



# CITTA' DI SANT'ELPIDIO A MARE

Provincia di Fermo

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 2 DEL 02/02/2021

OGGETTO: VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. DENOMINATA "MODIFICHE PUNTUALI AL P.R.G."

L'anno duemilaventuno, addì due, del mese di Febbraio, alle ore 19:00, con modalità videoconferenza e nel rispetto dei criteri fissati dal Presidente del Consiglio comunale con decreto n. 3 del data 06.11.2020, dietro regolare avviso di convocazione, contenente anche l'elenco degli affari da trattare, notificato ai Consiglieri in carica del Comune e pubblicato all'Albo Pretorio del Comune stesso nei termini di legge, si è riunito in sessione ordinaria pubblica di prima convocazione, il Consiglio Comunale, del quale all'appello risultano:

COGNOME E NOME	PRESENTE	COGNOME E NOME	PRESENTE
ANTONELLI GIANFELICE	SI	MAURIZI PAOLO	SI
COGNIGNI PAOLO	SI	MORRESI ALESSANDRO	--
CONTI FABIO	SI	PACCAPELO FEDERICA	--
GALLUCCI ROBERTO	SI	ROSSI ANDREA	SI
GRECI ROBERTO	SI	SABBATINI ROBERTO	--
LEPRI FRANCESCO	SI	SANTANDREA LORIANO	SI
MANDOLESI FRANCESCA	--	TERREZZI ALESSIO	SI
MARIANI MARCO	SI	TOMASSINI MONIA	SI
MARTINELLI GIOVANNI	--		

Presenti n° 12 Assenti n° 5

Assiste il Vice Segretario Generale Dott. TOFONI STEFANO, che ha riscontrato il collegamento simultaneo dei Consiglieri presenti, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il COGNIGNI PAOLO, nella sua qualità di Presidente, illustra preventivamente la modalità di svolgimento della seduta che avviene utilizzando la piattaforma telematica denominata <https://comunedisantelpioamare.jv1.joinconferencing.com>, quindi assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra riportato.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**Udita** la relazione dell'Assessore Norberto Clementi;

**Visto** il documento istruttorio, riportato in calce alla presente deliberazione, predisposto dal responsabile dell'Area 1;

**Ritenuto** di dover deliberare in merito;

**Visto** l'articolo 42 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 in ordine alla competenza per l'adozione del presente atto;

**Acquisito** il parere favorevole espresso dal responsabile del servizio interessato secondo quanto disposto dagli articoli 49 e 147 bis del Decreto Legislativo 267/2000, dando atto che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa a carico del bilancio comunale e pertanto non necessita di parere contabile;

Gli interventi sono stati integralmente registrati e trascritti nel verbale di seduta che è depositato in atti.

**Visto** che la proposta è stata discussa nella 1<sup>a</sup> Commissione consiliare in data 28 gennaio 2021

**Richiamato** il Decreto del Presidente del Consiglio Comunale n. 3 del 6 novembre 2020 ad oggetto "Svolgimento delle sedute del Consiglio Comunale, delle Commissioni Consiliari e della Conferenza dei Capigruppo Consiliari, in videoconferenza a causa dell'emergenza Coronavirus COVID-19";

**Con voti** favorevoli ed unanimi, resi per appello nominale dai 12 consiglieri presenti e votanti, accertati e proclamati dal Presidente;

### DELIBERA

**IL DOCUMENTO ISTRUTTORIO** costituisce parte integrante e sostanziale del dispositivo del presente atto, anche ai fini della motivazione del provvedimento (articolo 3, comma 1, della legge n. 241/1990 e ss.mm.ii.).

**DI ADOTTARE**, per le motivazioni espresse nell'allegato documento istruttorio e nella relazione tecnica del tecnico progettista incaricato, la variante parziale al vigente Piano Regolatore Generale denominata "Modifiche puntuali al vigente P.R.G." (Gruppo 3) ai sensi dell'art. 26 della Legge Regionale 05 agosto 1992 n. 34 e successive modifiche ed integrazioni e della Legge Urbanistica Nazionale 17 agosto 1942 n. 1150, costituita dai seguenti elaborati:

1. *Elaborato 1a Tav. 1 nord localizzazione varianti;*
2. *Elaborato 1b Tav. 1 sud localizzazione varianti*
3. *Elaborato 2a Tav. PRG modificato nord;*
4. *Elaborato 2b Tav. PRG modificato centro*
5. *Elaborato 2c Tav. PRG modificato sud*
6. *Elaborato 3 schede*
7. *Elaborato 4 relazione illustrativa*
8. *Tabella di analisi richieste restanti*
9. *Elaborato Relazione geologica;*
10. *Elaborato Asseverazione verifica di compatibilità idraulica*

**DI DARE ATTO** che il Responsabile dell'Area 1 – Servizio per l'Assetto del Territorio e per l' Ambiente – provvederà a compiere tutti gli atti finalizzati alla realizzazione del presente deliberato;

**INOLTRE**

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

**con successivi** voti favorevoli ed unanimi resi per appello nominale dai 12 consiglieri presenti e votanti, accertati e proclamati dal Presidente;

**DELIBERA**

**Di dichiarare** il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo. 134 - comma 4<sup>^</sup> - del D.L.vo 18/8/2000 n. 267 al fine di dare attuazione in tempi brevi a quanto deliberato con il presente provvedimento.

## DOCUMENTO ISTRUTTORIO

### NORMATIVA DI RIFERIMENTO

*Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;*  
*D.M. 2.4.1968 n. 1444;*  
*L.R. 5 agosto 1992 n. 34 e successive modificazioni ed integrazioni;*  
*Legge Regionale 23 novembre 2011, n. 22 e successive modificazioni ed integrazioni;*  
*DPR 06 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni;*  
*Decreto legislativo n. 267/2000, Testo unico sugli Enti Locali;*  
*Regolamento Edilizio Comunale;*

### MOTIVAZIONE

Premesso che con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 109 del 09.11.1999, pubblicata sul B.U.R.M. n. 129 del 30.12.1999, è stata approvata la variante al Piano Regolatore Generale in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale.

Considerato che si è rilevato che lo strumento urbanistico generale del Comune avesse necessità di essere aggiornato, anche solo parzialmente, per eliminare alcune incongruenze evidenziate nel corso della validità del piano, per promuovere politiche di riduzione del consumo di suolo e perché fosse più rispondente alle esigenze di una società in continuo cambiamento.

Dato atto che:

- A seguito di deliberazione di Giunta Comunale n.134 del 09.06.2015 è stato emanato un avviso pubblico finalizzato a raccogliere le necessità da parte della cittadinanza di modifica delle previsioni del Piano Regolatore Vigente, con la finalità anche del suo aggiornamento.
- Con deliberazione di Giunta Comunale n. 268 del 04.11.2016 è stato approvato lo studio di raccolta e classificazione delle richieste pervenute, dal titolo “Tematizzazione e modifiche puntuali al vigente PRG”, che individuava due categorie di richieste di modifica al PRG per le aree definite “derubricabili” e per quelle cosiddette “a bilancio”.
- Con la stessa deliberazione la Giunta Comunale forniva l’indirizzo all’Area 6 di dare corso alla redazione della variante urbanistica per le aree definite derubricabili e di avviare gli studi preliminari alla redazione della variante per le aree a bilancio, al fine di dare soluzione alle diverse problematiche manifestate.
- Con determinazione n.113 del 27.12.2018 RG n. 1717 è stato affidato l’incarico all’ Arch. Pompeo Castignani per la redazione della variante parziale al PRG vigente denominata “Modifiche puntuali al vigente PRG”.
- Con determinazione n.114 del 27.12.2018 RG n. 1715 è stato affidato l’incarico al Geol. Sara Prati per la relazione geologica e geomorfologica della variante parziale in argomento, ovvero delle aree “derubricabili”.
- E’ stata effettuata da parte del progettista incaricato l’istruttoria di tutte le richieste pervenute ai fini della verifica e valutazione in merito al quadro normativo vigente e sono state redatte apposite schede per le richieste di variante pervenute risultate accoglibili.

- che per una parte delle richieste pervenute ed istruite dal tecnico progettista, è stata adottata con Delibera della Giunta Comunale n. 206 del 04.12.2020 apposta variante parziale al P.R.G. denominata modifiche puntuali al vigente P.R.G. ( gruppo 1 e 2 ) ” ai sensi dell’art. 15 della L.R. 34/92 e ss.mm.ii.;

Dato atto che in data 30 dicembre 2020 con nota acquisita al protocollo comunale al n° 31783 l’ Arch. Castignani Pompeo quale professionista incaricato ha trasmesso la documentazione costituente la Variante puntuale Gruppo 3 al Piano Regolatore Generale costituita dai seguenti elaborati:

1. *Elaborato 1a Tav. 1 nord localizzazione varianti;*
2. *Elaborato 1b Tav. 1 sud localizzazione varianti*
3. *Elaborato 2a Tav. PRG modificato nord;*
4. *Elaborato 2b Tav. PRG modificato centro*
5. *Elaborato 2c Tav. PRG modificato sud*
6. *Elaborato 3 schede*
7. *Elaborato 4 relazione illustrativa*
8. *Tabella di analisi richieste restanti*

Dato atto che in data 19 gennaio 2021 con nota acquisita al protocollo comunale al n° 1164 la Geol. Prati quale professionista incaricato ha trasmesso la documentazione a corredo della Variante al piano Regolatore Generale (gruppo 3) costituita dai seguenti elaborati:

11. *Elaborato Relazione geologica;*
12. *Elaborato Asseverazione verifica di compatibilità idraulica*

Dato atto che la presente proposta di Variante parziale al P.R.G. denominata “Modifiche puntuali al P.R.G.” Gruppo 3), che riguarda numero 15 richieste, determina un risparmio di suolo urbanizzato, che riduce la superficie di suolo edificabile ed aumenta complessivamente la superficie di suolo agricolo e verde privato rispettivamente e contestualmente la variazione di zone edificabili da industriali a residenziali

Ritenuto che dal punto di vista della procedura di approvazione, la Variante parziale al P.R.G. denominata “Modifiche puntuali al P.R.G.” (Gruppo 3) in oggetto è adottata ai sensi dell’art. 26 della legge regionale n° 34/92 “Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio”, che letteralmente recita: “*Il piano regolatore generale (PRG), adottato dal Consiglio comunale, è depositato a disposizione del pubblico, per sessanta giorni, presso la segreteria del Comune. Dell’avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato all’Albo del Comune e sulle pagine locali di almeno un giornale quotidiano di diffusione regionale, elevato a tre per i Comuni con popolazione superiore a 15.000 abitanti, nonché mediante l’affissione di manifesti. Entro i sessanta giorni di deposito, chiunque può formulare osservazioni sui criteri e sulle linee generali del PRG adottato*”.

Il contenuto della relazione illustrativa del tecnico progettista incaricato, facente parte degli elaborati del Piano, motiva le ragioni della proposta di variante al Piano Regolatore Generale.

In data 18.01.2021 con prot. n. 1057, è stata inoltrata alla Regione Marche, Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio, richiesta di parere ai sensi dell’art. 89 del DPR 380/01.

In data 18.01.2021 con prot. n. 1061, è stata inoltrata al Servizio Igiene e Sanità dell’ Asur 4 Marche la richiesta di parere di competenza.

L’Asur ha espresso in data 21.01.2021, con nota prot. n. 1400, il proprio parere igienico sanitario favorevole.

La presente deliberazione costituisce adozione di variante parziale al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 26 della Legge Regionale 05 agosto 1992 n. 34;

Preso atto del parere della 1<sup>a</sup> Commissione Consiliare acquisito in data 28/01/2021;

## **IL RESPONSABILE DELL'AREA 1**

**Tutto ciò premesso;**

**Dato atto che** in relazione al presente provvedimento sono assenti ipotesi di conflitto d'interessi, ai sensi dell'articolo 6 bis L. 241/1990, dell'articolo 6 D.P.R. 62/2013 e del Codice di comportamento comunale;

**Richiamati:**

**i principi** di economicità, efficacia, imparzialità, pubblicità e trasparenza dell'azione amministrativa di cui all'articolo 1 comma 1 della Legge 7 agosto 1990, numero 241 e smi;

**l'articolo 42** del decreto legislativo 18 agosto 2000, numero 267 (TUEL) e smi;

### **PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE DI DELIBERARE QUANTO SEGUE:**

**IL DOCUMENTO ISTRUTTORIO** costituisce parte integrante e sostanziale del dispositivo del presente atto, anche ai fini della motivazione del provvedimento (articolo 3, comma 1, della legge n. 241/1990 e ss.mm.ii.).

**DI ADOTTARE**, per le motivazioni espresse nell'allegato documento istruttorio e nella relazione tecnica del tecnico progettista incaricato, la variante parziale al vigente Piano Regolatore Generale denominata "Modifiche puntuali al vigente P.R.G." (Gruppo 3) ai sensi dell'art. 26 della Legge Regionale 05 agosto 1992 n. 34 e successive modifiche ed integrazioni e della Legge Urbanistica Nazionale 17 agosto 1942 n. 1150, costituita dai seguenti elaborati:

:

- 13. Elaborato 1a Tav. 1 nord localizzazione varianti;*
- 14. Elaborato 1b Tav. 1 sud localizzazione varianti*
- 15. Elaborato 2a Tav. PRG modificato nord;*
- 16. Elaborato 2b Tav. PRG modificato centro*
- 17. Elaborato 2c Tav. PRG modificato sud*
- 18. Elaborato 3 schede*
- 19. Elaborato 4 relazione illustrativa*
- 20. Tabella di analisi richieste restanti*
- 21. Elaborato Relazione geologica;*
- 22. Elaborato Asseverazione verifica di compatibilità idraulica*

**DI DARE MANDATO** al Responsabile dell'Area 1 – Servizi per l'Assetto del territorio e per l' Ambiente – di compiere tutti quegli atti finalizzati alla realizzazione del presente deliberato;

**DI DARE ATTO** che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa a carico del bilancio comunale e pertanto non necessita di parere contabile;

**DI DICHIARARE** il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134 - 4° comma - del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, al fine di dare attuazione in tempi brevi a quanto deliberato con il presente provvedimento.

## PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi dell'art. 49 c.1 del T.U.E.L. il Responsabile **GRANATELLI MASSIMO** in data **28/01/2021** ha espresso parere **FAVOREVOLE**

Firma Digitale: **GRANATELLI MASSIMO**

---

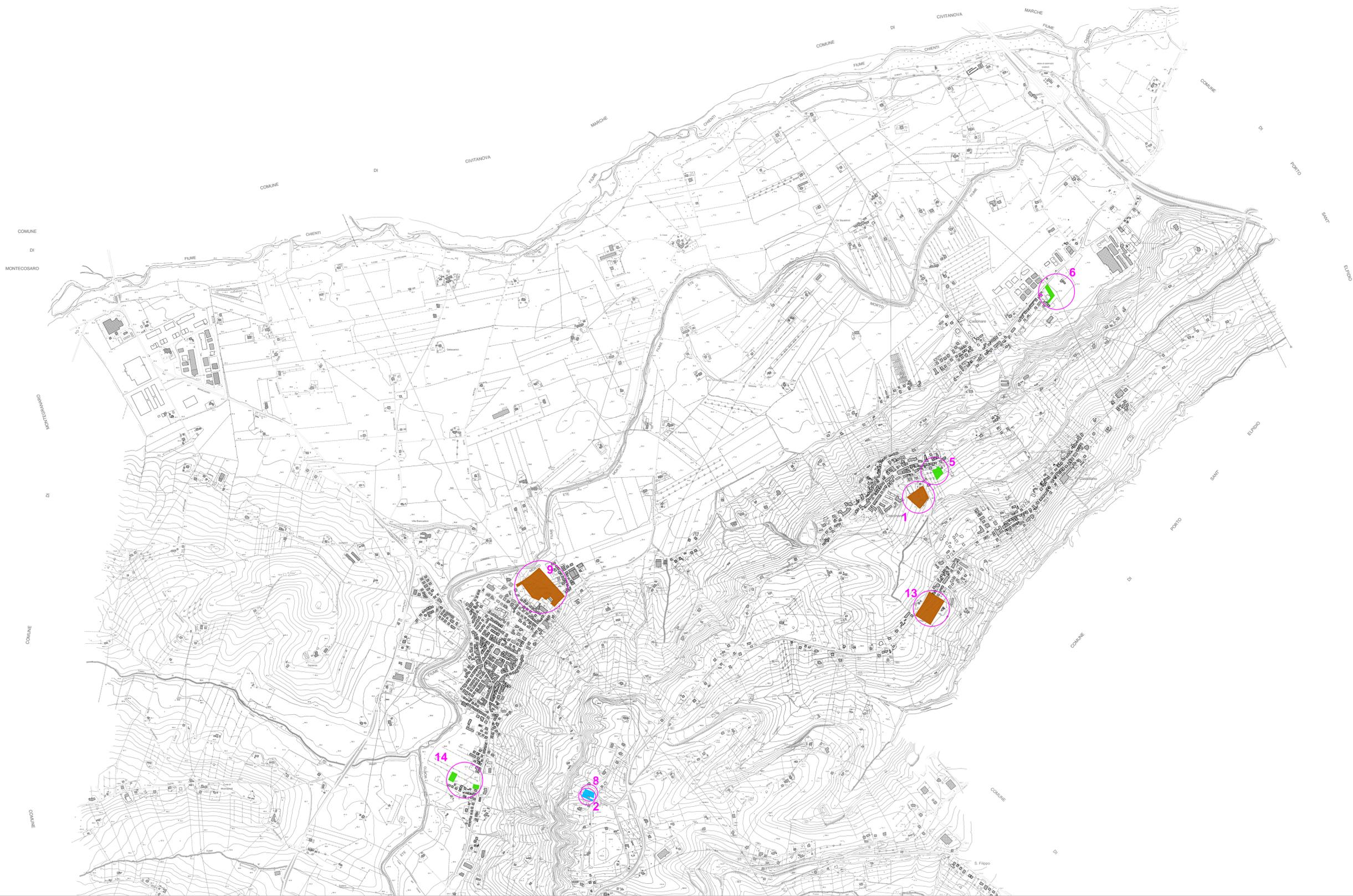
Il Presidente  
COGNIGNI PAOLO

Il Vice Segretario Generale  
Dott. TOFONI STEFANO

---

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445 del D.Lgs.7 marzo 2005, n.82 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa.

- LOCALIZZAZIONE ... PERIMETRI E CATEGORIE  
 Localizzazione a numero della Variante "GRUPPO 3"
- Categoria 01 - NESSUNA VARIAZIONE DI SOGLIO URBANIZZATO CON INCREMENTO DI CARICO MEDIO
  - Categoria 02 - NESSUNA VARIAZIONE DI SOGLIO URBANIZZATO E DI CARICO MEDIO ...  
... IMPOSTAZIONE PRIMA DELL'ATTUAZIONE
  - Categoria 03 - NESSUNA VARIAZIONE DI SOGLIO URBANIZZATO E DI CARICO MEDIO ...  
... IMPOSTAZIONE ALL'ATTUAZIONE
  - Categoria 04 - NESSUNA VARIAZIONE DI SOGLIO URBANIZZATO CON INCREMENTO DI CARICO MEDIO
  - Categoria 05 - RIDUZIONE DI SOGLIO URBANIZZATO SENZA VARIAZIONE DI CARICO MEDIO
  - Categoria 06 - RIDUZIONE DI SOGLIO URBANIZZATO CON RIDUZIONE DI CARICO MEDIO



COMUNE DI <b>SANT'ELPIDIO A MARE</b>	
PROVINCIA DI FERMO	
<b>"MODIFICHE PUNTUALI AL VIGENTE P.R.G."</b>	
<b>TAVOLA 1nord</b>	
<b>LOCALIZZAZIONE DELLE VARIANTI "GRUPPO 3"</b>	
SCALA	1 _ 10.000
DATA	Dicembre 2020
RESP. LE AREA 6 "ASSETTO E TUTELA DEL TERRITORIO COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE"	
geom. Massimo Granatelli	
PROFESSIONISTA INCARICATO	
arch. Pompeo Castignani	



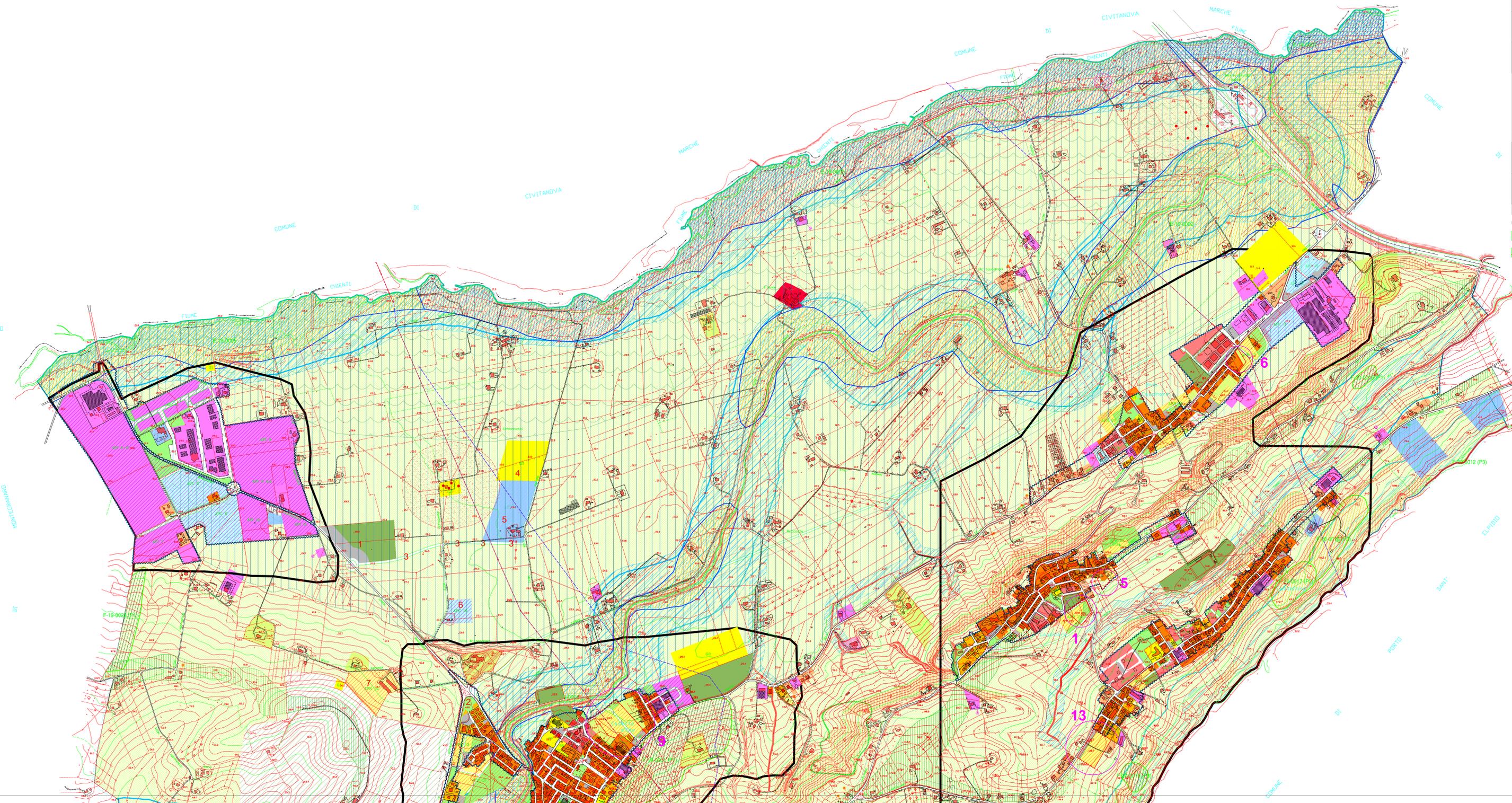
- LOCALIZZAZIONE - PERIMETRI E CATEGORIE**  
 Localizzazione e numero delle varianti Gruppo 3
- Categoria B1 - NESSUNA VARIAZIONE DI SOLO URBANIZZATO CON INCREMENTO DI CARICO INSERVITO
  - Categoria B2 - NESSUNA VARIAZIONE DI SOLO URBANIZZATO E DI CARICO INSERVITO - SPOSTAMENTO PRIMA REALIZZAZIONE
  - Categoria B3 - NESSUNA VARIAZIONE DI SOLO URBANIZZATO E DI CARICO INSERVITO - DISPONIBILITÀ ALTERNATIVE
  - Categoria C1 - NESSUNA VARIAZIONE DI SOLO URBANIZZATO CON INCREMENTO DI CARICO INSERVITO
  - Categoria C2 - RIDUZIONE DI SOLO URBANIZZATO SENZA VARIAZIONE DI CARICO INSERVITO
  - Categoria C3 - RIDUZIONE DI SOLO URBANIZZATO CON RIDUZIONE DI CARICO INSERVITO

COMUNE DI <b>SANT'ELPIDIO A MARE</b>	
PROVINCIA DI FERMO	
<b>"MODIFICHE PUNTUALI          AL VIGENTE P.R.G."</b>	
<b>TAVOLA 1sud</b>	
<b>LOCALIZZAZIONE          DELLE VARIANTI          "GRUPPO 3"</b>	
SCALA	1 _ 10.000
DATA	Dicembre 2020
<small>RESP. LE AREA 4          "ASSETTO E TUTELA DEL TERRITORIO COMUNE DI          S.ELPIDIO A MARE"</small>	
geom. Massimo Granatelli	
<small>PROFESSIONISTA INCARICATO</small>	
arch. Pompeo Castignani	

LEGENDA

TUTELA PAESAGGISTICA - AMBIENTALE

- Linea di tutela orientata del centro storico (art. 32 N.d.A.)
- Linea di tutela integrata del centro storico (art. 32 N.d.A.)
- Ambito di tutela del litorale marino (art. 47 N.d.A.)
- Area di diretta pertinenza dei corsi d'acqua (art. 48 N.d.A.)
- Ambiti di tutela dei corsi d'acqua (art. 49 N.d.A.)
- Ambiti di tutela dei corsi d'acqua (art. 49 N.d.A.)
- Ambiti di tutela dei versanti (art. 50 N.d.A.)
- Edifici di interesse storico - architettonico e relativo ambito di tutela (art. 51 N.d.A.)
- Edifici di interesse topologico - ambientale (art. 51 N.d.A.)
- PAI AREA A RISCHIO FRANA Rischio moderato R1
- PAI AREA A RISCHIO FRANA Rischio medio R2
- PAI AREA A RISCHIO FRANA Rischio elevato R3
- PAI AREA A RISCHIO FRANA Rischio molto elevato R4
- PAI AREA A RISCHIO ESONDAZIONE Rischio moderato R1
- PAI AREA A RISCHIO ESONDAZIONE Rischio medio R2
- PAI AREA A RISCHIO ESONDAZIONE Rischio elevato R3
- PAI AREA A RISCHIO ESONDAZIONE Rischio molto elevato R4
- SISTEMA AMBIENTALE
- Ambiti di tutela della riserva storica (art. 55 N.d.A.)
- VI - Vincolo di limitazione (art. 55bis N.d.A.)
- PF - Partiti fluviali (art. 53 N.d.A.)
- Beni paesaggistici ambientali tutelati ai sensi della Legge 490/99 Fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art. 57 N.d.A.)
- Beni paesaggistici ambientali tutelati ai sensi della Legge 490/99 Boschi e foreste (art. 57 N.d.A.)
- Area a rischio idraulico molto elevato (art. 57b N.d.A.)
- Area a rischio idrogeologico per frane e valanghe molto elevato (art. 57b N.d.A.)
- Area di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee - art.21, 41qs. 152/2006
- Area di interesse nazionale basso bacino del fiume Chienti
- SISTEMA AGRICOLO
- TA - Tessuto agricolo (art. 58 N.d.A.)
- ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE
- Zone per servizi di quartiere (art. 28 N.d.A.)
- AS - Attrezzature dell'obbligo
- AC - Attrezzature civiche
- AR - Attrezzature religiose
- V - Verde pubblico
- VS - Verde sportivo
- P - Parcheggi
- Zone per servizi urbani (art. 29 N.d.A.)
- Zone per le attrezzature tecnologiche
- Zone per le attività tecniche - amministrative e rapporti con il pubblico
- Zone per l'istruzione superiore
- Zone per le attrezzature socio-assistenziali
- Zone civiltari
- Linea di rispetto cimiteriale (art. 29 N.d.A.)
- Tessuto per servizi e attrezzature privati di uso pubblico (art. 30 N.d.A.)
- ZSP - Tessuto per servizi e attrezzature privati di uso pubblico
- Zone per la viabilità e relativa fascia di rispetto (art. 31 N.d.A.)
- VI - Zone per la viabilità e relativa fascia di rispetto
- TESSUTI ESISTENTI DI COMPLETAMENTO
- ZRS - Tessuto storico (art. 32 N.d.A.)
- ZRI1 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alto densità (art. 33 N.d.A.)
- ZRI2 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alto densità con intervento subordinato o progetto pianimettrico (art. 33 N.d.A.)
- ZRI3 - Tessuto prevalentemente residenziale a medio densità (art. 34 N.d.A.)
- ZRI4 - Tessuto prevalentemente residenziale a basso densità (art. 35 N.d.A.)
- ZRI5 - Tessuto prevalentemente residenziale roto (art. 35 N.d.A.)
- ZI - Tessuto prevalentemente artigianale e industriale (art. 37 N.d.A.)
- Tessuto prevalentemente artigianale e industriale (art. 37 N.d.A.)
- Tessuto prevalentemente artigianale e industriale (art. 37 N.d.A.)
- Tessuto prevalentemente artigianale e industriale (art. 37 N.d.A.)
- ZI5 - Tessuto prevalentemente artigianale (svuotazione inerti) (art. 37 N.d.A.)
- ZI6 - Tessuto prevalentemente artigianale (svuotazione inerti) (art. 37 N.d.A.)
- ZIC - Tessuto prevalentemente commerciale, terziario e direzionale (art. 38 N.d.A.)
- ZIT - Tessuto prevalentemente turistico - ricettivo (art. 39 N.d.A.)
- AREE PROGETTO
- Area progetto relative a spazi pubblici, servizi e attrezzature (art. 41 N.d.A.)
- Area progetto prevalentemente residenziali (art. 42 N.d.A.)
- Area progetto prevalentemente artigianali e industriali (art. 43 N.d.A.)
- Area progetto prevalentemente commerciali, terziarie e direzionali (art. 44 N.d.A.)
- Area progetto prevalentemente turistico - ricettive (art. 45 N.d.A.)
- APRU - Area Progetto di Riqualificazione Urbana (art. 45b N.d.A.)
- ZONE A VINCOLO SPECIALE
- Ambito di tutela archeologica (art. 60 N.d.A.)
- ZVP - Verde privato (art. 61 N.d.A.)
- PV - Partiti e ville private (art. 62 N.d.A.)
- PERIMETRI E INDICAZIONI PUNTUALI
- Perimetro Piano Particolareggiato d'esecuzione del Centro Storico (art. 30 N.d.A.)
- Perimetro degli ambiti da sviluppare a piano attuativo (art. 19 N.d.A.)
- Perimetro degli ambiti da sviluppare a piano di recupero (art. 19 N.d.A.)
- Perimetro di piani attuativi vigenti e relativa numerazione (art. 26 N.d.A.)
- Delimitazione del centro abitato
- Impianti tecnologici o rete



