



COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO

PROVINCIA DI FERMO

Variante al Piano Regolatore Generale Zona Progettazione Unitaria - 9 bis

Coordinato con la Proposta di
Piano Regolatore Portuale
in attuazione del Piano Regionale dei Porti
(ai sensi della legge n.84 del 1994)

ELABORATI GRAFICI - STATO DI PROGETTO

NORME TECNICHE ATTUAZIONE

DATA : GENNAIO 2022

UNIVERSITA' POLITECNICA DELLE MARCHE

ATTIVITA' DI RICERCA SCIENTIFICA

Responsabili Scientifici:

Prof. Arch. Gianluigi Mondaini - Coordinatore

Prof. Arch. Maddalena Ferretti

Prof. Arch. Paolo Bonvini

Prof. Arch. Francesco Alberti

Dottorandi di ricerca:

ing. Maria Glada Di Baldassarre

Arch. Caterina Rigo

SETTORE URBANISTICA
NUCLEO DI PROGETTAZIONE

arch. Sauro CENSI

arch. Luigi SCOTECE

COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO

IL SINDACO

Avv. Nicola LOIRA

REGIONE MARCHE

Comune di Porto San Giorgio

Regione Marche

Delibera Intesa di C.C. : del n. _____ del _____

Adozione: del n. _____ del _____

Approvazione definitiva: del n. _____ del _____

INDICE

1. CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE	2
2. PIANO REGOLATORE VIGENTE	3
2.1. Zona Z.P.U. 8 bis	3
2.2. Zona Z.P.U. 9 bis	3
2.3. Prescrizioni espresse dagli Enti.....	4
3. VARIANTE ALLA ZONA DI PROGETTAZIONE UNITARIA Z.P.U. 8bis	4
3.1. Zona Z.P.U. 8 ter.....	4
4. VARIANTE ALLA ZONA DI PROGETTAZIONE UNITARIA Z.P.U. 9bis	5
4.1. Zona Z.P.U. 9 ter.....	5
4.2. Zona Z.P.U. 9 bis e 9 ter – Quadro di raffronto.....	5
5. NORME GENERALI	6
6. ELIMINAZIONE DELLE “BARRIERE ARCHITETTONICHE”	6
7. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	6

1. CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE

Nel rispetto della L. 28-1-1994 n. 84 (Riordino della legislazione in materia portuale) che, per i Piani Regolatori Portuali, indica nel documento di pianificazione strategica di sistema, lo strumento con cui

- individuare e perimetrare le aree destinate a funzioni strettamente portuali e retro-portuali, le aree di interazione porto-città e i collegamenti infrastrutturali di ultimo miglio di tipo viario e ferroviario coi singoli porti del sistema e gli attraversamenti del centro urbano;

Inoltre la L. 84/1994 dispone che *“la pianificazione delle aree con funzione di interazione porto-città definite dal documento di pianificazione strategica di sistema è stabilita dai comuni, previo parere della competente Autorità di sistema portuale.”*

La proposta del DICEA, dell'Università Politecnica delle Marche, ha come obiettivo principale la riconnessione sia a scala territoriale che urbana. A livello territoriale 'riconnettere' significa puntare sul potenziamento delle infrastrutture, valorizzando in particolare il collegamento tra autostrada e porto; investire sulla mobilità sostenibile per garantire un trasporto efficiente, ma ecologico, lungo la costa, con l'introduzione di un nuovo tratto di pista ciclabile che si appoggia alla rete esistente e la creazione di un nuovo percorso pedonale lungomare; favorire l'integrazione con il territorio di Fermo, valorizzandone le potenzialità (ad es. il distretto calzaturiero) nella vetrina del porto, per contribuire a rilanciarle e a promuoverle.

Il porto è quindi interfaccia del sistema territoriale allargato ma anche nuovo affaccio a mare del sistema urbano di Porto San Giorgio perseguendo, anche a scala urbana, l'obiettivo strategico della riconnessione.

