immobile in corso di costruzione e motivata la proposta di variante urbanistica, composta dai seguenti elaborati:

- *Relazione tecnica illustrativa e NTA di PRG*
- *Relazione geologica*
- *Schema di Convenzione*

Visto lo schema di Convenzione allegato alla presente deliberazione nonché alla deliberazione di C.C. n. 16 del 04/04/2022, che stabilisce che la società Timone srl non potrà utilizzare l'immobile residenziale di sua proprietà se non dopo la verifica del perfetto adempimento delle obbligazioni assunte dalla Soc. Excelsior; la Soc. Timone srl potrà pertanto presentare le richieste di titolo abilitativo per l'edificazione anche contemporaneamente alla realizzazione degli interventi a carico della Excelsior ma potrà presentare la richiesta di agibilità dell'immobile residenziale solo a seguito del perfetto adempimento delle obbligazioni assunte dalla Excelsior;

Considerato che l'indice di utilizzazione fondiaria If stabilito dall'Art.118 delle NTA del PRG per le Attrezzature alberghiere e turistico – ricreative (SA) è pari a 0,60 mq/mq mentre l'indice di utilizzazione fondiaria If stabilito dall'art. 69 delle NTA del PRG per le Zone miste sature a prevalente destinazione residenziale della fascia litoranea (B2.1) è pari a 0,65 mq/mq;

Ritenuto pertanto necessario, al fine di non incidere sul dimensionamento globale del PRG, che la variazione della destinazione d'uso possa avvenire solamente limitando l'edificabilità del lotto con trasformazione dell'area a zona residenziale "B2.1*" con If pari a 0,60 mq/mq, lasciando invariati tutti gli altri parametri urbanistici ed edilizi della zona B2.1;

Considerato che, di conseguenza, la variante da SA a B2.1* non modifica le volumetrie insediabili previste dal PRG, pertanto ai sensi dell'art. 18 comma 4 della L.R. n. 34/1992 le quantità di aree a standard si ritengono soddisfatte dalle dotazioni generali del vigente PRG, tenuto conto che la capacità insediativa teorica per le aree residenziali si calcola attribuendo ad ogni abitante da insediare mc. 120 di volume edificabile mentre per le aree con destinazione d'uso turistica o turistico-residenziale detta attribuzione è diminuita a mc. 80 per abitante;

Visto il parere igienico sanitario favorevole relativo "alla modifica della zonizzazione di un lotto edificabile da

SA a B2.1” dell'ASUR Marche, Area Vasta n. 4, Dipartimento Prevenzione, Servizio Igiene e Sanità Pubblica, espresso con nota prot. n. 2308/FMSISP del 14/01/2022 acquisito al protocollo comunale n. 1176 del 14/01/2022;

Vista la richiesta di parere inviata alla Regione Marche - Servizio Tutela, Gestione ed Assetto del Territorio – P.F. Tutela del Territorio - Genio Civile sede di Fermo, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 – Art. 13 L. 64/1974 - PAI AdB Reg. Artt. 9,13 N.A. – DGR n. 53 del 27/01/2014, con nota prot. n. 1270 del 14/01/2022;

Considerato che la variante proposta è sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS in forma semplificata, ai sensi del paragrafo A.3) punto 5 delle Linee Guida Regionali per la Valutazione Ambientale Strategica, approvata con DGR n. 1647 del 23/12/2019 che stabilisce: “Le varianti agli strumenti urbanistici generali, i piani attuativi e loro varianti che non determinano incremento del carico urbanistico che non contemplano trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse¹⁸ e non contengono opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza possono essere sottoposti ad una verifica di assoggettabilità a VAS in forma semplificata”.

