



COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE

CONSIGLIO COMUNALE

COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Seduta in data : 30/12/2016

Atto n. 65

Oggetto: VARIANTE NORMATIVA ALLE NTA DEL PRG FINALIZZATA A DARE SOLUZIONE ALLE PROBLEMATICHE DELL'"APC6 - LOCALITÀ BRANCADORO", AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA L.R. 34/92 E SMI. ADOZIONE.

L'anno DUEMILASEDICI, il giorno TRENTA, del mese DICEMBRE, alle ore 18.00, nella sala delle adunanze si è riunito il Consiglio Comunale, convocato nei modi e termini di legge, in seduta ordinaria , seduta pubblica, prima convocazione.

Cognome e Nome	Titolo	Presente	Assente
AMAOLLO SILVANO	CONSIGLIERE	X	
MECONI MARCELLO	CONSIGLIERE		X
COGNIGNI MASSIMO	CONSIGLIERE	X	
CAMPANARI GIANFRANCO	CONSIGLIERE		X
CONTI FABIO	CONSIGLIERE	X	
DIOMEDI SIMONE	CONSIGLIERE	X	
EGIDI FRANCO	CONSIGLIERE	X	
LATTANZI GIANLUCA	CONSIGLIERE	X	
MARCOZZI JESSICA	CONSIGLIERE ANZIANO		X
MONTEMAGGIO DALMAZIO	CONSIGLIERE		X
PERINI GIUSEPPE	CONSIGLIERE		X
ROMANELLI MIRCO	CONSIGLIERE	X	
ROSSI RAICA	CONSIGLIERE	X	
TERREZZI ALESSIO	SINDACO	X	
VALENTINI ALBERTO	PRESIDENTE	X	
VIOZZI ROBERTO	CONSIGLIERE	X	
ZALLOCCO PARIDE	CONSIGLIERE	X	

Consiglieri Presenti n. 12

Consiglieri Assenti n. 5

Assume la presidenza Valentini Alberto

Partecipa alla riunione il SEGRETARIO GENERALE Dott. DIAMANTI LUCIANO

Constatata la legalità della seduta, il presidente dichiara aperta la seduta e, previa nomina degli scrutatori nelle persone dei signori:

invita il Consiglio alla discussione sull'oggetto sopra indicato.

In continuazione di seduta il Presidente concede la parola all'Assessore all'Urbanistica Matteo Verdecchia che relaziona sul punto all'ordine del giorno,

Rientra in aula il Consigliere Montemaggio Dalmazio, i presenti sono 13;

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

RICHIAMATO il contenuto della relazione illustrativa facente parte degli elaborati della variante che motiva le ragioni della proposta d'ufficio di variante normativa all'Art. 44 delle NTA del PRG, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/92 e smi;

PRESO ATTO che con deliberazione Consiliare n. 10 del 10.03.2004 è stato adottato il Piano di Lottizzazione "APC6 – Località Brancadoro" di cui all'Art. 44 – Aree Progetto prevalentemente commerciali, terziarie e direzionali (APC), approvato definitivamente con deliberazione Consiglio Comunale n. 23 del 25.05.2004;

ACCERTATO che la Società "Castagno s.r.l. Agricola Forestale", successivamente alla stipula di apposita Convenzione urbanistica di lottizzazione – Notaio Dr. Francesco Ciuccarelli del 29.06.2004, ha conseguito in passato il rilascio dei permessi a costruire n. 66/07 del 5.6.2007 per la realizzazione n. 3 centri commerciali e le relative varianti del 29.11.2007 e del 10.12.2008 in area di sua proprietà;

VISTO che la società "Castagno s.r.l. Agricola Forestale" ha, altresì, conseguito il rilascio, in detti fabbricati, delle licenze commerciali n.ri 7047 e 7048 del 30.3.2009 e n. 29671 del 23.12.2008, rilasciate dal Comune di Sant'Elpidio a Mare alla società "Castagno" per l'apertura di tre esercizi commerciali negli edifici A, B e C-D, per i tre centri commerciali qualificati ciascuno come una media struttura di vendita;