COMUNE DI  
**SANTELPIDIO A MARE**  
PROVINCIA DI FERMO

**"MODIFICHE PUNTUALI  
AL VIGENTE P.R.G."**

TAVOLA 2 nord

**P.R.G. MODIFICATO  
CON V A R I A N T I  
"GRUPPO 3"**

SCALA 1 : 5.000  
DATA Dicembre 2020

REPLE AREA E  
AGGIORNAMENTO DEL TERRENO COMUNE DI  
SANTELPIDIO A MARE

geom. Massimo Granatelli  
PROFESSIONISTA INCARICATO

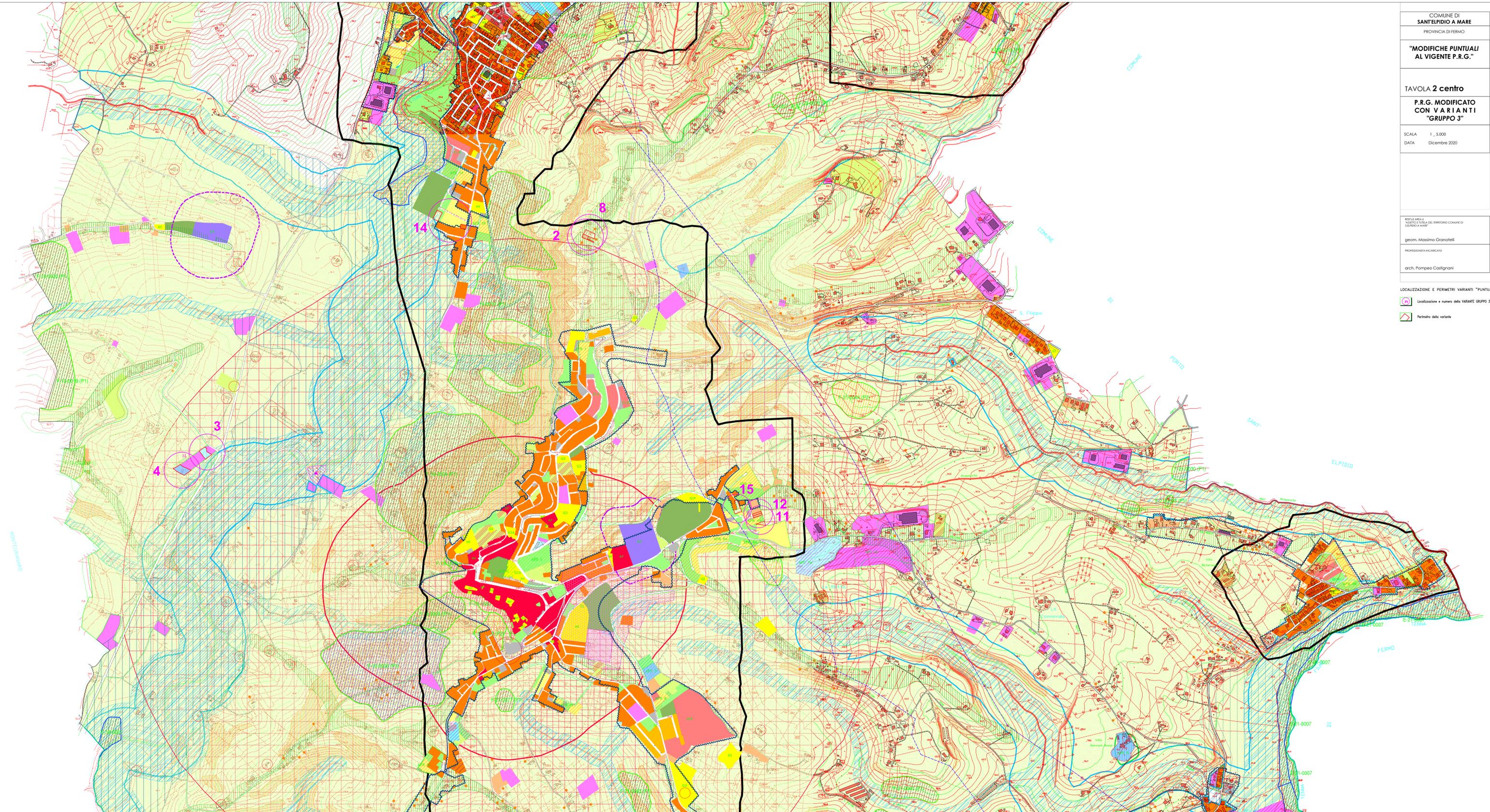
arch. Pompeo Castignani

LOCALIZZAZIONE E PERIMETRI VARIANTI "PUNTUALI"

(P) Localizzazione e numero della variante GRUPPO 3

Perimetro della variante

- LEGENDA**
- TUTELA PAESAGGISTICA - AMBIENTALE**
- Linea di tutela orientale del centro storico (art. 32 N.d.A.)
  - Linea di tutela integrale del centro storico (art. 32 N.d.A.)
  - Ambito di tutela dell'illuminazione (art. 47 N.d.A.)
  - Area di diretta pertinenza dei corsi d'acqua (art. 48 N.d.A.)
  - Ambiti di tutela dei corsi d'acqua (art. 48 N.d.A.)
  - Ambiti di tutela dei edifici (art. 49 N.d.A.)
  - Ambiti di tutela dei versanti (art. 50 N.d.A.)
  - Edifici di interesse storico - architettonico e relativo ambito di tutela (art. 51 N.d.A.)
  - Edifici di interesse spigolo - ambientale (art. 51 N.d.A.)
  - PAI AREA A RISCHIO FRANA Rischio moderato S1
  - PAI AREA A RISCHIO FRANA Rischio moderato S2
  - PAI AREA A RISCHIO FRANA Rischio elevato R3
  - PAI AREA A RISCHIO FRANA Rischio molto elevato S4
  - PAI AREA A RISCHIO ESONDAZIONE Rischio moderato S1
  - PAI AREA A RISCHIO ESONDAZIONE Rischio moderato S2
  - PAI AREA A RISCHIO ESONDAZIONE Rischio elevato R3
  - PAI AREA A RISCHIO ESONDAZIONE Rischio molto elevato S4
- SISTEMA AMBIENTALE**
- Ambiti di tutela della riserva idrica (art. 55 N.d.A.)
  - VI - Vasca di litorazione (art. 55bis N.d.A.)
  - FF - Fiumi fluviali (art. 55 N.d.A.)
  - Beni paesaggistici ambientali tutelati ai sensi della Legge 490/99 Fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art. 57 N.d.A.)
  - Beni paesaggistici ambientali tutelati ai sensi della Legge 490/99 Boschi e foreste (art. 57 N.d.A.)
  - Area a rischio idraulico molto elevato (art. 57b N.d.A.)
  - Area a rischio idraulico per frane e valanghe molto elevato (art. 57b N.d.A.)
  - Area di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee - art.21, d.lgs. 152/2006
  - Area di interesse nazionale basso bacino del fiume Olmetti
- SISTEMA AGRICOLO**
- TA - Tessuto agricolo (art. 58 N.d.A.)
- ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE**
- Zone per servizi di quartiere (art. 28 N.d.A.)**
- AS - Infrastruttura dell'abitare
  - AC - Altezze urbane
  - AR - Altezze religiose
  - V - Verde pubblico
  - VS - Verde sportivo
  - P - Parcheggi
- Zone per servizi urbani (art. 29 N.d.A.)**
- Zone per le attrezzature funzionali**
- Zone per le attività base - amministrative e rapporti con il pubblico
  - Zone per l'istruzione superiore
  - Zone per le attrezzature socio-assistenziali
  - Zone dimidiati
- Linea di rispetto dimidiata (art. 29 N.d.A.)**
- Tessuto per servizi e attrezzature privati di uso pubblico (art. 30 N.d.A.)**
- ZSP - Tessuto per servizi e attrezzature privati di uso pubblico
- Zone per la mobilità e relative fasce di rispetto (art. 31 N.d.A.)**
- VI - Zone per la mobilità e relative fasce di rispetto
- TESSUTI ESISTENTI DI COMPLEMENTAMENTO**
- ZTS - Tessuto storico (art. 32 N.d.A.)
  - ZTR1 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alto densità (art. 33 N.d.A.)
  - ZTR2 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alto densità con intervento subordinato a progetto pianificatorio (art. 33 N.d.A.)
  - ZTR3 - Tessuto prevalentemente residenziale a media densità (art. 34 N.d.A.)
  - ZTR4 - Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità (art. 35 N.d.A.)
  - ZTR5 - Tessuto prevalentemente residenziale rado (ex R3) (art. 36 N.d.A.)
  - ZTI - Tessuto prevalentemente artigianale e industriale (art. 37 N.d.A.)
  - Tessuto prevalentemente artigianale e industriale (art. 37 N.d.A.)
  - Tessuto prevalentemente artigianale e industriale (art. 37 N.d.A.)
  - ZTS - Tessuto prevalentemente artigianale (sostanzio inerti) (art. 37 N.d.A.)
  - ZTS - Tessuto prevalentemente artigianale (sostanzio inerti) (art. 37 N.d.A.)
  - ZTC - Tessuto prevalentemente commerciale, terziario e direzionale (art. 38 N.d.A.)
  - ZTI - Tessuto prevalentemente turistico - ricettivo (art. 39 N.d.A.)
- AREE PROGETTO**
- Area progetto relative a spazi pubblici, servizi e attrezzature (art. 41 N.d.A.)
  - Area progetto prevalentemente residenziale (art. 42 N.d.A.)
  - Area progetto prevalentemente artigianale e industriale (art. 43 N.d.A.)
  - Area progetto prevalentemente commerciale, terziario e direzionale (art. 44 N.d.A.)
  - Area progetto prevalentemente turistico - ricettivo (art. 45 N.d.A.)
  - APRU - Area Progetto di Riqualificazione Urbana (art. 45b N.d.A.)
- ZONE A VINCOLO SPECIALE**
- Ambito di tutela archeologica (art. 60 N.d.A.)
  - ZVP - Verde privato (art. 61 N.d.A.)
  - PV - Parchi e ville private (art. 62 N.d.A.)
- PERIMETRI E INDICAZIONI PUNTUALI**
- Perimetro Piano Particolareggiato d'esecuzione del Centro Storico (art. 30 N.d.A.)
  - Perimetro degli ambiti di sottoparco e piano attuativo (art. 19 N.d.A.)
  - Perimetro degli ambiti di sottoparco e piano di recupero (art. 19 N.d.A.)
  - Perimetro di piani attuativi vigenti e relativo numerazione (art. 28 N.d.A.)
  - Delimitazione del centro abitato
  - Impianti tecnologici a rete



COMUNE DI  
**SANTEPIEDRO A MARE**  
PROVINCIA DI FERMO

**"MODIFICHE PUNTUALI  
AL VIGENTE P.R.G."**

**TAVOLA 2 centro**

**P.R.G. MODIFICATO  
CON V A R I A N T I  
"GRUPPO 3"**

SCALA 1 : 5.000  
DATA Dicembre 2020

REP.LE AREA  
"SISTEMI DELLA DEL TERRITORIO COMUNE DI  
SANTOPIEDRO A MARE"

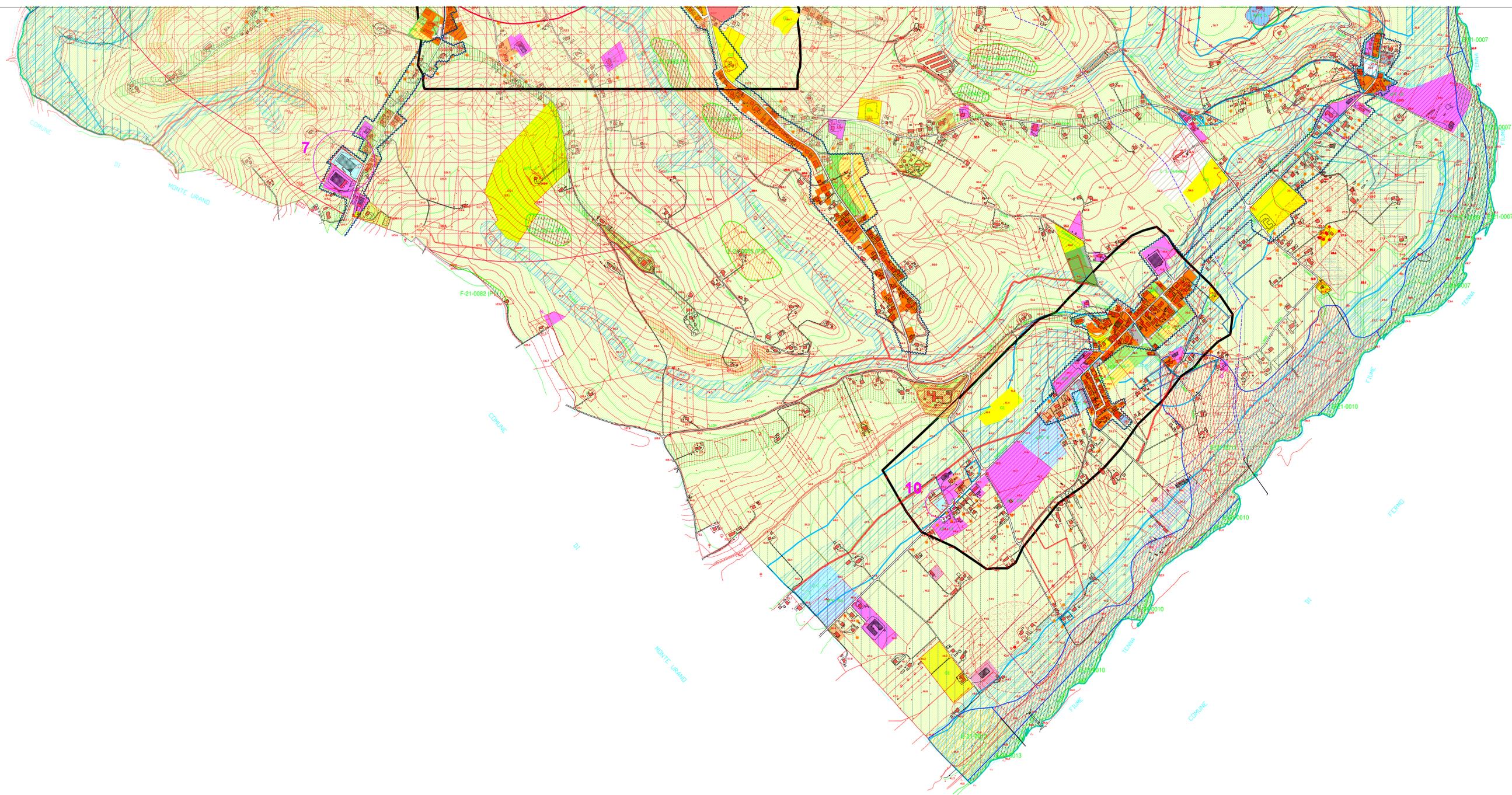
geom. Massimo Grandelli  
PROFESIONISTA IN CARICATO

arch. Pompeo Castignani

LOCALIZZAZIONE E PERIMETRI VARIANTI "PUNTUALI"

- Localizzazione e numero della variante GRUPPO 3
- Perimetro della variante

- LEGENDA**
- TUTELA PAESAGGISTICA - AMBIENTALE**
- Limite di tutela orientata del centro storico (art. 32 N.d.A.)
  - Limite di tutela integrale del centro storico (art. 32 N.d.A.)
  - Ambito di tutela del litorale marino (art. 47 N.d.A.)
  - Area di diretto pertinenza dei corsi d'acqua (art. 48 N.d.A.)
  - Ambiti di tutela dei corsi d'acqua (art. 48 N.d.A.)
  - Ambiti di tutela dei corsi d'acqua (art. 49 N.d.A.)
  - Ambiti di tutela dei versanti (art. 50 N.d.A.)
  - Edifici di interesse storico - architettonico e relativo ambito di tutela (art. 51 N.d.A.)
  - Edifici di interesse storico - ambientale (art. 51 N.d.A.)
  - PAI AREE A RISCHIO FRANA Rischio medio R2
  - PAI AREE A RISCHIO FRANA Rischio elevato R3
  - PAI AREE A RISCHIO FRANA Rischio molto elevato R4
  - PAI AREE A RISCHIO ESONDAZIONE Rischio medio R2
  - PAI AREE A RISCHIO ESONDAZIONE Rischio elevato R3
  - PAI AREE A RISCHIO ESONDAZIONE Rischio molto elevato R4
- SISTEMA AMBIENTALE**
- Ambiti di tutela delle risorse idriche (art. 55 N.d.A.)
  - VI - Vaso di lamiestazione (art. 55bis N.d.A.)
  - PI - Parco fluviale (art. 55 N.d.A.)
  - Beni paesaggistici ambientali tutelati ai sensi della Legge 490/99 Fiumi, torrenti e zone d'acqua (art. 57 N.d.A.)
  - Beni paesaggistici ambientali tutelati ai sensi della Legge 490/99 Boschi e foreste (art. 57 N.d.A.)
  - Area a rischio idraulico molto elevato (art. 57b N.d.A.)
  - Area a rischio idrogeologico per frane e valanghe molto elevato (art. 57b N.d.A.)
  - Area di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee - art.21, d.lgs. 152/2006
  - Area di interesse nazionale basso bacino del fiume Clienti
- SISTEMA AGRICOLO**
- TA - Tessuto agricolo (art. 58 N.d.A.)
- ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE**
- Zone per servizi di quartiere (art. 28 N.d.A.)**
- AS - Infrastruttura dell'obbligo
  - AC - Altre strutture civiche
  - AR - Altre strutture religiose
  - V - Verde pubblico
  - VS - Verde sportivo
  - F - Parcheggio
- Zone per servizi urbani (art. 29 N.d.A.)**
- Zone per le attrezzature tecnologiche**
- Zone per le attività tecniche - amministrative e rapporti con il pubblico
  - Zone per l'istruzione superiore
  - Zone per le attrezzature socio-assistenziali
  - Zone cimiteriali
  - Limite di rispetto cimiteriale (art. 29 N.d.A.)
- Tessuto per servizi e attrezzature privati di uso pubblico (art. 30 N.d.A.)**
- ZSP - Tessuto per servizi e attrezzature privati di uso pubblico
- Zone per la viabilità e relative fasce di rispetto (art. 31 N.d.A.)**
- VI - Zone per la viabilità e relative fasce di rispetto
- TESSUTI ESISTENTI DI COMPLEMENTAMENTO**
- ZTS - Tessuto storico (art. 32 N.d.A.)
  - ZTR1 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alto densità (art. 33 N.d.A.)
  - ZTR1 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità con interventi subordinati o progetto pianificatorio (art. 33 N.d.A.)
  - ZTR2 - Tessuto prevalentemente residenziale a media densità (art. 34 N.d.A.)
  - ZTR3 - Tessuto prevalentemente residenziale a basso densità (art. 35 N.d.A.)
  - ZTR4 - Tessuto prevalentemente residenziale rado (ex RS) (art. 36 N.d.A.)
  - ZTI - Tessuto prevalentemente artigianale e industriale (art. 37 N.d.A.)
  - Tessuto prevalentemente artigianale e industriale (art. 37 N.d.A.)
  - Tessuto prevalentemente artigianale e industriale (art. 37 N.d.A.)
  - Tessuto prevalentemente artigianale e industriale (art. 37 N.d.A.)
  - ZTS - Tessuto prevalentemente artigianale (associazione inerti) (art. 37 N.d.A.)
  - ZTS - Tessuto prevalentemente artigianale (associazione inerti) (art. 37 N.d.A.)
  - ZTC - Tessuto prevalentemente commerciale, terziario e direzionale (art. 38 N.d.A.)
  - ZIT - Tessuto prevalentemente turistico - ricettivo (art. 39 N.d.A.)
- AREE PROGETTO**
- Area progetto relative a spazi pubblici, servizi e attrezzature (art. 41 N.d.A.)
  - Area progetto prevalentemente residenziali (art. 42 N.d.A.)
  - Area progetto prevalentemente artigianali e industriali (art. 43 N.d.A.)
  - Area progetto prevalentemente commerciali, terziarie e direzionali (art. 44 N.d.A.)
  - Area progetto prevalentemente turistico - ricettive (art. 45 N.d.A.)
  - APRU - Area Progetto di Riqualificazione Urbana (art. 45b N.d.A.)
- ZONE A VINCOLO SPECIALE**
- Ambito di tutela archeologica (art. 60 N.d.A.)
  - ZVP - Verde privato (art. 61 N.d.A.)
  - PV - Parchi e ville private (art. 62 N.d.A.)
- PERIMETRI E INDICAZIONI PUNTUALI**
- Perimetro Piano Particolareggiato d'esecuzione del Centro Storico (art. 30 N.d.A.)
  - Perimetro degli ambiti da sottoporre a piano attuativo (art. 19 N.d.A.)
  - Perimetro degli ambiti da sottoporre a piano di recupero (art. 19 N.d.A.)
  - Perimetro di piani attuativi vigenti e relativa numerazione (art. 26 N.d.A.)
  - Delimitazione del centro abitato
  - Regioni tecnologiche e rete



COMUNE DI  
**SANTELPIDIO A MARE**  
PROVINCIA DI FERMO

**"MODIFICHE PUNTUALI  
AL VIGENTE P.R.G."**

**TAVOLA 2 sud**

**P.R.G. MODIFICATO  
CON V A R I A N T I  
"GRUPPO 3"**

SCALA 1 : 5.000  
DATA Dicembre 2020

RESP. AREA E  
TUTELA PUNTA DEL TERRITORIO COMUNE DI  
"SANTELPIDIO A MARE"  
geom. Massimo Granicelli

arch. Pompeo Castignani

**LOCALIZZAZIONE E PERIMETRI "PUNTUALI"**

- Localizzazione e numero della variante GRUPPO 3
- Perimetro della variante

COMUNE DI  
**SANT'ELPIDIO A MARE**

PROVINCIA DI FERMO

**"MODIFICHE PUNTUALI  
AL VIGENTE P.R.G."**

ELABORATO **3**

**SCHEDE DELLE SPECIFICHE  
VARIANTI  
"GRUPPO 3"**

SCALA 1 \_ 1.000 / 2.000 / 5.000

DATA Dicembre 2020

RESP.LE AREA 6  
"ASSETTO E TUTELA DEL TERRITORIO COMUNE DI S.ELPIDIO A MARE"

geom. Massimo Granatelli

PROFESSIONISTA INCARICATO

arch. Pompeo Castignani

## ELENCO DELLE VARIANTI

### GRUPPO 3

N. 1 APR 24 (CASCINARE)	pg. 2
N. 2 M. TACCONI SUD	pg. 5
N. 3 PALOMBARA EST	pg. 8
N. 4 PALOMBARA OVEST	pg. 11
N. 5 APR 23a (CASCINARE)	pg. 14
N.6 APR 17 (BIVIO EST)	pg. 17
N. 7 MONTURANESE N._OV.	pg. 20
N. 8 M. TACCONI NORD	pg. 23
N. 9 APR CASSETTE	pg. 26
N. 10 FALERIENSE OVEST	pg. 29
N. 11 APR 4b SUD GALILEA SUD	pg. 32
N. 12 APR 4b NORD GALILEA SUD	pg. 35
N. 13 APR CASTELLANO OV.	pg. 38
N. 14 APR 15a (CASSETTE SUD)	pg. 41
N. 15 APR 4a (GALILEA SUD)	pg. 44

DATA 09\_07\_2015

PROT. n. 15273

RIFERIMENTO: APR 24 "CASCINARE"

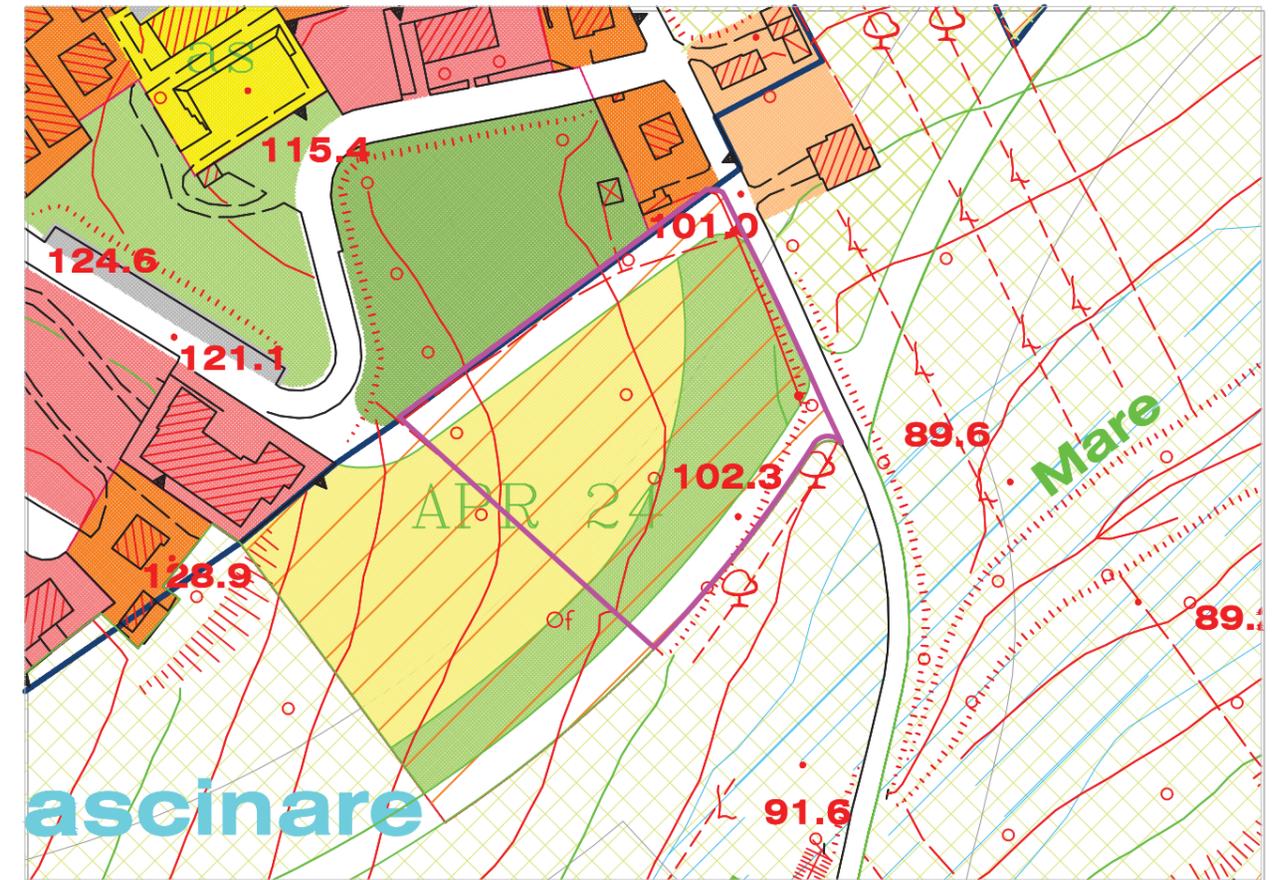
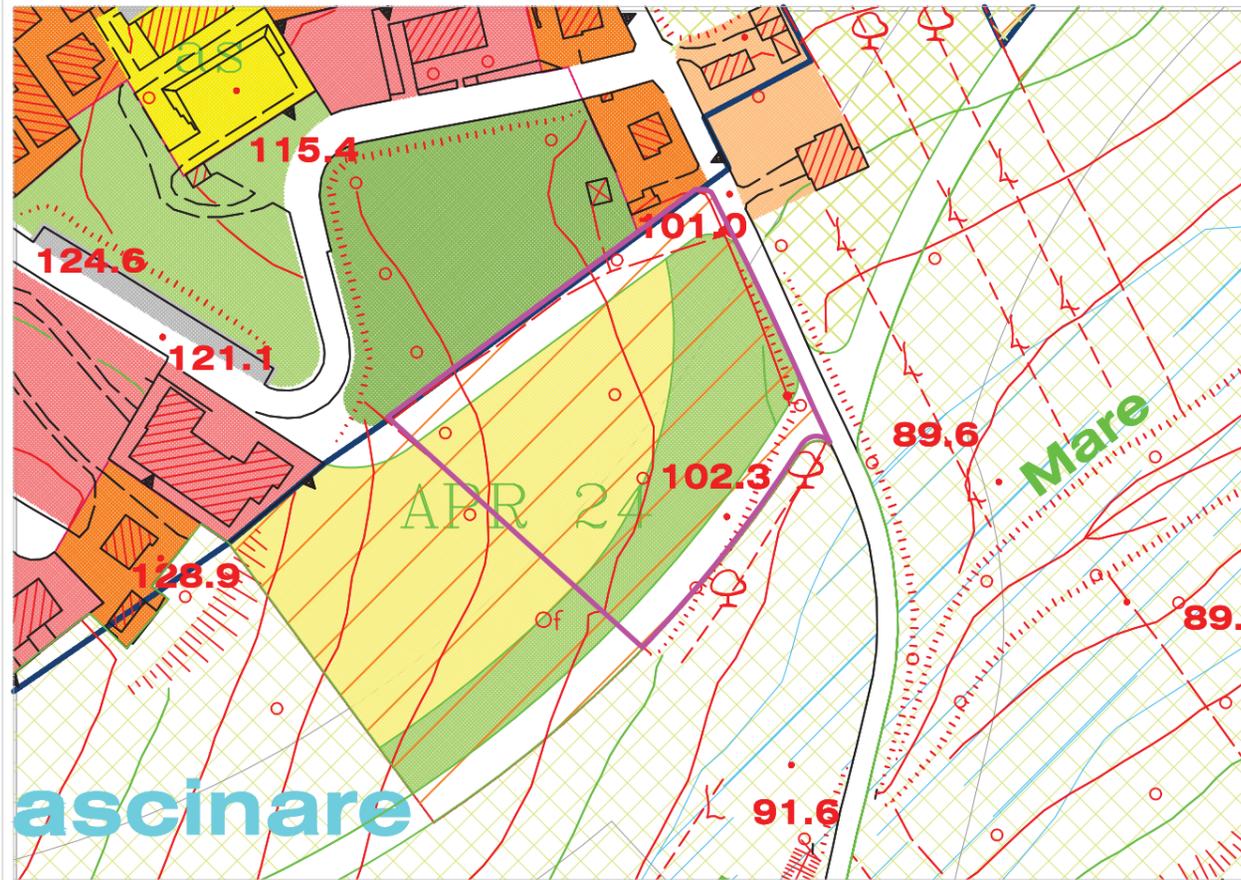
CATEG. RICH. **B1** NUM. RICH. **01\_GRUPPO 3**

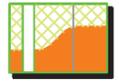
OGGETTO RICHIESTA: MODIFICA COMPARTO B DELL'"AP24\_ Strada di Fonte di Mare a Castellano"



ORTOFOTO

PLANIMETRIA CATASTALE scala 1 \_ 2.000  
FOGLIO: **18** PART.: **251**



-  Perimetro Area progetto / Perimetro variante
-  V - Verde pubblico
-  VI - Zone per la viabilità e relative fasce di rispetto
-  Aree progetto prevalentemente residenziali (art. 42 N.d.A.)
-  Delimitazione del centro abitato

Scheda normativa APR 24 - **VARIATA****APR 24 - Strada di Fonte di Mare a Castellano - COMPARTO B**

a) Modalità d'attuazione: intervento diretto con progetto planivolumetrico convenzionato

b) St = 7 525 mq

c) Normativa funzionale:

Usi previsti:	U1/1 -	Abitazioni
	U4/1 -	Commercio al dettaglio
	U4/6 -	Uffici e studi professionali
	U4/9 -	Artigianato di servizio
	U5/6 -	Attrezzature per il verde
	U6/1 -	Attrezzature per la mobilità meccanizzata
Usi regolati:	U4/1 -	Commercio al dettaglio (*)
	U4/6 -	Uffici e studi professionali (*)
	U4/9 -	Artigianato di servizio (*)
	U5/4 -	Attrezzature di interesse comune civili e religiose (
		(*) = max. 20% Su
		(**) = max. 10% Su

d) Parametri urbanistici ed edilizi:

Ut = ~~4.000 mq/ha~~ **3.000** mq/ha  
H = max 10 ml

e) Su = ~~753 mq~~ **2.258** mq

f) Aree pubbliche (40% St): tot. = 3.010 mq  
~~di cui nessuna area quantificabile come standard~~ - **interamente quantificabili come standard.**

g) Nota: La convenzione del progetto planivolumetrico convenzionato dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare, fatta salva la dotazione di standard da cedere individuata all'interno dell'area progetto.

