



# CITTÀ DI PORTO SAN GIORGIO

PROVINCIA DI FERMO

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**N. 28 DEL 25/02/2022**

**OGGETTO:** ADOZIONE VARIANTE PUNTUALE AL PRG, AI SENSI DELL'ART. 15 COMMA 5 DELLA L.R. 34/1992, PER MODIFICA DISLOCAZIONE AREA A PARCHEGGIO PUBBLICO ED AREA A COMPLETAMENTO RESIDENZIALE ALL'INTERNO DELLA STESSA PROPRIETA'

L'anno duemilaventidue, addì venticinque, del mese di Febbraio alle ore 16:00, 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:

<b>CARICA</b>	<b>COGNOME E NOME</b>	<b>PRESENTE</b>
SINDACO	LOIRA NICOLA	SI
VICE SINDACO	GRAMEGNA TOTA FRANCESCO	--
ASSESSORE	DE LUNA CHRISTIAN	SI
ASSESSORE	BALDASSARRI ELISABETTA	SI
ASSESSORE	VARLOTTA FILOMENA	SI
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;

Considerato che:

- il vigente il PRG comunale individua una zona a destinazione parcheggio FH ed una zona a destinazione residenziale B1 in un'area confinante con le mura castellane distinta in catasto al foglio 8 particelle n.621 – 638 – 634 - 645 appartenenti alla stessa proprietà;
- La zona "B1 Zone miste sature della città permanente" è disciplinata dall'art. 68 delle NTA del PRG che regola le zone a prevalente destinazione residenziale che costituiscono il tessuto della città moderna;
- La zona FH, compresa nelle zone "F - Zone per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico", è disciplinata dall'art. 113 della NTA del PRG che regola i parcheggi ad uso pubblico;

Preso atto che:

- la zona B1, della superficie di circa 520 mq, è collocata in una striscia a nord della proprietà che fino ad oggi non è stata utilizzata e risulta ancora non utilizzabile per realizzare un edificio considerata la sua conformazione;
- la zona FH, della superficie di circa 2240 mq destinata a parcheggio di uso pubblico è collocata in un ambito strategico della città, in prossimità delle mura castellane e del centro storico, nelle vicinanze del Teatro comunale e della Chiesa di San Giorgio;
- le NTA del PRG prevedono che i parcheggi FH sono realizzati dal Comune, ovvero da altri soggetti pubblici e/o privati, in forza di apposita convenzione con l'Amministrazione, nella quale saranno definite le modalità e i tempi di realizzazione delle opere e le quote di uso privato eventualmente da associare all'uso pubblico; tali parcheggi possono essere realizzati in superficie a un solo livello, oppure come autorimesse multipiani, interrate o in elevazione fuori terra;

Vista la domanda presentata dalla Sig.ra Mattioli Luisa e dagli altri proprietari delle suddette particelle catastali, assunta al protocollo comunale n. 8397 del 31/03/2021, con la quale si propone una variante urbanistica per modificare la dislocazione delle aree di zonizzazione attuale, localizzando la zona B1 in aderenza alla curva stradale di Via Michelangelo e inglobando la striscia a nord nella zona a parcheggio FH;

Preso atto che:

- nella proposta le zone in oggetto (B1 e FH) risultano invariate da un punto di vista della quantità di superficie stabilita dal PRG e, in caso di approvazione della variante, la proprietà si impegna a cedere gratuitamente al Comune l'intera area FH al fine di permettere la realizzazione del parcheggio previsto dal Piano Regolatore ed evitarne l'esproprio;
- la proprietà, con apposita convenzione, assume l'impegno di realizzare e cedere gratuitamente al Comune il parcheggio a raso di uso pubblico, riservandosi la facoltà di realizzare autorimesse interrate e/o fuoriterza ad uso privato;