ACCERTATO che la Società Tod's S.p.A. ha proposto ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale, numero di registro generale 160 del 2010, contro il Comune di Sant'Elpidio a Mare, nei confronti della società "Castagno S.r.l. Agricola Forestale", per l'annullamento delle autorizzazioni commerciali del 30.3.2009 n.ri 7047 e 7048 e del 23.12.2008 n. 29671 e per l'annullamento del piano di lottizzazione approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 23 del 25.5.2004, del permesso di costruire n. 66 del 5.6.2007 rilasciato a favore della ditta "Castagno s.r.l. Agricola Forestale" e delle successive varianti a detto permesso del 29.11.2007 e del 10.12.2008;

PRESO ATTO che il TAR Marche, con sentenza n. 00325/2011 Reg. Prov. Coll. n. 00160/2010 Reg. Ric. ha accolto il ricorso nella parte in cui si rivolge contro le licenze commerciali n.ri 7047 e 7048 del 30.3.2009 e n. 29671 del 23.12.2008, annullando i provvedimenti comunali;

PRESO ATTO che il TAR Marche, con sentenza Sezione I, n. 00319/2011, ha dichiarato irricevibile il ricorso nella parte in cui si rivolge contro il Piano di Lottizzazione definitivamente approvato con deliberazione di CC n. 23 del 25.5.2004, il permesso di costruire n. 66/07 del 5.6.2007 per la realizzazione n. 3 centri commerciali e le relative varianti del 29.11.2007 e del 10.12.2008;

CONSTATATO che la Società "Castagno s.r.l. Agricola Forestale" ha proposto ricorso al Consiglio di Stato numero di registro generale 4888 del 2011 per la riforma della sentenza del T.A.R. Marche, Sezione I, n. 00325/2011, concernente il rilascio delle autorizzazioni per apertura esercizi commerciali;

VERIFICATO altresì, che la Società Tod's s.p.a., ha proposto ricorso al Consiglio di Stato numero di registro generale 8377 del 2011 per la riforma della sentenza del T.A.R. per le Marche n. 319/2011 di dichiarazione di irricevibilità del ricorso, dalla stessa prodotto, per ottenere l'annullamento del piano di lottizzazione approvato con delibera del Consiglio comunale n. 23 del 25.5.2004, del permesso di costruire n. 66 del 5.6.2007 rilasciato a favore della ditta "Castagno s.r.l. Agricola Forestale" e delle successive varianti a detto permesso del 29.11.2007 e del 10.12.2008;

PRESO ATTO che le sentenze del Tar Marche nn. 325/2011 e 319/201, concernenti le duplici impugnative e in materia edilizia e in materia commerciale, sono state confermate dalla Sezione V del Consiglio di Stato con decisione n. 4048/2013;

CONSIDERATO che l'Amministrazione Comunale reputa di preminente interesse pubblico salvaguardare le attività attualmente operanti ed i connessi livelli occupazionali ove è attualmente insediato il centro denominato "Castagno Brand Village";

VISTA la deliberazione della Giunta Comunale n. 298 del 17.12.2016, ad oggetto "Accordo transattivo procedimentale Comune di Sant'Elpidio a Mare - Società Il Castagno srl Agricola Forestale" con la quale l'Amministrazione ha deciso di approvare l'"Accordo transattivo procedimentale" tra il Comune di Sant'Elpidio a Mare e la Soc. Il Castagno srl Agricola Forestale con la positiva presa d'atto della Soc. Tod's spa;

RILEVATO che l'"Accordo transattivo procedimentale" prevede tra l'altro che:

Art. 1

Omissis

- c) In particolare la Castagno Agricola Forestale srl si impegna ed obbliga a rispettare ed eseguire quanto offerto a titolo di beneficio pubblico, come indicato nella premessa alla lettera N e subordinato alle condizioni ivi indicate, che dovranno tutte verificarsi cumulativamente; si impegna, altresì a compiere tutte le azioni e le procedure di competenza per il raggiungimento dell'obiettivo della presente ed alla rinuncia ai diritti ed alle azioni risarcitorie promosse contro il Comune di Sant'Elpidio a Mare e a qualsiasi altra azione correlata al rilascio delle autorizzazioni le medie strutture di vendita come indicato al precedente punto Q delle premesse, cioè dopo il perfezionamento del procedimento urbanistico commerciale finalizzato ad ottenere le autorizzazioni per la grande distribuzione.
- d) Il Comune di Sant'Elpidio a Mare si impegna a dare immediato corso all'adozione ed approvazione di ogni debito strumento e/o misura, assumendo tutti gli atti di propria competenza, nel rispetto del pieno contraddittorio e previa acquisizione dell'assenso e la partecipazione degli organi competenti nell'assunzione degli atti amministrativi a contenuto generale nonché di pianificazione, tanto terzi (Regione Marche e Provincia di Fermo) quanto interni al medesimo Comune di Sant'Elpidio a Mare, per giungere all'ottenimento della autorizzazione della grande struttura di vendita.

Art. 2

Omissis

- c) Pertanto le parti si danno espressamente atto che il presente accordo si colloca in una fase preliminare all'adozione e approvazione alla variante al PRG. In conseguenza di ciò obbligo del Comune è quello di attivarsi al fine di portare all'esame del competente organo consiliare la variante al PRG nelle forme di legge. In conseguenza di ciò il Castagno S.r.l. rinuncia sin d'ora a ogni diritto, azione e ragione nei confronti del Comune di Sant'Elpidio a Mare in dipendenza dall'eventuale mancata approvazione della variante ovvero da qualsiasi modifica del contenuto sostanziale della stessa, per effetto di determinazioni adottate dagli organi competenti ad intervenire nel procedimento ovvero per effetto dell'annullamento in sede giurisdizionale dei provvedimenti adottati, rinviando invece alla precedente pattuizione di cui al punto Q delle premesse e c) dell'art. 1 per quanto riguarda le richieste di risarcimento in corso che sono

pendenti avanti al TAR Marche al n. 38/2014 e che verranno rinunciate dopo il buon esito della procedura urbanistico commerciale e il rilascio delle licenze commerciali da grande struttura di vendita.

VISTA la Legge Regionale 10 novembre 2009, n. 27, così come recentemente modificata dalla Legge Regionale n. 29/14, che all'art. 4 (Funzioni dei Comuni) espressamente prevede che i Comuni adeguino ai disposti normativi i propri strumenti urbanistici nel rispetto dei PTC provinciali, attraverso forme di consultazione e di confronto con le organizzazioni delle imprese del commercio, del turismo e dei servizi maggiormente rappresentative a livello regionale, le associazioni dei consumatori iscritte al registro regionale, nonché le organizzazioni dei lavoratori del settore maggiormente rappresentative a livello regionale;

VISTO il Regolamento Regionale 02 marzo 2015, n. 1 (Disciplina delle attività di commercio in sede fissa, in attuazione del Titolo II, Capo I, della legge regionale 10 novembre 2009, n. 27) all'art. 3 dispone che i Comuni programmino lo sviluppo del commercio nel proprio territorio attraverso il piano regolatore generale (PRG), ovvero altri strumenti urbanistici o regolamentari idonei sulla base degli indirizzi e dei parametri dello stesso regolamento;

PRESO ATTO della recente modifica del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTC) approvato con deliberazione del Consiglio Provincia di Fermo n. 11 del 31.03.2015 anche per quanto riguarda le nuove disposizioni in materia di insediamenti di centri commerciali che modificano le precedenti norme;