OGGETTO RICHIESTA: MODIFICA COMPARTO B DELL'"AP24\_ Strada di Fonte di Mare a Castellano"

**ISTRUTTORIA**

LA RICHIESTA COMPORTA LA MODIFICA DI ALCUNI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DELLA SCHEDA RELATIVA AL COMPARTO DELL'AREA PROGETTO. IN PARTICOLARE L'ADEGUAMENTO DELL'INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut) DAL VIGENTE 1000 MQ/HA AL RICHIESTO 3000 MQ/HA: VA PRECISATO CHE L'INDICE RICHIESTO E' QUELLO CONSUETO CHE IL PRG VIGENTE INDICA PER QUASI TUTTE LE AREE PROGETTO RESIDENZIALI MOTIVO PER CUI TRATTASI DI RICHIESTA DI TIPO "PEREQUATIVO" IN RAPPORTO ALLE RESTANTI PREVISIONI.

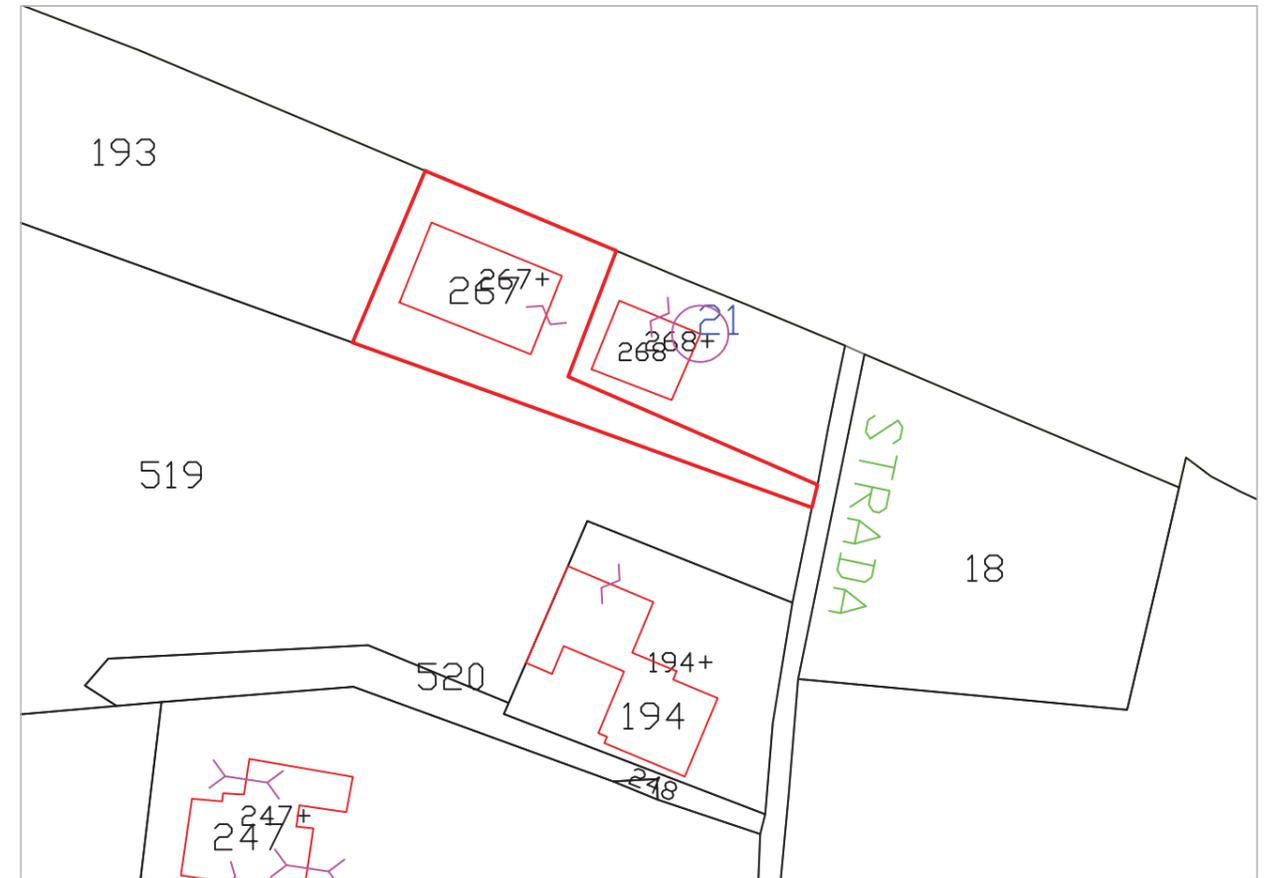
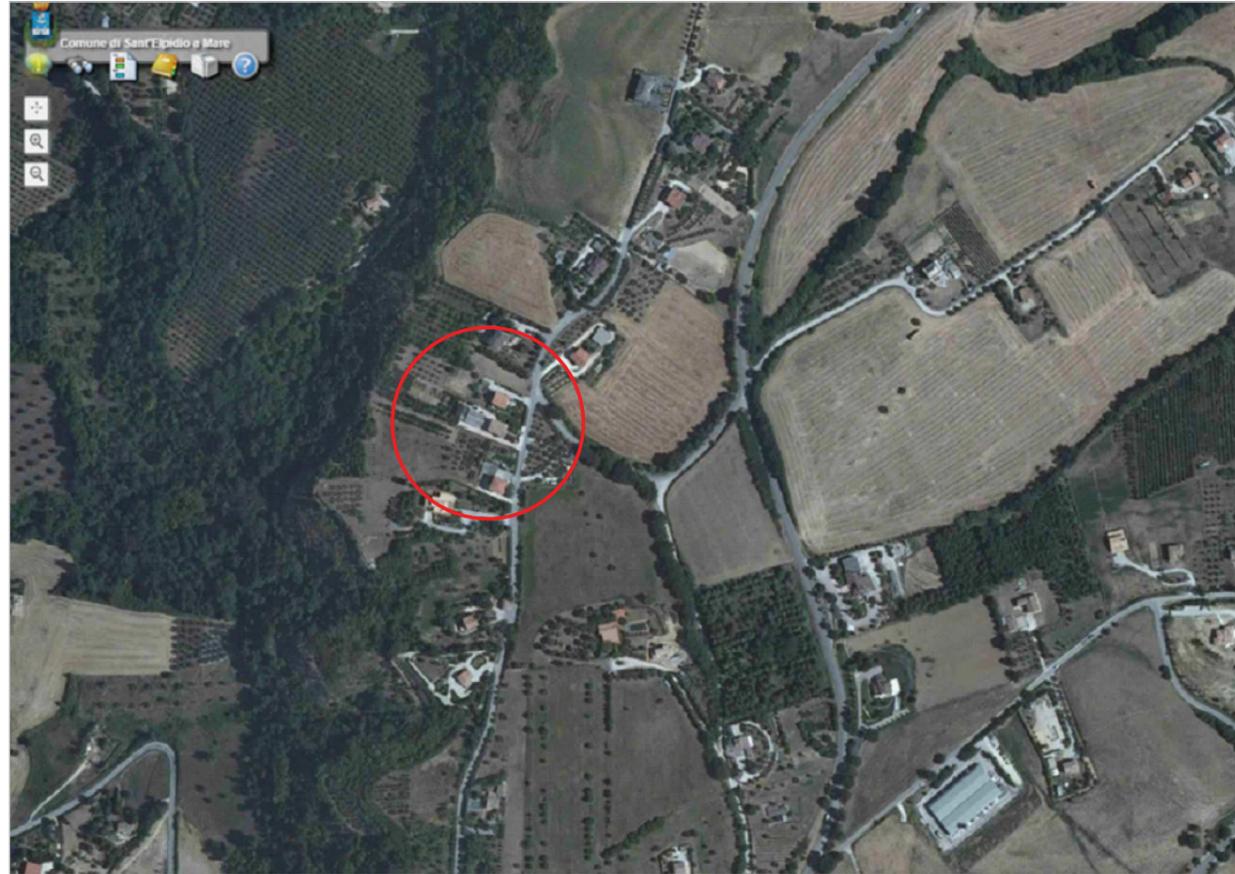
OCCORRE EVIDENZIARE CHE - AI FINI DELLA CONCRETA FATTIBILITA' DELLA PREVISIONE INTRODotta - INSIEME A TALE MODIFICA RISULTA OPPORTUNO E COERENTE AD ESSA PREVEDERE CHE LE AREE INDIVIDUATE DALLA VIGENTE SCHEDA COME "AREE PUBBLICHE" (PARI AL 40% DELLA St) SIANO INTERAMENTE QUANTIFICABILI COME STANDARD.

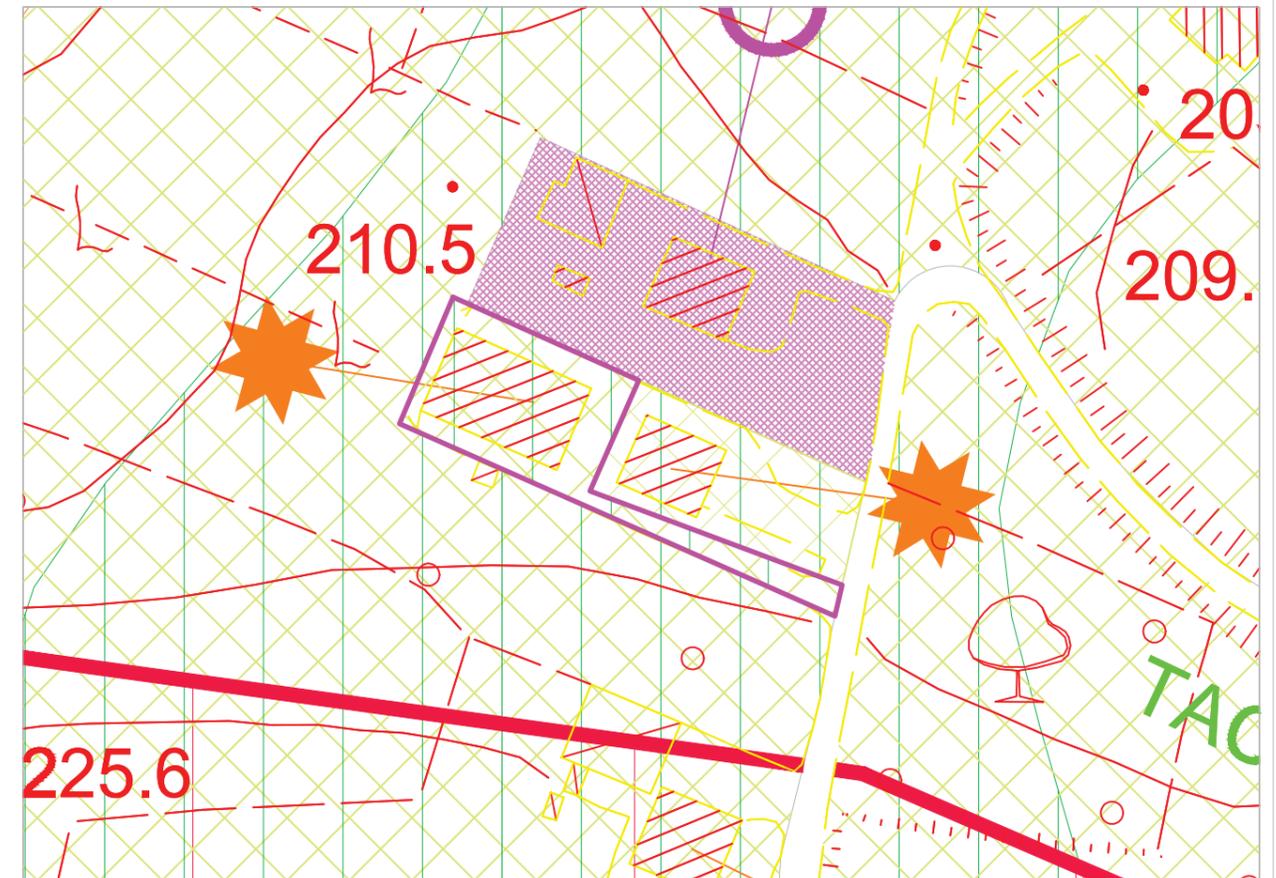
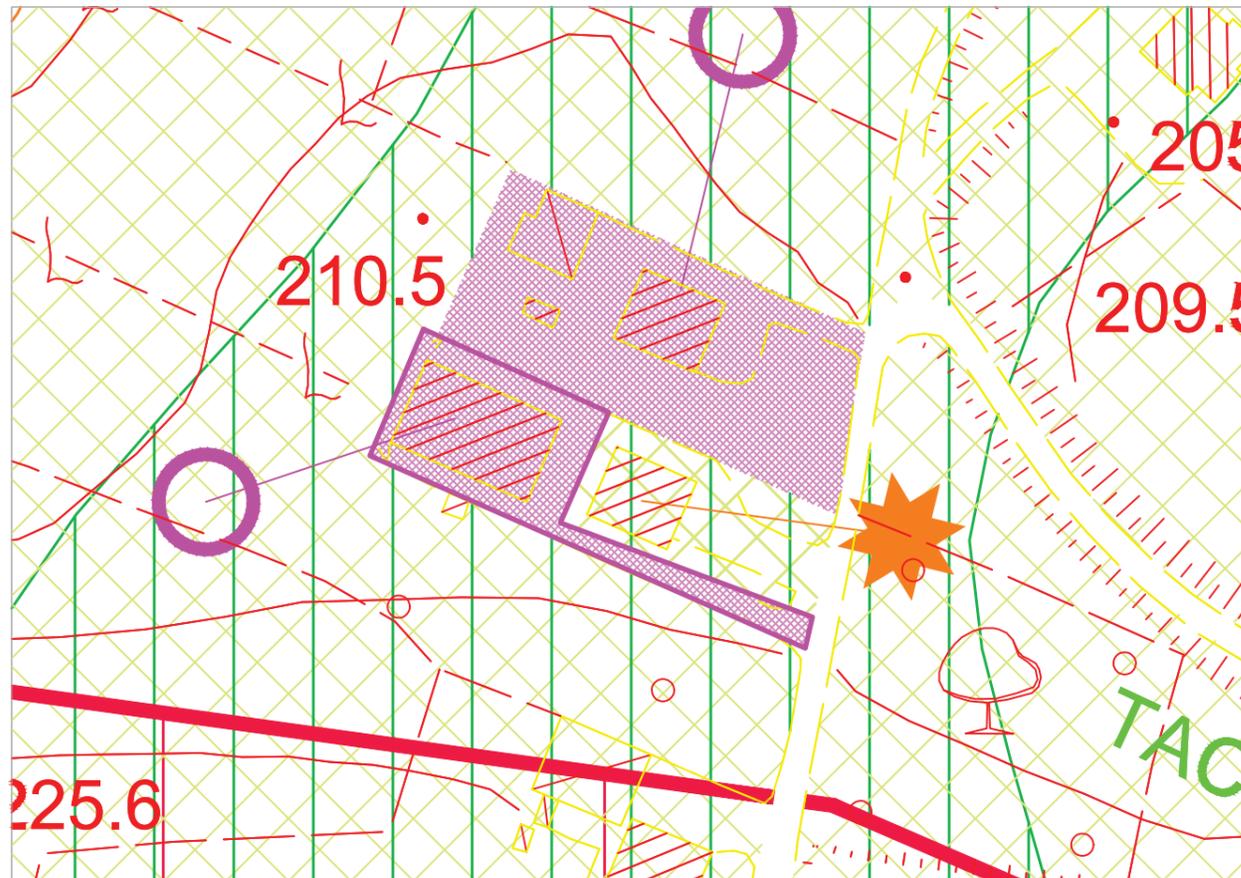
VA RIBADITO CHE LO STANDARD NECESSARIO COMMISURATO A TALE PREVISIONE DOVRA' OBBLIGATORIAMENTE REPERIRSI (COME DI NORMA) ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DEL VIGENTE COMPARTO.

**CONCLUSIONI**

FATTIBILE IN QUANTO TRATTASI DI RICHIESTA DI TIPO "PEREQUATIVO" IN RAPPORTO ALLE PREVISIONI DELLE RESTANTI VIGENTI AREE PROGETTO (V.SI ALLEGATA SCHEDA NORMATIVA MODIFICATA RELATIVA AL COMPARTO IN OGGETTO). LO STANDARD NECESSARIO COMMISURATO A TALE PREVISIONE DOVRA' OBBLIGATORIAMENTE REPERIRSI ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DEL VIGENTE COMPARTO.

OGGETTO RICHIESTA: MODIFICA AZZONAMENTO DA "ZTI" A "ZTR4"





Ambiti di tutela dei crinali (art. 49 N.d.A.)

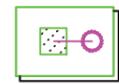
SISTEMA AGRICOLO



TA - Tessuto agricolo (art. 58 N.d.A.)



ZTI - Tessuto prevalentemente artigianale e industriale (art. 37 N.d.A.)



Tessuto prevalentemente artigianale e industriale (art. 37 N.d.A.)



Perimetro Area progetto / Perimetro variante



ZTR4- Tessuto prevalentemente residenziale rado (ex B5) (art. 36 N.d.A.)

**OGGETTO RICHIESTA**

MODIFICA AZZONAMENTO DA "ZTI" A "ZTR4"

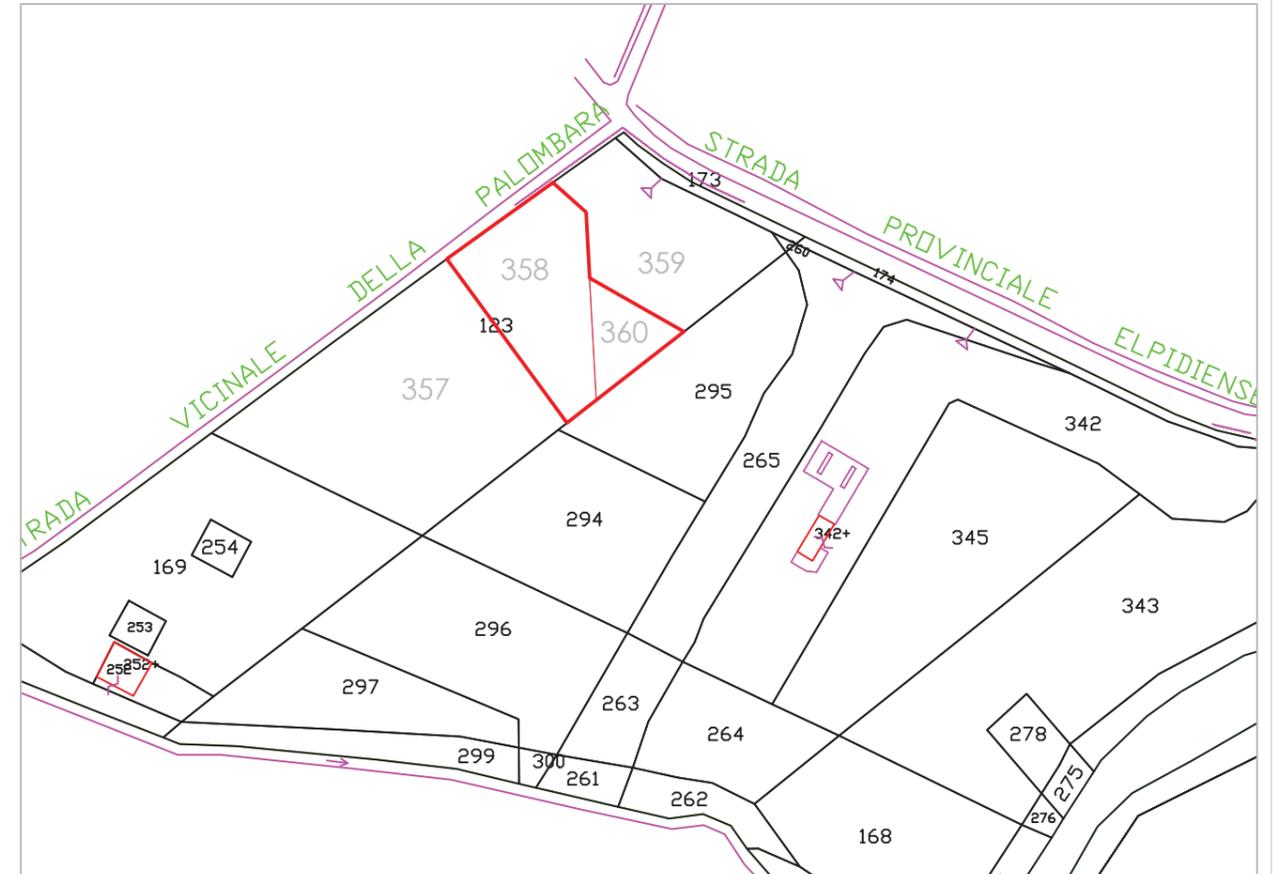
**ISTRUTTORIA**

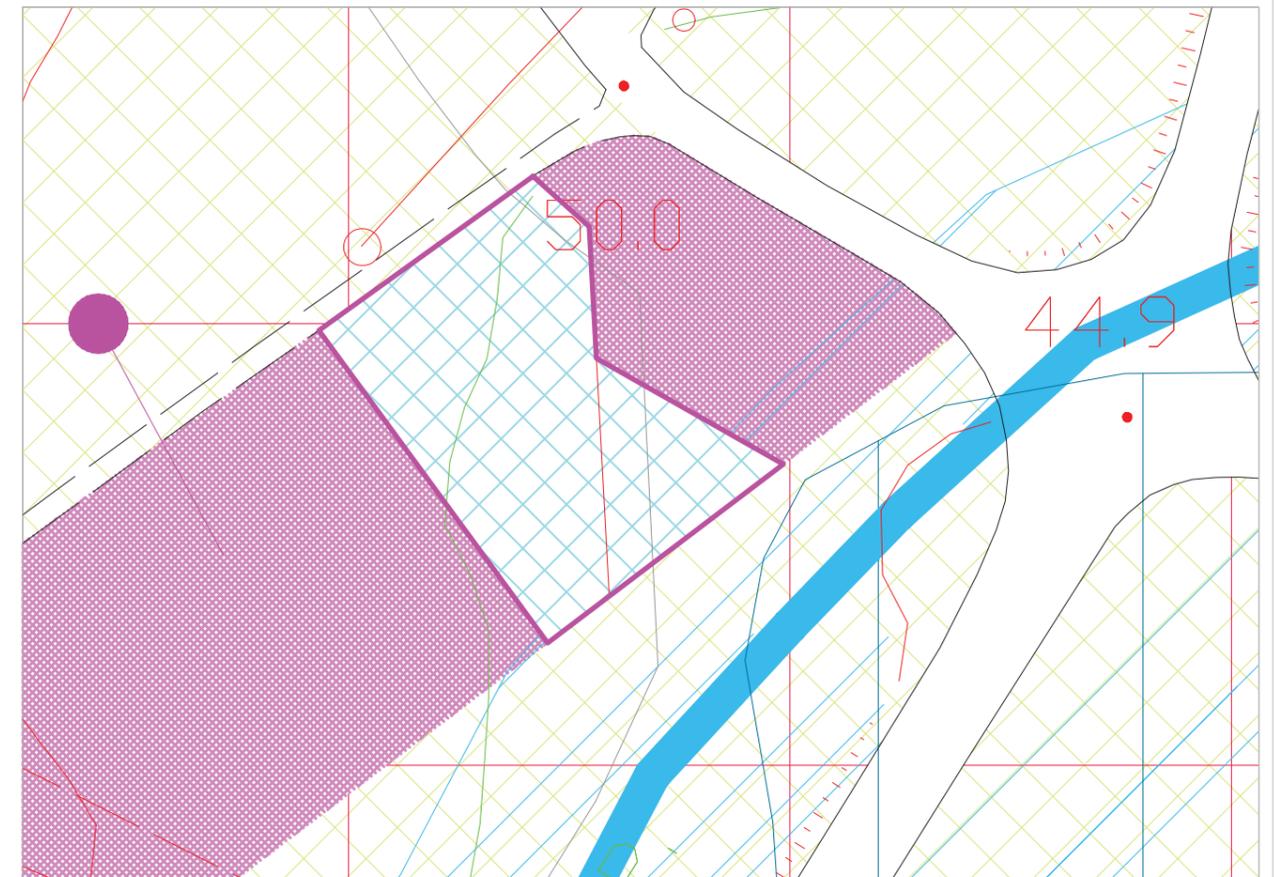
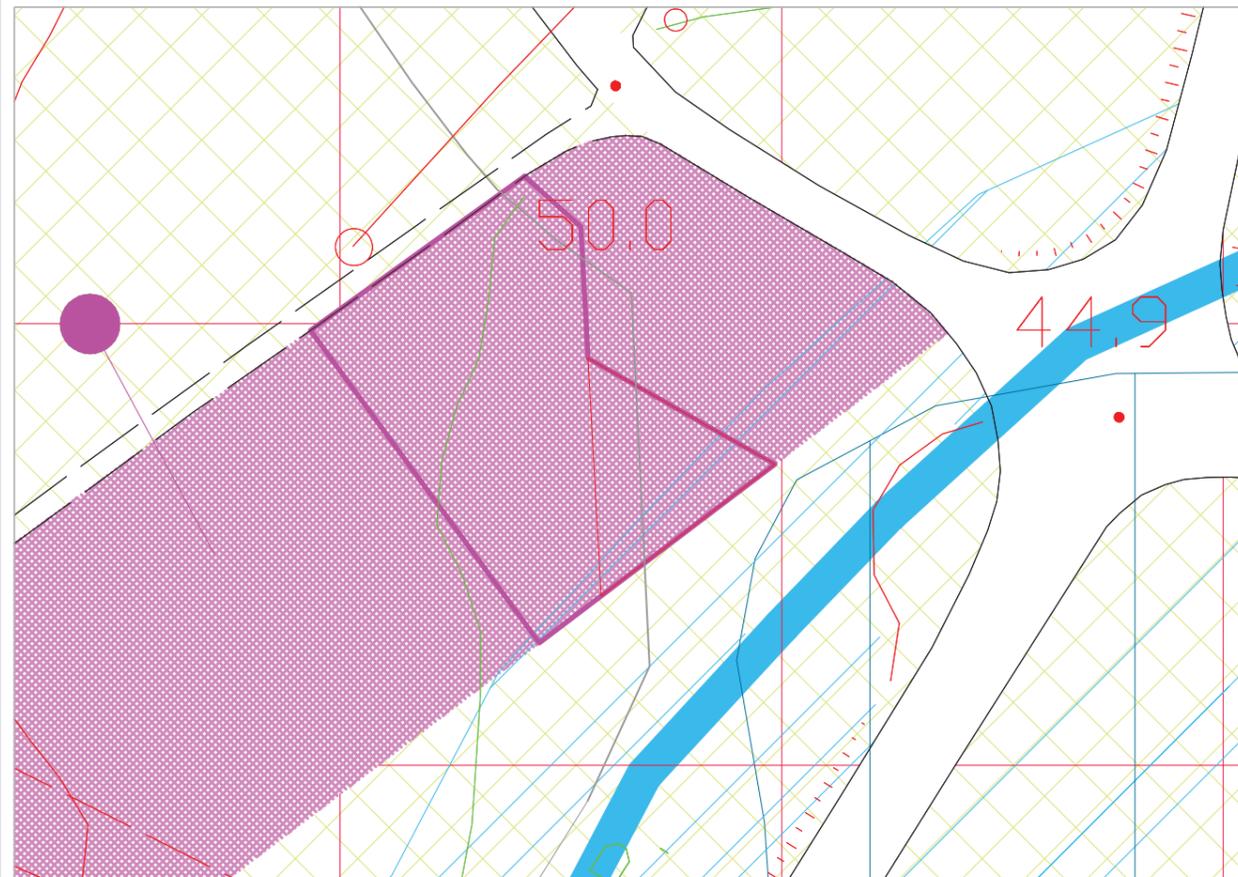
VALE NELL'AMBITO DEL RECUPERO DELLA SUL ATTUALE E CON UN MASSIMO DI 1000 MC COME DA NORMA VIGENTE "ZTR4" \_ VISTA ANCHE LA PRESENZA DI ALTRO EDIFICIO ADIACENTE NELLA STESSA ZONA URBANISTICA.

**CONCLUSIONI**

FATTIBILE/ CON RECUPERO DELLA SUL ATTUALE

OGGETTO RICHIESTA: MODIFICA AZZONAMENTO DA "ZTI\*" A "ZTC"

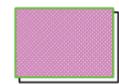




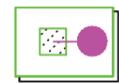
Zone per la viabilità e relative fasce di rispetto (art. 31 N.d.A.)