Considerato che ai sensi dell'art. 113 delle NTA del PRG la superficie interrata, qualunque sia l'estensione ed il numero dei piani, non incide sull'If e che la superficie a parcheggio privato fuori terra di progetto ha un If inferiore alla 0,1 l'intervento potrà avvenire attraverso concessione edilizia, su progetto esteso all'intera zona, senza previa approvazione di piano attuativo;

Preso atto che al fine di garantire una fascia di rispetto e valorizzazione delle mura castellane i percorsi e la zona di sosta a ridosso delle mura stesse saranno realizzati in un'area sistemata a verde;

Vista la documentazione progettuale redatta dall'Arch. Irene Sagripanti su incarico della Ditta proprietaria,

nella quale viene dettagliatamente documentato lo stato attuale e motivata la proposta di variante urbanistica dell'area, composta dai seguenti elaborati:

- *Relazione tecnica illustrativa e NTA di PRG;*
  - *Tav. 1 Zonizzazione vigente e di progetto;*
  - *Tav. 2 Planimetrie generali*
  - *Tav. 3 Piano quotato e sezioni attuali*
  - *Tav. 4 Piano quotato e sezioni di progetto*
  - *Tav. 5 Aree verdi e parcheggi da cedere al Comune;*
- Documentazione fotografica*  
*Schema di convenzione*

Considerato che con la variante vengono traslate zone urbanistiche B1 e FH all'interno della stessa proprietà mantenendo invariate le superfici stabilite dal PRG, non si modificano le attuali volumetrie insediabili e l'attuale carico urbanistico, pertanto le quantità di aree a standard si ritengono soddisfatte dalle dotazioni generali del vigente PRG;

Visto il parere favorevole con prescrizioni della 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. 53/2014, - Pratica n.501 - espresso con nota acquisita al protocollo comunale n. 31111 del 30/11/2021;

Visto il parere igienico sanitario favorevole dell'ASUR Marche, Area Vasta n. 4, Dipartimento Prevenzione, Servizio Igiene e Sanità Pubblica, espresso con nota prot. n. 39207 del 9/07/2021 acquisita al protocollo comunale n. 17915 del 13/07/2021;

Dato atto che la variante proposta è stata 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, approvate 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 diverse 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 è stata trasmessa istanza all'Autorità Competente (Provincia di Fermo) per la procedura di verifica ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006.

Vista la Determinazione Dirigenziale della Provincia di Fermo n. 753/GEN del 28/10/2021, (nota prot. 16495 del 2/11/2021 acquisita con prot. n. 28042 del 2/11/2021) con la quale, acquisiti i pareri dei soggetti competenti in materia ambientale, si è espressa la pronuncia di non assoggettamento della variante alla procedura di VAS, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006, invitando l'autorità Procedente al rispetto delle indicazioni, contributi e approfondimenti indicati nella Determina;

Considerato il vincolo di tutela paesaggistica che insiste sull'area, ex art. 136 c. 1 lett. d) del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., giusto D.M. 12.6.67 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico della "Zona Paesistica di Montecaccione", che nel suo enunciato recita: "... *La zona predetta ha notevole interesse pubblico perché costituita dal caratteristico colle ricoperto di verde sovrastante l'abitato di Porto San Giorgio, costituisce un quadro naturale e panoramico di notevole interesse, visibile dalla strada statale e dalla strada ferrata; comprendente inoltre punti di vista di primaria importanza verso il mare da Ancona a San Benedetto del Tronto*";

Considerato che l'area d'intervento si trova confinante con le "mura castellane" sottoposte alle disposizioni di tutela ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.;

Preso atto del pronunciamento della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio delle Marche in merito alla VAS, espresso con nota prot. n. 23110-P del 13/10/2021, nel quale si forniscono le seguenti indicazioni riportate nelle prescrizioni della citata Determinazione Dirigenziale della Provincia di Fermo n. 753/GEN del 28/10/2021:

- *Il nuovo edificio in zona B1 dovrà inserirsi in modo armonioso con le forme del paesaggio, quindi la sua composizione architettonica dovrà assecondare la morfologia del terreno, evitando forme e/o elementi di eccessivo disturbo che possono interferire con prospettive e/o visuali consolidate (mura castellane, torri, ecc.) dai principali punti di vista panoramici;*
- *Siano impiegati materiali e finiture coerenti con il contesto locale, al fine di migliorare l'inserimento paesaggistico del nuovo manufatto;*
- *Questo Ufficio potrà esprimere in ogni caso ulteriori valutazioni di competenza, che potranno scaturire dall'esame della successiva fase di progettazione, al momento della richiesta dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii..*

Dato atto che la presente variante urbanistica, che modifica la dislocazione di aree di zonizzazione mantenendo invariate le quantità, è 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”*, in quanto la fattispecie che qui interessa 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;

Dato atto che:

- La variante in oggetto risulta conforme alle tutele ed agli indirizzi delineati dai vincoli statali e dai piani sovraordinati regionali e provinciali di riferimento;
- La variante 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 puntuale al PRG per la modifica della dislocazione di un'area a parcheggio pubblico FH e di un'area di completamento residenziale B all'interno della stessa proprietà, mantenendo invariate le superfici previste dal vigente PRG, composta dai seguenti elaborati depositati al fascicolo elettronico dell'Ufficio e resi visibili Albo Pretorio on-line del Comune:
  - *Relazione tecnica illustrativa e NTA di PRG;*
  - *Tav. 1 Zonizzazione vigente e di progetto;*
  - *Tav. 2 Planimetrie generali*
  - *Tav. 3 Piano quotato e sezioni attuali*
  - *Tav. 4 Piano quotato e sezioni di progetto*
  - *Tav. 5 Aree verdi e parcheggi da cedere al Comune;*
  - *Documentazione fotografica*
  - *Schema di Convenzione*
  - *Rapporto Geologico*
  - *Verifica Compatibilità Idraulica*
3. Dare atto che verranno rispettate tutte le indicazioni e prescrizioni contenute nel parere della Regione Marche - Servizio Tutela, Gestione ed Assetto del Territorio
4. Dare atto che verranno rispettate tutte le indicazioni e prescrizioni contenute nella Determinazione Dirigenziale della Provincia di Fermo n. 753/GEN del 28/10/2021;
5. Dare atto che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa da parte dell'Ente;
6. Demandare al Dirigente del IV° Settore "Servizi Tecnici del Territorio" tutti gli adempimenti relativi all'approvazione della presente variante nonché alla cura del deposito e pubblicazione ai sensi della L.R. n. 34/1992 e s.m.i.;
7. 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 seduta si svolge in video conferenza secondo le modalità previste dal Decreto sindacale n. 18 del 30.07.2021 ad oggetto: "Disciplina le modalità di svolgimento, in videoconferenza, delle sedute della Giunta comunale - modifiche ed integrazioni al Decreto n. 5 del 07.04.2020"; presenti 5 assenti 1 (Gramegna Tota)

## 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);
  - 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 - Suppl. Ordinario n.162.

### **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 434 del 23/02/2022** esprime parere **FAVOREVOLE**.

Parere firmato dal Dirigente **CENSI SAURO** in data **24/02/2022**

---

**LETTO FIRMATO E SOTTOSCRITTO**

Il Sindaco  
**LOIRA NICOLA**

Il Segretario Generale  
**Dott.ssa STELLA MARIA**

---

**NOTA DI PUBBLICAZIONE N. 629**

Ai sensi dell'art. 124 del T.U. 267/2000 il Responsabile della Pubblicazione **MARZAN BARBARA** attesta che in data **14/03/2022** si è proceduto alla pubblicazione sull'Albo Pretorio.

Nota di pubblicazione firmata da **MARZAN BARBARA** il **14/03/2022**.

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