CONSIDERATO che per l'approvazione del PTC provinciale, nell'ambito del procedimento è stata condotta la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) nel rispetto della Legge Regionale n. 34/1992 e smi, del D.Lgs. n. 152/2006 e smi, delle "Linee-guida per la VAS di cui alla D.G.R. n.1813/2010" approvata con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 10 del 19.04.2013 e deliberazione di Consiglio Provinciale n. 58 del 19.12.2013;

ACCERTATO che per l'iter dell'approvazione del Piano Territoriale di Coordinamento, la dichiarazione di sintesi prevista dall'art. 17 del D.Lgs. n.152/2006 e dalla D.G.R. n. 1813 del 21.12.2010 approvata con determinazione Provinciale n. 1729 del 12.12.2013, ha accertato che nell'area denominata Brancadoro è compatibile l'insediamento di grandi strutture di vendita, che nel caso si specie è già presente per effetto delle citate sentenze del TAR e del Consiglio di Stato;

EVIDENZIATO che in data 02.12.2016 con protocollo generale del Comune n. 27300 è stato trasmesso all'Amministrazione Provinciale di Fermo il rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 e smi, della Legge Regionale n. 6 del 12 giugno 2007 e delle "Linee-guida per la VAS di cui alla D.G.R. n. 1813/2010";

PRESO ATTO che al punto 7, nell'allegato IV – "Progetti sottoposti alla Verifica di assoggettabilità di competenza delle regioni e delle province autonome di Trento e Bolzano" del D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" si dispone che siano soggetti a procedura di verifica di Valutazione di impatto Ambientale i progetti di infrastrutture come le "costruzione di centri commerciali di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59";

ATTESO che al punto 7, nell'allegato B2 – Tipologie progettuali da sottoporre a verifica di assoggettabilità provinciale della Legge Regionale 26 marzo 2012, n. 3 "Disciplina regionale della valutazione di impatto ambientale (VIA)" si dispone che siano soggetti a procedura di verifica i progetti di infrastrutture come le "costruzioni di grandi strutture di vendita di cui alla L.R. 27/2009";

CONSIDERATO che la procedura prevista dal D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e dalla Legge Regionale 26 marzo 2012, n. 3 e smi, deve essere effettuata quando verrà richiesto il progetto per l'autorizzazione alla grande struttura di vendita in quanto si avranno a disposizione, le effettive

quantificazioni dei dati possibili, le valutazioni degli impatti e le interrelazioni che l'insediamento ha ed avrà nella zona "Brancadoro";

RILEVATO che l'Amministrazione Comunale di Sant'Elpidio a Mare ritiene rispondente all'interesse pubblico l'approvazione di una Variante normativa finalizzata a dare una soluzione alle problematiche rilevate nella zona "Brancadoro", in variante al PRG ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/92 e smi;

CONSIDERATO che sussistono motivate ragioni d'interesse pubblico che giustificano la variante, come illustrato e viene tenuto prioritariamente conto degli indirizzi generali del PTC, quale riferimento sia per i contenuti che per gli esiti urbanistici della variante stessa.

La variante risulta debitamente contenuta e motivata, ed è coerente con i risultati delle indagini preliminari effettuate, estese ad un intorno significativo dell'area oggetto di variante.

L'adozione di una variante parziale al vigente PRG, è legittimata dal mutamento degli interessi pubblici perseguiti con la pianificazione. All'Amministrazione Pubblica è consentito affrontare e risolvere, con il sistema delle varianti, specifici problemi di disciplina urbanistica come quello in esame.