VI - Zone per la viabilità e relative fasce di rispetto



ZTI - Tessuto prevalentemente artigianale e industriale (art. 37 N.d.A.)



Attività dei contoterzisti agricoli (art. 37 N.d.A.)



TA - Tessuto agricolo (art. 58 N.d.A.)



Perimetro della variante



ZTC - Tessuto prevalentemente commerciale, terziario e direzionale (art. 38 N.d.A.)



Ambiti di tutela dei corsi d'acqua (art. 48 N.d.A.)



Beni paesaggistici ambientali tutelati ai sensi della Legge 490/99 Fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art. 57 N.d.A.)

**OGGETTO RICHIESTA**

MODIFICA AZZONAMENTO DA "ZTI\*" A "ZTC"

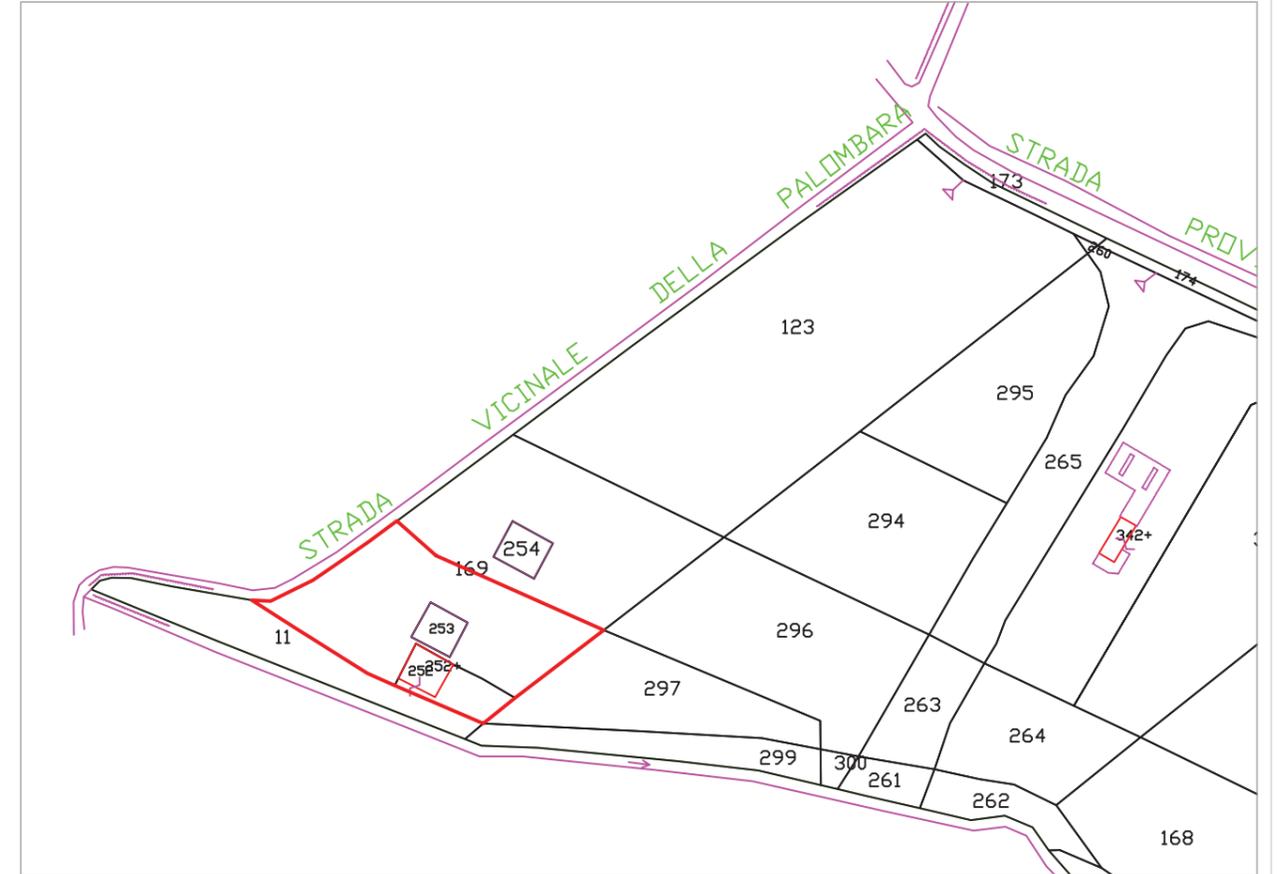
**ISTRUTTORIA**

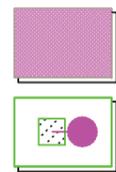
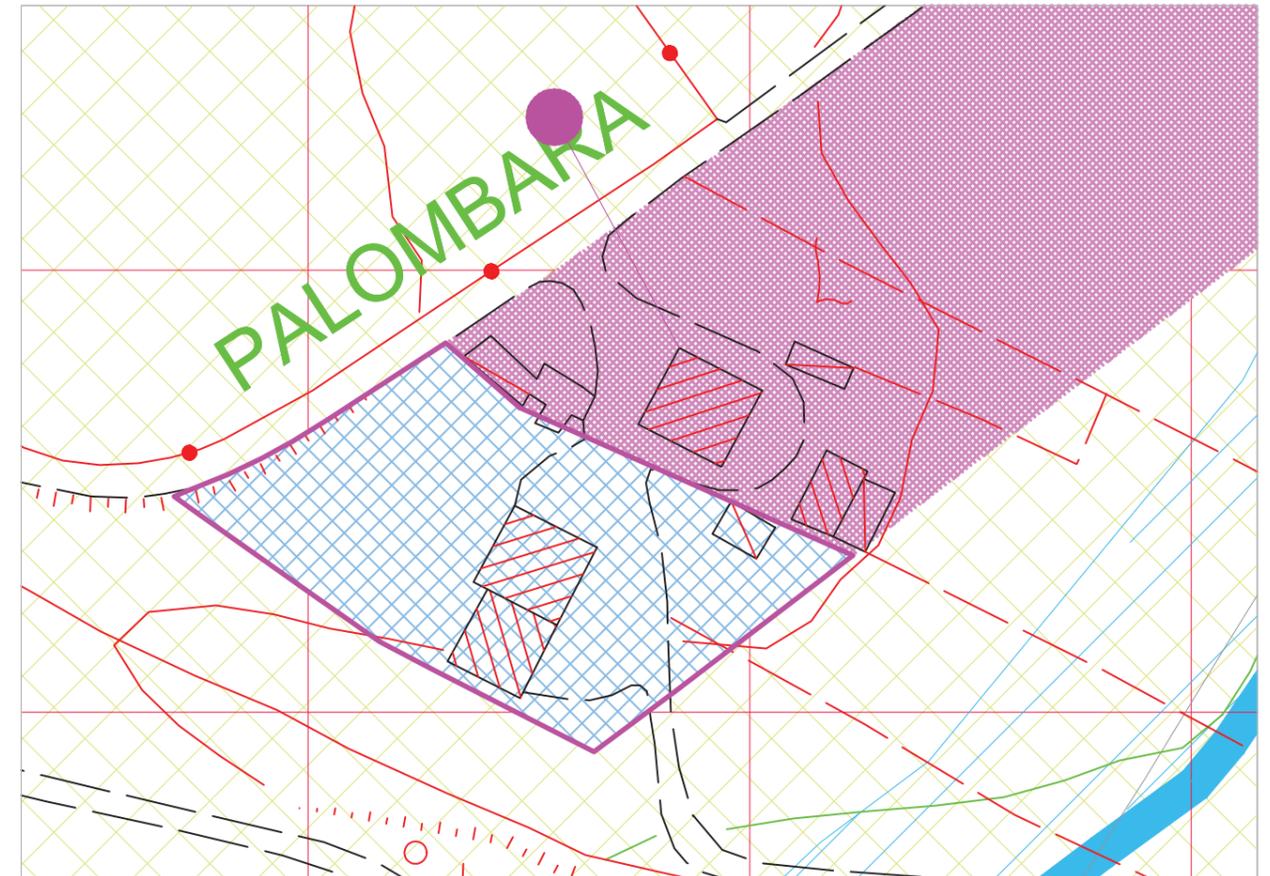
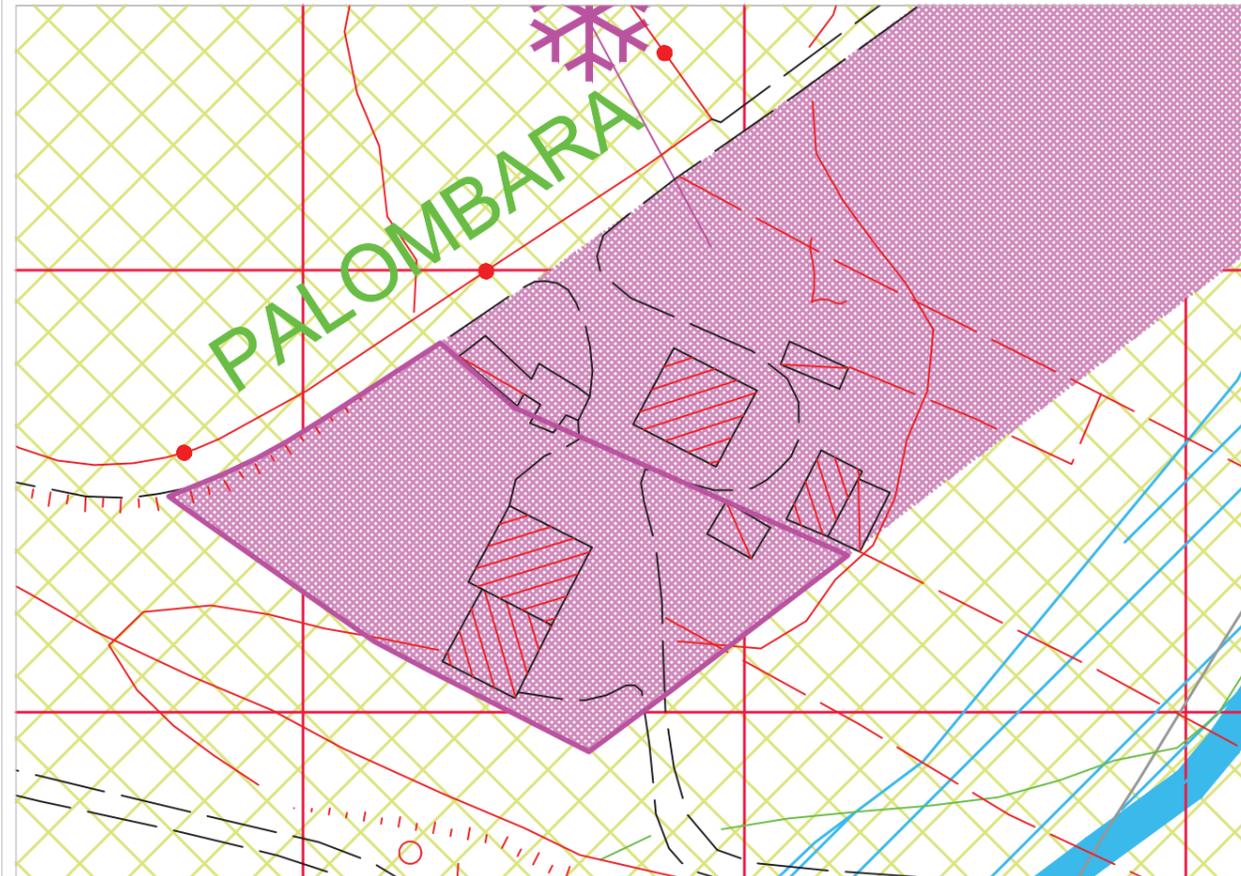
NECESSITA' DI PROCEDIMENTO DI "VERIFICA ASSOGGETTABILITA' A V.A.S." CONNESSA ALL'INCREMENTO DOTAZIONE STANDARD RICHIESTO PER LE ZONE "ZTC" (MAGGIORE DI QUELLO DA PRG PER LE ZONE "ZTI").

**CONCLUSIONI**

FATTIBILE/ RICHIESTO LO STANDARD PER LE ZONE "ZTC" / NECESSITA' DI PROCEDIMENTO DI "VERIFICA ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.".

OGGETTO RICHIESTA: MODIFICA AZZONAMENTO DA "ZTI\*" A "ZTT"





ZTI – Tessuto prevalentemente artigianale e industriale (art. 37 N.d.A.)



Attività dei contoterzisti agricoli (art. 37 N.d.A.)



Perimetro della variante



ZTT – Tessuto prevalentemente turistico – ricettivo (art. 39 N.d.A.)



TA – Tessuto agricolo (art. 58 N.d.A.)

**OGGETTO RICHIESTA**

MODIFICA AZZONAMENTO DA "ZTI\*" A "ZTT"

**ISTRUTTORIA**

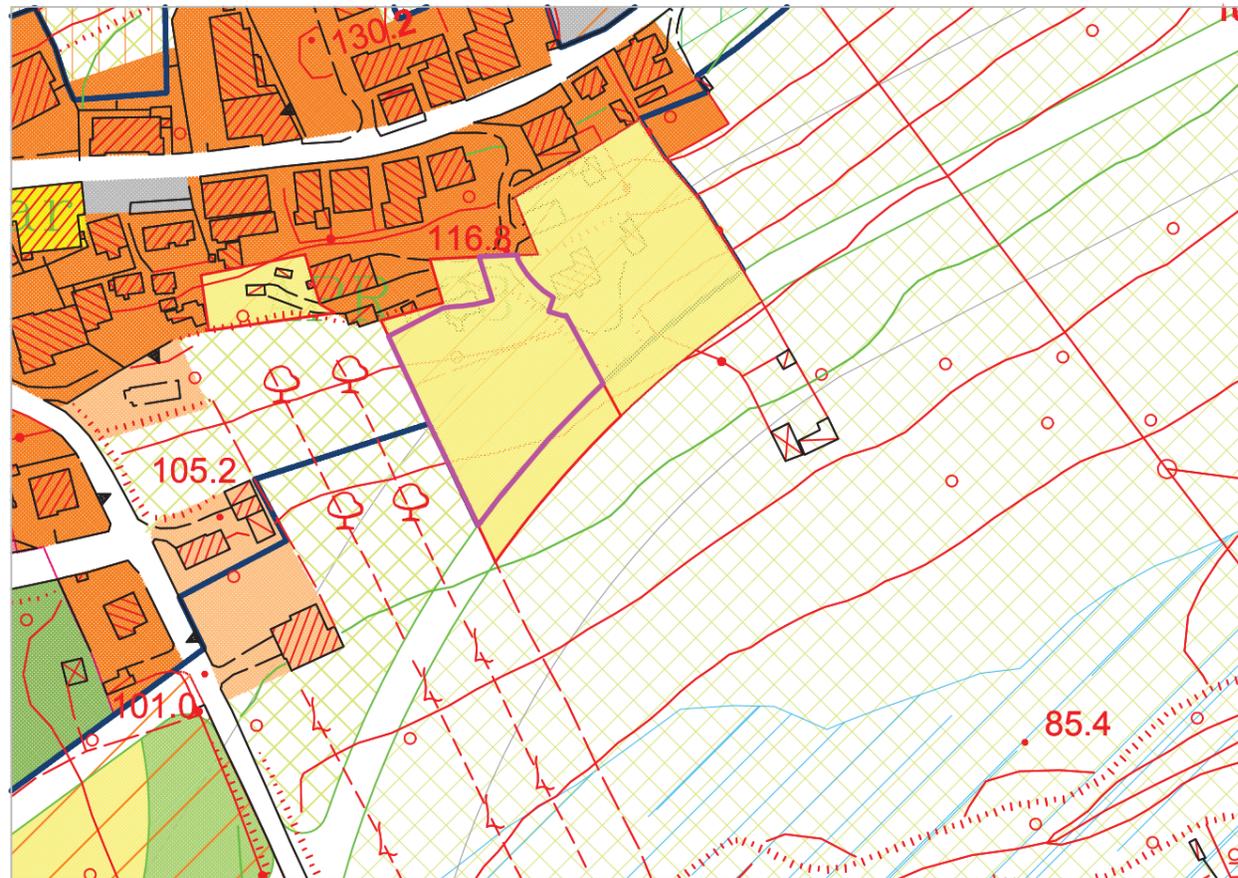
FACENDO RIFERIMENTO ALL'INDICAZIONE GRAFICA RIPORTATA NELLA RICHIESTA E' FATTIBILE CAMBIO DI AZZONAMENTO CON SUL MASSIMA E RESTANTI PARAMETRI COME DA ART. 39 DELLE NTA VIGENTE PRG ("*Tessuto prevalentemente turistico - ricettivo (ZTT)*") E/O (SE SUL ESISTENTE MAGGIORE DI QUELLA DA NORMA) AL MASSIMO SUL CONSENTITA PARI A QUELLA ESISTENTE E STANDARD RICHIESTO PER LE STESSE ZONE ZTT.

NECESSITA' DI PROCEDIMENTO DI "VERIFICA ASSOGGETTABILITA' A V.A.S." CONNESSA ALL'INCREMENTO DOTAZIONE STANDARD RICHIESTO PER LE ZONE "ZTT" (MAGGIORE DI QUELLO DA PRG PER LE ZONE "ZTI").

**CONCLUSIONI**

FATTIBILE/ RICHIESTO LO STANDARD PER LE ZONE "ZTT" /  
NECESSITA' DI PROCEDIMENTO DI "VERIFICA ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.".





Perimetro Area progetto



ZTR1 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art. 33 N.d.A.)



TA - Tessuto agricolo (art. 58 N.d.A.)



ZVP - Verde privato (art. 61 N.d.A.)



Perimetro variante



Delimitazione del centro abitato



Aree progetto prevalentemente residenziali (art. 42 N.d.A.)



VI - Zone per la viabilità e relative fasce di rispetto

Scheda normativa APR 23 - **VARIATA**

APR 23 - Via Gabriele d'Annunzio  
(come modificata con delibera Consiliare n. 32 del 12/06/2013 e successiva deliberazione G.C. n 133 del 25.05.2018 di suddivisione area progetto)

**APR 23 – Comparto “ A ”**

- a) Modalità di attuazione: intervento diretto con progetto planivolumetrico convenzionato
- b) St = mq ~~3.728~~ **mq 1.378**
- c) Normativa funzionale:  
Usi previsti: U1/1 - Abitazioni  
U4/1 - Commercio al dettaglio  
U4/6 - Uffici e studi professionali  
U4/9 - Artigianato di servizio  
U5/6 - Attrezzature per il verde  
U6/1 - Attrezzature per la mobilità meccanizzata  
U6/2 - Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile  
Usi regolati: U4/1 - Commercio al dettaglio (\*)  
U4/6 - Uffici e studi professionali (\*)  
U4/9 - Artigianato di servizio (\*)  
U5/4 - Attrezzature di interesse comune civili e religiose (\*\*)  
(\* ) = max. 20% Su  
(\*\* ) = max. 10% Su
- d) Parametri urbanistici ed edilizi:  
Ut = 3.000 mq/ha  
H = max 10 ml
- e) Su = ~~1.118~~ **mq 414**
- f) Aree pubbliche (40% St) tot. = ~~1.491~~ **mq 552**
- g) Nota: la convenzione del progetto planivolumetrico convenzionato dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare.

**OGGETTO RICHIESTA**

MODIFICA AZZONAMENTO DA "APR23a" A "ZTR1" ED AGRICOLO

**ISTRUTTORIA**

TRATTASI DI MODIFICA DI PORZIONE DEL COMPARTO APR23a.

SI RITIENE CHE TALE RICHIESTA NON POSSA COMPORTARE IL COMPLETO AZZERAMENTO DELLA VIGENTE APR MOTIVO PER CUI - A FRONTE DELLA RICHIESTA DI TRASFORMARE L'ATTUALE AZZONAMENTO IN PARTE A TESSUTO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO E IN PARTE AD AGRICOLO - SI IPOTIZZA UNA RESIDUA ZONA RIMANENTE COME AREA PROGETTO PER UNA St DI CIRCA 1378 MQ (PORZIONI RICADENTI IN ALTRE PROPRIETA' NELLA PARTE NORD DEL COMPARTO E PORZIONE A SUD OVE RICADE LA PREVISIONE DELLA STRADA COME DA PRG VIGENTE), UNA PORZIONE DI TESSUTO RESIDENZIALE ZTR1 (IN CONTINUITA' CON LO STESSO AZZONAMENTO VIGENTE NELLA PARTE NORD DELLA PROPRIETA') PARI A CA 700 MQ E RESTANTE RESIDUA PROPRIETA' DEL RICHIEDENTE RICADENTE NEL COMPARTO APR (PARI A CA. 1650 MQ) A TESSUTO AGRICOLO.

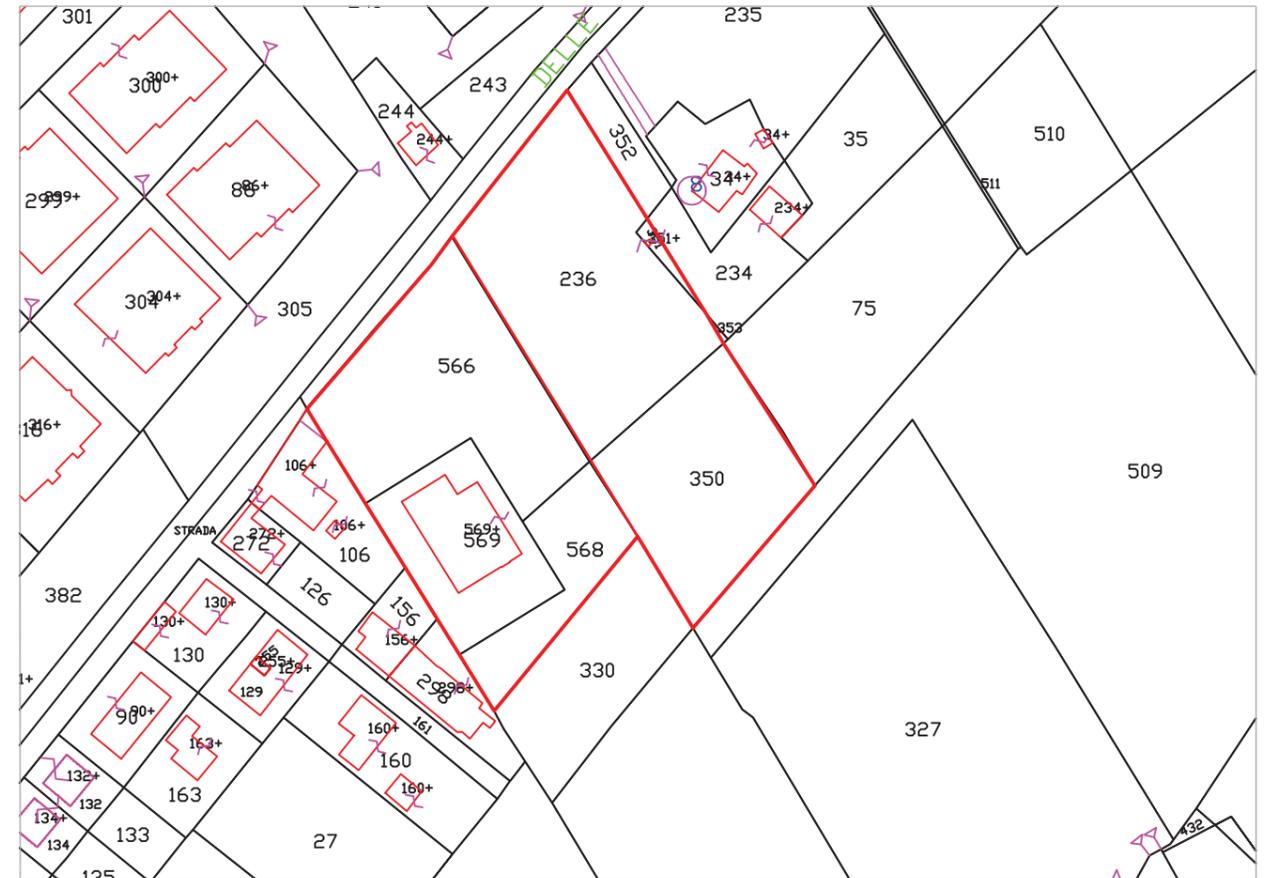
E' PRESCRITTO CHE LA POTENZIALITA' EDIFICATORIA TOTALE IN TERMINI DI MQ DI SU DELL'AREA PROGETTO RESIDUA NEL COMPARTO APR23a SOMMATA ALLA SUL DI CUI ALLA NUOVA ZTR1 INTRODotta SIA PARI O INFERIORE ALLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA VIGENTE TOTALE DEL COMPARTO APR23a.

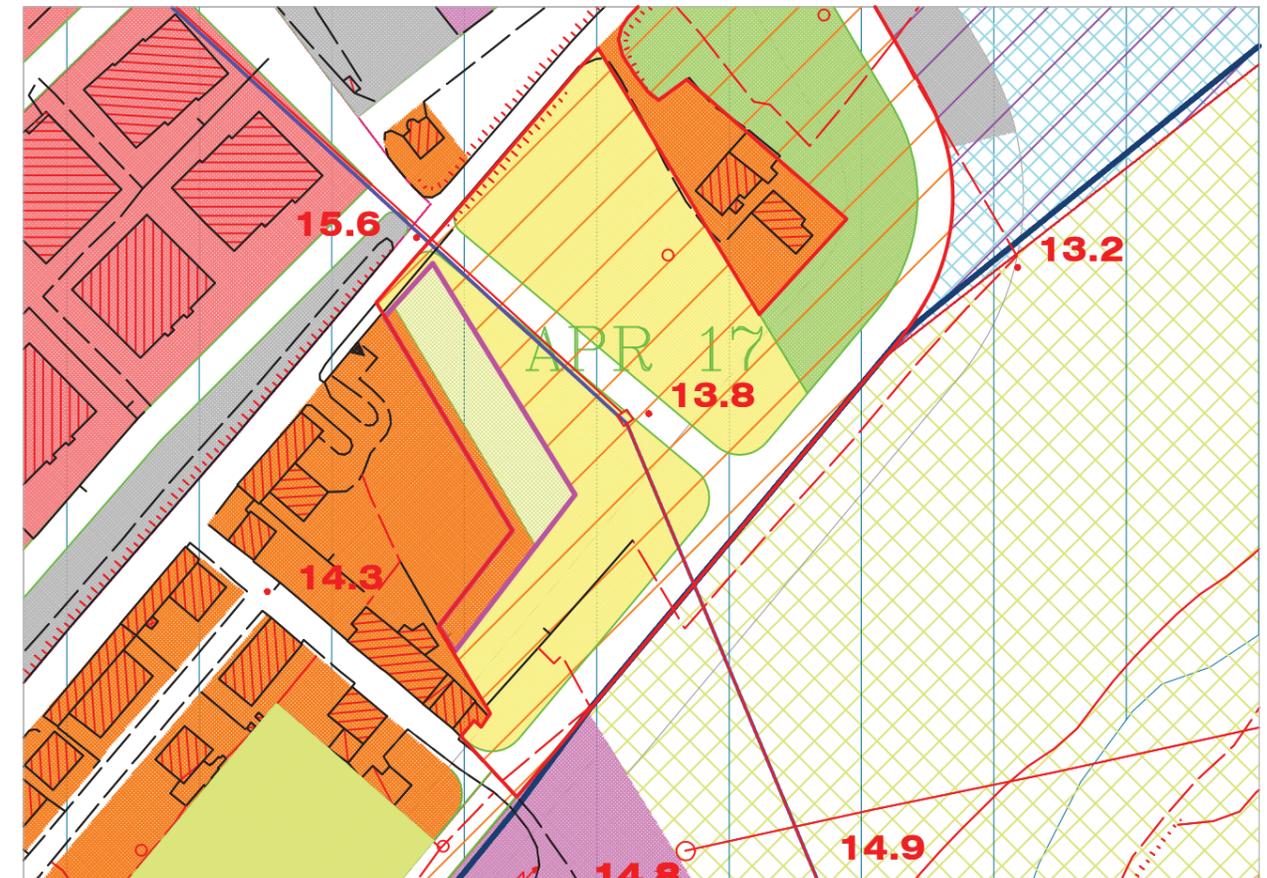
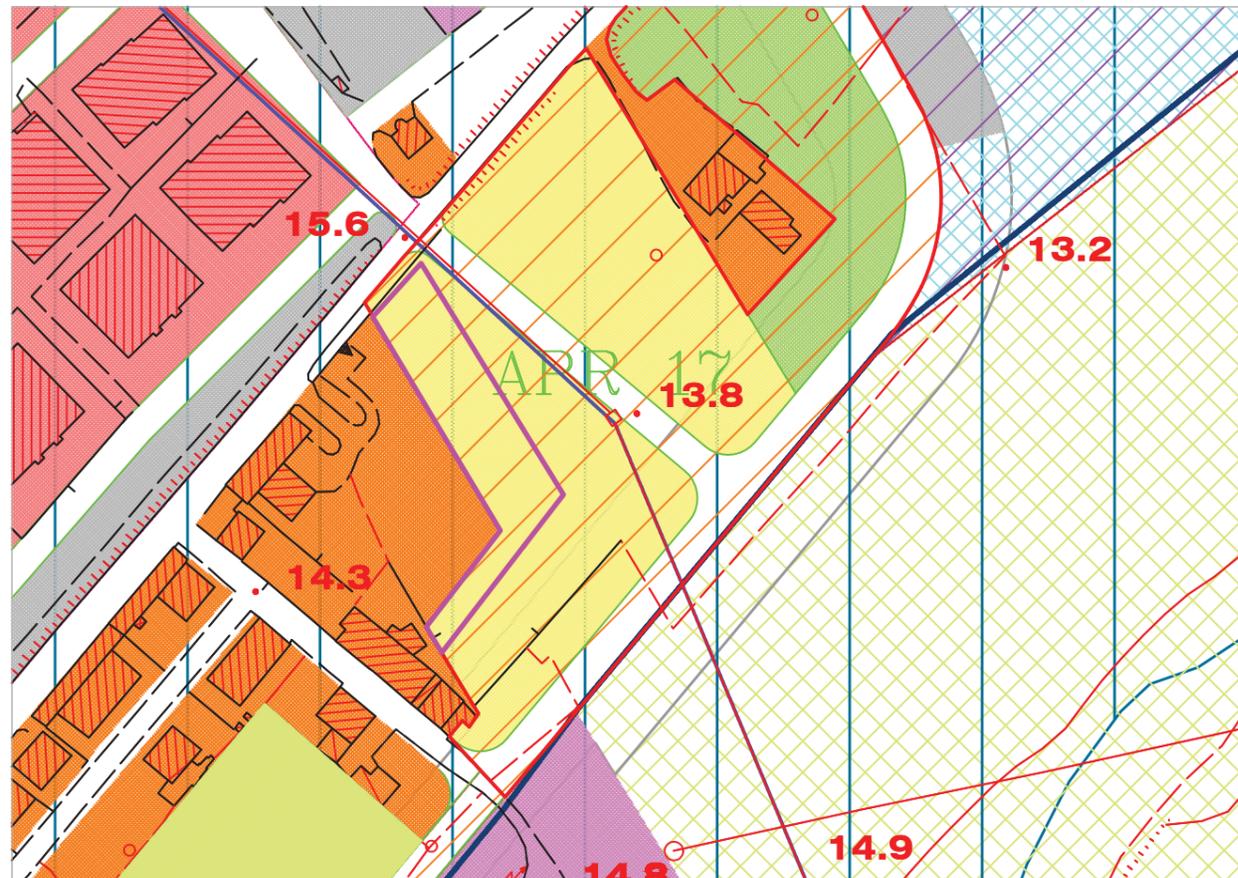
TALE VARIANTE COMPORTA LA MODIFICA DEL PERIMETRO DEL COMPARTO DELL'A.P. IN OGGETTO COME RIPORTATA, LA MODIFICA DELLA RELATIVA SCHEDA NORMATIVA (COME IN ALLEGATO), LA RIPROGETTAZIONE INTERNA DELLO STESSO COMPARTO (DA EFFETTUARSI IN SEDE DI ATTUAZIONE DELLO STESSO A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE) E LA MODIFICA RIPORTATA ALLA DELIMITAZIONE DEL CENTRO ABITATO.

