



PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

Medaglia D'Oro valor militare attività partigiane

SETTORE IV - EDILIZIA SCOLASTICA E PATRIMONIO - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

PIANIFICAZIONE TERRITORIALE-COORDIMENTO ASSETTO TERRITORIO PROTEZIONE BELLEZZE NATURALI

REGISTRO GENERALE N. 1350 del 28/11/2023

Determina del Responsabile N. 84 del 28/11/2023

PROPOSTA N. 1550 del 28/11/2023

OGGETTO: Comune di Monsampolo del Tronto.

Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (art. 12 del D.Lgs. n. 152/06), relativa alla variante al PRG interessante varie parti del territorio comunale e le Norme Tecniche di Attuazione.

IL TITOLARE DI INCARICO DI ELEVATA QUALIFICAZIONE

DELEGATO DAL DIRIGENTE

Visto il D.Lgs. 152/2006 concernente le norme in materia ambientale e nella parte seconda recante le disposizioni relative alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica;

Visto il D.Lgs. 4/2008 recante ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D.Lgs. 152/06;

Visto il D.Lgs. 128/2010 di modifica ed integrazione del D.Lgs. 152/06;

Vista la LR n. 6 del 12 Giugno 2007, Capo II, concernente la disciplina della procedura di Valutazione Ambientale Strategica;

Viste le Linee Guida Regionali per la Valutazione Ambientale Strategica approvate con DGR n.1647 del 23.12.2019;

Vista la richiesta avanzata dal Comune di Monsampolo del Tronto con nota prot. n. 12758 del 11.10.2023, acquisita agli atti dello scrivente Settore in data 12.10.2023 con protocollo n. 22219, di avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii., della variante al vigente PRG interessante vari parti del territorio comunale e le Norme Tecniche di Attuazione (NTA);

Visto e condiviso il parere istruttorio espresso dal competente Settore IV Pianificazione Territoriale in data 28.11.2023, di seguito integralmente trascritto:

""""""""Con nota prot. n. 12758 del 11.10.2023, acquisita agli atti dello scrivente Settore in data 12.10.2023 con protocollo n. 22219, il Comune di Monsampolo del Tronto, in qualità di Autorità Procedente, ha trasmesso a questa Amministrazione Provinciale, quale Autorità Competente, la richiesta di parere di Verifica di Assoggettabilità alle procedure di valutazione ambientale strategica, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii., in merito alla variante parziale al vigente PRG interessante varie parti del territorio comunale, indicando il link nel quale sono stati resi disponibili il Rapporto Preliminare, la scheda di sintesi e gli elaborati di variante.

Con nota prot. n. 22434 del 16.10.2023 lo Scrivente Settore ha comunicato al Comune di Monsampolo del Tronto l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica ed ai soggetti competenti in materia ambientale (SCA), ai fini

dell'espressione del parere di competenza, il link nel quale lo stesso Comune ha reso disponibili il rapporto preliminare, la scheda di sintesi e gli elaborati progettuali.

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 12, comma 3, del D. Lgs. 152/2006 e dalla lettera A.4) della delibera di GR n. 1647 del 23.12.2019, sono stati individuati quali soggetti competenti in materia ambientale da consultare per le verifiche richieste ai sensi dell'Allegato I alla Parte Seconda del D.Lgs n. 152/06 e ss.mm.ii., i seguenti soggetti:

- ASUR Marche Area Vasta n. 5;
- Regione Marche P.F. Tutela del Territorio (ex Genio Civile) di Ascoli Piceno;
- AATO n. 5 Marche sud;
- CIIP Poliservizi S.p.A.;
- Settore II Tutela e Valorizzazione Ambientale della Provincia di Ascoli Piceno.

Si riportano di seguito i contributi espressi dai soggetti competenti in materia ambientale ai sensi dell'art. 12, comma 2, del DLgs n. 152/06 e ss.mm.ii.

L'AATO 5 Marche Sud, con nota prot. n. 2143 del 07.11.2023, ha espresso parere favorevole all'esclusione della verifica di assoggettabilità a VAS con le seguenti prescrizioni:

- rispetto delle prescrizioni indicate dal Gestore CIIP SpA (prima della redazione del progetto esecutivo vadano individuate puntualmente tutte le utenze da servire e le eventuali interferenze fra gli impianti e manufatti gestiti da questa Azienda, tramite riunioni e sopralluoghi congiunti coni nostri tecnici, definendo di volta in volta per ogni singolo caso le prescrizioni tecniche e le modalità operative. Inoltre, qualora in fase di esecuzione dei lavori previsti dovessero sopraggiungere interferenze con condotte e/o collettori di competenza della CIIP SPA, non preventivamente individuate, dovrà essere data tempestiva comunicazione al fine di consentire la valutazione da parte di questa Azienda per la fase immediatamente operativa);
- relativamente alla fornitura idrica, dovranno essere verificate le condizioni necessarie per la realizzazione delle opere di allaccio alla rete di distribuzione;
- relativamente allo scarico delle acque reflue domestiche, dovranno essere acquisite le specifiche autorizzazioni previste dalla normativa vigente per l'allaccio alla rete fognaria pubblica;
- relativamente allo scarico delle acque meteoriche, si ricorda, che la rete di raccolta dovrà essere totalmente indipendente dal reticolo fognario acque nere e condottata presso collettori di acque bianche se esistenti o, in alternativa, al comopluvio naturale più vicino previa verifica idraulica del corpo idrico recettore e la rete di raccolta non sarà presa in gestione da questa azienda in quanto le reti acque bianche esulano dalle competenze del S.I.I. come più volte ribadito dall'ATO 5 - Marche Sud. La disciplina delle acque meteoriche è regolamentata dall'art. 42 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano di Tutela delle Acque (PTA) della Regione Marche approvato con DCAR N.145 del 26/01/2010 (pubblicato sul Supplemento N.1 al B.U.R. marche n.20 del 26/02/2010), in vigore dal 27/02/2010 e s.m.i..

L'AST di Ascoli Piceno – Dipartimento di Prevenzione, con nota acquisita agli atti dello scrivente Settore in data 30.10.2023, con prot. n. 23574, ha ritenuto di escludere la pratica di cui in oggetto dal procedimento di valutazione ambientale strategica con le seguenti osservazioni e raccomandazioni:

- dovranno essere previste ed attuate opportune opere e/o azioni relative alla fase di intervento sull'edilizia esistente aventi lo scopo di mitigare l'impatto con l'ambiente e con le aree confinanti con particolare riferimento a polveri e rumori;
- se nella fase di intervento sugli edifici si dovessero rinvenire materiali contenenti amianto si dovrà rispettare quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

La Regione Marche P.F. Tutela del Territorio (Genio Civile) di Ascoli Piceno e il Settore II Tutela e Valorizzazione Ambientale della scrivente Amministrazione non hanno espresso alcun parere in merito.

CONTENUTI DEL PIANO

Come indicato nel rapporto preliminare, obiettivo della variante è quello di apportare modifiche alla disciplina urbanistica vigente al fine di prevedere, a parità di superficie territoriale, la ridistribuzione delle aree edificabili di espansione residenziale mantenendo nella sostanza invariata la capacità insediativa di PRG; altre modifiche riguardano la ridefinizione di alcune zone "B" di completamento che vengono ridotte nell'estensione territoriale e conseguentemente nella volumetria realizzabile (ST – mq 1.220, V – mc 4.400) e la ridistribuzione, a parità di superficie territoriale delle zone produttive e turistiche, con un decremento della capacità edificatoria in circa mc 1.500.

Si riporta di seguito la descrizione delle varianti contenuta nella sezioni I "Informazioni generali" del rapporto preliminare di screening, nella quale sono nel dettaglio elencate le modifiche previste al vigente PRG.

“””””

VARIANTE 01

A seguito delle istanze n° 05 e 06 viene ridefinita la più ampia zona adiacente il campo sportivo Giacomo Mignini come nel seguito descritto.