ATTESO che l'obiettivo è anche quello del rispetto del giudicato formatosi per effetto della duplice sentenza del T.A.R. Marche n. 325/11 e n. 319/11, confermata dalla Sezione V del Consiglio di Stato con sentenza n. 4048/13 proprio in tema di commercio in sede fissa;

PRESO ATTO infine che tale variante normativa si rende necessaria anche in ragione dell'interesse pubblico rinvenibile nella effettiva esistenza di una comunità di operatori economici e lavoratori già insediati, i quali, hanno maturato un affidamento meritevole di tutela sia in ordine alla stabilità delle loro attività commerciale sia al mantenimento dei posti di lavoro;

PRESO ATTO che gli elaborati costituenti la variante normativa al PRG sono:

Elaborato 1: relazione illustrativa, stralcio N.T.A. di PRG vigenti, stralcio N.T.A. di PRG in variante;

ACCERTATO che l'art. 44 – Aree Progetto prevalentemente commerciali, terziarie e direzionali (APC) – delle Norme Tecniche di attuazione regola l'area di espansione APC 6 – Località Brancadoro – consentendo le seguenti destinazioni d'uso degli immobili:

Usi previsti:	U4/1 -	Commercio al dettaglio
	U4/2 -	Medie strutture di vendita
	U4/4 -	Commercio all'ingrosso
	U4/5 -	Pubblici esercizi
	U4/7 -	Complessi terziario direzionali
	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

ACCERTATO che il Piano di Lottizzazione "APC6 – Località Brancadoro", approvato definitivamente con deliberazione Consiglio Comunale n. 23 del 25.05.2004, ha previsto due distinti lotti ove insediare le strutture e che la Società "Castagno s.r.l. Agricola Forestale", ha realizzato il centro commerciale nell'area che nello stesso piano attuativo è stato denominato come "lotto 1";

RILEVATO che la norma di PRG non consente di insediare nell'APC 6 la grande struttura di vendita, prevista nell'art. 9 – Usi del territorio – delle NTA e codificata con la sigla U4/3 – Grandi strutture di vendita, così come definita nella Legge Regionale 27/2009 e nel relativo regolamento di attuazione n. 1/20015;

RITENUTO necessario quindi, modificare il disposto normativo dell'art. 44 – Aree Progetto prevalentemente commerciali, terziarie e direzionali (APC) – delle Norme Tecniche di attuazione che regola l'area di espansione APC 6 – Località Brancadoro – che permetta le seguenti destinazioni d'uso degli immobili:

- Usi previsti:
- U4/1 - Commercio al dettaglio
 - U4/2 - Medie strutture di vendita
 - U4/3 - Grandi strutture di vendita limitatamente al lotto 1 così denominato nel Piano di Lottizzazione "APC6 – Località Brancadoro" approvato definitivamente con deliberazione Consiglio Comunale n. 23 del 25.05.2004;
 - U4/4 - Commercio all'ingrosso
 - U4/5 - Pubblici esercizi
 - U4/7 - Complessi terziario direzionali
 - 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

EVIDENZIATO che, affinché possa essere autorizzata la grande struttura di vendita, è indispensabile che i proprietari degli immobili all'interno dell'Area Progetto richiedano la Variante allo strumento urbanistico attuativo per modificare le norme tecniche di attuazione del vigente Piano di lottizzazione approvato definitivamente con deliberazione Consiglio Comunale n. 23 del 25.05.2004 e già convenzionata in data del 29.06.2004 e che sia redatto lo specifico studio per l'assoggettabilità a VIA come previsto nell'allegato B2, della Legge Regionale 26 marzo 2012, n. 3;

PRESO ATTO che il comma 1 dell'art. 26 della Legge Regionale 34/92 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";

CONSIDERATO che per la natura normativa della presente variante finalizzata alla tipologia di struttura commerciale, deve considerarsi acquisito il parere già espresso dal Settore Genio Civile e Protezione Civile della Provincia di Ascoli Piceno ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01 in sede di adozione della variante generale al Piano Regolatore e successivamente con l'approvazione del Piano di Lottizzazione "APC6 – Località Brancadoro", approvato definitivamente con deliberazione Consiglio Comunale n. 23 del 25.05.2004;