**CONCLUSIONI**

FATTIBILE A CONDIZIONE CHE IL RICHIEDENTE SOSTENGA INTERAMENTE A SUO CARICO TUTTI GLI ONERI RELATIVI ALLA CREAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA CONTEMPORANEAMENTE ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO OGGETTO DI RICHIESTA DI P.D.C. PER L'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE EDIFICATORIA DELLA NUOVA ZTR INTRODotta, AI SENSI DI QUANTO PREVISTO ALL'ART. 12, C. 2, D.P.R. N. 380 / 2001.

OGGETTO RICHIESTA: MODIFICA AZZONAMENTO CON CANCELLAZIONE "APR 17"  
E INSERIMENTO PORZIONE "ZTR1"





-  ZTR1 – Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art. 33 N.d.A.)
-  TA – Tessuto agricolo (art. 58 N.d.A.)
-  ZVP – Verde privato (art. 61 N.d.A.)
-  V – Verde pubblico
-  Delimitazione del centro abitato

-  Perimetro variante
-  Perimetro Area progetto
-  Elettrodotto
-  Aree progetto prevalentemente residenziali (art. 42 N.d.A.)
-  P – Parcheggi
-  VI – Zone per la viabilità e relative fasce di rispetto

Scheda normativa APR 17 - **VARIATA****APR 17 - Via Filippo Turati (Nord)**

- a) Modalità di attuazione: intervento preventivo
- b)  $St = 20.500 \text{ mq} - 18.675 \text{ MQ}$
- c) Normativa funzionale:
- |               |        |  |
|---------------|--------|--|
| Usi previsti: | U1/1 - | Abitazioni   |
|               | U4/1 - | Commercio al dettaglio                                   |
|               | U4/6 - | Uffici e studi professionali                             |
|               | U4/9 - | Artigianato di servizio                                  |
|               | U5/6 - | Attrezzature per il verde                                |
|               | U6/1 - | Attrezzature per la mobilità meccanizzata                |
| Usi regolati: | U4/1 - | Commercio al dettaglio (*)                               |
|               | U4/6 - | Uffici e studi professionali (*)                         |
|               | U4/9 - | Artigianato di servizio (*)                              |
|               | U5/4 - | Attrezzature di interesse comune civili e religiose (**) |
- (\*) = max. 20% Su  
(\*\*) = max. 10% Su
- d) Parametri urbanistici ed edilizi:  
 $Ut = 3.000 \text{ mq/ha}$   
 $H = \text{max } 9 \text{ ml}$
- e)  $Su = 6.150 \text{ mq} - 5.602 \text{ MQ}$
- f) Aree pubbliche (40% St): tot. =  $8.200 \text{ mq} - 7.470 \text{ MQ}$   
 di cui quantificabili come standard: 1.800 mq di verde.
- g) Nota: La convenzione del piano attuativo dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare.

**OGGETTO RICHIESTA**

MODIFICA AZZONAMENTO CON CANCELLAZIONE "APR 17" E INSERIMENTO PORZIONE "ZTR1"

**ISTRUTTORIA**

TRATTASI DI RICHIESTA DI AZZERAMENTO DI PREVISIONE VIGENTE RELATIVA A PORZIONE DI "APR 17" RICADENTE SU AREA DI PROPRIETA' (PER UN TOTALE DI 10325 MQ).

SI RITIENE CHE TALE RICHIESTA NON POSSA COMPORTARE IL COMPLETO AZZERAMENTO DELLA VIGENTE APR (RELATIVA ALLA PORZIONE COMPRESA NELLA PROPRIETA' DEI 2 RICHIEDENTI), MOTIVO PER CUI - A FRONTE DELLA RICHIESTA CHE SI PREVEDA ANCHE DI TRASFORMARE L'ATTUALE AZZONAMENTO IN PARTE A TESSUTO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO - SI IPOTIZZA UNA RESIDUA ZONA RIMANENTE COME AREA PROGETTO (RICADENTE SU ENTRAMBE LE PROPRIETA' DEI RICHIEDENTI) PER UNA St COMPLESSIVA DI CIRCA 8500 MQ, UNA PORZIONE DI TESSUTO RESIDENZIALE ZTR1 (IN CONTINUITA' CON LO STESSO AZZONAMENTO VIGENTE NELLA PARTE OVEST DI UNA PROPRIETA' RICHIEDENTE) PARI A CA 550 MQ E RESTANTE RESIDUA PROPRIETA' DEI RICHIEDENTI (PARI A CA. 1275 MQ) A VERDE PRIVATO.

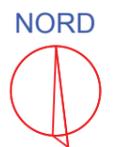
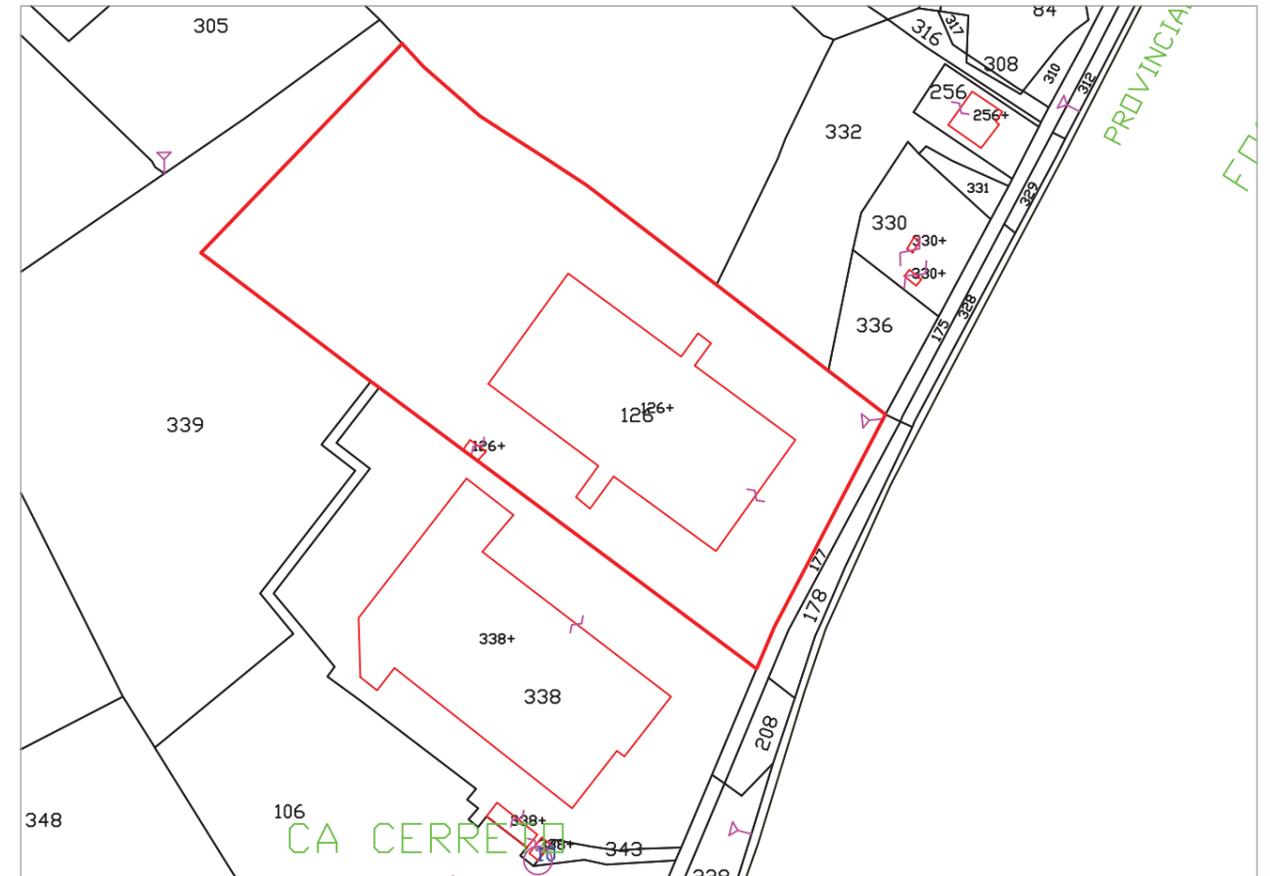
E' PRESCRITTO CHE LA POTENZIALITA' EDIFICATORIA TOTALE IN TERMINI DI MQ SU DELL'AREA PROGETTO RESIDUA NELLE PROPRIETA' RICHIEDENTI SOMMATA ALLA SUL DI CUI ALLA NUOVA ZTR1 INTRODotta SIA PARI O INFERIORE ALLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA VIGENTE DELL'AREA PROGETTO APR17 (NELLA PORZIONE RIGUARDANTE LE PROPRIETA' DELLA PRESENTE RICHIESTA).

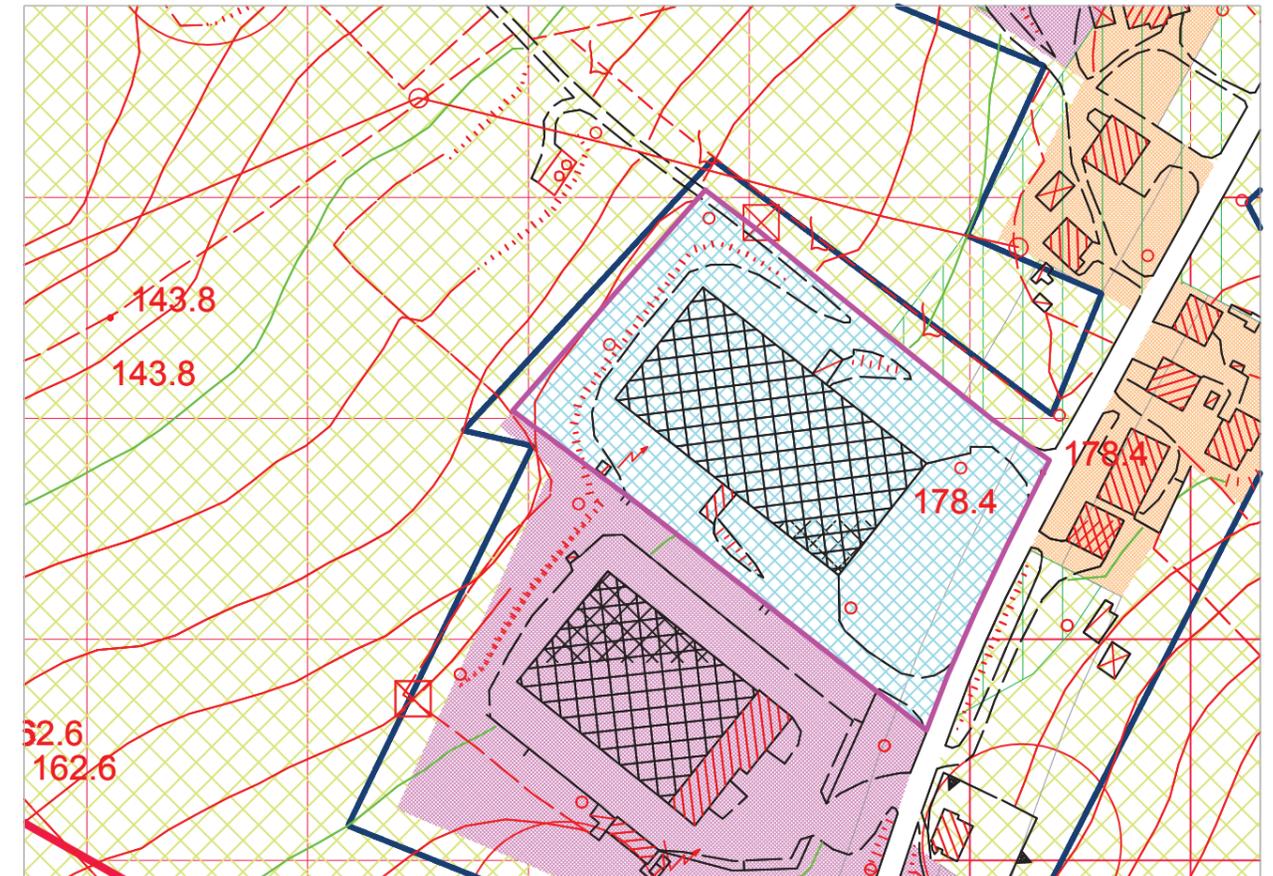
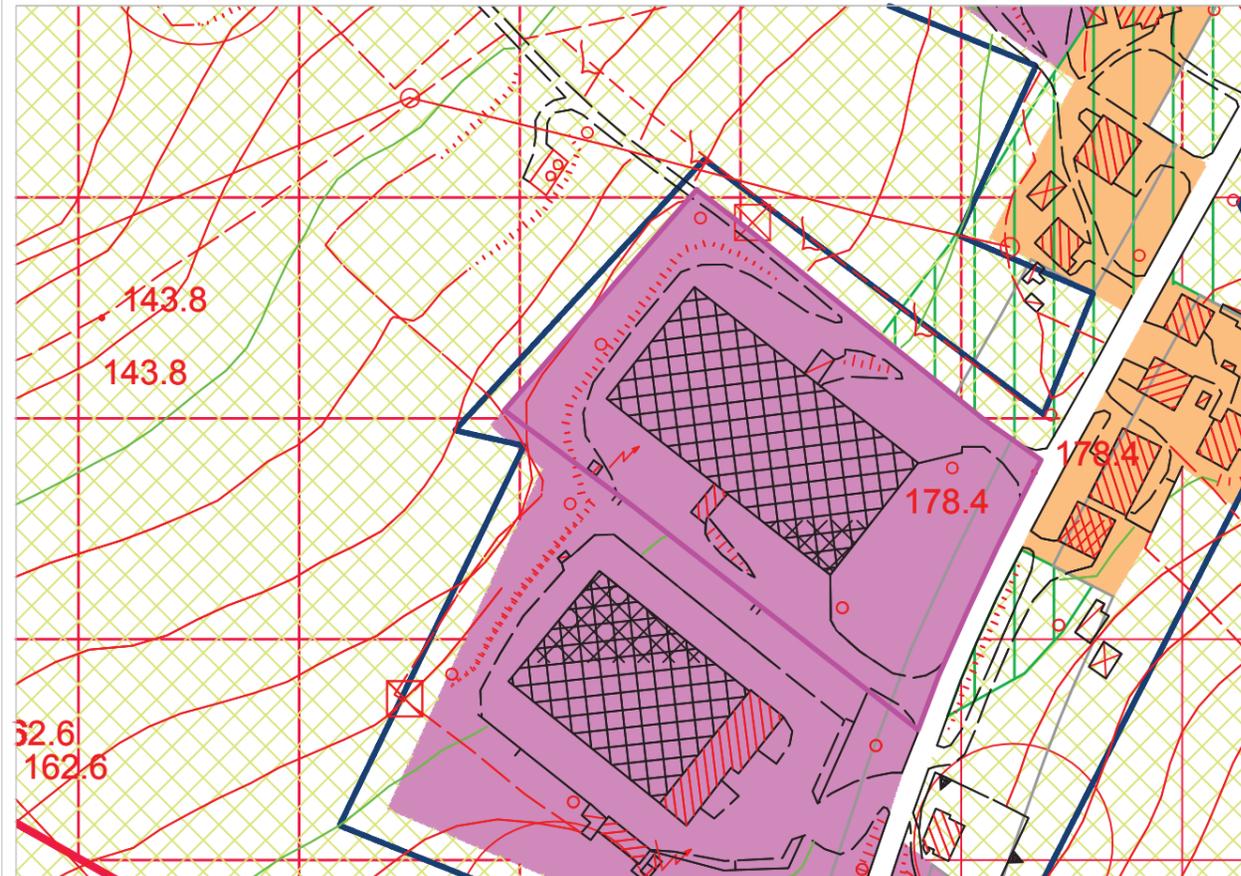
TALE VARIANTE COMPORTA LA MODIFICA DEL PERIMETRO DELL'A.P. IN OGGETTO COME RIPORTATA, LA MODIFICA DELLA RELATIVA SCHEDA NORMATIVA (COME IN ALLEGATO), LA RIPROGETTAZIONE INTERNA DELLO STESSO COMPARTO (DA EFFETTUARSI IN SEDE DI ATTUAZIONE DELLO STESSO A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE).

**CONCLUSIONI**

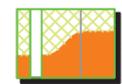
FATTIBILE.

OGGETTO RICHIESTA: MODIFICA AZZONAMENTO DA "ZTI" A "ZTC"





Delimitazione del centro abitato



Zone per la viabilità e relative fasce di rispetto (art. 31 N.d.A.)

VI - Zone per la viabilità e relative fasce di rispetto



ZTI - Tessuto prevalentemente artigianale e industriale (art. 37 N.d.A.)

TA - Tessuto agricolo (art. 58 N.d.A.)



Perimetro della variante



ZTC - Tessuto prevalentemente commerciale, terziario e direzionale (art. 38 N.d.A.)

**OGGETTO RICHIESTA**

MODIFICA AZZONAMENTO DA "ZTI" A "ZTC"

**ISTRUTTORIA**

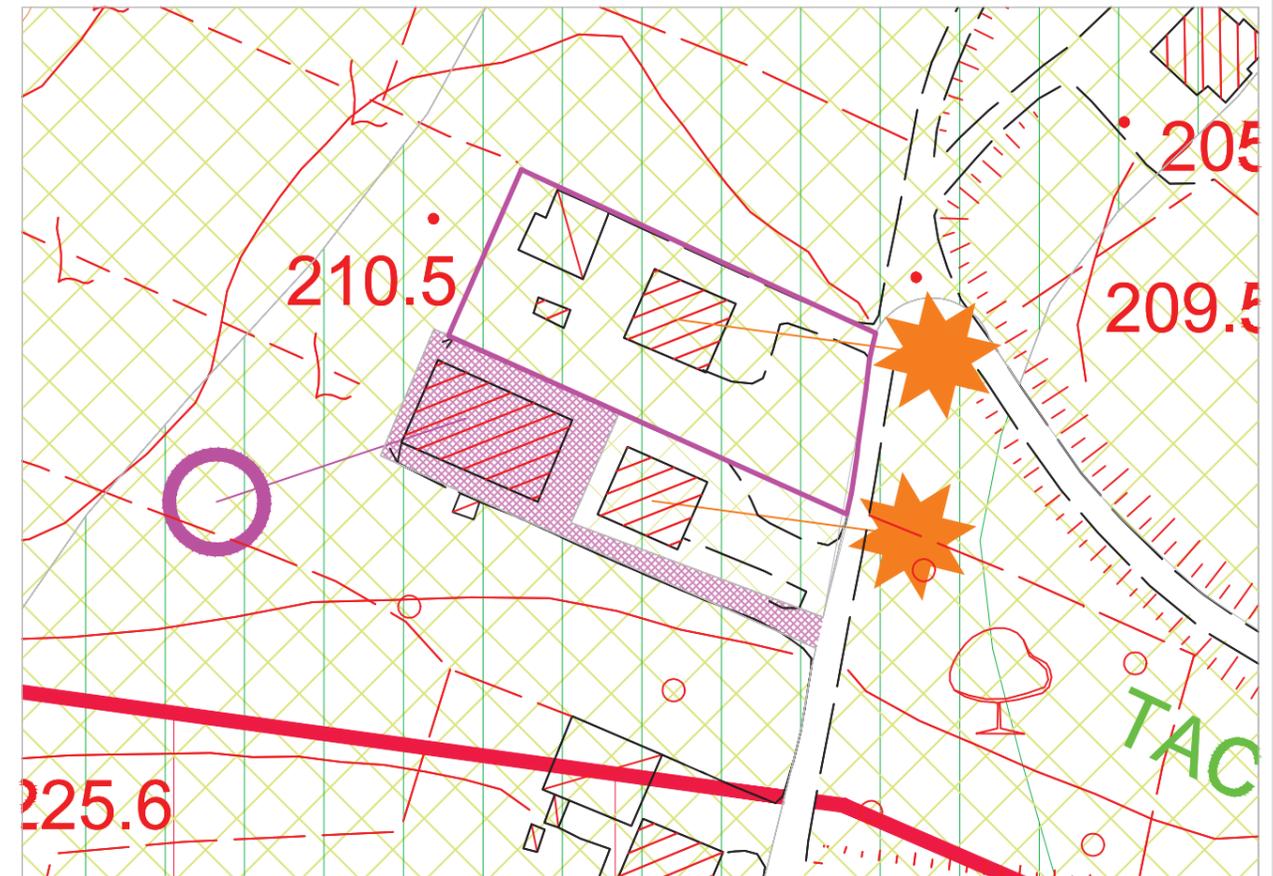
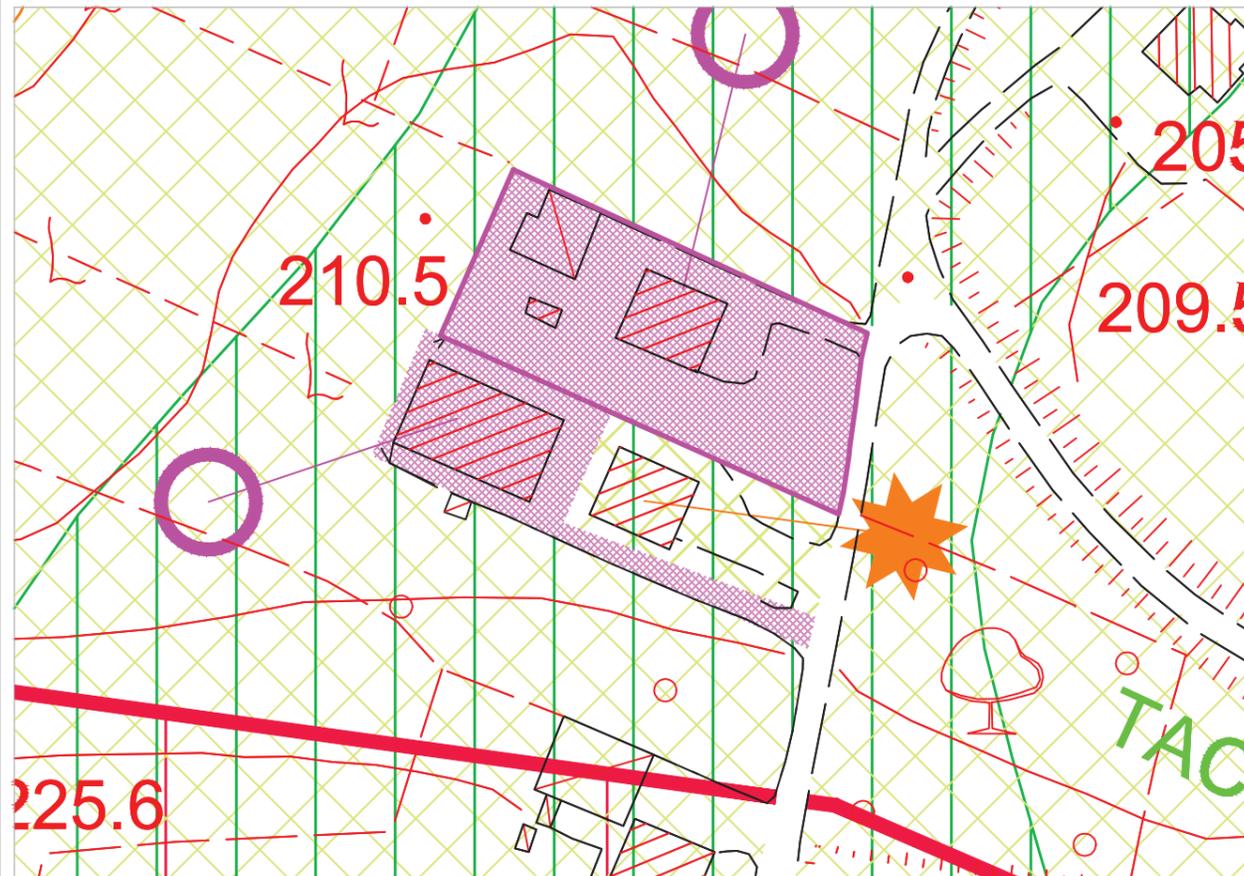
STESSA SÌ OGGI ZONIZZATA COME ZTI A ZTC (PER CONSUMO SUOLO = ZERO) / LE DOTAZIONI A PARCHEGGIO IN ECCESSO RISPETTO A QUANTO RICHIESTO DAL DM 1444/'68 POTRANNO ESSERE MONETIZZATE / NECESSITA' DI PROCEDIMENTO DI "VERIFICA ASSOGGETTABILITA' A V.A.S." CONNESSA ALL'INCREMENTO DOTAZIONE STANDARD RICHIESTO.

**CONCLUSIONI**

DIMENSIONE MASSIMA DELL'ATTIVITA' COMMERCIALE INSEDIABILE E' QUELLA DI "MEDIA DIMENSIONE" (USO CONSENTITO NELLE STRUTTURE COMMERCIALI U4/2 - Medie strutture di vendita Esercizi con superfici destinate alla vendita comprese tra 251 e 2.500 mq / USI ESCLUSI NELLE STRUTTURE COMMERCIALI U4/3 -Grandi strutture di vendita E U4/4 - Commercio all'ingrosso) / RICHIESTO LO STANDARD PER LE ZONE "ZTC" / VERIFICA PARCHEGGI NEL RISPETTO DI QUANTO PREVISTO ALLA L. 122/'89 E ALLA L.R. 26/'99 / NECESSITA' DI PROCEDIMENTO DI "VERIFICA ASSOGGETTABILITA' A V.A.S." CONNESSA ALL'INCREMENTO DOTAZIONE STANDARD RICHIESTO.

OGGETTO RICHIESTA: MODIFICA AZZONAMENTO DA "ZTI" A "ZTR4"





Ambiti di tutela dei crinali (art. 49 N.d.A.)

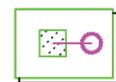
SISTEMA AGRICOLO



TA - Tessuto agricolo (art. 58 N.d.A.)



ZTI - Tessuto prevalentemente artigianale e industriale (art. 37 N.d.A.)



Tessuto prevalentemente artigianale e industriale (art. 37 N.d.A.)



Perimetro della variante



ZTR4- Tessuto prevalentemente residenziale rado (ex B5) (art. 36 N.d.A.)