Si procede alla ridefinizione dei compatti edificatori codd. 3 e 4 rispettivamente classificati in zona residenziale di espansione C 1 e C 2 artt. 27 e 27.:

- Vengono rimosse le perimetrazioni ad indicare il limite di intervento (Art. 8 N.T.A.) ed il limite di calcolo indice territoriale (Art. 8 N.T.A.) al fine di consentire una univoca interpretazione in merito alla superficie territoriale ed all'area di intervento che nei casi specifici sono individuati dalla campitura e dalla corrispondente perimetrazione, anche se non evidenziata;

- Il comparto cod. 2, classificato in zona C 2 (It: Indice di Fabbricabilità territoriale: 1,00 mc/mq. - Sc: Superficie coperta < 1/3 Sf) viene ridefinito nella perimetrazione, reso accessibile dalla S.P. n° 46 e dalla strada comunale ad est e tra esse compreso: la superficie territoriale resta invariata, a correzione di un refuso contenuto nella Tab. 2 dell'elaborato "A" - RELAZIONE GENERALE DI PIANO STRALCIO CON AGGIORNAMENTI E MODIFICHE - DATI D'INDAGINE - TABELLE INTEGRATIVE, e misura mq. 5870 per una corrispondente capacità edificatoria di mc. 5870 (P.R.G. vigente St = mq. 6500 – V amm. = mc. 5870, vengono escluse dalle perimetrazioni del comparto le aree più a valle prossime all'incrocio tra le due strade di cui sopra e per lo più comprese nell'ambito di tutela del fabbricato colonico extraurbano di classe "B" identificato dal n° 3, tali aree vengono condotte alla destinazione agricola Artt. 35 e 36 delle N.T.A., come vengono rimosse le previsioni di aree a destinazione pubblica comprese all'interno del limite di intervento (Art. 8 N.T.A.) ed il limite di calcolo indice territoriale (Art. 8 N.T.A.), resta confermato l'ampliamento dalla viabilità pubblica comunale ad est che comunque viene esclusa dall'area di intervento; vengono infine confermati l'ambito di tutela del centro storico e le prescrizioni particolari di cui all'Art. 27 comma 1 delle N.T.A.;

- Il comparto cod. 3, classificato in zona C 2 (It: Indice di Fabbricabilità territoriale: 1,00 mc/mq. - Sc: Superficie coperta < 1/3 Sf) viene ridefinito nella perimetrazione, reso accessibile dalla S.P. n° 46 e compreso tra la provinciale e le previste aree pubbliche a sud-est del campo sportivo Giacomo Mignini: la superficie territoriale misura mq. 5540 per una corrispondente capacità edificatoria di mc. 5540 (P.R.G. vigente St = mq. 4323 – V amm. = mc. 4323, ampiamente compensati dalle modifiche alla disciplina urbanistica dell'adiacente comparto cod. 4 di cui appresso), vengono confermati l'ambito di tutela del centro storico e le prescrizioni particolari di cui all'Art. 27 comma 1 delle N.T.A.;

- Il comparto cod. 4, classificato in zona C 1 (It: Indice di Fabbricabilità territoriale: 0,70 mc/mq. - Sc: Superficie coperta < 1/3 Sf) viene individuato nella porzione più a nord rispetto alla perimetrazione vigente, anch'esso è reso accessibile dalla S.P. n° 46 e compreso tra la

provinciale e le previste aree pubbliche a sud-est del campo sportivo Giacomo Mignini, la superficie territoriale misura mq. 3490 per una corrispondente capacità edificatoria di mc. 2443.

(P.R.G. vigente St = mq. 11413 – V amm. = mc. 7989), vengono confermati l'ambito di tutela del centro storico, quello del fabbricato extraurbano di classe "B" n° 3 e le prescrizioni particolari di cui all'Art. 27 comma 1 delle N.T.A.;

Non vengono confermate le vigenti previsioni relative a:

- Verde pubblico ad ovest del campo sportivo Mignini, le aree vengono condotte alla destinazione agricola Artt. 35 e 36 delle N.T.A.. A compensazione viene individuata l'area immediatamente a sud del nuovo parcheggio pubblico cod. P051, identificata negli elaborati grafici dal cod. V_03 della superficie di mq. 8490;
- La previsione viaria in direzione est – ovest immediatamente a sud dell'area di cui sopra, anche tali aree vengono condotte alla destinazione agricola;
- La previsione viaria a sud-est del campo sportivo "Giacomo Mignini" (tra le aree a servizi pubblici e le aree destinate all'edificazione residenziale). Dette aree vengono comprese nell'area a Verde sportivo pubblico cod. VS_02 di cui si dirà nel seguito.
- Viene ridefinita nella perimetrazione e nell'estensione la zona a verde di rispetto Art. 39 N.T.A., perimetrale alla zona B1 a sud del campo sportivo "Giacomo Mignini";

- L'area a Verde sportivo pubblico relativa al campo sportivo "Giacomo Mignini", di proprietà di un Ente ecclesiastico, non viene confermata e condotta alla destinazione di Verde sportivo privato Art. 19 lett. c) N.T.A. come meglio precisato nel seguito – (mq. 8600) mentre l'area con la medesima destinazione urbanistica identificata negli allegati dal cod. VS_02 viene confermata ma riperimetrata a comprendere una superficie di mq. 13370;

Le aree vengono condotte in:

- Verde sportivo privato Art. 19 lett. c) N.T.A. per mq. 11500 (corrisponde all'area del campo sportivo Giacomo Mignini con un ampliamento verso sud di c.a. mq. 2900), dette aree sono identificate negli allegati dal cod. di comparto VSP_01 e compensate mediante la conduzione delle due aree previste a Verde sportivo privato Art. 19 lett. c) N.T.A. adiacenti la ferrovia Ascoli Piceno – Porto d'Ascoli rispettivamente di superficie pari a mq. 7600 e mq. 3900 a Verde di rispetto Art. 39.2 N.T.A.;
- Parcheggi pubblici Art. 16 N.T.A. per mq 1850 (previsione vigente mq. 3090), dette aree sono identificate dal cod. di comparto P_03, accessibile dalla viabilità esistente ad ovest del campo sportivo "Giacomo Mignini";

La presente variante conferma inoltre gli ambiti di tutela di P.P.A.R. presenti; la dotazione di aree a standard di cui agli artt. 4 e 5 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n° 1444 risulta comunque verificata come esposto in seguito.

VARIANTE 02

A seguito della istanza n° 08 viene ridefinito il comparto residenziale di completamento B 4 a valle della strada "Salaria" immediatamente ad est dell'incrocio tra la predetta strada "Salaria" e la "Circonvallazione" escludendone la porzione terminale ad ovest adiacente al predetto incrocio che viene condotta alla destinazione di Verde di rispetto Art. 39.1 delle N.T.A.. Il comparto edificatorio residenziale di completamento B 4 Art. 26 N.T.A. si riduce nell'estensione di mq. 800 e nella capacità edificatoria di mq. 800 x If 3 mc/mq = mc. 2400.

VARIANTE 03

A seguito delle istanze n° 10 e 23 viene ridefinito il comparto residenziale di completamento B 4 adiacente alla strada Salaria, identificato negli elaborati grafici dal cod. Ic 34:

- in relazione all'istanza n° 10:

viene ridefinito il comparto residenziale di completamento B 4 adiacente a via De Gasperi conducendo la porzione al margine sud-est dello stesso comparto alla destinazione agricola Art. 36 N.T.A.. Il comparto edificatorio residenziale di

completamento B 4 Art. 26 N.T.A. cod. Ic 34 a seguito dell'istanza n° 10 si riduce nell'estensione di mq. 1590 e nella capacità edificatoria di mq. 1590 x If 3 mc/mq = mc. 4770.

- in relazione all'istanza n° 23:

viene ridefinito il comparto residenziale di completamento B 4 adiacente alla strada Salaria, identificato negli elaborati grafici dal cod. Ic 34, mantenendo la classificazione urbanistica in zona di completamento.

La superficie fondiaria oggetto di istanza misura mq. 990 di Sf alla quale corrisponde una capacità edificatoria di mq. 90 x If: 3 mc/mq = mc. 2970, tale capacità edificatoria può essere attribuita ad una superficie fondiaria di mq. 2900 compresa tra le fasce di rispetto dalla strada "Salaria" e dalla "Circonvallazione a nord ed ad est, dalla residua zona di completamento B 4 ad ovest e dalla zona agricola a sud. Pertanto detta zona di completamento viene condotta dalla presente variante a zona B 1 con capacità edificatoria pari a mq. 2900 x If: 1 mc/mq = mc. 2900 per cui:

- La Volumetria ammisible è nella sostanza pari a quella vigente mc. 2970 a fronte dei previsti in variante mc. 2900;
- La Superficie fondiaria interessata dalle previsioni di P.R.G. relative alla Istanza n° 23 risulta essere pari a mq. 2900 – mq. 990 = mq. 1990. Viene estesa in direzione est la individuazione del limite di distacco obbligatorio dalle strade (Art. 15 e Art. 39.1 N.T.A.).
- La Capacità edificatoria residua di P.R.G. a seguito della presente variante risulta essere in riduzione di mc. 4770 (Istanza n° 10) e di mc. 70 (Istanza n° 23) = tot. in riduzione mc. 4840;
- La Superficie fondiaria interessata dalle previsioni di P.R.G. relative alla presente variante risulta essere pari a mq. 2900 – mq. 990 (Sf vigente compresa nel comparto edificatorio) = mq. 1990 che risultano essere ampiamente compensati dalle riduzioni di cui alla presente Variante di mq. 1590 (Istanza n° 10) e di cui alla Variante n° 02 di mq. 690 per cui: Sf in aumento mq. 1990 – Sf in riduzione (Istanza n° 10 + Variante n° 02): mq. 1590 + mq. 800 = mq. 2390 < mq. 1990.