VISTA comunque la richiesta di parere inoltrata in data 02.12.2016 prot. n. 27303 alla Regione Marche, Servizio Infrastrutture Trasporti ed Energia PF Presidio Territoriale ex Genio Civile Macerata - Fermo - Ascoli Piceno, ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01;

VISTA la richiesta di parere inoltrata in data 02.12.2016 prot. n. 27304 all'ASUR Marche Area Vasta 4 di Fermo ai sensi dell'art. 230 del T.U.L.S., R.D. n. 1265 del 27.07.1934 e dell'art.20 della L. n. 833 del 23.12.1978;

CONSIDERATO necessario altresì evidenziare che successivamente all'adozione, sia per quanto previsto dalle vigenti normative in materia di acquisizione di pareri, sia per la peculiarità del sito, sarà convocata apposita conferenza dei servizi;

CONSIDERATO che la variante è finalizzata a perseguire l'interesse pubblico individuabile nell'effettiva utilità, per la collettività territoriale di riferimento, di raggiungere un più idoneo assetto urbanistico, in quanto ritenuto ottimale in rapporto all'area oggetto di variante;

RITENUTA la proposta meritevole di approvazione;

PRESO ATTO che 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 che con nota protocollo n. 28529 del 16.12.2016 è stata convocata la 2^

Commissione Consiliare per il giorno 23.12.2016;

VISTA la legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTO il D.M. 2.4.68 n. 1444;

VISTA la L.R. 5 agosto 1992 n. 34 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la Legge Regionale 23 novembre 2011, n. 22 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTO il DPR 06 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTO il vigente P.R.G.;

VISTO il vigente Regolamento Edilizio Comunale;

VISTO il decreto legislativo n. 267/2000, Testo unico sugli Enti Locali;

IL CONSIGLIO COMUNALE

SENTITA la relazione dell'Assessore all'Urbanistica, sulla base del documento istruttorio soprariportato;

RITENUTO di condividere il documento per le motivazioni riportate e pertanto di poter deliberare sulla proposta così come risultante dalla discussione e dalle dichiarazioni di voto;

PRESO ATTO che è stato richiesto il parere della 2^a Commissione Consiliare;

VISTO l'allegato parere espresso dal Responsabile dell'Area 6 – Servizio Assetto e Tutela del Territorio ai sensi dell'art. 49 del Decreto legislativo n. 267/2000, in ordine alla regolarità tecnica e non sussistendo l'obbligo del parere della regolarità contabile in quanto la presente deliberazione non comporta per l'Ente onere finanziario;

PRESO ATTO del visto di conformità dell'azione amministrativa da parte del Segretario Generale, non comportando il presente atto, impegno di spesa;

Con voti, unanimi e favorevoli espressi dai 13 consiglieri presenti;

DELIBERA

1. APPROVARE la premessa narrativa, dichiarandola parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. ADOTTARE, per le motivazioni espresse nella parte narrativa e nella relazione tecnica contenuta nell'Elaborato 1, la Variante normativa al PRG vigente, ai sensi dell'art. 26 della Legge Regionale 05 agosto 1992 n. 34 e successive modifiche ed integrazioni (art. 2 L.R. 16 agosto 2001 n. 19) e della Legge Urbanistica Nazionale 17 agosto 1942 n. 1150, costituita dai seguenti elaborati:
§ Elaborato 1: relazione illustrativa, stralcio N.T.A. di PRG vigenti, stralcio N.T.A. di PRG in variante;
3. DARE ATTO che la variante consiste nella modifica del disposto normativo dell'art. 44 – Aree Progetto prevalentemente commerciali, terziarie e direzionali (APC) – delle Norme Tecniche di attuazione che regola l'area di espansione APC 6 – Località Brancadoro – introducendo il seguente uso degli immobili attualmente non previsto:

Usi previsti:

U4/3 - Grandi strutture di vendita limitatamente al lotto 1 così denominato nel Piano di Lottizzazione "APC6 – Località Brancadoro", approvato definitivamente con deliberazione Consiglio Comunale n. 23 del 25.05.2004;