**OGGETTO RICHIESTA**

MODIFICA AZZONAMENTO DA "ZTI" A "ZTR4"

**ISTRUTTORIA**

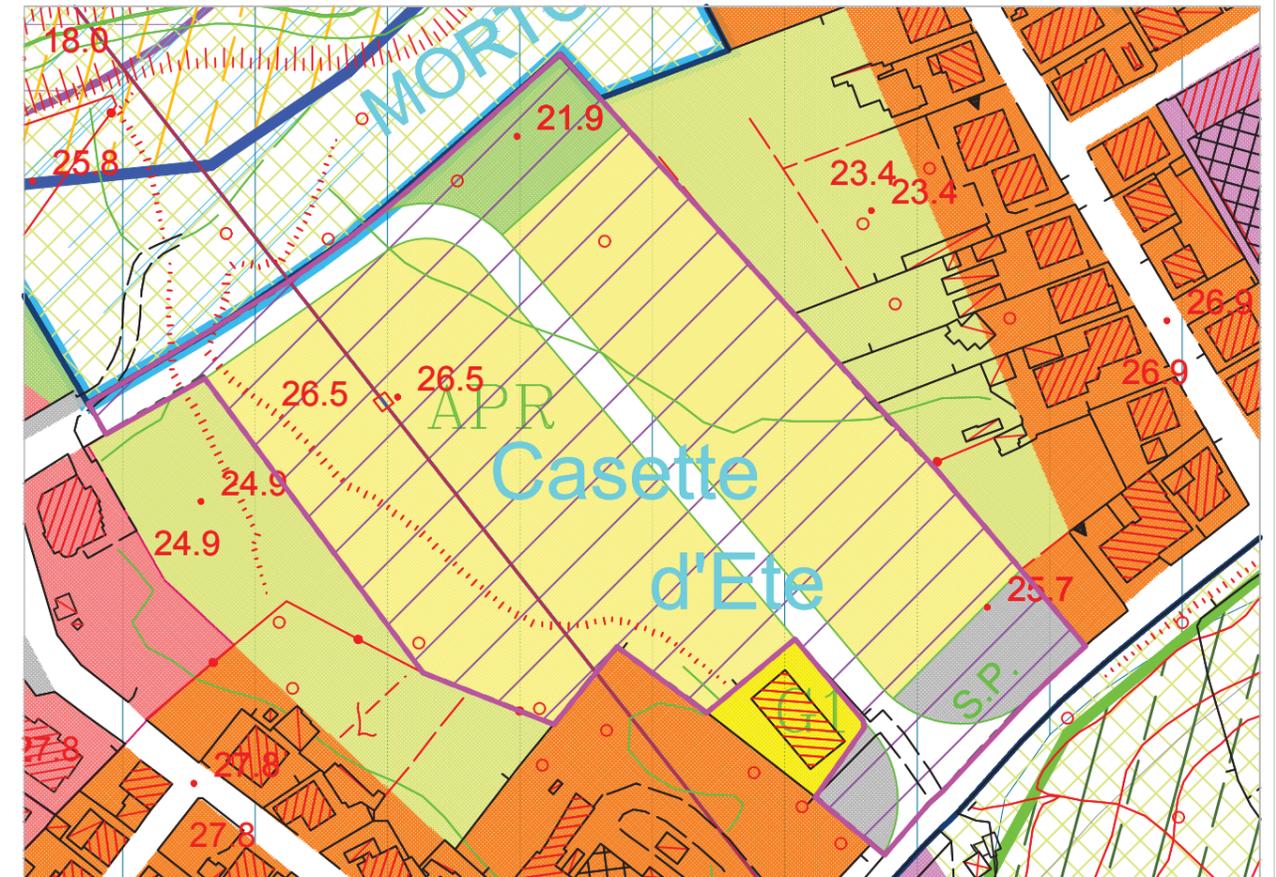
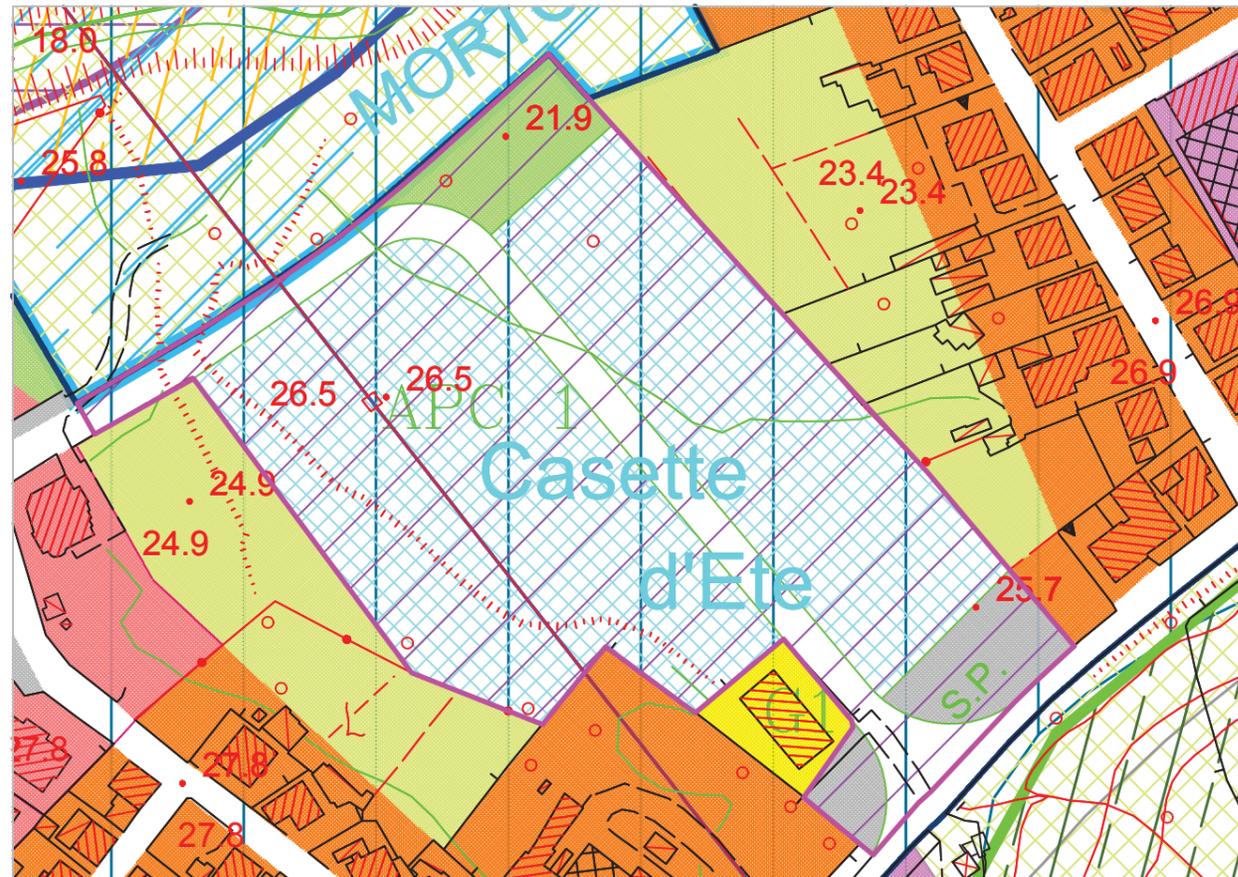
VALE NELL'AMBITO DEL RECUPERO DELLA SUL ATTUALE E CON UN MASSIMO DI 1000 MC COME DA NORMA VIGENTE "ZTR4" \_ VISTA ANCHE LA PRESENZA DI ALTRO EDIFICIO ADIACENTE NELLA STESSA ZONA URBANISTICA.

**CONCLUSIONI**

FATTIBILE/ CON RECUPERO DELLA SUL ATTUALE

OGGETTO RICHIESTA: MODIFICA "APC1\_Casette"





-  Ambiti di tutela della risorsa idrica (art. 55 N.d.A.)
-  P - Parcheggi
-  VI - Zone per la viabilità e relative fasce di rispetto
-  V - Verde pubblico

-  Perimetro Area progetto / Perimetro variante
-  APRn Aree progetto prevalentemente residenziali (art. 42 N.d.A.)
-  APCn Aree progetto prevalentemente commerciali, terziarie e direzionali (art. 44 N.d.A.)
-  Delimitazione del centro abitato

Scheda normativa APC 1 **APR CASSETTE- VARIATA**

**API 3 – APR Casette**

- a) Modalità di attuazione: intervento urbanistico preventivo planivolumetrico convenzionato
- b) St = 34.865 mq
- c) Normativa funzionale:  
**Usi previsti:** U1/1 - Abitazioni  
 U4/1 - Commercio al dettaglio  
 U4/6 - Uffici e studi professionali  
 U4/9 - Artigianato di servizio  
 U5/6 - Attrezzature per il verde  
 U6/1 - Attrezzature per la mobilità meccanizzata  
**Usi regolati:** U4/1 - Commercio al dettaglio (\*)  
 U4/6 - Uffici e studi professionali (\*)  
 U4/9 - Artigianato di servizio (\*)  
 (\*) = max. 20% Su
- d) Parametri urbanistici ed edilizi:  
 Ut = 2400 mq/ha **3.000 mq/ha**  
 H = max 10 ml
- e) Su = 8360 mq **10.450 mq**
- f) Aree pubbliche: ~~30% della St (10.450 mq)~~ (40% St): tot. = **13.950 mq**
- g) **Nota:** La convenzione del piano attuativo dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare.

**OGGETTO RICHIESTA**

MODIFICA "APC1\_Casette"

**ISTRUTTORIA**

CON LA RICHIESTA MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE L' AREA PROGETTO PASSEREBBE DALLA VIGENTE DESTINAZIONE COMMERCIALE A QUELLA RESIDENZIALE.

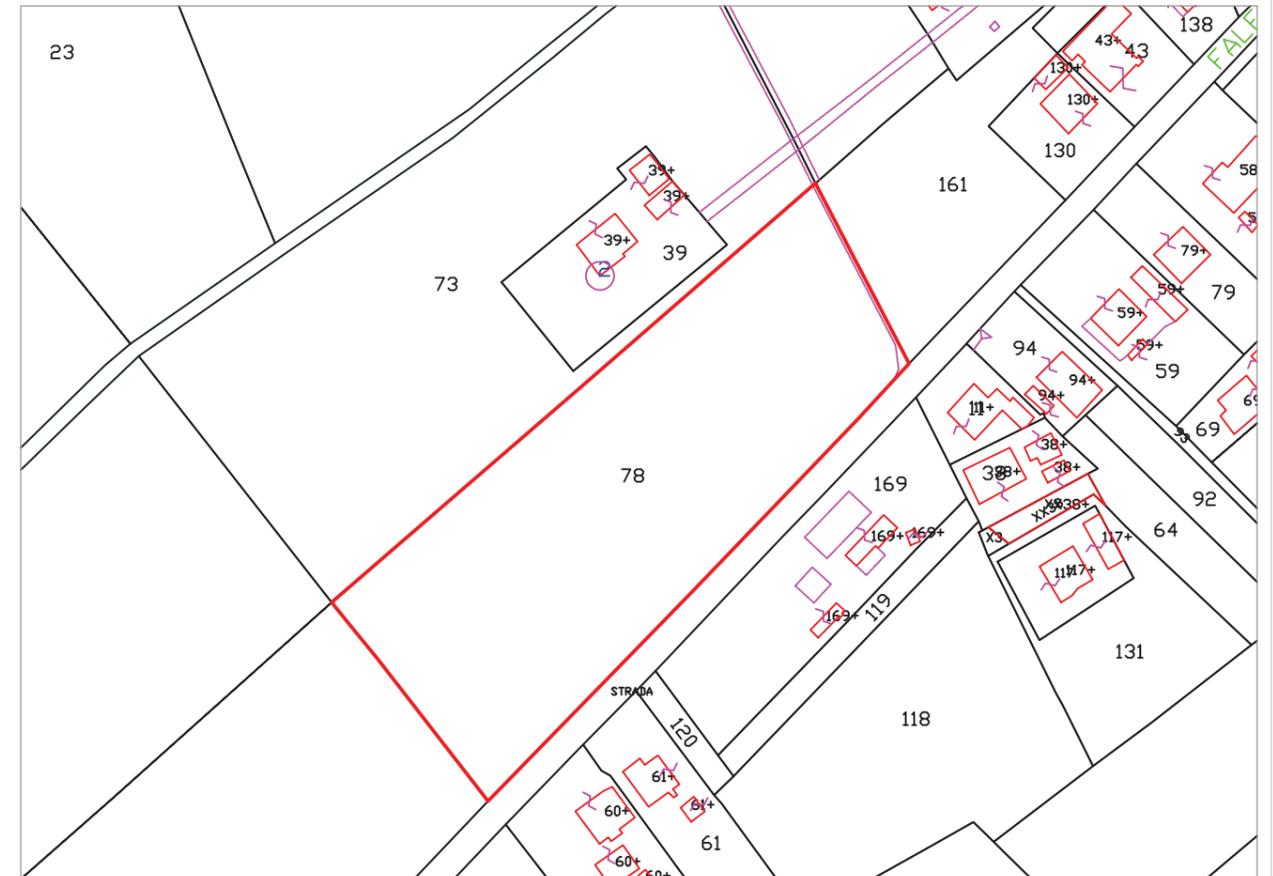
OCCORRE CONSIDERARE CHE SONO STATE GIA' CEDUTE DAL PRIVATO AL COMUNE LE AREE PER LA REALIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PREVISTA DALLA SCHEDA DI PRG E CHE IL COMUNE HA REALIZZATO GIA' LA STRADA STESSA: IL TUTTO IN FORZA DI PROGETTO APPROVATO E CONVENZIONATO CON DEL. C.C. N. 267 DEL 27.10.1988. NELL'AMBITO DEL PROCEDIMENTO PER LA REALIZZAZIONE DELLA STRADA SONO STATE REDATTE APPOSITE INDAGINI DI TIPO GEOLOGICO, SPECIE CONSIDERATA LA VICINANZA DELL'AREA AL FIUME ETE MORTO.

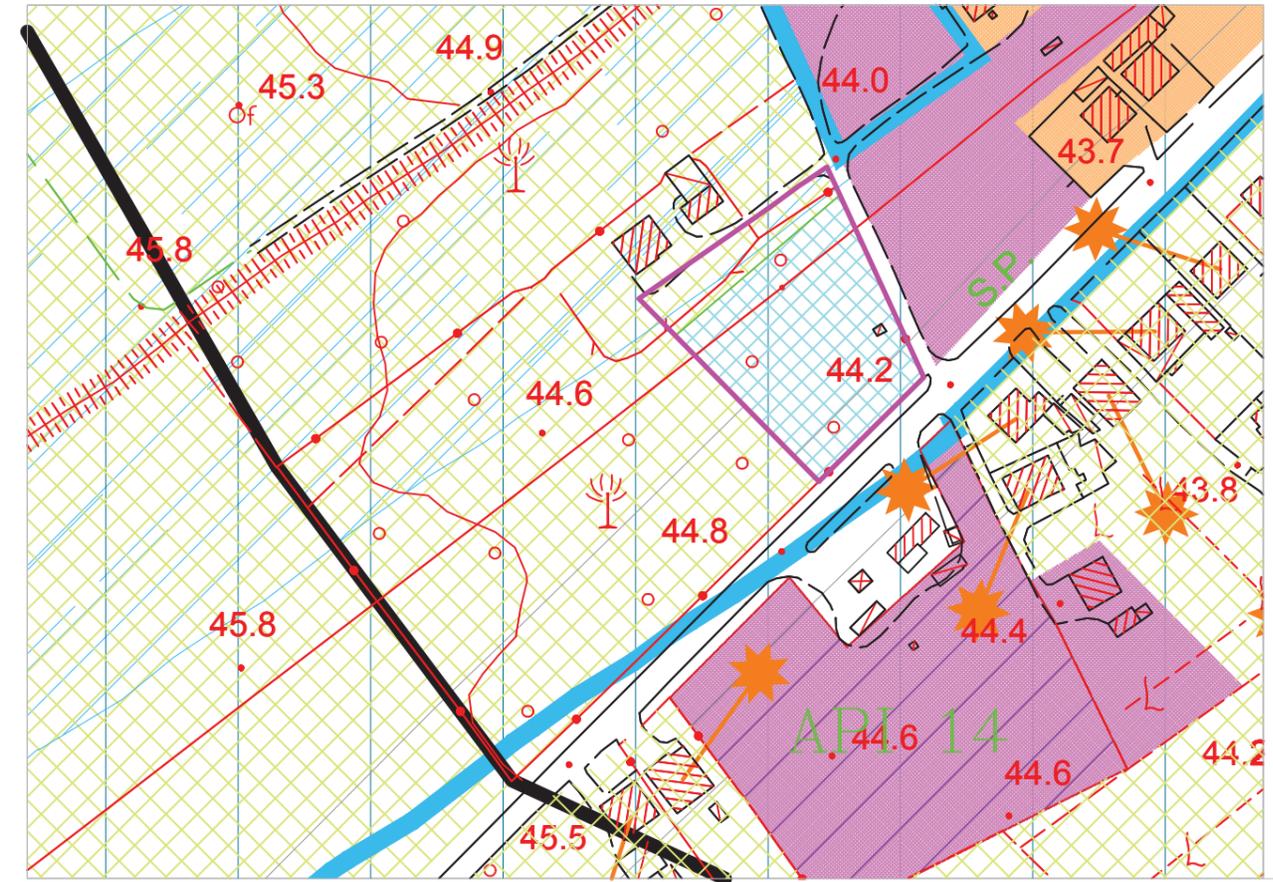
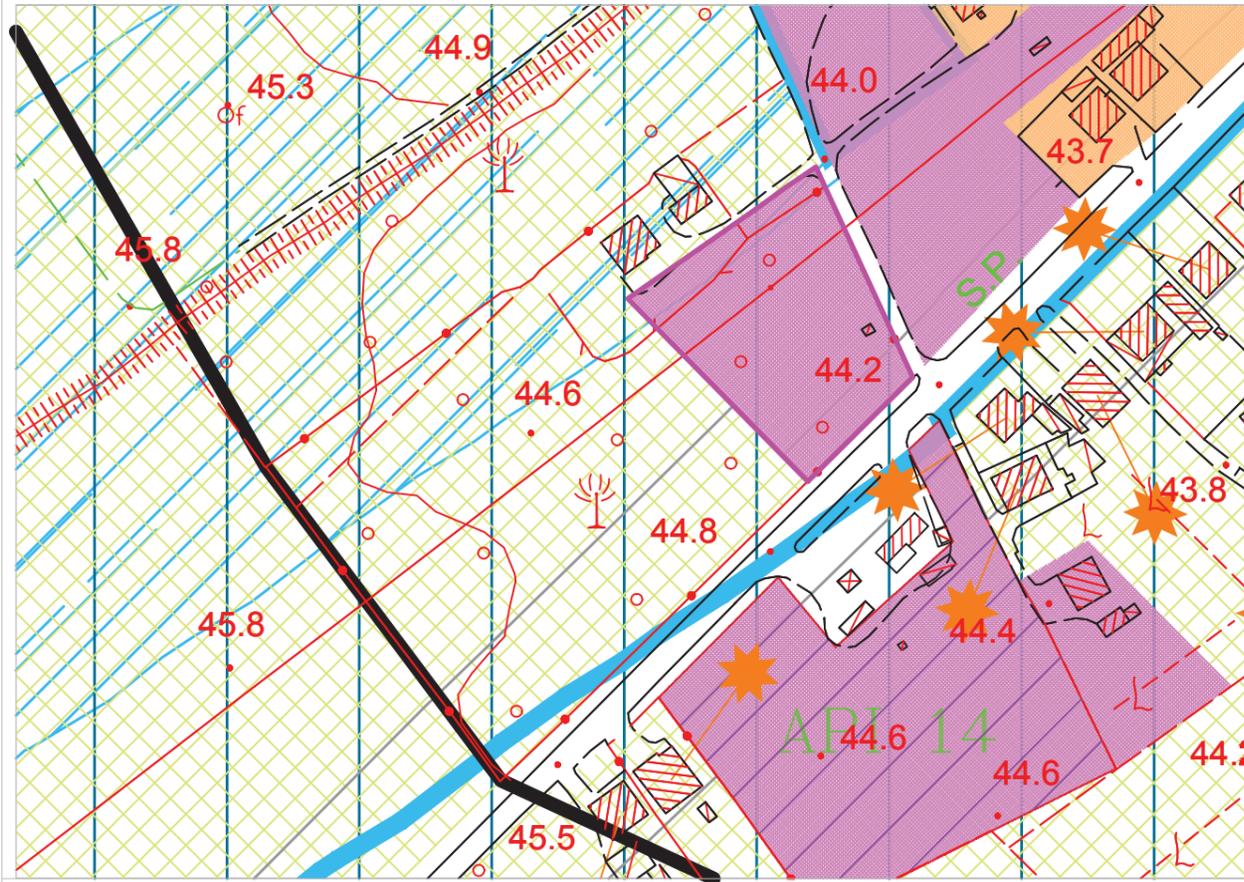
IL PROGETTO DEL 2009 CITATO NELLA RICHIESTA IN OGGETTO VA SICURAMENTE RIVISTO IN QUANTO DOVRA' ESSERE RIADEGUATO ALLA STRADA REALIZZATA; VA NOTATO ALTRESI' CHE L'AREA E' INTERESSATA DA UNA LINEA ELETTRICA ALTA TENSIONE CHE L'ATTRAVERSA VINCOLANDO FORTEMENTE LE POSSIBILITA' DISTRIBUTIVE E PROGETTUALI DELL'AREA STESSA.

**CONCLUSIONI**

FATTIBILE/ SOLO A SEGUITO DI REVISIONE PROGETTUALE COMPLESSIVA DELL'AREA (DA RIAPPROVARE E RICONVENZIONARE).

OGGETTO RICHIESTA: MODIFICA AZZONAMENTO DA "ZTI" A "ZTC"

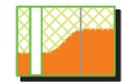




Beni paesaggistici ambientali tutelati ai sensi della Legge 490/99

Fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art. 57 N.d.A.)

Zone per la viabilità e relative fasce di rispetto (art. 31 N.d.A.)



VI - Zone per la viabilità e relative fasce di rispetto



ZTI - Tessuto prevalentemente artigianale e industriale (art. 37 N.d.A.)



TA - Tessuto agricolo (art. 58 N.d.A.)



Perimetro della variante

SISTEMA AMBIENTALE



Ambiti di tutela della risorsa idrica (art. 55 N.d.A.)



ZTC - Tessuto prevalentemente commerciale, terziario e direzionale (art. 38 N.d.A.)

**OGGETTO RICHIESTA**

MODIFICA AZZONAMENTO DA "ZTI" A "ZTC"

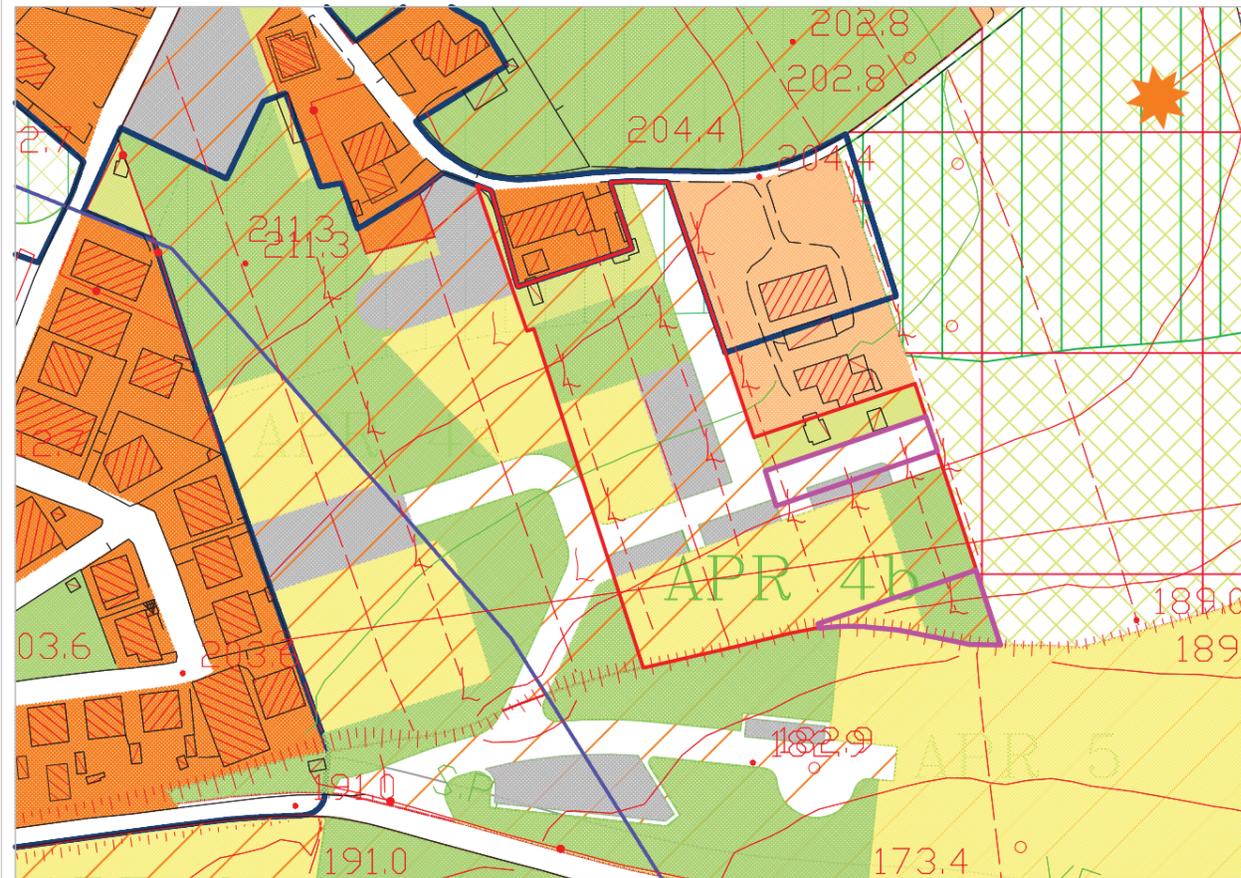
**ISTRUTTORIA**

St' OGGI ZONIZZATA COME ZTI COMPRESA ALL'INTERNO DELLA PARTICELLA CATASTALE DI CUI ALLA RICHIESTA DA TRASFORMARE IN ZTC (CON CONSUMO SUOLO MINORE RISPETTO ALLA ZONIZZAZIONE VIGENTE) / PRESENZA VINCOLO PAESAGGISTICO (PICCOLA PORZIONE) E IDROGEOLOGICO (ENTRAMBI NON IMPEDENTI MA DI TIPO PROCEDURALE) / LE DOTAZIONI A PARCHEGGIO IN ECCESSO RISPETTO A QUANTO RICHIESTO DAL DM 1444/'68 POTRANNO ESSERE MONETIZZATE / NECESSITA' DI PROCEDIMENTO DI "VERIFICA ASSOGGETTABILITA' A V.A.S." CONNESSA ALL'INCREMENTO DOTAZIONE STANDARD RICHIESTO. LA VARIANTE COMPORTERA' ANCHE LA CONNESSA RIDUZIONE DI PORZIONE DELLA VIGENTE ZTI (LATO NORD DELL'AREA INTERESSATA) AD AGRICOLO PER UN'ESTENSIONE PARI A CA. 550 MQ.

**CONCLUSIONI**

DIMENSIONE MASSIMA DELL'ATTIVITA' COMMERCIALE INSEDIABILE E' QUELLA DI "MEDIA DIMENSIONE" (USO CONSENTITO NELLE STRUTTURE COMMERCIALI U4/2 - Medie strutture di vendita Esercizi con superfici destinate alla vendita comprese tra 251 e 2.500 mq / USI ESCLUSI NELLE STRUTTURE COMMERCIALI U4/3 - Grandi strutture di vendita E U4/4 - Commercio all'ingrosso) / RICHIESTO LO STANDARD PER LE ZONE "ZTC" / VERIFICA PARCHEGGI NEL RISPETTO DI QUANTO PREVISTO ALLA L. 122/'89 E ALLA L.R. 26/'99 / NECESSITA' DI PROCEDIMENTO DI "VERIFICA ASSOGGETTABILITA' A V.A.S." CONNESSA ALL'INCREMENTO DOTAZIONE STANDARD RICHIESTO.





Perimetro Area progetto



ZTR3 - Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità (art. 35 N.d.A.)



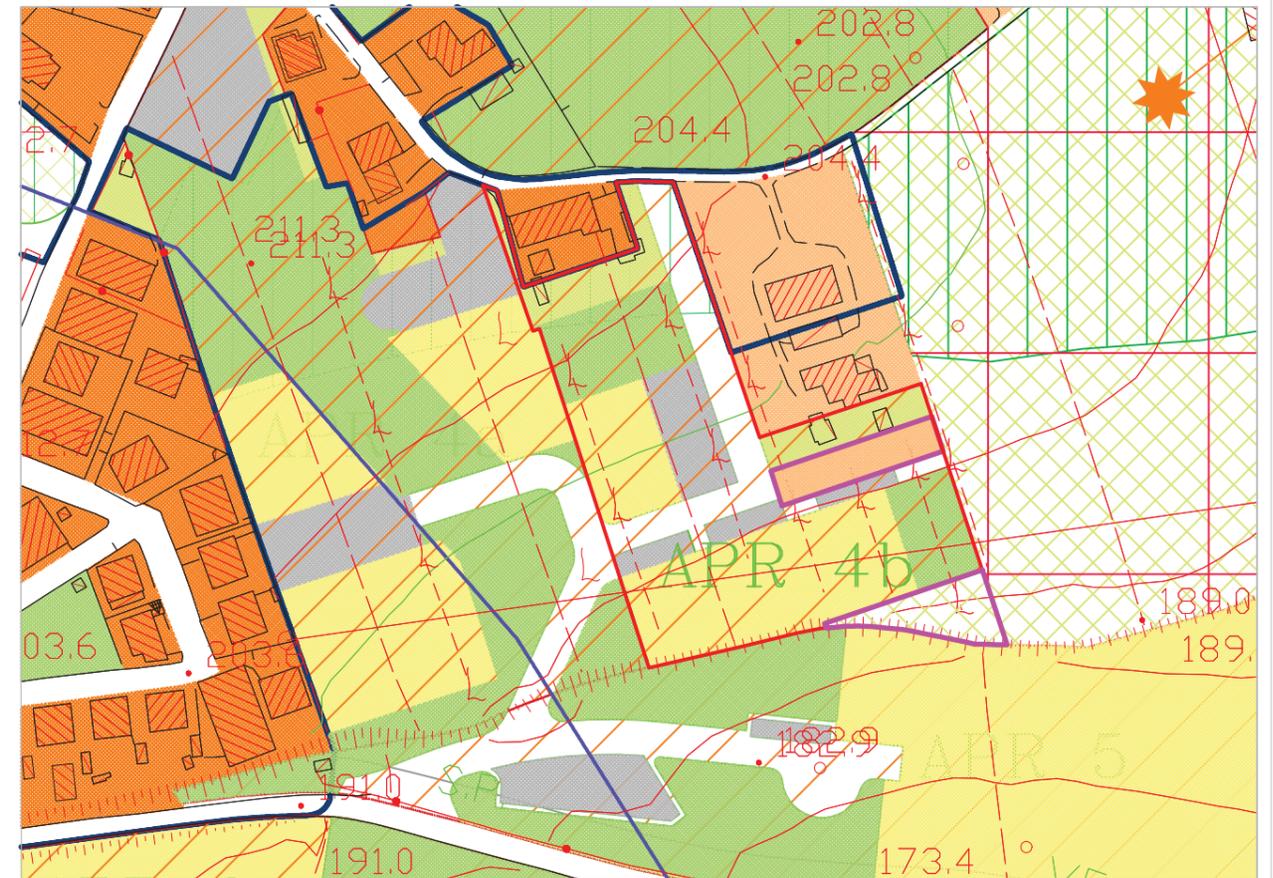
TA - Tessuto agricolo (art. 58 N.d.A.)



ZVP - Verde privato (art. 61 N.d.A.)



V - Verde pubblico



Perimetro variante



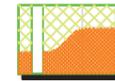
Delimitazione del centro abitato



Aree progetto prevalentemente residenziali (art. 42 N.d.A.)



P - Parcheggi



VI - Zone per la viabilità e relative fasce di rispetto

Scheda normativa APR 4 B - **VARIATA****APR 4 – Comparto “B”**

- a) Modalità di attuazione: intervento preventivo
- b) St = ~~9.300 mq~~ **7.600 MQ**
- c) Normativa funzionale:
- |               |        |  |
|---------------|--------|--|
| Usi previsti: | U1/1 - | Abitazioni   |
|               | U4/1 - | Commercio al dettaglio                                   |
|               | U4/6 - | Uffici e studi professionali                             |
|               | U4/9 - | Artigianato di servizio                                  |
|               | U5/6 - | Attrezzature per il verde                                |
|               | U6/1 - | Attrezzature per la mobilità meccanizzata                |
| Usi regolati: | U4/1 - | Commercio al dettaglio (*)                               |
|               | U4/6 - | Uffici e studi professionali (*)                         |
|               | U4/9 - | Artigianato di servizio (*)                              |
|               | U5/4 - | Attrezzature di interesse comune civili e religiose (**) |
- (\*) = max. 20% Su  
(\*\*) = max. 10% Su
- d) Parametri urbanistici ed edilizi:  
Ut = 3.000 mq/ha  
H = max 9 ml
- e) Su = ~~2.790 mq~~ **2.280 MQ**
- f) Aree pubbliche (50% St): tot. = 4.650 mq **3.800 MQ**  
di cui **tutti** quantificabili come standard: 4.000 mq (2.600 **2.400 MQ** mq a verde e 1.400 mq a parcheggi).
- g) Nota: La convenzione del progetto planivolumetrico convenzionato dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare, fatta salva la dotazione di standard da cedere individuata all'interno dell'area progetto. Dovrà inoltre essere quanto più possibile salvaguardata la siepe di Olmo campestre radicata lato sud, ricercando soluzioni alternative al suo abbattimento in caso di edificazioni. Il comparto dovrà necessariamente essere collegato alla viabilità esistente anche, se necessario, acquisendo la disponibilità di altre APR non ancora attuate garantendone nel contempo la costante manutenzione.
- h) Dovranno essere fornite le indicazioni necessarie a perseguire e promuovere i criteri di sostenibilità delle trasformazioni territoriali ed urbane di cui all'art. 5 della L.R. 14 del 17/06/2008 e s.m.i..