VARIANTE 04

A seguito dell'istanza n° 22 viene ridefinito il comparto residenziale di completamento B 4 a monte della strada Salaria, in prossimità di via Petrarca identificato negli elaborati grafici dal cod. Rc 30:

Le aree oggetto di istanza della superficie di mq. 690 vengono condotte alla destinazione di verde di rispetto Art. 39 N.T.A., analoga a quelle delle aree immediatamente ad est di quelle oggetto di istanza.

A seguito della presente Variante il comparto edificatorio residenziale di completamento B 4 Art. 26 N.T.A. cod. Rc 30 si riduce nell'estensione di mq. 690 e nella capacità edificatoria di mq. 690 x If 3 mc/mq = mc. 2070.

VARIANTE 05

A seguito dell'istanza n° 29 (in sostituzione dell'Istanza n° 01) viene ridefinito il comparto residenziale di completamento B 4 Art. 26 N.T.A. a valle della strada Salaria, quasi al limitare ovest del territorio comunale ed in adiacenza sul lato sud del canale Consortile:

L'area edificabile viene compresa tra le viabilità esistenti a sud e ad ovest ed il limite di proprietà verso il canale

Consortile a nord mantenendo invariata la superficie fondiaria (mq. 1580) ed in conseguenza la capacità edificatoria.

Tra il limite di proprietà a nord ed il canale consortile viene individuata un'area adibita a "verde di rispetto" Art. 39.3 delle N.T.A.

VARIANTE 06

A seguito dell'istanza n° 20 non viene confermato il comparto edificatorio classificato in zona Residenziale di espansione C 2, Art. 27 e Art. 27.1 N.T.A. identificata negli elaborati grafici dal cod. 50 ed interessata dalla presumibile presenza di tratti di versanti ad accentuata pendenza. Le aree in questione, avulse dal tessuto insediativo comunale, assumono la destinazione agricola Artt. 35 e 36 delle N.T.A..

A seguito della presente Variante la Superficie Territoriale interessata da previsioni insediative residenziali si riduce di mq. 1800 per una corrispondente capacità edificatoria di mc. 1800.

VARIANTE 07

A seguito dell'istanza n° 15 non viene confermato il comparto edificatorio classificato in zona Residenziale di espansione C 5, Art. 27 e Art. 27.1 N.T.A. identificata negli elaborati grafici dal cod. 34. Le aree in questione, ai margini del tessuto edilizio comunale, assumono in parte la destinazione agricola Artt. 35 e 36 delle N.T.A. ed in parte la destinazione a verde di rispetto Art. 39 N.T.A..

A seguito della presente Variante la Superficie Territoriale interessata da previsioni insediative residenziali si riduce di mq. 3250 per una corrispondente capacità edificatoria di mc. 5850.

VARIANTE 08

A seguito delle istanze n° 07 e n° 34 viene ridefinita la zona con previsioni insediative residenziali di espansione in prossimità del Centro Storico classificate come Zona residenziale di espansione C 1 di cui agli Artt. 27 e 27.1 delle N.T.A. identificata negli elaborati grafici dal cod. 7 e come Zona residenziale di espansione C 2 di cui agli Artt. 27 e 27.1 delle N.T.A. identificata negli elaborati grafici dal cod. 8. Entrambe le zone sono soggette a prescrizioni particolari di cui all'Art. 27 delle N.T.A. in relazione alla vicinanza del Centro Storico, il solo comparto edificatorio cod. 7 è soggetto anche alle disposizioni degli Art. 27 e 43.2 delle N.T.A. in relazione alla presumibile presenza di tratti di versanti ad accentuata pendenza. Le vigenti previsioni, con il "limite calcolo indice territoriale" individuano due distinti comparti edificatori non corrispondenti alla zonizzazione ed evidenziano indicazioni relativamente al "limite di intervento" a comprendere aree pubbliche esterne al "limite calcolo indice territoriale" con evidenti ambiguità nell'interpretazione della normativa vigente e con un "presumibile" carico di opere pubbliche (parcheggi e viabilità in aggiunta a quelli di lottizzazione) eccessivo in relazione ai bassi indici di fabbricabilità territoriale (zona C 1 $It = 0,70 \text{ mc/mq.}$ – zona C 2 $It = 1 \text{ mc/mq.}$ e tali da rendere di improbabile attuazione la previsione urbanistica. La zona viene ridefinita procedendo all'individuazione di due distinti comparti edificatori rispettivamente per una Superficie territoriale di mq. 5420 quello più a monte che conserva l'identificativo n° 7 e per una Superficie territoriale di mq. 7200 quello più a valle che anch'esso conserva l'identificativo n° 8.

Comparto cod. 7:

Nel vigente P.R.G. è in parte compreso in zona Zona residenziale di espansione C 1 ed in parte in Zona residenziale di espansione C 2, è esteso mq. 3996 di Superficie Territoriale (Tabella 2 "Relazione generale di Piano – stralcio con aggiornamenti e modifiche e comprende all'interno del

“limite calcolo indice territoriale”, negli elaborati grafici di estensione ben maggiore a quella indicata nella tabella di cui sopra, oltre alle zone di espansione residenziale di cui sopra, previsioni urbanistiche di aree pubbliche adibite a viabilità e parcheggi e verde pubblico ed ampie porzioni destinate a Verde di rispetto Art. 39.2 N.T.A..

La presente variante procede alla modifica della perimetrazione del Comparto cod 7, per una superficie territoriale di mq. 5420. La nuova perimetrazione comprende il tratto di viabilità pubblica di previsione adiacente ad est, non vengono confermate le previsioni di aree pubbliche all'interno della previgente perimetrazione (Parcheggio e Viabilità pubblici e Verde di rispetto) vengono invece confermate le prescrizioni particolari in relazione in relazione alla vicinanza del Centro Storico ed in relazione alla presumibile presenza di tratti di versanti ad accentuata pendenza e tutti gli ambiti di tutela di P.P.A.R. presenti;

Il comparto di espansione residenziale cod. 7 viene dalla presente Variante classificato in zona C 1 per cui: Superficie territoriale = mq. 5420 – Volumetria ammissibile = mc. 3794.

Comparto cod. 8:

Nel vigente P.R.G. è in parte compreso in zona Zona residenziale di espansione C 1 ed in parte in Zona residenziale di espansione C 2, è esteso mq. 5486 di Superficie Territoriale e comprende all'interno del “limite calcolo indice territoriale”, negli elaborati grafici di estensione ben maggiore a quella indicata nella tabella di cui sopra, oltre alle zone di espansione residenziale di cui sopra, previsioni urbanistiche di aree pubbliche adibite a viabilità e parcheggi e verde pubblico ed ampie porzioni destinate a Verde di rispetto Art. 39.2 N.T.A..

Il comparto di espansione residenziale cod. 8 viene dalla presente Variante classificato in zona C 2 per cui: Superficie territoriale = mq. 7200 – Volumetria ammissibile = mc. 7200

La presente variante procede, come già detto, alla modifica della perimetrazione dei Comparti codd 7 e 8. Non vengono confermate le previsioni relative ai parcheggi e al verde pubblico ed alle aree destinate a Verde di rispetto, vengono invece confermate le prescrizioni particolari in relazione in relazione alla vicinanza del Centro Storico.