L'idea di fondo è che se “il porto entra nella città, la città entra nel porto”: dove lo spazio pubblico si dilata, la città si riappropria di un affaccio diretto verso il porto. Attraverso l'eliminazione delle barriere continue, gli accessi ciclopeditoni all'area portuale sono liberi, mentre restano regolamentati i percorsi carrabili.

Il tratto di lungomare prospiciente l'area libera dell'ex Mercato Ittico sarà reso pedonale con la creazione di una grande Piazza di collegamento tra l'area portuale e la città.

Sull'area esterna al Porto, oggetto della presente variante al Piano Regolatore Generale, sono previsti le funzioni complementari al Porto.

Sulla Piazza è prevista la realizzazione di un nuovo edificio polifunzionale, che si immagina come elemento di testa della grande piazza, con il ruolo di connessione tra l'area del porto e le realtà circostanti. È pensato per coinvolgere sia i soggetti pubblici, in modo da ospitare la collettività (ad esempio attraverso eventi culturali rivolti alla cittadinanza), che soggetti privati che possano dimostrarsi interessati (ad esempio le strutture ricettive della zona, le associazioni, ecc).

All'interno dell'edificio polivalente, per una superficie massima di mq 4.500, sono previsti i laboratori scolastici, lo spazio per convegni, il museo ecc. Parte della volumetria deriva dal recupero del manufatto dell'ex Mercato Ittico esistente.

Sull'area esterna a quella portuale è prevista la realizzazione di Edilizia Residenziale, per una superficie massima di mq 2.700, ed una superficie commerciale e di ristorazione per una superficie massima di mq 300.

Le preesistenze all'interno dell'area oggetto di pianificazione sono state opportunamente rilevate, analizzate e classificate per funzione, valore intrinseco e stato di conservazione. Di conseguenza la variante prevede la demolizione, il recupero e la rifunzionalizzazione, ricollocazione o riqualificazione dell'esistente. In modo più specifico è previsto il recupero e la rifunzionalizzazione per l'edificio storico dell'Ex Mercato Ittico. Per la volumetria adiacente all' Ex Mercato Ittico è prevista la demolizione e ricollocazione della volumetria.

2. PIANO REGOLATORE VIGENTE

Con delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 29.09.2004 è stata approvata la variante parziale al Piano Regolatore Generale alla Z.P.U. 8 - Campo Sportivo-Depuratore ed alla Z.P.U. 9 – Porto.

A seguito della variante le zone hanno assunto la nuova denominazione di Z.P.U. 8bis e Z.P.U. 9bis con le seguenti nuove Norme Tecniche di Attuazione:

2.1. Zona Z.P.U. 8 bis

<i>SUL complessiva realizzabile</i>	mq 10.934
Da ripartire pro-quota fra i titolari di diritti attraverso un Piano attuativo	
<i>Ripartizione delle SUL per destinazioni</i>	
- <i>SUL per attrezzature pubbliche</i>	mq 2.540
- <i>SUL per interventi privati</i>	mq 8.394 ⁽²⁾
<i>Tornano</i>	mq 10.934
<p>(2) La ripartizione della SUL privata fra le varie destinazioni (Residenza, alberghi ed attrezzature turistiche, attività produttive e/o commerciali, ecc.) verrà effettuata in sede di Piano attuativo.</p> <p>Il decremento di SUL rispetto al vigente PRG non avviene a discapito delle SUL per residenza, commercio, ecc. spettanti ai soggetti privati titolari di diritti all'interno della zona ma della SUL spettante al Comune, che è proprietario di ampie aree all'interno di detta zona.</p> <p>Restano ferme le indicazioni e prescrizioni del PRG vigente, ivi compresa la possibilità di attuare un Piano di Recupero.</p>	

2.2. Zona Z.P.U. 9 bis

<i>SUL complessiva realizzabile</i>	mq 8.310
Da ripartire pro-quota fra i titolari di diritti attraverso un Piano attuativo	
<i>Ripartizione delle SUL per destinazioni</i>	
- <i>SUL per attrezzature pubbliche</i>	mq 630
- <i>SUL per interventi privati</i>	mq 7.680 ⁽³⁾
<i>Tornano</i>	mq 8.310