**OGGETTO RICHIESTA**

MODIFICA AZZONAMENTO DA "APR 4b" A "ZTR3"

**ISTRUTTORIA**

TRATTASI DI MODIFICA DI PORZIONE DEL COMPARTO APR4b.

SI RITIENE CHE TALE RICHIESTA NON POSSA COMPORTARE IL COMPLETO AZZERAMENTO DELLA VIGENTE APR MOTIVO PER CUI - A FRONTE DELLA RICHIESTA DI TRASFORMARE L'ATTUALE AZZONAMENTO A TESSUTO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO - SI IPOTIZZA UNA RESIDUA ZONA RIMANENTE COME AREA PROGETTO PER UNA St DI CIRCA 1700 MQ, UNA PORZIONE DI TESSUTO RESIDENZIALE ZTR3 (IN CONTINUITA' CON LO STESSO AZZONAMENTO VIGENTE NELLA PARTE NORD DELLA PROPRIETA') PARI A CA 500 MQ E RESTANTE RESIDUA PROPRIETA' DEI RICHIEDENTI (PARI A CA. 700 MQ) A TESSUTO AGRICOLO.

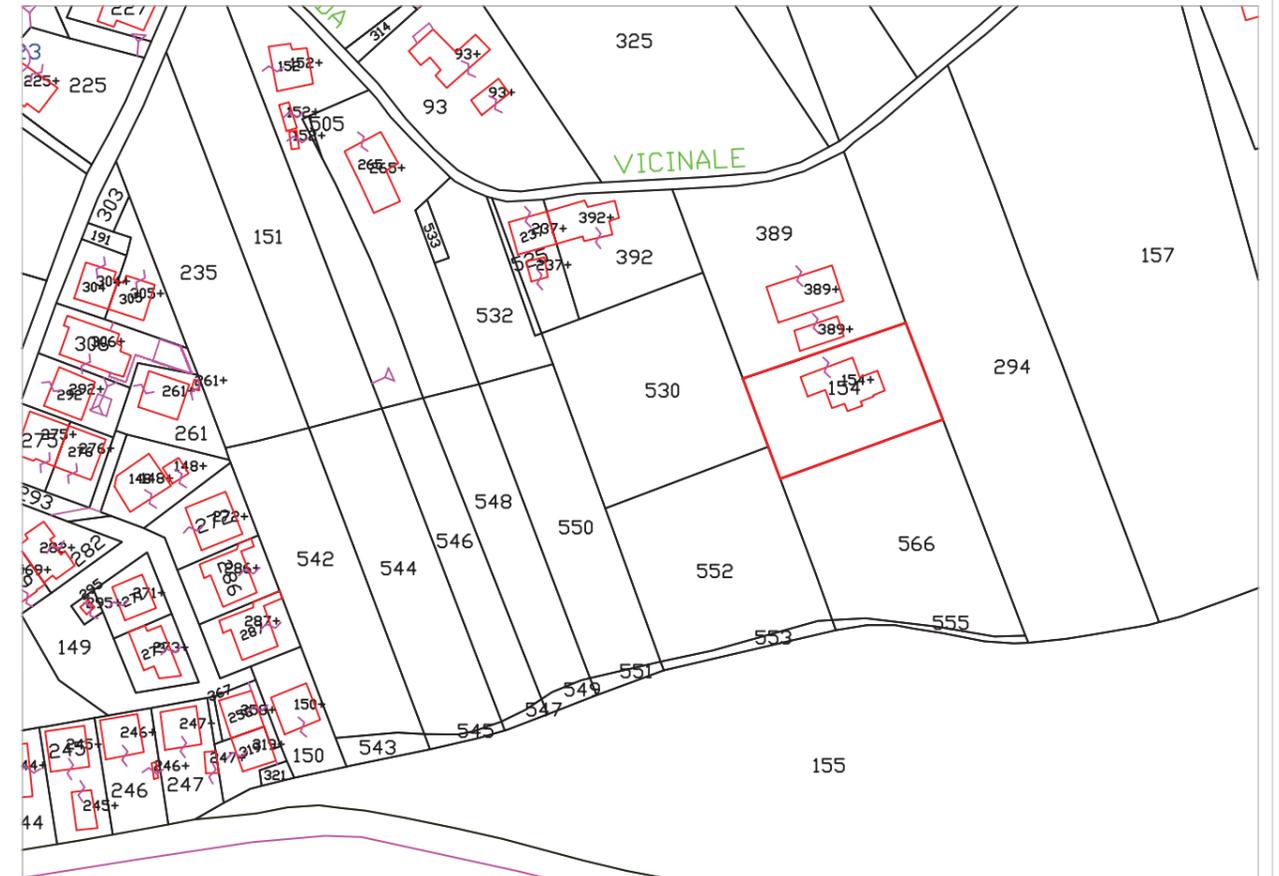
ANALOGA RICHIESTA E' STATA AVANZATA DAGLI STESSI RICHIEDENTI (E DA ALTRO COMPROPRIETARIO) SULLA PARTICELLA DI PROPRIETA' COLLOCATA AL CONFINE NORD DELLE PARTICELLE OGGETTO DELLA PRESENTE RICHIESTA MOTIVO PER CUI ENTRAMBE LE RICHIESTE VANNO CONSIDERATE NEL LORO EFFETTO CUMULATIVO E DI CONSEGUENZA E' PRESCRITTO CHE LA POTENZIALITA' EDIFICATORIA TOTALE IN TERMINI DI MQ DI SU DELL'AREA PROGETTO RESIDUA NELLA PROPRIETA' SOMMATA ALLA SUL DI CUI ALLE NUOVE ZTR3 INTRODOTTE (NELLA PRESENTE RICHIESTA SOMMATA A QUELLA ANALOGA AVENTE PER OGGETTO LA PARTICELLA CONFINANTE) SIA PARI O INFERIORE ALLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA VIGENTE DI CUI ALL'AREA PROGETTO APR4b (NELLA PORZIONE RIGUARDANTE LE PROPRIETA' COINVOLTE NELLE 2 RICHIESTE).

TALE VARIANTE COMPORTA LA MODIFICA DEL PERIMETRO DEL COMPARTO DELL'A.P. IN OGGETTO COME RIPORTATA, LA MODIFICA DELLA RELATIVA SCHEDA NORMATIVA (COME IN ALLEGATO), LA RIPROGETTAZIONE INTERNA DELLO STESSO COMPARTO (DA EFFETTUARSI IN SEDE DI ATTUAZIONE DELLO STESSO A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE).

LA SCHEDA ALLEGATA DELLA APR 4b VARIATA TIENE CONTO DI ENTRAMBE LE VARIAZIONI ACCOLTE E RIPORTA LE QUANTITA' A VALLE DI ENTRAMBE LE MODIFICHE.

**CONCLUSIONI**

FATTIBILE A CONDIZIONE CHE IL RICHIEDENTE SOSTENGA INTERAMENTE A SUO CARICO TUTTI GLI ONERI RELATIVI ALLA CREAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA CONTEMPORANEAMENTE ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO OGGETTO DI RICHIESTA DI P.D.C. PER L'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE EDIFICATORIA DELLA NUOVA ZTR INTRODotta, AI SENSI DI QUANTO PREVISTO ALL'ART. 12, C. 2, D.P.R. N. 380 / 2001.





Perimetro Area progetto



ZTR3 – Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità (art. 35 N.d.A.)



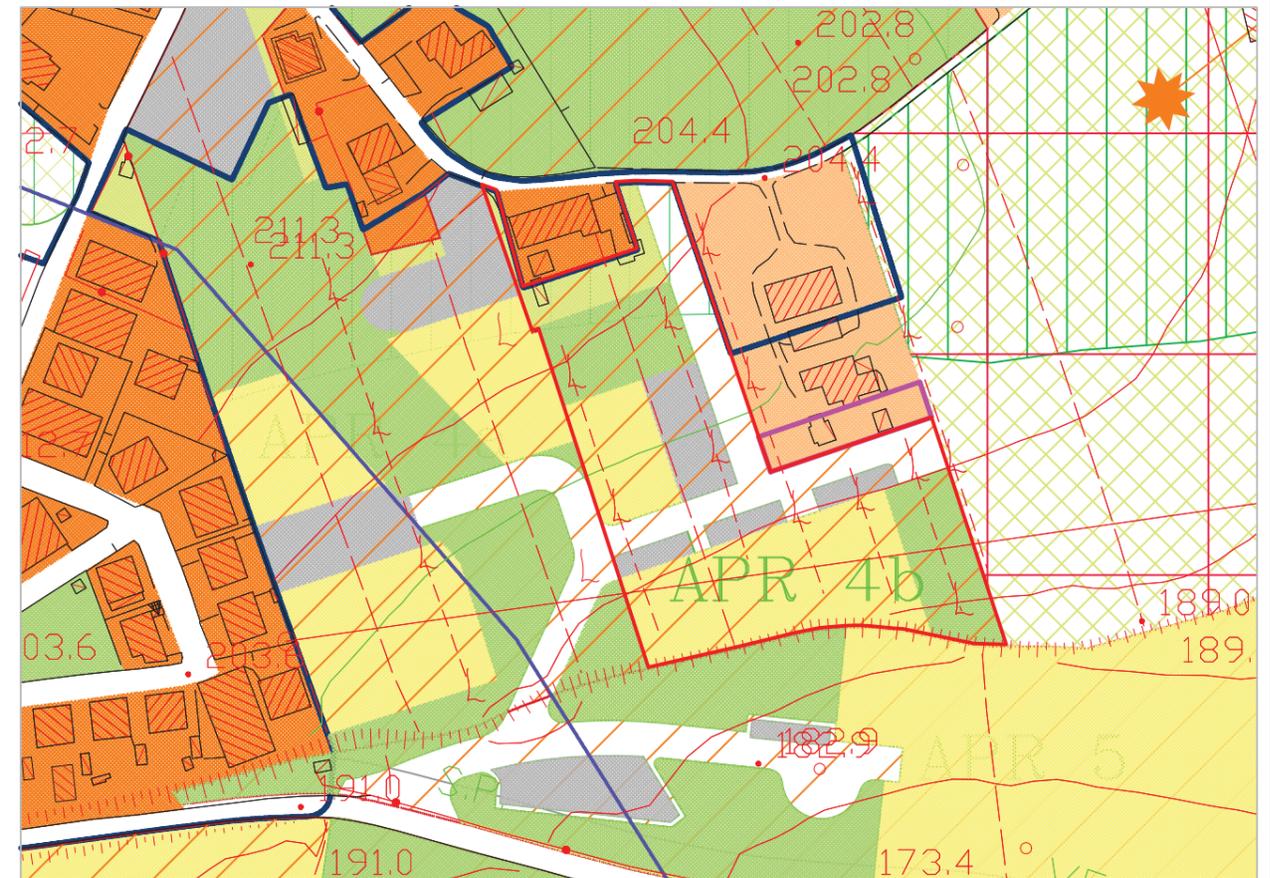
TA – Tessuto agricolo (art. 58 N.d.A.)



ZVP – Verde privato (art. 61 N.d.A.)



V – Verde pubblico



Perimetro variante



Delimitazione del centro abitato



Aree progetto prevalentemente residenziali (art. 42 N.d.A.)



P – Parcheggi



VI – Zone per la viabilità e relative fasce di rispetto

Scheda normativa APR 4 B - **VARIATA****APR 4 – Comparto "B"**

- a) Modalità di attuazione: intervento preventivo
- b) St = 9.300 mq **7.600 MQ**
- c) Normativa funzionale:
- |               |        |  |
|---------------|--------|--|
| Usi previsti: | U1/1 - | Abitazioni   |
|               | U4/1 - | Commercio al dettaglio                                   |
|               | U4/6 - | Uffici e studi professionali                             |
|               | U4/9 - | Artigianato di servizio                                  |
|               | U5/6 - | Attrezzature per il verde                                |
|               | U6/1 - | Attrezzature per la mobilità meccanizzata                |
| Usi regolati: | U4/1 - | Commercio al dettaglio (*)                               |
|               | U4/6 - | Uffici e studi professionali (*)                         |
|               | U4/9 - | Artigianato di servizio (*)                              |
|               | U5/4 - | Attrezzature di interesse comune civili e religiose (**) |
- (\*) = max. 20% Su  
(\*\*) = max. 10% Su
- d) Parametri urbanistici ed edilizi:  
Ut = 3.000 mq/ha  
H = max 9 ml
- e) Su = ~~2.700 mq~~ **2.280 MQ**
- f) Aree pubbliche (50% St): tot. = ~~4.650 mq~~ **3.800 MQ**  
di cui **tutti** quantificabili come standard: ~~4.000 mq~~ **2.400 MQ** mq a verde e 1.400 mq a parcheggi).
- g) Nota: La convenzione del progetto planivolumetrico convenzionato dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare, fatta salva la dotazione di standard da cedere individuata all'interno dell'area progetto. Dovrà inoltre essere quanto più possibile salvaguardata la siepe di Olmo campestre radicata lato sud, ricercando soluzioni alternative al suo abbattimento in caso di edificazioni. Il comparto dovrà necessariamente essere collegato alla viabilità esistente anche, se necessario, acquisendo la disponibilità di altre APR non ancora attuate garantendone nel contempo la costante manutenzione.
- h) Dovranno essere fornite le indicazioni necessarie a perseguire e promuovere i criteri di sostenibilità delle trasformazioni territoriali ed urbane di cui all'art.5 della L.R.14 del 17/06/2008 e s.m.i..

**OGGETTO RICHIESTA**

MODIFICA AZZONAMENTO DA "APR 4b" A "ZTR3"

**ISTRUTTORIA**

TRATTASI DI MODIFICA DI PORZIONE DEL COMPARTO APR4b.

SI RITIENE CHE TALE RICHIESTA NON POSSA COMPORTARE IL COMPLETO AZZERAMENTO DELLA VIGENTE APR; TUTTAVIA SI IPOTIZZA CHE LA PORZIONE D'AREA INTERESSATA DALLA RICHIESTA (VISTO ANCHE CHE TRATTASI DI AREA PERTINENZIALE DI FABBRICATO ESISTENTE) POSSA ESSERE TRASFORMATA IN TESSUTO RESIDENZIALE ZTR3 IN CONTINUITA' CON LO STESSO AZZONAMENTO VIGENTE NELLA PARTE NORD DELLA PROPRIETA' PER L'ESTENSIONE PARI A CA 500 MQ.

ANALOGA RICHIESTA E' STATA AVANZATA DAGLI STESSI RICHIEDENTI SULLE PARTICELLE DI PROPRIETA' COLLOCATE AL CONFINE SUD DELLA PARTICELLA OGGETTO DELLA PRESENTE RICHIESTA MOTIVO PER CUI ENTRAMBE LE RICHIESTE VANNO CONSIDERATE NEL LORO EFFETTO CUMULATIVO E DI CONSEGUENZA E' PRESCRITTO CHE LA POTENZIALITA' EDIFICATORIA TOTALE IN TERMINI DI MQ DI SU DELL'AREA PROGETTO RESIDUA NELLA PROPRIETA' SOMMATA ALLA SUL DI CUI ALLE NUOVE ZTR3 INTRODOTTE (NELLA PRESENTE RICHIESTA SOMMATA A QUELLA ANALOGA AVENTE PER OGGETTO LE PARTICELLE CONFINANTI) SIA PARI O INFERIORE ALLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA VIGENTE DI CUI ALL'AREA PROGETTO APR4b (NELLA PORZIONE RIGUARDANTE LE PROPRIETA' COINVOLTE NELLE 2 RICHIESTE).

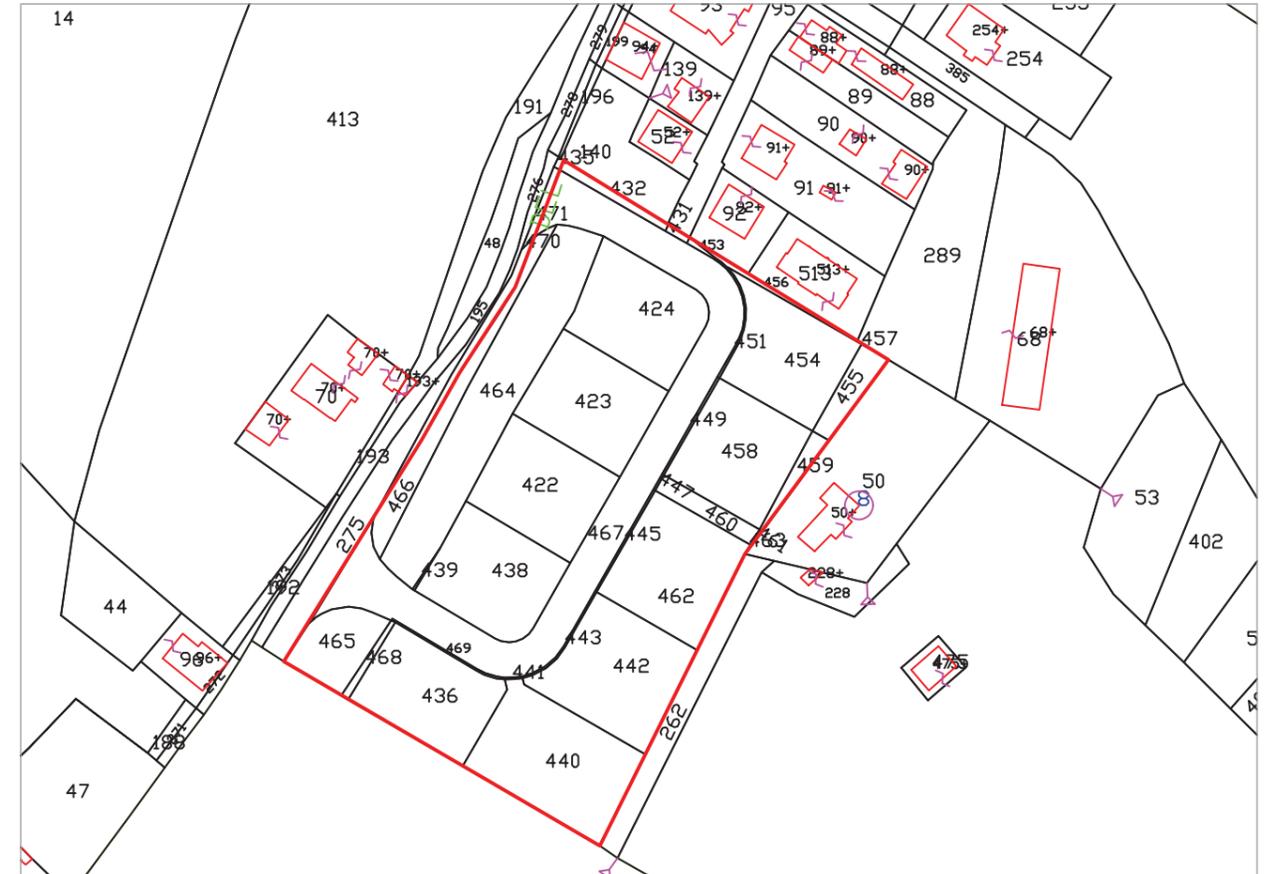
TALE VARIANTE COMPORTA LA MODIFICA DEL PERIMETRO DEL COMPARTO DELL'A.P. IN OGGETTO COME RIPORTATA, LA MODIFICA DELLA RELATIVA SCHEDA NORMATIVA (COME IN ALLEGATO), LA RIPROGETTAZIONE INTERNA DELLO STESSO COMPARTO (DA EFFETTUARSI IN SEDE DI ATTUAZIONE DELLO STESSO A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE).

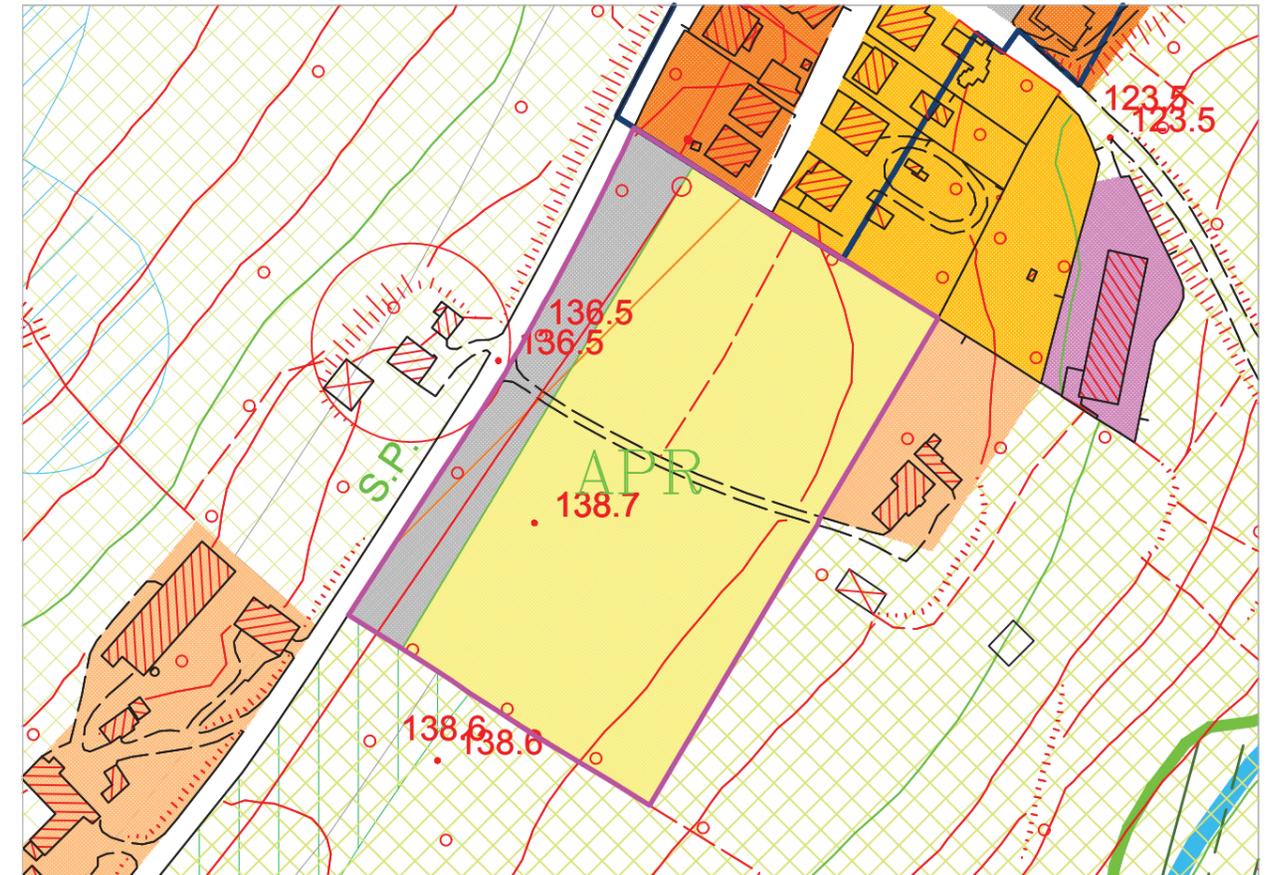
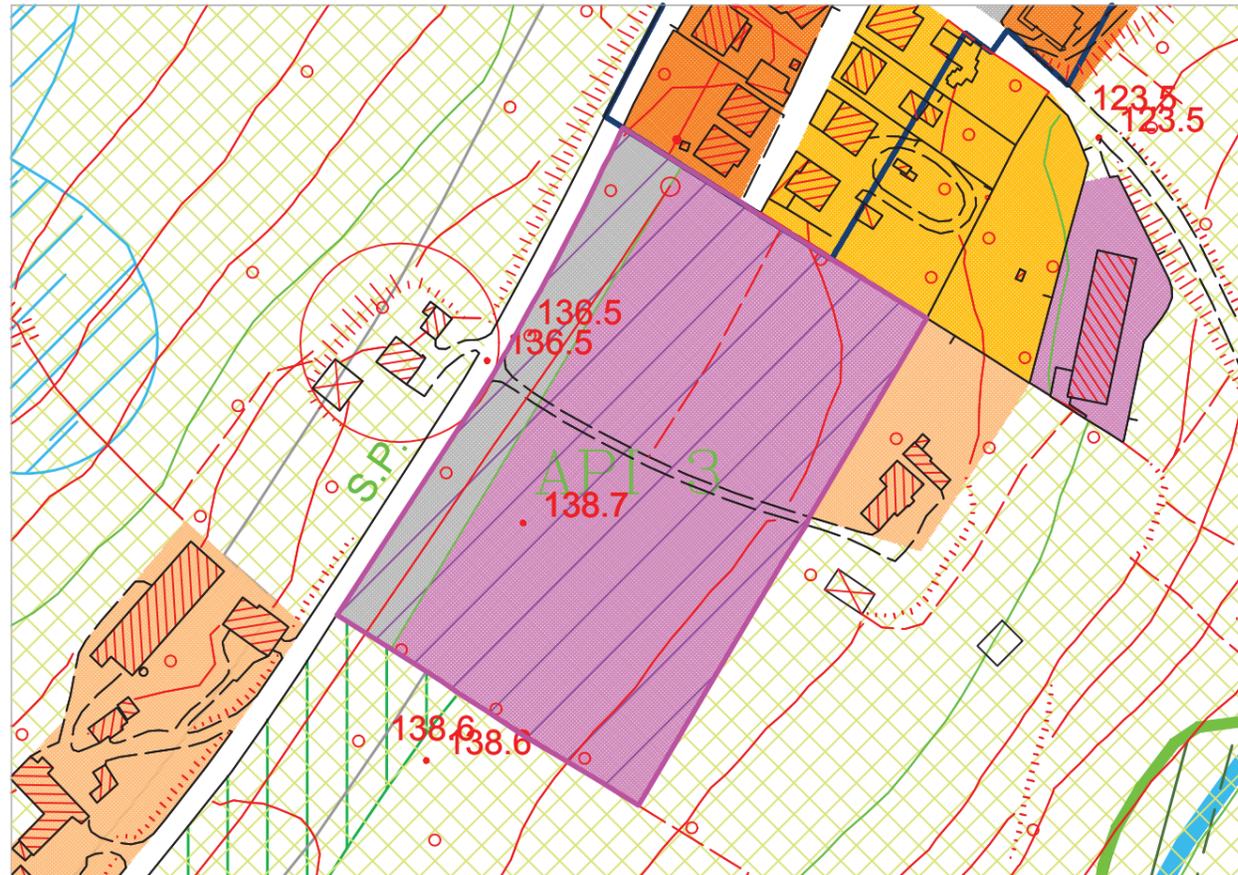
LA SCHEDA ALLEGATA DELLA APR 4b VARIATA TIENE CONTO DI ENTRAMBE LE VARIAZIONI ACCOLTE E RIPORTA LE QUANTITA' A VALLE DI ENTRAMBE LE MODIFICHE.

**CONCLUSIONI**

FATTIBILE A CONDIZIONE CHE IL RICHIEDENTE SOSTENGA INTERAMENTE A SUO CARICO TUTTI GLI ONERI RELATIVI ALLA CREAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA CONTEMPORANEAMENTE ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO OGGETTO DI RICHIESTA DI P.D.C. PER L'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE EDIFICATORIA DELLA NUOVA ZTR INTRODOLTA, AI SENSI DI QUANTO PREVISTO ALL'ART. 12, C. 2, D.P.R. N. 380 / 2001.

OGGETTO RICHIESTA: MODIFICA "API 3\_Castellano"





-  P - Parcheggi
-  Aree progetto prevalentemente artigianali e industriali (art. 43 N.d.A.)
-  TA - Tessuto agricolo (art. 58 N.d.A.)

-  Perimetro Area progetto / Perimetro variante
-  P - Parcheggi
-  Aree progetto prevalentemente residenziali (art. 42 N.d.A.)
-  Delimitazione del centro abitato

Scheda normativa API3 **APR CASTELLANO- VARIATA****API3 – APR Castellano**

- a) Modalità di attuazione: intervento urbanistico preventivo
- b) St = 16.000 mq
- c) Normativa funzionale:
- Usi previsti: **U1/1 - Abitazioni**  
~~U3/1 - Artigianato produttivo e industria~~  
~~U3/2 - Depositi a cielo aperto~~  
~~U4/1 - Commercio al dettaglio~~  
**U4/6 - Uffici e studi professionali**  
~~U4/4 - Commercio all'ingrosso~~  
~~U4/7 - Complessi terziario direzionali~~  
~~U4/8 - Magazzini~~  
~~U4/9 - Artigianato di servizio~~  
~~U5/2 - Esposizioni~~  
~~U5/6 - Attrezzature per il verde~~  
~~U5/8 - Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani~~  
~~U6/1 - Attrezzature per la mobilità meccanizzata~~  
~~U6/4 - Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione~~
- Usi regolati: ~~U4/1 - Commercio al dettaglio (\*)~~  
**U4/6 - Uffici e studi professionali (\*)**  
**U4/9 - Artigianato di servizio (\*)**  
 (\*) = max. 20% Su
- d) Parametri urbanistici ed edilizi:  
~~Uf = 0.55 mq/mq~~ **3.000 mq/ha**  
 H = max 10 ml  
~~Re = 45% max~~
- f) Aree pubbliche: ~~15% della St (2.400 mq)~~  
**(40% St): tot. = 6.400 mq**  
**di cui quantificabili come standard: 2.700 mq di parcheggio pubblico.**
- g) Nota: La convenzione del piano attuativo dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare, **fatta salva la dotazione di standard da cedere individuata all'interno dell'area progetto.**

**OGGETTO RICHIESTA**

MODIFICA "API 3\_ Castellano"

**ISTRUTTORIA**

CON LA RICHIESTA MODIFICA DEL CAMBIAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE L'AREA PROGETTO PASSEREBBE DALLA VIGENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA A QUELLA RESIDENZIALE. OCCORRE CONSIDERARE CHE TRATTASI DI AREA ABBASTANZA ESTESA (SPECIE IN RAPPORTO ALL'EDIFICATO DI CASTELLANO) E CHE COMUNQUE L'AREA PROGETTO NECESSITEREBBE DI RIPROGETTAZIONE. NECESSITA' DI PROCEDIMENTO DI "VERIFICA ASSOGGETTABILITA' A V.A.S." CONNESSA ALL'INCREMENTO DOTAZIONE STANDARD RICHIESTO.

**CONCLUSIONI**

NECESSITA' DI PROCEDIMENTO DI "VERIFICA ASSOGGETTABILITA' A V.A.S." CONNESSA ALL'INCREMENTO DOTAZIONE STANDARD RICHIESTO / FATTIBILE/ NECESSARIA REVISIONE PROGETTUALE COMPLESSIVA DELL'AREA.