I totali della zona oggetto della presente variante in relazione alla Superficie territoriale ed alla capacità edificatoria risultano pertanto essere:

Superficie territoriale: mq. 5420 + mq. 7200 = mq. 12620

Volumetria ammissibile: mc. 3794 + mc. 7200 = mc. 10994

Per la determinazione delle vigenti capacità edificatoria ed estensione della Superficie territoriale si utilizzano i dati riportati nelle Tabelle 1.2 e 2 dell'elaborato “A” - RELAZIONE GENERALE DI PIANO - STRALCIO CON AGGIORNAMENTI E MODIFICHE:

Comparto C1 cod. 7: St = mq. 3996 - Volumetria ammissibile = mc. 2797

Comparto C2 cod. 8: St = mq. 5486 - Volumetria ammissibile = mc. 5486

La superficie Territoriale complessiva della zona ammonta a mq. 9482 per una corrispondente Volumetria ammissibile di mc. 8283

Le predette tabelle evidenziano inoltre superfici a parcheggi pubblici per mq. 1130 (che non hanno riscontro negli elaborati grafici) e a verde pubblico per mq. 900.

A seguito della presente Variante la Superficie territoriale interessata da previsioni edificatorie aumenta di mq. 3138 mentre la capacità edificatoria di Piano aumenta di mc. 2711, tale variazioni sono ampiamente compensate dalle variazioni apportate dalle Varianti nn° 01, 06, 07 e 09.

La definizione della zona viene completata dalla modifica della classificazione urbanistica delle aree pubbliche di previsione, non attuate e con vincolo espropriativo ormai decaduto comprendenti:

- n° 2 aree di ridotta estensione (mq. 670 quella adiacente la previsione viaria a valle dell'area scolastica, e mq. 900 quella immediatamente ad est della predetta area scolastica) classificate in “Zone destinate a Verde pubblico ed a Verde attrezzato, a Parco e Sport Art. 19 N.T.A.;*
- una ulteriore area a “Parcheggi pubblici” Art. 16 N.T.A. di superficie pari a mq. 550 in adiacenza alla prima delle due aree a Verde pubblico di cui sopra.*

Tali aree vengono condotte alla destinazione di “Zone per sedi e strutture pubbliche o di interesse pubblico” – “Strutture per l’istruzione” in ampliamento alla prevista ed adiacente area con tale destinazione che risulta così essere ampliata di mq. 2240 con una estensione complessiva di mq. 4840.

VARIANTE 09

A seguito delle istanze n° 13 e n° 19 viene ridefinita la zona con previsioni insediativa residenziali di espansione in C.da S. Egidio identificata dal codice 51, estesa mq. 4100 e classificata in Zona residenziale di espansione C 2 di cui agli Artt. 27 e 27.1 delle N.T.A., la zona è soggetta alle disposizioni degli Art. 27 e 43.2 delle N.T.A. in relazione alla presumibile presenza di tratti di versanti ad accentuata pendenza.

La presente variante dispone l’area edificabile in direzione nord – sud parallela alla strada S. Egidio, la Superficie territoriale rimane pressoché invariata e misura mq. 3 980, resta confermata la classificazione in zona C 2 così come le prescrizioni particolari di cui agli Art. 27 e 43.2 delle N.T.A. in relazione alla presumibile presenza di tratti di versanti ad accentuata pendenza, la presente variante conferma gli ambiti di tutela di P.P.A.R. presenti;

A seguito della presente Variante la Superficie Territoriale interessata da previsioni insediative residenziali si riduce di mq. 120 per una corrispondente capacità edificatoria di mc. 120.

VARIANTE 10

A seguito dell’istanza n° 32 si procede alla ridefinizione del comparto edificatorio, classificato negli elaborati grafici di P.R.G. in zona di completamento commerciale e direzionale Art. 32 N.T.A., a parità di superficie fondiaria compensando l’area prevista a verde di rispetto Art. 39.2 N.T.A. al limitare ad est dello stesso (verso la strada comunale Pretarolo – è confermata la fascia di rispetto di c.a. ml. 10 a proseguire verso sud quella prevista a monte in adiacenza alla zona di espansione residenziale C 2 cod. 27) con la previsione di pari superficie sul lato ovest del comparto al limitare delle zone artigianali DAC di via Montale. Si evidenzia il fatto che le N.T.A. all’Art. 23, unico sia per le zone di completamento che di espansione, consente l’attuazione delle previsioni di piano mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa Pubblica o Privata, si ritiene opportuno modificare nelle N.T.A. il modo di intervento, ammettendo in aggiunta per le zone di completamento l’intervento edilizio diretto con volumetria ammissibile uguale quella esistente.

VARIANTE 11

Non viene confermata la previsione viaria inattuata in c.da Pretarolo compresa tra l’incrocio con via G. B. Corradi e la traversa di c.da Bora in quanto non ritenuta funzionale all’assetto territoriale comunale e con vincolo preordinato all’esproprio ormai decaduto ai sensi dell’art. 9, comma 2 del T.U sulle espropriazioni per pubblica utilità di cui al D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 e s.m.i., (limite temporale quinquennale di durata del vincolo preordinato all’esproprio derivante dall’approvazione dello strumento urbanistico generale o di una sua variante). Tali aree, unitamente a quelle a valle della previsione viaria in oggetto classificate in “Verde di rispetto” Art. 39.1 delle N.T.A, vengono

condotte alla destinazione di “area agricola diffusa” di cui all’art. 54 delle N.T.A. (superfici pari a circa mq. 14400).

VARIANTE 12

Comprende interventi tesi al miglioramento della viabilità pubblica a servizio del civico cimitero, sono previsti:

- l’ampliamento della sede viaria della strada comunale Pretarolo a partire dall’incrocio con via G. Salvadori fino alla rampa di accesso al pubblico cimitero. L’ampliamento è previsto sulla porzione a monte ad interessare aree classificate in “Verde di rispetto” Art. 39.1 delle N.T.A., ed aree già nella disponibilità dell’Amministrazione comunale (Parcheggio e Verde Pubblici) e sulla porzione a valle della stessa in prossimità della intersezione con la rampa di accesso al pubblico cimitero al fine di migliorare la funzionalità dell’intersezione viaria, è infine prevista una rotatoria all’intersezione con via Corradi;

VARIANTE 13

Ha per oggetto un ambito territoriale per lo più destinato ad espansione residenziale in frazione Stella in adiacenza a tessuti residenziali consolidati a nord (strada Salaria) e ad est (via Crivellucci). Il vigente P.R.G. individua consistenti previsioni di viabilità pubblica, un ampio parcheggio pubblico e n° 2 zone di espansione C 3 identificate dai codici 40 e 41. La zona è stata interessata dalle istanze nn° 27, 28 e 33 rispettivamente acquisite al Prot. 3371 del 16/03/2022, al Prot. 3368 del 16/03/2022 e al Prot. 7330 del 14/06/2022 aventi tutte come oggetto la retrocessione delle aree edificabili ad agricole comprendendo nel complesso circa 1/3 dell’estensione della zona come sopra descritta. Data la adiacenza della zona con tessuti consolidati residenziali dei quali costituisce un idoneo completamento al fine anche di una razionalizzazione nella distribuzione dei servizi pubblici, non si ritengono accoglibili le istanze presentate e si procede alla ridefinizione della intera zona come nel seguito specificato:

- Si procede all’individuazione di un parcheggio pubblico e del primo tratto di viabilità pubblica a partire dalla strada Salaria fino al limitare a sud del predetto parcheggio all’esterno dei comparti edificatori residenziali (cod. P_39 negli allegati). Il parcheggio pubblico è esteso mq. 1500;

- Le previsioni viarie pubbliche in direzione nord-sud all’esterno dei comparti residenziali di espansione a raccordarsi con le viabilità esistenti in direzione est-ovest all’interno dei tessuti consolidati residenziali (via Bramante e via Canova), vengono confermate ma traslate nel tracciato con uno spostamento verso ovest, in asse con il confermato tracciato nella medesima direzione che si innesta sulla strada Salaria. Le aree comprese tra l’asse viario in questione ed i tessuti consolidati ad est vengono destinate a servizi con la previsione di:

- Aree a “Parcheggi Pubblici” Art. 16 N.T.A.: vengono previste n° 4 aree attestate sui tratti viari di collegamento con via Bramante e via Canova rispettivamente di superficie pari a mq. 290 le tre più a nord (cod. P_40, P_41 e P_42 negli allegati) e mq. 350 quella più a sud (cod. P_43 negli allegati);

- Aree a “Verde Pubblico ed a Verde Attrezzato, a Parco e Sport” Art. 19 N.T.A.: vengono previste n° 3 aree comprese tra la previsioni viarie ed i tessuti consolidati classificati B 3 rispettivamente di superficie pari a mq. 3250 quella più a nord (cod. V_14 negli allegati), a mq. 2100 quella centrale (cod. V_15 negli allegati) e mq. 1530 quella più a sud (cod. V_16 negli allegati).