A tal fine, prima dell'adozione della Variante, con nota prot. n. 914 del 12/01/2022 è stata trasmessa istanza all'Autorità competente (Provincia di Fermo) motivando l'opportunità di avviare tale procedura e l'assenza di impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale;

Preso atto della Determinazione del Dirigente del Settore Viabilità, Urbanistica, Patrimonio, Edilizia Scolastica della Provincia di Fermo n. 119/GEN del 24/02/2021, trasmessa con nota prot. n. 2752 del 24/02/2022, acquisita al prot. comunale n. 5591 del 24/02/2022, con la quale si è concluso il procedimento amministrativo esprimendo la pronuncia di non assoggettare, con prescrizioni, alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica la variante in oggetto (Allegato 5);

Considerato che per la modifica della destinazione del lotto edificabile per attrezzature alberghiere e turistico ricettive a residenziale, con trasformazione dell'area da Zona urbanistica “SA” a Zona “B2.1*” non incide sul dimensionamento globale del PRG, non modifica la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione degli standard stabiliti dal D.M. 1444/68, si propone l'adozione della presente variante urbanistica, redatta ai sensi dell'art. 15 comma 5 della legge regionale 5 agosto 1992 n. 34, che testualmente recita: *“Le varianti al piano regolatore generale 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 del piano, non modificano la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione degli standard di cui al decreto ministeriale 1444/1968 da osservarsi in ciascuna zona di cui al comma 3, sono approvate in via definitiva dalla giunta comunale ai sensi dell'articolo 30 della presente legge”...*;

Dato atto che:

- La modifica apportata alla destinazione d'uso dell'area con la variante in oggetto da Zona SA a zona B2.1*, risulta conforme alle tutele ed agli indirizzi delineati dai vincoli statali e dai piani sovraordinati regionali e provinciali di riferimento;
- La variante in esame non contrasta con disposizioni o previsioni immediatamente vincolanti del Piano di Inquadramento Territoriale (PIT);
- Rispetto agli ambiti di tutela tracciati nel Piano Regolatore Generale adeguato al Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR) con la variante in esame non viene modificato nessun ambito di tutela paesaggistica – ambientale;
- La variante non interferisce con il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico Regionale (PAI) né con il Piano Territoriale di Coordinamento provinciale (PTC) non prevedendo incrementi di consumo di suolo;

Vista:

- la Legge Urbanistica 17/08/1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Legge 05/08/1978, n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni;

- la Legge Regionale 05/08/1992, n. 34 e successive modifiche ed integrazioni;
- la Legge Regionale 23/11/2011, n. 22;
- il DPR 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.;

Dato atto che, ai sensi dell'art.49, comma 1, del decreto legislativo n.267/2000, come sostituito dall'art.3, comma 1, lettera b), decreto legge n.174/2012, sulla presente proposta

- non è necessario acquisire parere di regolarità contabile in quanto non comporta impegni o riflessi sulla situazione economico-finanziaria dell'Ente;
- è necessario assumere il solo parere favorevole di regolarità tecnica che viene favorevolmente espresso con la firma del sottoscritto sulla medesima;

SI PROPONE DI DELIBERARE QUANTO SEGUE

1. Richiamare la premessa come parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. Adottare, ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/1992, la variante urbanistica per la modifica della zonizzazione dell'area ubicata in Porto San Giorgio via XX Settembre distinta in catasto al foglio 11 part. 1465, di proprietà della Soc. Timone srl, classificata dal vigente strumento urbanistico "SA" per Attrezzature alberghiere e turistico ricettive di cui all'art. 118 delle NTA del PRG, con trasformazione a zona residenziale "B2.1*" Zone miste sature a prevalente destinazione residenziale della fascia litoranea disciplinate dall'art. 69 delle NTA del PRG;
3. Prendere atto che la variante è composta dai seguenti elaborati, depositati al fascicolo elettronico dell'Ufficio e resi visibili all' Pretorio on-line del Comune:
 - *Relazione tecnica illustrativa e NTA di PRG*
 - *Zonizzazione vigente e di variante*
 - *Relazione geologica*
 - *Schema di convenzione*
4. Stabilire che l'indice di utilizzazione fondiaria If della suddetta area, al fine di non incidere sul dimensionamento globale del PRG, anche successivamente alla trasformazione a zona residenziale "B2.1*" Zone miste sature a prevalente destinazione residenziale della fascia litoranea, rimarrà pari a 0,60 mq/mq;
5. Stabilire che la Soc. Timone srl potrà presentare la richiesta di agibilità dell'immobile residenziale solo a seguito del perfetto adempimento delle obbligazioni assunte dalla Excelsior;
6. Dare atto che verranno rispettate tutte le indicazioni e prescrizioni contenute nel parere della Regione Marche - Servizio Tutela, Gestione ed Assetto del Territorio;
7. Dare atto che verranno rispettate tutte le indicazioni e prescrizioni contenute nella Determinazione Dirigenziale della Provincia di Fermo n. 119/GEN del 24/02/2021;
8. Demandare al Dirigente del IV° Settore "Servizi Tecnici del Territorio" tutti gli adempimenti relativi all'approvazione della presente variante ed alle comunicazioni agli interessati, nonché alla cura del deposito e pubblicazione ai sensi della L.R. n. 34/1992 e s.m.i.;
9. Dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Testo Unico degli EE.LL., approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267.