4. DARE ATTO che per autorizzare la grande struttura di vendita, preventivamente alla richiesta di autorizzazione commerciale, sarà necessario modificare le norme tecniche del Piano di Lottizzazione ed effettuare sullo specifico progetto che sarà presentato, la verifica di assoggettabilità provinciale a Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) di cui al D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152 ed al punto 7, dell'allegato B2 della Legge Regionale 26 marzo 2012, n. 3 "Disciplina regionale della valutazione di impatto ambientale;
5. DARE MANDATO al Responsabile dell'Area 6 – Assetto e Tutela del Territorio di compiere tutti quegli atti finalizzati alla realizzazione del presente deliberato;
6. DARE ATTO che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa a carico del bilancio comunale e pertanto non necessita di parere contabile;

ALLEGATO ALLA DELIBERA DI CONSIGLIO N. 65 DEL 30/12/2016

Oggetto:

VARIANTE NORMATIVA ALLE NTA DEL PRG FINALIZZATA A DARE SOLUZIONE ALLE PROBLEMATICHE DELL'"APC6 - LOCALITÀ BRANCADORO", AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA L.R. 34/92 E SMI. ADOZIONE.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

(Art. 49, comma 1- D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000)

In ordine alla regolarità tecnica, il sottoscritto esprime:

PARERE FAVOREVOLE

IL RESPONSABILE DELL'AREA

ASSETTO E TUTELA DEL TERRITORIO

F.to

RONGONI GIAN LUCA

Sant'Elpidio a Mare, lì 28/12/2016

Il presente atto viene letto, approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE

F.to VALENTINI ALBERTO

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to Dott. DIAMANTI LUCIANO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Funzionario Unità di Staff alla Segreteria Generale certifica che copia del presente atto viene pubblicato all'Albo Pretorio del Comune in data 16/01/2017 e vi rimarrà affisso per quindici giorni consecutivi.

La stessa viene trasmessa, in elenco, ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del D. Lgs. n. 267/2000.

Sant'Elpidio a Mare, li 16/01/2017

**IL FUNZIONARIO
SERVIZI ISTITUZIONALI DI SUPPORTO
E RELAZIONI ESTERNE**

F.to Dott.ssa Tiziana Perticarini

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data 26/01/2017:

- Essendo stata dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000;
- Dopo il decimo giorno dalla pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs. n. 267/2000.

Sant'Elpidio a Mare, li 26/01/2017

**IL FUNZIONARIO
SERVIZI ISTITUZIONALI DI SUPPORTO
E RELAZIONI ESTERNE**

F.to Dott.ssa Tiziana Perticarini

Per copia conforme all'originale, in carta libera ad uso amministrativo

**IL FUNZIONARIO
SERVIZI ISTITUZIONALI DI SUPPORTO
E RELAZIONI ESTERNE**

Dott.ssa Tiziana Perticarini

Sant'Elpidio a Mare, li 16/01/2017

Delibera di Consiglio n.ro 65 del 30/12/2016

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
PIANO DI LOTTIZZAZIONE “APC6 – LOCALITÀ BRANCADORO”
(approvato definitivamente con Deliberazione Consiglio Comunale n. 23 del 25.05.2004)

1. Normativa Funzionale;
2. Parametri urbanistici ed edilizi;
3. Aree Pubbliche;
4. Lotti di progetto;
5. Altezze;
6. Distanze;
7. Parcheggi privati;

1. Normativa Funzionale:

usi previsti: U4/1 – U4/2 – U4/4 – U4/5 – U4/7 – U5/8 – U6/1 – U6/4;

2. Parametri urbanistici ed edilizi:

Ut = mq 2.4000 / ha

Su = mq 10.800

Non contribuiscono al calcolo della Superfici utile lorda:

I piani completamente interrati;

H max = 10,00 ml

3. Aree Pubbliche:

Aree Pubbliche (60% St)	Parcheggi =	mq 8.310
	Verde =	mq 5.190
	Totale =	mq 13.500

4. Lotti di progetto:

La suddivisione dei lotti di progetto può essere modificata con frazionamenti, sulla base delle esigenze delle aziende.