(3) La ripartizione della SUL privata fra le varie destinazioni (Residenza, alberghi ed attrezzature turistiche, attività produttive e/o commerciali, ecc.) verrà effettuata in sede di Piano attuativo

Il decremento di SUL rispetto al vigente PRG non avviene a discapito delle SUL per residenza, commercio, ecc. spettanti ai soggetti privati titolari di diritti all'interno della zona ma della SUL spettante al Comune, che è proprietario di ampie aree all'interno di detta zona.

Restano ferme le indicazioni e prescrizioni del PRG vigente.

2.3. Prescrizioni espresse dagli Enti

Per gli interventi di nuova edificazione e nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria si prescrive:

1. *Dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni ed indicazioni espresse dagli Enti sia nella conferenza dei Servizi del 08.03.2004 che singolarmente:*
2. *L'imposta dei previsti piani interrati dovrà essere tale da limitare l'interferenza con il livello della falda: in particolare prima degli interventi dovranno essere valutate attentamente le eventuali interferenze dell'abbattimento della falda acquifera con la stabilità degli edifici circostanti. Inoltre dovranno essere evitate immissioni potenzialmente inquinanti direttamente in falda;*
3. *Dovranno essere adottati tutti gli opportuni accorgimenti inerenti la regimazione delle acque;*
4. *Dovranno essere eseguite in fase di progettazione esecutiva specifiche e dettagliate indagini geologiche e geotecniche per meglio valutare l'interazione terreno / opere di fondazione;*
5. *In caso di effettiva realizzazione della struttura commerciale classificabile ai sensi della L.R. 26/99 quale "media struttura di vendita" dovrà essere assicurato il rispetto della dotazione di parcheggi prescritta dalla citata L.R. 26/99 e successive modifiche ed integrazioni;*
6. *L'inizio di tutte le opere di sterro o scavo (ivi comprese quelle inerenti i servizi, piantumazioni, arredi urbani) sia segnalato alla Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche con un preavviso di almeno 15 giorni per gli opportuni controlli;*

3. VARIANTE ALLA ZONA DI PROGETTAZIONE UNITARIA Z.P.U. 8bis

3.1. Zona Z.P.U. 8 ter

A seguito di convenzione urbanistica le part.IIe nn. 53, 1289 e 1291 del foglio 11 sono state cedute al Comune di Porto San Giorgio in proprietà.

La variante ridenomina la nuova Zona di Progettazione in Z.P.U. 8 ter.

La variante consiste in una nuova perimetrazione con l'esclusione delle part.IIe nn. 53, 1289 e 1291 del foglio 11 alle quale viene assegnata la destinazione di FH - Parcheggi ad uso pubblico, disciplinata dall'art. 113 delle norme del vigente Piano Regolatore Generale.

Restano invariati tutti gli altri parametri come di seguito riportato:

<i>SUL complessiva realizzabile</i>	mq 10.934
Da ripartire pro-quota fra i titolari di diritti attraverso un Piano attuativo	
<i>Ripartizione delle SUL per destinazioni</i>	

- <i>SUL per attrezzature pubbliche</i>	mq 2.540
- <i>SUL per interventi privati</i>	mq 8.394 ⁽²⁾
<i>Tornano</i>	mq 10.934
<p><i>(2) La ripartizione della SUL privata fra le varie destinazioni (Residenza, alberghi ed attrezzature turistiche, attività produttive e/o commerciali, ecc.) verrà effettuata in sede di Piano attuativo.</i></p> <p><i>Il decremento di SUL rispetto al vigente PRG non avviene a discapito delle SUL per residenza, commercio, ecc. spettanti ai soggetti privati titolari di diritti all'interno della zona ma della SUL spettante al Comune, che è proprietario di ampie aree all'interno di detta zona.</i></p> <p><i>Restano ferme le indicazioni e prescrizioni del PRG vigente, ivi compresa la possibilità di attuare un Piano di Recupero.</i></p>	

4. VARIANTE ALLA ZONA DI PROGETTAZIONE UNITARIA Z.P.U. 9bis

4.1. Zona Z.P.U. 9 ter

La variante ridenomina la nuova Zona di Progettazione in Z.P.U. 9 ter.