LA GIUNTA COMUNALE

Esaminato il sopra riportato documento istruttorio;

Ritenuto di condividere le conclusioni cui giunge l'istruttoria;

Richiamati i seguenti atti:

- la deliberazione G.C. n.41 del 21.4.2021 con la quale l'Amministrazione ha approvato la dotazione organica apportando sostanziali modifiche alla struttura organizzativa dell'ente;
- il decreto del Sindaco n.28 dell'11.11.2021 di conferimento e conferma degli incarichi dirigenziali in corso;
- i provvedimenti di conferimento incarico di posizione organizzativa:
 - n.718 del 12.5.2021 - P.O. inserita nel II Settore, Servizio "Gestione delle Entrate, tributi" (1.6.21 – 31.12.22);
 - n.830 del 31.5.2021 - P.O. inserita nel IV Settore, Servizi "Demanio, Cimitero e Ambiente" e "Lavori Pubblici e Manutenzioni" (1.6.21 – 30.05.22) e n. 942 del 30.05.2022 (01.06.2022 – 30.09.2022);
 - n.10 del 4.6.2021 - P.O. inserita nel III Settore, "Direttore di Farmacia" (1.6.21 – 31.12.22), in comando presso la SGDS srl;
 - n. 229 del 08.02.2022 – P.O. inserita nel III Settore, Servizi 2° "Cultura, Sport e Turismo" e 3° "Servizio attività economiche (SUAP), Mercato Ittico"(14.02.2022-31.12.2022);
 - n. 1 del 11.02.2022 - P.O.A. Servizio Autonomo di Polizia Locale anno 2022;

Rilevata la propria competenza in merito;

Richiesti e formalmente acquisiti i pareri previsti dall'ordinamento delle autonomie locali per il perfezionamento dell'atto deliberativo;

per le ragioni espresse in premessa;

con voti unanimi resi nelle forme di legge e di statuto;

DELIBERA

Di approvare integralmente quanto proposto e contenuto nel surriportato documento istruttorio.

Successivamente, vista l'urgenza di provvedere nel merito, con separata votazione unanimemente espressa

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del Testo Unico degli EE.LL., approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267, pubblicato in G.U. 227 del 28.9.2000.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il Dirigente ai sensi dell'art. 147/bis del TUEL 267/2000 e del Regolamento sui controlli interni in ordine alla proposta **n.ro 1138 del 31/05/2022** esprime parere **FAVOREVOLE**.

Parere firmato dal Dirigente **CENSI SAURO** in data **01/06/2022**

LETTO FIRMATO E SOTTOSCRITTO

Il Sindaco
LOIRA NICOLA

Il Segretario Generale
Dott.ssa STELLA MARIA

NOTA DI PUBBLICAZIONE N. 1430

Ai sensi dell'art. 124 del T.U. 267/2000 il Responsabile della Pubblicazione **MARZAN BARBARA** attesta che in data **13/06/2022** si è proceduto alla pubblicazione sull'Albo Pretorio.
Nota di pubblicazione firmata da **MARZAN BARBARA il 13/06/2022.**

La Delibera è esecutiva ai sensi ex art. 134, comma 4 del T.U.E.L..