5. Altezze:

L'altezza massima degli edifici può essere superata soltanto in caso di particolari esigenze tecniche per manufatti tecnici quali tralicci per linee elettriche, serbatoi idrici, antenne, torri piezometriche, extracorsa degli ascensori, vani scala, canne fumarie, ciminiere, silos, pannelli solari etc..

6. Distanze:

Dc (distanza dai confini) = ml 5,00;

Ds (distanza dalle strade pubbliche) = non inferiore a ml 20,00;

Df (distanza tra fabbricati) = non inferiore a ml 10,00.

7. Parcheggi privati

All'interno dell'area di pertinenza di ciascuna costruzione dovranno essere ricavati parcheggi privati nella misura prevista dalla normativa vigente.

Alla presente relazione vengono allegati:

1. Stralcio Planimetria Catastale;
2. Visura Catastale
3. Schede Progetto Area APC6 Brancadoro

Con perfetta osservanza

Sant'Elpidio a Mare, febbraio 2004

Il tecnico incaricato

VARIANTE ALLE
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
PIANO DI LOTTIZZAZIONE “APC6 – LOCALITÀ BRANCADORO”

1. Normativa Funzionale;
2. Parametri urbanistici ed edilizi;
3. Aree Pubbliche;
4. Lotti di progetto;
5. Altezze;
6. Distanze;
7. Parcheggi privati;

1. Normativa Funzionale:

usi previsti: U4/1 – U4/2 – U4/3 Grandi strutture di vendita limitatamente al lotto 1 così come denominato nel piano di lottizzazione “APC6 – località Brancadoro” approvato definitivamente con Deliberazione C.C.n.23 del 25/05/2004 – U4/4 – U4/5 – U4/7 – U5/8 – U6/1 – U6/4;

2. Parametri urbanistici ed edilizi:

Ut = mq 2.4000 / ha

Su = mq 10.800

Non contribuiscono al calcolo della Superfici utile lorda:

I piani completamente interrati;

H max = 10,00 ml

3. Aree Pubbliche:

Aree Pubbliche (60% St)	Parcheggi =	mq 8.310
	Verde =	mq 5.190
	Totale =	mq 13.500

4. Lotti di progetto:

La suddivisione dei lotti di progetto può essere modificata con frazionamenti, sulla base delle esigenze delle aziende.

5. Altezze:

L'altezza massima degli edifici può essere superata soltanto in caso di particolari esigenze tecniche per manufatti tecnici quali tralicci per linee elettriche, serbatoi idrici, antenne, torri piezometriche, extracorsa degli ascensori, vani scala, canne fumarie, ciminiera, silos, pannelli solari etc..

6. Distanze:

Dc (distanza dai confini) = ml 5,00;

Ds (distanza dalle strade pubbliche) = non inferiore a ml 20,00;

Df (distanza tra fabbricati) = non inferiore a ml 10,00.

7. Parcheggi privati

All'interno dell'area di pertinenza di ciascuna costruzione dovranno essere ricavati parcheggi privati nella misura prevista dalla normativa vigente.

Venga rispettata la L.R.27/09 ed il relativo regolamento regionale 1/2015, con particolare riferimento alle procedure previste per le grandi strutture di vendita.

Siano recepite le prescrizioni contenute nei contributi forniti dai Soggetti Competenti in materia ambientale intervenuti nel processo di valutazione di cui alla Determinazione della Provincia n.108 del 17.02.2017.

Sant'Elpidio a Mare, Settembre 2020

Il tecnico
Il Responsabile dell'Area 1
Arch. Alessandra MARSILI