A seguito della presente variante la dotazione di aree a “Parcheggi Pubblici” aumenta di (mq. 290 x 4 + mq. 350) = mq. 1510 mentre la dotazione di aree a “Verde Pubblico ed a Verde Attrezzato, a Parco e Sport” aumenta di (mq. 3250+mq. 2100+mq. 1530) = mq. 6880.

- Vengono rimosse le perimetrazioni ad indicare il limite di intervento (Art. 8 N.T.A.) al fine di consentire una univoca interpretazione in merito alla superficie territoriale ed all’area di intervento

che nei casi specifici sono individuati dalla perimetrazione evidenziata (catenella), si procede pertanto alla riperimetrazione dei compatti edificatori confermati come di seguito descritto:

- Il comparto cod. 40, classificato in zona C 3 (It: Indice di Fabbricabilità territoriale: 1,30 mc/mq. – St = mq. 13448 – V amm. = mc. 17482) viene ridefinito nella perimetrazione limitandolo verso est a poco meno della metà del fronte dello stesso in direzione est-ovest, non vengono confermate le vigenti indicazioni in relazione alla previsione di aree pubbliche al suo interno (Viabilità pubblica e Verde pubblico per mq. 1140), fatta salva la porzione al suo interno dell'asse viario pubblico in direzione est-ovest che viene confermato. La superficie territoriale del comparto cod. 40 misura mq. 9 100 per una corrispondente capacità edificatoria ammissibile di mc. 11830.

- Il comparto cod. 41, classificato in zona C 3 (It: Indice di Fabbricabilità territoriale: 1,30 mc/mq. – St = mq. 1830 – V amm. = mc. 2379) viene ripartito in due distinti compatti edificatori e ridefinito nella perimetrazione estendendolo verso ovest a poco più della metà del fronte dello stesso in direzione est-ovest, non vengono confermate le vigenti indicazioni in relazione alla previsione di aree pubbliche al suo interno (Viabilità pubblica e Verde pubblico per mq. 1140), fatte salve le porzioni al loro interno degli assi viari pubblici in direzione est-ovest e nord sud che vengono confermati.

Vengono pertanto individuati due distinti compatti edificatori identificati dai codici 41.a quello più ad ovest e 41.b quello più ad est:

La superficie territoriale del comparto cod. 41.a misura mq. 4000 per una corrispondente capacità edificatoria ammissibile di mc. 5200;

La superficie territoriale del comparto cod. 41.b misura mq. 2330 per una corrispondente capacità edificatoria ammissibile di mc. 3029;

La Superficie Territoriale complessiva dei compatti edificatori residenziali risulta pertanto essere pari a mq. 9100 + mq. 4000 + mq. 2330 = mq. 15430 sostanzialmente invariata rispetto alla previsione del vigente P.R.G. pari a mq. 13448 + mq. 1830 = mq. 15278 così come resta sostanzialmente invariata la capacità edificatoria ammissibile pari a mc. 11830 + mc. 5200 + mc. 3029 = mc. 20059 (P.R.G. vigente mc. 17482 + mc. 2379 = mc. 19861. I lievi incrementi nella estensione della Superficie Territoriale (mq. 152) e nella capacità edificatoria (mc. 198) sono ampiamente compensate dalle variazioni apportate dalle Varianti nn° 01, 06, 07 e 09.

La norma di attuazione prevederà la prescrizione particolare, la prescrizione, in riferimento alle obbligazioni a carico del soggetto attuatore l'intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata, in merito alle opere di urbanizzazione primaria da attuare in maniera unitaria ed a quelle che possono essere realizzate nell'ambito del singolo comparto senza recare pregiudizio all'urbanizzazione complessiva dell'area. Gli stessi compatti edificatori codd. 40, 41.a e 41.b saranno inoltre assoggettati a prescrizione particolare in merito alla dotazione di aree a standard per parcheggi pubblici in misura doppia alla quantità prescritta alla lett. d) dell'art. 3 del D.M. 02/04/1968 N° 1444 :mq. 2,50xab. x 2 = mq. 5,00 x ab., data la loro ubicazione in adiacenza ai tessuti consolidati di Stella.

VARIANTE 14

Ha per oggetto un ambito territoriale per lo più destinato ad espansione residenziale in prossimità di via Corradi che il vigente P.R.G. classifica in zona di espansione residenziale C 1 di cui agli Artt. 27 e 27.1 delle N.T.A. individuando due distinti compatti edificatori identificati negli elaborati grafici dai codd. 20 e 21, all'interno di essi il P.R.G. vigente individua inoltre un tratto di una previsione viaria pubblica la cui esecuzione risulta a carico dei soggetti attuatori degli interventi privati. Dette aree sono state oggetto dell'istanza n° 25 acquisita al Prot. 11640 del 17/12/2021 ritenuta non accoglibile in quanto il tracciato viario pubblico proposto era sommariamente individuato e presentava una pendenza eccessiva.

In considerazione del fatto che il collegamento viario pubblico tra la prosecuzione di via Mancinelli e la viabilità locale che congiunge la S.P. n° 46 e via G. B. Corradi non è ritenuta funzionale all'assetto territoriale comunale e pertanto non confermata, si procede alla ridefinizione della intera zona come nel seguito specificato:

- Non vengono confermate le previsioni viarie pubbliche relative alla prosecuzione di via Mancinelli, sia all'interno dei compatti edificatori codd. 20 e 21 che all'esterno di essi tra il limitare ad est degli stessi con l'area destinata a servizi pubblici escluso il tratto in ampliamento alla viabilità esistente compreso tra l'intersezione con la S.P. n° 46 ed il nuovo limite più a sud del comparto edificatorio. Le aree interne ai compatti edificatori restano comprese negli stessi mentre le aree ad essi esterne vengono condotte alla destinazione agricola Artt. 35 e 36 delle N.T.A. per una superficie di c.a. 1 800 mq. non viene altresì confermata la previsione a "Verde di rispetto" Art. 39.1 delle N.T.A lungo la strada locale parallela alla S.P. n° 46, le aree in questione vengono condotte alla destinazione agricola Artt. 35 e 36 delle N.T.A. per una superficie di c.a. 3 300 mq.

- Vengono rimosse le perimetrazioni ad indicare il limite di intervento (Art. 8 N.T.A.) al fine di consentire una univoca interpretazione in merito alla superficie territoriale ed all'area di intervento che nei casi specifici sono individuati dalla campitura perimetrata, si procede pertanto alla riperimetrazione dei due compatti edificatori confermati come di seguito descritto:

- I compatti cod. 20 e cod. 21, classificati in zona C 1 (It: Indice di Fabbricabilità territoriale:0,70 mc/mq. e rispettivamente con St = mq. 4469 – V amm. = mc. 3128 e St = mq. 3900 – V amm. = mc. 2730) vengono riuniti in un unico comparto edificatorio identificato negli elaborati grafici dal cod. 20/21 e ridefiniti nella perimetrazione individuando una superficie territoriale di mq. 8340 per una corrispondente capacità edificatoria ammessa di mc. 5838.

La Superficie Territoriale pari a mq. 8340 risulta pertanto essere sostanzialmente invariata rispetto alla previsione del vigente P.R.G. pari a mq. 4 469 + mq. 3 900 = mq. 8369 così come resta sostanzialmente invariata la capacità edificatoria ammessa pari a mc. 5838 rispetto alla capacità edificatoria ammessa dal P.R.G. vigente pari a mc. 3128 + mc. 2730 = mc. 5858.