La variante consiste nella modifica delle quantità delle destinazioni d'uso come indicato nella sottostante tabella:

4.2. Zona Z.P.U. 9 bis e 9 ter – Quadro di raffronto

	Z.P.U. 9 bis	Z.P.U. 9 ter	
<i>SUL complessiva realizzabile</i>	mq 8.310		
Da ripartire pro-quota fra i titolari di diritti attraverso un Piano attuativo			
<i>Ripartizione delle SUL per destinazioni</i>			
- <i>SUL per attrezzature pubbliche</i>	mq 630	Centro Culturale Polivalente	mq 4.500
- <i>SUL per interventi privati</i>	mq 7.680 ⁽³⁾	Sistema Commerciale	mq 300
		Residenziale	mq 2.700
<i>Tornano</i>	mq 8.310		mq 7.500
<p><i>(3) La ripartizione della SUL privata fra le varie destinazioni (Residenza, alberghi ed attrezzature turistiche, attività produttive e/o commerciali, ecc.) verrà effettuata in sede di Piano attuativo.</i></p> <p><i>Il decremento di SUL rispetto al vigente PRG non avviene a discapito delle SUL per residenza, commercio, ecc. spettanti ai soggetti privati titolari di diritti all'interno della zona ma della SUL spettante al Comune, che è proprietario di ampie aree all'interno di detta zona.</i></p> <p><i>Restano ferme le indicazioni e prescrizioni del PRG vigente.</i></p>			

La variante prevede la riduzione della S.U.L. complessiva da mq 8.310 a mq 7.500.

La riduzione della S.U.L. destinata per interventi privati da mq 7.680 a mq 3.000 (mq 300 a commerciale e mq 2.700 a residenziale) mentre la S.U.L. per attrezzature pubbliche viene incrementata da mq 630 a mq 4.500.

Per quanto sopra indicato si omette la verifica degli standard urbanistici a seguito della diminuzione della superficie per interventi privati ed il consistente aumento della superficie destinata ad attrezzature pubbliche.

5. NORME GENERALI

Per quanto non espressamente indicato nelle presenti NTA, valgono le prescrizioni e le indicazioni sulle Zone di Progettazione Unitaria delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale.

Le indicazioni planimetriche contenute nelle tavole di progetto sono da intendersi indicative e non prescrittive. L'ubicazione e le caratteristiche dimensionali e tipologiche degli immobili sarà oggetto di previsione del Piano Particolareggiato di Attuazione.

6. ELIMINAZIONE DELLE “BARRIERE ARCHITETTONICHE”

Le progettazioni delle opere contenute nelle previsioni del Piano Attuativo dovranno essere volte ad eliminare gli impedimenti comunemente definiti «barriere architettoniche». Le NTA del Piano dovranno contenere norme specifiche a riguardo.

7. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è un processo di valutazione che ha la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente, contribuendo all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione, dell'adozione e approvazione di piani e programmi e assicurando, quindi, che detti piani e programmi siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile.

La VAS è stata, dunque, effettuata durante la fase preparatoria del piano ed anteriormente alla sua approvazione e costituisce parte integrante del procedimento ordinario di adozione ed approvazione.

La VAS, dal punto di vista documentale, si sostanzia nell'elaborazione del Rapporto Ambientale in cui, in estrema sintesi, devono essere individuati, descritti e valutati gli impatti significativi che l'attuazione del piano o del programma proposto potrebbe avere sull'ambiente e sul patrimonio culturale, in considerazione degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano o del programma stesso.

La VAS della presente variante è contenuta in un apposito elaborato che fa parte integrante del presente Piano.