Perimetro Area progetto



ZTR1 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art. 33 N.d.A.)



TA - Tessuto agricolo (art. 58 N.d.A.)



ZVP - Verde privato (art. 61 N.d.A.)



V - Verde pubblico



Perimetro variante



VS - Verde sportivo



Aree progetto prevalentemente residenziali (art. 42 N.d.A.)



Delimitazione del centro abitato



VI - Zone per la viabilità e relative fasce di rispetto

Scheda normativa APR 15 A - <b>VARIATA</b>
--

APR 15 - Strada Provinciale delle Fratte  
(come modificata con Delibera Consiliare n. 12 del 21/05/2009)

**APR 15 - Comparto "A"**

- a) Modalità di attuazione: intervento preventivo
- b) St = 11.550,00 mq **9.400 MQ**
- c) Normativa funzionale:
- |               |        |  |
|---------------|--------|--|
| Usi previsti: | U1/1 - | Abitazioni   |
|               | U4/1 - | Commercio al dettaglio                                   |
|               | U4/6 - | Uffici e studi professionali                             |
|               | U4/9 - | Artigianato di servizio                                  |
|               | U5/6 - | Attrezzature per il verde                                |
|               | U6/1 - | Attrezzature per la mobilità meccanizzata                |
|               | U6/2 - | Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile        |
| Usi regolati: | U4/1 - | Commercio al dettaglio (*)                               |
|               | U4/6 - | Uffici e studi professionali (*)                         |
|               | U4/9 - | Artigianato di servizio (*)                              |
|               | U5/4 - | Attrezzature di interesse comune civili e religiose (**) |
- (\*) = max. 20% Su  
(\*\*) = max. 10% Su
- d) Parametri urbanistici ed edilizi:  
Ut = 3.000 mq/ha  
H = max 10 ml
- e) Su = ~~3.465 mq~~ **2.820 MQ**
- f) Aree pubbliche (40% St): tot. = ~~4.620,00 mq~~ **3.760 MQ**  
di cui quantificabili come standard: 2.860,00 mq di verde.
- e) Nota: La convenzione del piano attuativo dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare.

**OGGETTO RICHIESTA**

MODIFICA AZZONAMENTO DA "APR 15a" A "ZTR1" ED AGRICOLO

**ISTRUTTORIA**

TRATTASI DI MODIFICA DEL COMPARTO APR15a (RICADENTE PER 11550 MQ NELLA PROPRIETA' RICHIEDENTE).

SI RITIENE CHE TALE RICHIESTA NON POSSA COMPORTARE IL COMPLETO AZZERAMENTO DEL VIGENTE COMPARTO APR MOTIVO PER CUI - A FRONTE DELLA RICHIESTA DI TRASFORMARE L'ATTUALE AZZONAMENTO IN PARTE A TESSUTO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO E IN PARTE AD AGRICOLO - SI IPOTIZZA UNA RESIDUA ZONA RIMANENTE COME AREA PROGETTO PER UNA St DI CIRCA 9400 MQ, UNA PORZIONE DI TESSUTO RESIDENZIALE ZTR1 (IN CONTINUITA' CON LO STESSO AZZONAMENTO VIGENTE NELLA PARTE SUD EST DELLA PROPRIETA') PARI A CA 650 MQ E RESTANTE RESIDUA PROPRIETA' DEI RICHIEDENTI RICADENTE NEL COMPARTO (PARI A CA. 1500 MQ) A TESSUTO AGRICOLO.

E' PRESCRITTO CHE LA POTENZIALITA' EDIFICATORIA TOTALE IN TERMINI DI MQ SU DELL'AREA PROGETTO RESIDUA NELLA PROPRIETA' SOMMATA ALLA SUL DI CUI ALLA NUOVA ZTR1 INTRODotta SIA PARI O INFERIORE ALLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA VIGENTE DELL'AREA PROGETTO APR15a (NELLA PORZIONE RIGUARDANTE LA PROPRIETA' DELLA PRESENTE RICHIESTA).

TALE VARIANTE COMPORTA LA MODIFICA DEL PERIMETRO DEL COMPARTO DELL'A.P. IN OGGETTO COME RIPORTATA, LA MODIFICA DELLA RELATIVA SCHEDA NORMATIVA (COME IN ALLEGATO), LA RIPROGETTAZIONE INTERNA DELLO STESSO COMPARTO (DA EFFETTUARSI IN SEDE DI ATTUAZIONE DELLO STESSO A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE).

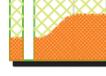
**CONCLUSIONI**

FATTIBILE A CONDIZIONE CHE IL RICHIEDENTE SOSTENGA INTERAMENTE A SUO CARICO TUTTI GLI ONERI RELATIVI ALLA CREAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA CONTEMPORANEAMENTE ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO OGGETTO DI RICHIESTA DI P.D.C. PER L'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE EDIFICATORIA DELLA NUOVA ZTR INTRODotta, AI SENSI DI QUANTO PREVISTO ALL'ART. 12, C. 2, D.P.R. N. 380 / 2001.





-  Perimetro Area progetto
-  ZTR1 – Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art. 33 N.d.A.)
-  TA – Tessuto agricolo (art. 58 N.d.A.)
-  ZVP – Verde privato (art. 61 N.d.A.)
-  V – Verde pubblico

-  Perimetro variante
-  Perimetro Area progetto
-  Aree progetto prevalentemente residenziali (art. 42 N.d.A.)
-  P – Parcheggi
-  VI – Zone per la viabilità e relative fasce di rispetto

Scheda normativa APR 4 A - **VARIATA**

APR 4 - Strada Comunale della Galilea (Sud)  
(come modificata con Del. C.C. n. 5 del 15.02.2005 e successiva Del.G.C.n.32 del 24/02/2016 di  
suddivisione in due sub comparti)

**APR 4 – Comparto "A"**

- a) Modalità di attuazione: intervento preventivo
- b) ~~St = 16.700 mq~~ **14.560 MQ**
- c) Normativa funzionale:
- |               |        |  |
|---------------|--------|--|
| Usi previsti: | U1/1 - | Abitazioni   |
|               | U4/1 - | Commercio al dettaglio                                   |
|               | U4/6 - | Uffici e studi professionali                             |
|               | U4/9 - | Artigianato di servizio                                  |
|               | U5/6 - | Attrezzature per il verde                                |
|               | U6/1 - | Attrezzature per la mobilità meccanizzata                |
|               | U6/4 - | Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione          |
| Usi regolati: | U4/1 - | Commercio al dettaglio (*)                               |
|               | U4/6 - | Uffici e studi professionali (*)                         |
|               | U4/9 - | Artigianato di servizio (*)                              |
|               | U5/4 - | Attrezzature di interesse comune civili e religiose (**) |
- (\*) = max. 20% Su  
(\*\*) = max. 10% Su
- d) Parametri urbanistici ed edilizi:  
Ut = 3.000 mq/ha  
H = max 9 ml
- e) ~~Su = 5.040 mq~~ **4.368 MQ**
- f) Aree pubbliche (50% St):tot. = ~~8.350 mq~~ **7.280 MQ**  
di cui **tutti** quantificabili come standard: 7.200 mq (4.850 mq a verde e 2.350 **2.430** mq a  
parcheggi).
- g) Nota: La convenzione del progetto planivolumetrico convenzionato dovrà quantificare  
rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare, fatta salva la  
dotazione di standard da cedere individuata all'interno dell'area progetto.  
Dovrà inoltre essere quanto più possibile salvaguardata la siepe di Olmo campestre radicata lato  
sud, ricercando soluzioni alternative al suo abbattimento in caso di edificazioni.  
Il comparto dovrà necessariamente essere collegato alla viabilità esistente anche, se necessario,  
acquisendo la disponibilità di altre APR non ancora attuate garantendone nel contempo la costante  
manutenzione **o in alternativa creando un collegamento viario alla strada esistente che  
attraversi la porzione agricola di proprietà oggetto della presente variante.**
- h) Dovranno essere fornite le indicazioni necessarie a perseguire e promuovere i criteri di  
sostenibilità delle trasformazioni territoriali ed urbane di cui all'art.5 della L.R.14 del 17/06/2008 e  
s.m.i..

**OGGETTO RICHIESTA**

MODIFICA AZZONAMENTO DA "APR 4a" A "ZTR1", VERDE PRIVATO ED AGRICOLO

**ISTRUTTORIA**

TRATTASI DI MODIFICA DI PORZIONE DEL COMPARTO APR4a.

SI RITIENE CHE TALE RICHIESTA NON POSSA COMPORTARE IL COMPLETO  
AZZERAMENTO DELLA VIGENTE APR MOTIVO PER CUI - A FRONTE DELLA RICHIESTA  
DI TRASFORMARE L'ATTUALE AZZONAMENTO IN PARTE A TESSUTO RESIDENZIALE DI  
COMPLETAMENTO E IN PARTE AD AGRICOLO - SI IPOTIZZA UNA RESIDUA ZONA  
RIMANENTE COME AREA PROGETTO PER UNA St DI CIRCA 2860 MQ, UNA  
PORZIONE DI TESSUTO RESIDENZIALE ZTR1 (IN CONTINUITA' CON LO STESSO  
AZZONAMENTO VIGENTE NELLA PARTE NORD DELLA PROPRIETA') PARI A CA 640  
MQ E RESTANTE RESIDUA PROPRIETA' DEI RICHIEDENTI (PARI A CA. 1500 MQ) A  
TESSUTO AGRICOLO.

E' PRESCRITTO CHE LA POTENZIALITA' EDIFICATORIA TOTALE IN TERMINI DI MQ SU  
DELL'AREA PROGETTO RESIDUA NELLA PROPRIETA' SOMMATA ALLA SUL DI CUI  
ALLA NUOVA ZTR1 INTRODotta SIA PARI O INFERIORE ALLA POTENZIALITA'  
EDIFICATORIA VIGENTE DI CUI ALL'AREA PROGETTO APR4a (NELLA PORZIONE  
RIGUARDANTE LA PROPRIETA' DELLA PRESENTE RICHIESTA).

TALE VARIANTE COMPORTA LA MODIFICA DEL PERIMETRO DEL COMPARTO  
DELL'A.P. IN OGGETTO COME RIPORTATA, LA MODIFICA DELLA RELATIVA SCHEDA  
NORMATIVA (COME IN ALLEGATO), LA RIPROGETTAZIONE INTERNA DELLO STESSO  
COMPARTO (DA EFFETTUARSI IN SEDE DI ATTUAZIONE DELLO STESSO A CARICO  
DEL SOGGETTO ATTUATORE), LE MODIFICHE RIPORTATE DELL'AMBITO DI TUTELA DEI  
CRINALI (COME RIPORTATE).

**CONCLUSIONI**

FATTIBILE A CONDIZIONE CHE IL RICHIEDENTE SOSTENGA INTERAMENTE A SUO  
CARICO TUTTI GLI ONERI RELATIVI ALLA CREAZIONE DELLE OPERE DI  
URBANIZZAZIONE PRIMARIA CONTEMPORANEAMENTE ALLA REALIZZAZIONE  
DELL'INTERVENTO OGGETTO DI RICHIESTA DI P.D.C. PER L'ATTUAZIONE DELLA  
PREVISIONE EDIFICATORIA DELLA NUOVA ZTR INTRODotta, AI SENSI DI QUANTO  
PREVISTO ALL'ART. 12, C. 2, D.P.R. N. 380 / 2001. PER QUANTO ATTIENE INOLTRE IL  
COLLEGAMENTO VIARIO TRA IL COMPARTO A COME MODIFICATO E LA STRADA  
ESISTENTE SUL BORDO NORD DELL'AREA SI RIMANDA A QUANTO PRESCRITTO E  
RIPORTATO AL PUNTO g) DELLA SCHEDA NORMATIVA DELL'APR 4A VARIATA  
ALLEGATA.

## **“MODIFICHE PUNTUALI AL VIGENTE P.R.G.”** **VARIANTI “GRUPPO 3”**

### **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

L'oggetto di questo studio di tipo urbanistico è costituito dalla proposta di una serie di modifiche al PRG vigente del Comune di Sant'Elpidio a Mare, alla luce delle richieste e dei suggerimenti inoltrati al Comune dalla cittadinanza a seguito dell'“Avviso pubblico”, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 134 del 09.06.2015, e di quelle pervenute successivamente fino alla formalizzazione di questo stesso studio, comportanti **variazioni puntuali e non sostanziali rispetto all'intero vigente PRG comunale**.

Le richieste del suddetto “Avviso pubblico” sono state tematizzate nel successivo studio urbanistico denominato “*Tematizzazione e modifiche puntuali al vigente PRG*” come richieste comportanti varianti di tipo non essenziale e di natura puntuale; di tale strumento l'Amministrazione Comunale ha preso atto con DGC n. 268 del 04.11.2016 “*Esame e presa d'atto dello studio “Tematizzazione e modifiche puntuali al vigente PRG” ed indirizzi per la redazione di una variante al PRG*”.

Insieme ad esse anche le successive istanze pervenute fino alla data di redazione di questo strumento sono state oggetto di una valutazione di merito che le ha così articolate:

. Istanze che comporterebbero (se attuate come richieste) **incremento di suolo urbanizzato** (cioè tutte quelle che riguardano suoli attualmente non zonizzati dal vigente PRG comunale come aree agricole – “Zone E”);

. Restanti Istanze che comporterebbero un **pari impiego o riduzione di suolo urbanizzato** rispetto a quello attualmente previsto dal vigente PRG comunale.

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA – GRUPPO 3**

In conseguenza di ciò e dalla doppia lettura del sistema normativo e procedurale vigente e di prassi adottato dall'Ufficio Tecnico Comunale nonché dall'esame dei caratteri fisico – morfologici degli insediamenti interessati si è proceduto ad articolare le richieste in 2 specifici insiemi:

. **il primo insieme** è quello costituito dalle richieste denominate **“a bilancio” (Incremento e decremento)**. Queste istanze possono essere valutate ed avere un esito (a prescindere che sia di accoglimento o di diniego) solo se esaminate in un futuro lavoro interpretativo e progettuale che l'Amministrazione Comunale dovrà fare con la pianificazione di un nuovo strumento urbanistico generale esteso appunto all'intero territorio comunale nonché raccogliendo e valutando la complessità di una serie di fenomeni, dinamiche ed assetti territoriali in atto o in evoluzione.

. **Il secondo insieme** è quello costituito dalle istanze che si è ritenuto possano avere / o hanno già all'oggi / un riscontro in un tempo più breve in quanto, alla luce dell'assetto normativo, procedurale nonché insediativo attuali, si ritengono più rapidamente e agevolmente approvabili.

In questo insieme sono incluse anche le istanze denominate **“non accoglibili”** nonché quelle **“già esaminate dall'U.T.C.”** e che perciò possono essere o sono già dotate di un parere esplicito: la loro appartenenza al secondo insieme è motivata dal fatto che per entrambe le tipologie da parte dell'Amministrazione Comunale si possono fornire in tempi brevi determinazioni esplicite, siano esse favorevoli o contrarie all'istanza avanzata (ad esempio con rimando all'adozione della procedura prevista dall'art. 40 bis delle vigenti NTA del PRG per la divisione in 2 comparti attuativi di **“Aree Progetto”** definite dallo strumento generale; rimando all'adozione delle previsioni della LR 22/2009 e s.m.i. cosiddetto **“Piano casa”**, e/o di specifici Piani di Recupero ai sensi della L 457/'78 di iniziativa privata per risoluzione di specifici assetti proprietari; o a procedure ordinarie da avanzare al S.U.E. o S.U.A.P.).

Nel secondo insieme il grosso delle istanze è costituito da quelle denominate **“derubricabili”**: cadauna di esse non dà esito ad un tradizionale iter di variante urbanistica ma - visto che trattasi di **single modifiche con limitati e accettabili**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA – GRUPPO 3**

**effetti territoriali e insediativi** – possono essere cumulate e considerate nel loro insieme appunto come “*Modifiche puntuali al vigente P.R.G.*” del Comune di Sant'Elpidio a Mare che è appunto l' **oggetto di questo lavoro**.

In base all'iter procedurale da adottare relativamente a tutte le varianti del secondo insieme si sono individuati **3 GRUPPI** omogenei appunto per procedura d'adozione:

Una prima variante parziale raccoglie le istanze che - ai sensi dell'art 15 comma 5 della L.R. n. 34/92 – dovrà essere approvata da parte della Giunta Comunale.

Questa prima variante è comprensiva dei 2 gruppi sotto specificati:

- **GRUPPO 1) Modifiche delle destinazioni delle aree senza variazione del carico urbanistico.**
- **GRUPPO 2) Azzeramento del consumo di suolo o del carico urbanistico per aree che non richiedono una rivalutazione progettuale generale.**

Una seconda variante parziale - ai sensi dell'art 26 della L.R. n. 34/92 – dovrà essere approvata da parte del Consiglio Comunale e sarà costituita dalle modifiche ricadenti nel gruppo sotto riportato.

- **GRUPPO 3) Modifiche della destinazione delle aree con variazione in termini quantitativi o distributivi del carico urbanistico.**

Il presente documento e gli altri elaborati costitutivi si riferiscono alla seconda variante parziale cioè alle modifiche ricadenti nel GRUPPO 3.

Relativamente alla prima variante parziale costituita dalle modifiche di cui ai GRUPPI 1 e 2 sono stati prodotti altri e distinti documenti costitutivi omologhi a questi.

## 1. ELABORATI COSTITUTIVI

Lo strumento predisposto è costituito (per ognuna delle 2 varianti parziali) dai seguenti documenti:

- \_ Elaborato 1: *Localizzazione delle varianti* – scala 1 / 10 000
  - Tavola 1 \_ settore nord
  - Tavola 1 \_ settore sud
  
- \_ Elaborato 2: *PRG modificato con varianti* – scala 1 / 5 000
  - \_ Tavola 2 : nord
  - \_ Tavola 2 : centro
  - \_ Tavola 2 : sud
  
- \_ Elaborato 3: Schede delle specifiche varianti  
scala 1 / 1 000 \_ 1 / 2 000 \_ 1 / 5 000
  
- \_ Elaborato 4: Relazione tecnico – illustrativa.

## 2. ILLUSTRAZIONE DEI CONTENUTI

Lo strumento predisposto è costituito in sostanza da **particolari e specifici casi**, che sono stati valutati ognuno per gli effetti nell'immediato intorno, in rapporto alla pianificazione vigente (specie per ciò che riguarda attrezzature, standards, infrastrutture) e ai vincoli vigenti (di tipo ambientale, paesaggistico, etc.); occasioni per risolvere **piccole incongruenze** contenute nello strumento vigente, o **difficoltà nell'attuabilità di previsioni del vigente PRG**.

Richieste anche alla luce di trend e dinamiche attuali di **riconversione di destinazioni d'uso produttive** (sia di medie dimensioni \_ v.si ad es. richiesta n. 13 a Castellano \_ ma anche di diffuse e piccola estensione \_ v.si ad es. richieste n. 2 e n. 8 in loc. Monte Taccone) **ad usi abitativi / residenziali** e solo in pochi casi di **mutamento**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA – GRUPPO 3**

della destinazione d'uso **da produttivo vero e proprio ad usi terziari** (v.si ad es. richiesta n. 3, n. 4 \_ lungo la prov.le Mezzina, n. 7 \_ lungo strada Monturanese e n. 10 a lato della strada Faleriense) in considerazione appunto anche dell'ubicazione delle aree interessate lungo importanti assi viari (va evidenziato che quelle sopra individuate sono tutte varianti facenti capo al GRUPPO 3 oggetto di questa relazione).

In generale dunque richieste che **non comportino aumento di carico insediativo** (inteso come previsione di maggiore *Superficie Utile* o maggiore dotazione di standards e attrezzature connesse) in relazione anche alla parte di città interessata, **ad eccezione dei casi in cui tali dotazioni debbono essere reperite all'interno delle stesse aree oggetto di variante;** trattasi altresì di richieste che prevedono una differente distribuzione planimetrica dello stesso carico insediativo vigente, specie all'interno di "Aree Progetto", anche al fine di rendere effettive le attuali previsioni urbanistiche tramite l'attuazione diretta.

Tale strumento perciò è stato redatto in coerenza alle disposizioni di cui agli artt. 3 – 15 – 26 – 27 della Legge Regionale 34 / 1992 e succ. m.i., nonché in rapporto alla conformità degli atti comunali e / o intercomunali di pianificazione territoriale con il *Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.)* della Provincia di Fermo (in particolare in base a quanto previsto dal c. 9 art. 9 delle N.T.A.).

Le modifiche / varianti proposte invece fanno riferimento ad una necessaria visione globale del territorio per ciò che riguarda il punto di vista ambientale specie sotto il profilo del suo assetto geo – morfologico: in quest'ottica le modifiche contenute in questo lavoro / oltre che esaminate nel merito rispetto all'opportunità di effettuarle, e nei confronti dei precedenti atti autorizzativi ma anche rispetto all'attività come svolta di prassi dall'UTC / sono state esaminate con l'apporto della geologa incaricata da parte dell'A.C., affinché operi i necessari approfondimenti nelle specifiche situazioni che a suo giudizio lo richiedano, anche alla luce delle nuove **"Linee guida regionali per**

**la Valutazione Ambientale Strategica”** del 23.12.2019: tali valutazioni faranno parte del materiale che \_ insieme a quello costituente la parte urbanistica \_ andrà all'esame degli enti competenti individuati dalla vigente normativa e cioè ai settori *Urbanistica e pianificazione territoriale* , *Viabilità ed infrastrutture* (ove pertinenti), *Genio civile* della provincia di Fermo (nonché *ASUR* di zona e nel caso necessario alla competente *Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio delle Marche*).

Nel confronto con gli enti preposti tali varianti saranno articolate in riferimento alle idonee e relative procedure:

. quelle che potranno essere adottate con procedura ridotta di cui all'art. 15 c. 5 della LR n. 34 / '92 e s.m.i. (quelle dei **GRUPPI 1 e 2**);

. quelle che dovranno obbligatoriamente seguire la procedura ordinaria di variante al vigente PRG comunale come prevista dall'art. 26 della stessa LR n. 34 / '92 e s.m.i. (quelle del **GRUPPO 3** oggetto di questa relazione).

In alcune delle richieste prese in considerazione in questo strumento (in particolare quelle che interessano aree abbastanza estese e/o *Aree Progetto* \_ v.si ad es. richieste n. 3 e n. 14 del GRUPPO 2 relative all' "APR 18" a Bivio Cascinare), l'A.C. nell'iter di redazione di questo strumento ha rivestito un ruolo attivo e d'indirizzo verso la conferma e rafforzamento di alcune indicazioni / proposte riportate nelle schede di modifica (allegato Elaborato 3) o verso il respingimento di alcune istanze che l'A.C. ritiene contrastino con la pubblica utilità: in tale ottica alcune singole istanze sono state confermate ed altre sono state escluse dalle modifiche allo strumento urbanistico vigente.

Questa fattispecie riguarda in particolare le *Aree Progetto* perché la loro modifica comporterà comunque il ridisegno delle stesse e la modifica delle previsioni delle dotazioni in esse contemplate per la zona. **In genere non sono state ipotizzate varianti sostanziali che mettessero in discussione l'esistenza di intere Aree Progetto** proprio per tale motivo: in ogni caso tali scelte fanno capo obbligatoriamente a

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA – GRUPPO 3**

decisioni di tipo pianificatorio che l'A.C. opera nell'ambito della redazione dello strumento generale o di una sua revisione complessiva.

Si è operato quindi nell'ottica di dare una concreta risposta alle istanze di trasformare limitate porzioni di aree edificabili che si sarebbero dovute realizzare attraverso preventivo piano attuativo (eventualmente esteso anche ad altre proprietà contermini interessate - come previsto dal vigente PRG per tutte le "Aree Progetto") in zone ancora edificabili ma attuabili tramite intervento diretto; tali zone introdotte in variante sono tipicamente "Zone B di completamento", (denominate nel vigente P.R.G. come "ZTR n" cioè "Tessuto prevalentemente residenziale" a differenti densità) **che soddisfano i requisiti di cui all'art. 2 del D.M. n. 1444 / '68 secondo i quali esse possono definirsi appunto "Zone territoriali omogenee B" anche a seguito delle varianti proposte.**

Contestualmente l'introduzione di tali zone (nell'ambito di quelle stesse Aree Progetto vigenti), ha consentito però la previsione di una riduzione di suolo urbanizzato con la trasformazione di corrispondenti porzioni di aree a suolo con destinazione agricola o almeno a verde privato (v.si varianti n. 5, 6, 11, 12, 14 e 15), azionamento questo che non comporta nuova edificabilità aggiuntiva ove in tali aree all'oggi non esistano già volumetrie in essere (v.si art. 61 "Verde privato" N.T.A. del vigente P.R.G.).

Altresì in altre situazioni appositamente segnalate \_ facenti riferimento sia ad istanze più recenti pervenute dal 2016 alla data di perfezionamento di questo incarico che a precedenti istanze del 2015 che possono essere riconsiderate nel contesto di questo quadro analitico odierno \_ l'A.C. / se ritenuto opportuno / potrà avviare un'attività di interlocuzione con i richiedenti, al fine di calibrare meglio le stesse istanze (o anche riformularle ove necessario) al fine di una loro convergenza verso comuni obiettivi di miglioramento delle previsioni urbanistiche sia rispetto alle esigenze private che nell'ottica di un miglioramento dell'interesse collettivo connesso a quelle istanze.

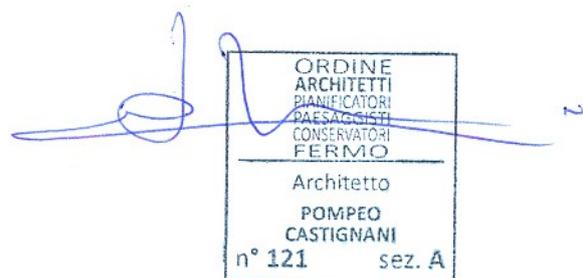
## RELAZIONE ILLUSTRATIVA – GRUPPO 3

Nell'ambito dell'esame delle richieste di variante pervenute (a conferma di quanto precedentemente annotato nello studio urbanistico adottato con DGC n. 268 del 04.11.2016) si è osservato che la stessa A.C. potrà ricoprire un ruolo importante di "motore" nell'avviamento della risoluzione di una serie abbastanza estesa di situazioni che richiedano **circolazione dei diritti edificatori in aree differenti del territorio**: ciò allude alla possibilità / anche ed eventualmente / attraverso l'adozione di un apposito *Disciplinare* che regoli i trasferimenti dei differenti tipi di diritti edificatori tra zone ubicate in collocazioni territoriali e proprietà differenti **a compensazione reciproca** (cioè tra richiedenti che auspicano riduzioni di suolo urbanizzato nelle previsioni urbanistiche che li riguardano ed altri che richiedano invece incrementi del suolo urbanizzato e/o della capacità insediativa prevista nelle loro proprietà), portando **contemporaneamente / in una sola iniziativa in rapporto a due o più richiedenti** all'attuazione di differenti parti della città magari poste in attesa da molti anni, nell'impossibilità attuale e/o nell'inerzia dovuta alla mancanza di interesse, **ridando destinazione agricola a porzioni anche estese e strategiche del territorio comunale**.

Allegato: Definizione delle Categorie relative alle varianti

Porto Sant'Elpidio lì 18.12.2020

Il tecnico  
Arch. Pompeo Castignani



## ALLEGATO

### DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE RELATIVE ALLE VARIANTI

Le istanze di variante appartenenti ai gruppi in oggetto sono state individuate planimetricamente e riportate nella Tavola 1 : *Localizzazione delle richieste* – scala 1 / 10 000.

Nella definizione delle categorie le discriminanti esaminate sono state 2: il **consumo di suolo** e il **carico insediativo**.

Nello specifico le istanze che comporterebbero (se attuate come richieste) **incremento di suolo urbanizzato** (cioè tutte quelle che riguardano suoli attualmente non zonizzati dal vigente PRG comunale come aree agricole – “Zone E”), sono state collocate nella **CATEGORIA A**.

Quelle che comporterebbero un **pari impiego di suolo urbanizzato / lo stesso identico suolo** rispetto a quello attualmente previsto dal vigente PRG comunale, sono state collocate nella **CATEGORIA B**.

Analogamente quelle che comporterebbero una **riduzione di suolo urbanizzato** rispetto a quello attualmente previsto dal vigente PRG comunale, sono state collocate nella **CATEGORIA C**.

Rispetto al carico insediativo (cioè alle superfici e/o volumetrie insediabili a norma del vigente PRG comunale) l'indice impiegato per identificare le relative categorie è stato:

**CATEGORIA 1** per istanze comportanti **incremento di carico insediativo** rispetto a quanto attualmente previsto dal vigente PRG;

**CATEGORIA 2** per istanze comportanti **pari carico insediativo** rispetto a quanto attualmente previsto dal vigente PRG;

**CATEGORIA 3** per istanze comportanti **diminuzione di carico insediativo** rispetto a quanto attualmente previsto dal vigente PRG.

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA – GRUPPO 3**

La combinazione dei 2 indici sopra descritti ha consentito una corretta e quasi esaustiva classificazione di tutte le istanze; infatti è stata introdotta un'ulteriore sottocategoria denominata **B2a** e **B2b** finalizzata al riconoscimento delle istanze che – seppur entrambe comportassero pari impiego di suolo nonché pari carico insediativo rispetto alla situazione attuale – nell'ipotesi **a** hanno bisogno di un intervento di riprogettazione preliminare rispetto alla concreta attuazione della richiesta, mentre nell'ipotesi **b** possono essere da subito attuate (in entrambe le ipotesi se accolte e proceduralmente inserite nell'iter di modifica del vigente PRG, fino alla approvazione definitiva dello strumento).

In definitiva le tipologie interessanti le varianti oggetto di questo strumento sono definite sinteticamente come segue:

**CATEGORIA B1: NESSUNA VARIAZIONE DI SUOLO URBANIZZATO CON INCREMENTO DI CARICO INSEDIATIVO**

**CATEGORIA B2a: NESSUNA VARIAZIONE DI SUOLO URBANIZZATO E DI CARICO INSEDIATIVO \_ RIPROGETTAZIONE PRIMA DELL'ATTUAZIONE**

**CATEGORIA B2b: NESSUNA VARIAZIONE DI SUOLO URBANIZZATO E DI CARICO INSEDIATIVO \_ DISPONIBILITA' ALL'ATTUAZIONE**

**CATEGORIA B3: NESSUNA VARIAZIONE DI SUOLO URBANIZZATO CON DECREMENTO DI CARICO INSEDIATIVO**

**CATEGORIA C2: RIDUZIONE DI SUOLO URBANIZZATO SENZA VARIAZIONE DI CARICO INSEDIATIVO**

**CATEGORIA C3: RIDUZIONE DI SUOLO URBANIZZATO CON RIDUZIONE DI CARICO INSEDIATIVO**