VARIANTE 15

Ha per oggetto l'ampia zona a valle ed in adiacenza ad est del Palasport comunale. Il vigente P.R.G. classifica la zona oggetto della presente variante come di seguito indicato:

- Viabilità pubblica Art. 15 N.T.A. per il tratto di previsione a congiungere via Mancinelli con la viabilità locale pressochè parallela alla S.P. n° 46 a collegare quest'ultima con via e via G. B. Corradi;

- Parcheggi pubblici Art. 16 N.T.A. attestati sulla viabilità di cui sopra per una superficie di c.a. mq. 3800;

- Strutture per l'istruzione Artt. 20 e 20.1 N.T.A. per una superficie di c.a. mq. 13400;

- Zone attrezzate per lo sport (pubblico) Artt. 19 e 20 N.T.A. Artt. 19 e 20 N.T.A. con porzione di mq. 4900;

Parte dell'area è oggetto dell'istanza n° 03 acquisita al Prot. 2628 del 28/03/2017. L'istanza n° 03 non è stata ritenuta accoglibile in quanto indeterminata nella richiesta. In considerazione del fatto che il collegamento viario pubblico tra la prosecuzione di via Mancinelli e la viabilità locale che congiunge la S.P. n° 46 e via G. B. Corradi non è ritenuta funzionale all'assetto territoriale comunale, come già evidenziato nella precedente Variante n° 14, e pertanto non confermata, si procede alla ridefinizione della intera zona come nel seguito specificato:

- viene previsto il prolungamento di via Mancinelli per un breve tratto a raccordarsi con l'accesso carrabile esistente del Palasport comunale collegando pertanto la predetta via Mancinelli con via Corradi, la superficie destinata a Zone attrezzate per lo sport (pubblico) Artt. 19 e 20 N.T.A. misura c.a. mq. 2950 ed è indicata negli allegati dal codice A_08;

-la porzione ad est del raccordo viario di nuova previsione di cui sopra, già compresa in Zone attrezzate per lo sport (pubblico) ed indicata come oggetto di reiterazione del vincolo espropriativo, viene condotta alla destinazione di parcheggio pubblico Art. 16 N.T.A per una superficie di mq. 1650 ed individuata negli allegati dal codice P_13;

- l'area destinata Strutture per l'istruzione Artt. 20 e 20.1 N.T.A. viene traslata verso monte, in adiacenza alle aree a servizi esistenti a monte e riperimetrtata per una estensione complessiva di mq. 16480.

- viene previso un ulteriore imbocco viario all'area scolastica in adiacenza ad ovest all'esistente campo di calcetto classificato in "Zone destinate a verde pubblico ed a verde attrezzato, a parco e sport, Art. 19 N.T.A. che si riduce di mq. 230, misurando a seguito della presente variante una superficie di mq. 1270 (cod.

La dotazione di aree a standard di cui agli artt. 4 e 5 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n° 1444 risulta comunque verificata come esposto nel seguito.

VARIANTE 16

Ha per oggetto l'ampia zona in C.da Pretarolo in adiacenza ad ovest della prosecuzione verso nord di via Petrarca. Il vigente P.R.G. classifica la zona oggetto della presente variante come di seguito indicato:

- Zona di espansione residenziale C 2 Art. 27 N.T.A. a formare due distinte perimetrazioni ad indicare il limite di calcolo dell'indice territoriale una relativa ai codd. 25 e 26 ed una relativa al cod. 27 ed una unica perimetrazione relativa al limite di intervento. I dati numerici evidenziati nella Tab. 2 della Tav. A "Relazione generale di piano – stralcio con aggiornamento e modifiche" riportano per quanto riguarda i compatti cod. 25 e 26 dati contraddittori relativamente alla capacità edificatoria degli stessi: a fronte della Superficie territoriale indicata cumulando entrambi i compatti in mq. 10380 viene indicata una capacità edificatoria di mc. 4138 a dispetto dell'indice di edificabilità previsto pari a 1 mc./mq.. Tale capacità edificatoria di mc. 4138 verrà comunque considerata nei conteggi volumetrici relativi alla capacità insediativa di P.R.G..

- Viabilità pubblica Art. 15 N.T.A. per il tratto di previsione a congiungere la prosecuzione verso nord di via Petrarca alla S.P. n° 46 e per il previsto ampliamento verso ovest della prosecuzione di via Petrarca. Tali aree sono esterne alla delimitazione del limite di calcolo dell'indice territoriale ma comprese nella indicazione del limite di intervento relativamente ai compatti edificatori residenziali C 2 codd. 25, 26 e 27);

- Verde di rispetto Art. 39 N.T.A. in parte compreso nella indicazione del limite di intervento relativamente ai compatti edificatori residenziali C 2 codd. 25, 26 e 27;

- Parcheggi pubblici Art. 16 N.T.A. in parte compresi nella indicazione del limite di intervento relativamente ai compatti edificatori residenziali C 2 codd. 25, 26 e 27;

- Verde pubblico attrezzato Art 19 N.T.A. compreso nel limite di calcolo dell'indice territoriale del comparto edificatorio residenziale C 2 cod. 27;

- Zona per attività commerciali e direzionale di espansione Art. 23 N.T.A.;

Si procede alla ridefinizione della zona rimuovendo le perimetrazioni ad indicare il limite di intervento (Art. 8 N.T.A.) al fine di consentire una univoca interpretazione in merito alla superficie

territoriale ed all'area di intervento. Nel caso specifico è individuato dalle campiture perimetrate dalla catenella ad individuare i compatti edificatori residenziali, pertanto:

- viene individuato, rivendo la perimetrazione dello stesso che viene limitata per la porzione più nord andando a costituire la residua porzione più a sud dell'originario comparto un ulteriore ed autonomo comparto edificatorio, un comparto edificatorio, sempre classificato in zona residenziale di espansione C 2 Art. 27 N.T.A., identificato sempre con il confermato codice di comparto n° 26, di Superficie territoriale St pari a mq. 4390 per una corrispondente volumetria ammissibile di mc. 4390. Si confermano al suo interno l'ampliamento di un tratto del tracciato della strada comunale Pretarolo (la cui realizzazione sarà a carico dei soggetti attuatori degli interventi privati) mentre non sono confermate le previsioni a verde di rispetto;
- vengono individuati due ulteriori compatti edificatori, sempre classificati in zona residenziale di espansione C 2 Art. 27 N.T.A., rispettivamente identificati dai codici di comparto 25.a e 25.b (quest'ultimo comprende le aree a sud del comparto cod. 26 di cui si è detto sopra).

Il comparto cod. 25.a è esteso mq. 4120 di Superficie territoriale St per una corrispondente volumetria ammissibile di mc. 4120 e comprende al suo interno un tratto della previsione viaria a collegare via Pretrarolo con la S.P. n° 46 (la cui realizzazione sarà a carico dei soggetti attuatori degli interventi privati);

Il comparto cod. 25.b è esteso mq. 4330 di Superficie territoriale St per una corrispondente volumetria ammissibile di mc. 4330 e comprende al suo interno l'ampliamento di un tratto del tracciato della strada comunale Pretarolo ed un tratto della previsione viaria a collegare via Pretrarolo con la S.P. n° 46 (la cui realizzazione sarà a carico dei soggetti attuatori degli interventi privati), non sono confermate le previsioni comprese nelle perimetrazioni originarie a parcheggi pubblici ed a verde di rispetto;

- il comparto edificatorio cod. 27, a sud della previsione viaria a collegare via Pretrarolo con la S.P. n° 4 e sempre classificato in zona residenziale di espansione C 2 Art. 27 N.T.A., non viene confermato come le previsioni di aree pubbliche a verde comprese all'interno della perimetrazione. Dette aree saranno classificate in zona di espansione commerciale e direzionale DE art. 23 delle N.T.A. come nel seguito specificato.

A seguito di quanto sopra esposto la dotazione comunale di aree di espansione residenziale risulta così modificata:

P.R.G. VIGENTE (dati numerici evidenziati nella Tab. 2 della Tav. A “Relazione generale di piano – stralcio con aggiornamento e modifiche”)

COMPARTI COD. 25 e 26 Superficie Territoriale ST mq. 10 380 – V ammiss. mc. 4138;

COMPARTO COD. 27: Superficie Territoriale ST mq. 4700 – V ammiss. mc. 4700;

TOTALI AMBITO TERRITORIALE P.R.G. VIGENTE: Superficie Territoriale ST mq. 15080 – V ammiss. mc. 8838;

VARIANTE P.R.G.

COMPARTO COD. 25.a: Superficie Territoriale ST mq. 4120 – V ammiss. mc. 4120;

COMPARTO COD. 25.b: Superficie Territoriale ST mq. 4330 – V ammiss. mc. 4330;

COMPARTO COD. 26: Superficie Territoriale ST mq. 4390 – V ammiss. mc. 4390;

TOTALI AMBITO TERRITORIALE VARIANTE P.R.G.: Superficie Territoriale ST mq. 26710 – V ammiss. mc. 26710;

A seguito della presente VARIANTE la superficie territoriale destinata ad espansioni residenziali resta sostanzialmente invariata presentando una diminuzione di mq. 120, mentre la capacità

edificatoria residenziale di espansione presenta un incremento di mc. 6122 compensato dalle Varianti n°. 01, 06, 17 ecc..

La norma di attuazione prevederà la prescrizione, in riferimento alle obbligazioni a carico del soggetto attuatore l'intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata, in merito alle opere di urbanizzazione primaria da attuare in maniera unitaria ed a quelle che possono essere realizzate nell'ambito del singolo comparto senza recare pregiudizio all'urbanizzazione complessiva dell'area.

La definizione della zona è completata dalla mancata conferma delle aree a sud della previsione viaria a collegare via Pretrarolo con la S.P. n° 46 classificate nel vigente P.R.G. a parcheggio pubblico, la vigente previsione a Zona per attività commerciali e direzionale di espansione (DE) Art. 23 N.T.A. (St P.R.G. VIGENTE mq. 6900) viene confermata ed ampliata a comprendere, oltre le aree a parcheggio pubblico, anche quelle già classificate di espansione residenziale C 2 cod. 27 di cui si è detto sopra e quelle conseguenti dalla ridefinizione delle aree classificate a Verde di rispetto Art. 39 N.T.A., confermate ma ridefinite nella perimetrazione. Il comparto di espansione commerciale e direzionale è esteso a seguito della presente variante mq. 15 110 (incremento di mq. 8210 di ST e di mc. 16420 nella capacità edificatoria). La dotazione di standard di cui agli artt. 4 e 5 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n° 1444 risulta comunque verificata come evidenziato nella verifica allegata nel seguito.

VARIANTE 17

Ha per oggetto la zona a monte del tracciato viario previsto a collegare la prosecuzione verso nord di via Petrarca con la S.P. n° 46 classificata in zona residenziale di espansione C 2 Art. 27 N.T.A. identificata negli elaborati grafici dal cod. 23. Le indicazioni grafiche di P.R.G. comprendono all'interno del limite di calcolo dell'indice territoriale, oltre alla superficie destinata all'edificazione, indicazioni in merito a parcheggi pubblici per mq. 1450 ed a verde di rispetto e comprendono entro il limite di intervento anche ulteriori aree sempre a verde di rispetto ed un tratto del tracciato viario a collegare la prosecuzione verso nord di via Petrarca con la S.P. n° 46. L'area è stata interessata per una porzione di essa dall'istanza n° 04 acquisita al prot. n° 4213 del 11/05/2017 poi annullata con richiesta di conferma della zona di espansione prot. n.5531 del 06/05/2022.

La perimetrazione ad indicare il limite di calcolo dell'indice territoriale misura un'area di mq. 11750 per una corrispondente volumetria ammissibile di mc. 11750, la superficie di intervento graficamente evidenziata negli elaborati grafici di piano misura c.a. mq. 15290.

Si procede alla ridefinizione della zona rimuovendo le perimetrazioni ad indicare il limite di intervento (Art. 8 N.T.A.) al fine di consentire una univoca interpretazione in merito alla superficie territoriale ed all'area di intervento. Nel caso specifico è individuato dalle campiture perimetrate dalla catenella ad individuare il comparto edificatorio, pertanto: viene individuato, rivendo la perimetrazione dello stesso, un comparto edificatorio, sempre classificato in zona residenziale di espansione C 2 Art. 27 N.T.A., identificato con il codice di comparto n° 23, di Superficie territoriale St pari a mq. 13 870 per una corrispondente volumetria ammissibile di mc. 13 870, con un lieve incremento rispetto alle previsioni vigente (+ mq. 2120 di St e + mc. 2120 di V), ampiamente compensato dalle Varianti n°. 01, 06, 17 ecc.. Si confermano al suo interno il tratto del tracciato viario a collegare la prosecuzione verso nord di via Petrarca con la S.P. n° 46 (la cui realizzazione sarà a carico dei soggetti attuatori degli interventi privati) ed il tratto di verde di rispetto sul lato ovest e non si confermano le indicazioni prescrittive contenute nel vigente P.R.G. in merito alla individuazione di aree destinate viabilità pubblica, parcheggi pubblici e le ulteriori aree verde di rispetto compresi all'interno del limite di calcolo dell'indice territoriale.

La norma di attuazione prevederà la prescrizione, in riferimento alle obbligazioni a carico del soggetto attuatore l'intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata, in merito alle opere di urbanizzazione primaria da attuare in maniera unitaria ed a quelle che possono essere realizzate

nell'ambito del singolo comparto senza recare pregiudizio all'urbanizzazione complessiva dell'area.

VARIANTE 18

Ha per oggetto la zona a monte della strada Salaria compresa tra via Manzoni e via Moro classificata in zona residenziale di espansione C 0 Art. 27 N.T.A. identificata negli elaborati grafici dai codd. 30, 31 e 32. Le indicazioni grafiche di P.R.G. comprendono all'interno del limite di calcolo dell'indice territoriale, oltre alle superfici destinate all'edificazione separate da previsioni di viabilità pubblica anche indicazioni in merito a verde pubblico per una porzione di mq. 950 dei complessivi mq. 4790 previsti pertanto anche all'esterno del limite di calcolo dell'indice territoriale ed all'interno del limite di intervento che comprende anche previsioni a verde di rispetto, viabilità pubblica e zona agricola per una estensione complessiva di c.a. 47900 mq.. La tabella 2 dell'elaborato A - RELAZIONE GENERALE DI PIANO - STRALCIO CON AGGIORNAMENTI E MODIFICHE esplicita una superficie complessiva di comparto pari a mq. 28180, coincidente con quella riportata negli elaborati grafici all'interno della perimetrazione ad indicare il limite di calcolo dell'indice territoriale, una superficie a verde pubblico di mq. 1790 ed una volumetria ammissibile di mc. 21135 derivante dall'applicazione dell'indice di edificabilità territoriale di 0,75 mc./mq. alla superficie territoriale indicata di mq. 28180. Le N.T.A. all'art. 27.1 "Indici e parametri urbanistici ed edilizi da applicare nelle zone C" prescrive per le sottozone "C 0" l'Indice di Fabbricabilità territoriale $It = 0,50 \text{ mc./mq.}$

Si procede alla ridefinizione della zona rimuovendo le perimetrazioni ad indicare il limite di intervento (Art. 8 N.T.A.) al fine di consentire una univoca interpretazione in merito alla superficie territoriale ed all'area di intervento. Nel caso specifico è individuato dalle campiture perimetrare dalla catenella ad individuare i comparti edificatori codd. 30, 31 e 32 pertanto:

- viene confermata la volumetria massima ammissibile per l'intero ambito territoriale riportata nella tabella 2 di cui sopra pari a mc. 21135;
- la zona viene classificata in sottozona C 3 con Indice di Fabbricabilità territoriale $It = 1,30 \text{ mc./mq.}$ e riperimetrata nella sua interezza per una superficie territoriale complessiva di mq. 16250 ed una volumetria ammissibile di mc. 21125 sostanzialmente invariata rispetto alla capacità edificatoria del vigente strumento urbanistico ripartita tra 3 comparti edificatori autonomi identificati dai codici di comparto 30, 31 e 32 rispettivamente di Superficie Territoriale St pari a mq. 3420 (cod. 30), mq. 5490 (cod. 31) e mq. 7340 (cod. 32) e delle volumetrie ammissibili corrispondenti pari a mc. 4446, mc. 7137 e mc. 9542. Restano confermate le previsioni della viabilità pubblica a collegare via Manzoni con via Moro e l'attuazione della stessa a carico dei soggetti attuatori degli interventi privati, l'attuazione del comparto edificatorio cod. 31 è subordinata alla attuazione delle opere pubbliche relative al predetto tracciato viario di previsione riconfermato dalla presente variante comprese o nel comparto cod. 30 o nel comparto cod. 32. La norma di attuazione prevederà la prescrizione, La norma di attuazione prevederà la prescrizione, in riferimento alle obbligazioni a carico del soggetto attuatore l'intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata, in merito alle opere di urbanizzazione primaria da attuare in maniera unitaria ed a quelle che possono essere realizzate nell'ambito del singolo comparto senza recare pregiudizio all'urbanizzazione complessiva dell'area. La presente variante non conferma le ulteriori previsioni di viabilità pubblica e di verde pubblico comprese all'interno del del limite di intervento per cui l'estensione complessiva dell'area di intervento sarà pari a c.a. mq. 16250 rispetto alla vigente previsione di c.a. 47 900 mq.. Resta sostanzialmente invariata la capacità edificatoria ammissibile pari a mc. 21125 (volumetria ammissibile vigente mc. 21135).

VARIANTE 19

Ha per oggetto l'ampliamento della traversa di via Bora prosecuzione di via Pretarorolo compresa verso monte tra le zone di completamento residenziale B 2 e la zona di espansione residenziale

C1 cod. 9 per il tratto fino alla semicurva in prossimità del manufatto storico extraurbano n° 39, resta confermata la previsione del tracciato pedonale e ciclabile di cui all'Art. 18 delle N.T.A.. Le aree interessate dalla presente variante sono classificate nel vigente P.R.G. in Verde di rispetto Art. 39.2 N.T.A..

VARIANTE 20

Ha per oggetto le aree all'esterno verso valle della perimetrazione di Piano Attuativo convenzionato Artt. 7 e 48 N.T.A..

Tali aree che comprendono previsioni urbanistiche a verde di rispetto, a parcheggio pubblico per complessivi mq. 730 (mq. 270 + mq. 460), a viabilità pubblica e porzione della zona residenziale di espansione C 1 art. 27 N.T.A., individuata dal cod. 11, per mq. 650, non vengono confermate e condotte alla destinazione a Verde di rispetto Art. 39.2N.T.A. e ad aree destinate a parcheggi pubblici Art. 16 N.T.A., estese mq. 970 ed identificate negli allegati dal codice di comparto P_11 a comprendere aree già destinate a parcheggio e viabilità pubblici ed a verde di rispetto.

A seguito della presente variante la superficie delle aree edificabili residenziali si riduce di mq. 650 e con una conseguente riduzione della capacità edificatoria di mc. 455.

VARIANTE 21

Ha per oggetto il comparto edificatorio non attuato cod. 6, classificato in zona residenziale di espansione C 5 Artt. 27 e 27.1 N.T.A. ed identificato come area PEEP Art. 7 N.T.A. con superficie territoriale di mq. 1 695, Indice di edificabilità territoriale di 1.80 mc./mq. ed una corrispondente volumetria ammissibile di mc. 3 051 (dati esposti nella Tab. 2 dell'elaborato "A" - RELAZIONE GENERALE DI PIANO STRALCIO CON AGGIORNAMENTI E MODIFICHE - DATI D'INDAGINE - TABELLE INTEGRATIVE). La Tav. 3.2/V "PLANIMETRIA DI P.R.G. AGGIORNATA A SEGUITO DEL RECEPIMENTO DELLE VARIANTI APPROVATE CON D.C.C. n° 8 del 27/03/2013 E D.C.C. n° 9 del 27/03/2013" individua una perimetrazione dell'area PEEP più vasta rispetto a quella con campitura di zona di espansione di superficie di mq. 1695 a comprendere una zona destinata a Verde di rispetto Art. 39.2 N.T.A. in adiacenza alla strada del SS. Crocefisso estesa ulteriori mq. 760 c.a.. Le aree oggetto della presente variante vengono condotte a:

- "Zone destinate a verde pubblico ed a verde attrezzato, a parco e sport, Art. 19 N.T.A., quelle più a monte, comprendendo anche le aree di ridotta estensione immediatamente a nord dell'originario comparto cod. 6, a creare una continuità con le aree adiacenti aventi stessa classificazione urbanistica. La superficie di tali aree misura mq. 1850;
- "Zone destinate a parcheggi pubblici" Art. 16 N.T.A., quelle più a valle in adiacenza alla strada del SS. Crocefisso per una estensione di mq. 1120 identificata negli allegati dal codice di comparto P_09;
- Restano confermate le previsioni a Verde di rispetto Art. 39.2 N.T.A. delle aree immediatamente a sud di quelle di cui si è detto sopra, così come vengono confermati gli ambiti di tutela insistenti su dette aree (Ambiti di tutela del Centro Storico Art. 41.2 N.T.A. e Crinali Art. 43.3)

VARIANTE 22

Ha per oggetto le aree immediatamente a sud e ad est del Piano Attuativo in variante identificato sugli elaborati grafici dal cod. CV/1 e destinate nel vigente P.R.G. in zona "Agricola", Artt. 35 e 36 delle N.T.A.. Data la prossimità dell'area in oggetto oltre che al predetto Piano Attuativo in variante anche a tessuti residenziali consolidati si ritiene di classificare tali aree quali "Zone destinate a verde pubblico ed a verde attrezzato, a parco e sport, Art. 19 N.T.A. per una superficie complessiva di mq. 15100 c.a. identificata negli allegati dal cod. V_13.

VARIANTE 23

Ha per oggetto le aree pubbliche di previsione, non attuate e con vincolo espropriativo ormai decaduto immediatamente a monte della Strada Salaria in prossimità dell'incrocio con via Colombo, le aree comprese tra le aree di cui sopra ed il parcheggio pubblico di previsione attestato sulla Salaria destinate a Verde privato.

Il P.R.G. classifica tali aree in:

- “Zone destinate a Verde pubblico ed a Verde attrezzato, a Parco e Sport Art. 19 N.T.A. per una superficie di mq. 2 070 attestati sulla strada Salaria;*
- “Parcheggi pubblici” Art. 16 N.T.A., attestati su via Manara per una superficie pari a mq. 130;*
- “Verde privato e parco” Art. 40 N.T.A. attestati sulla strada Salaria per una superficie di mq. 360;*

La presente variante prevede un ampliamento della sede viaria di via Manara a rendere possibile la realizzazione di un “martello di inversione” sulla stessa e la classificazione della residua superficie a “Parcheggi pubblici” Art. 16 N.T.A. in modo da rendere possibile la realizzazione di una area di sosta in parte attestata sulla strada Salaria ed in parte sul previsto “martello di inversione” di via Manara. L’area destinata a “Parcheggi pubblici” misura mq. 2060, l’area destinata ad ampliamento della sede viaria di via Manara misura mq. 150 c.a.. Vengono inoltre previsti un tratto di viabilità pubblica in aderenza alla strada Salaria, al fine di regolarizzare l’accesso ai previsti parcheggi pubblici codd. P_26 e P_44 (porzione bassa) per mq. 160 c.a. ed un ampliamento di lieve entità del parcheggio pubblico cod. P_26 di c.a. mq. 200.

La dotazione di aree a standard di cui agli artt. 4 e 5 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n° 1444 risulta comunque garantita come esposto in seguito.

VARIANTE 24

Ha per oggetto le zone classificate in zona “Agricola” Artt. 35 e 36 N.T.A. ad ovest del Campo Sportivo Comunale “Marconi”, dette aree vengono con la presente variante classificate in:

- “Viabilità”, Art. 15 N.T.A., per c.a. mq. 700 a collegare la previsione viaria a sud del Piano Attuativo in Variante cod. D/AP con il Campo Sportivo Comunale “Marconi”;*
- “Aree destinate a parcheggi pubblici” Art. 16 N.T.A., posizionate a monte del tratto di viabilità di previsione di cui si è detto sopra, estese mq. 1110 c.a. ed identificate negli allegati dal codice di comparto P_46;*
- “Zone destinate a verde pubblico ed a verde attrezzato, a parco e sport, - “Aree attrezzate per lo sport (pubblico)” Art. 19 N.T.A., quelle ai margini est ed ovest della previsione a Parcheggio pubblico compresa nel Piano Attuativo in Variante cod. D/AP comprese tra la previsione viaria pubblica di cui si è detto in precedenza e la zona a “Verde di Rispetto” Art. 39 N.T.A. adiacente la ferrovia Ascoli Piceno – Porto d’Ascoli. Tali aree sono rispettivamente estese mq. 12030 quella più ad ovest (cod. VS_06 negli allegati) e mq. 6630 quella più ad est (cod. VS_07 negli allegati), con un incremento complessivo di tali aree pari a mq. 12030 + mq. 6630 = mq. 18660;*

VARIANTE 25

A seguito dell’istanza n° 9 con la quale si chiede il cambio di destinazione di un’area di PRG da Agricola a residenziale sulle aree nella disponibilità al fine di attuare iniziative immobiliari in sinergia all’attività esistente (Country House “La tana dei leoni”), ritenuta la proposta in gran parte coerente con gli obiettivi che l’Amministrazione comunale si pone, si procede alla definizione urbanistica della zona come di seguito specificato:

Viene definito un comparto residenziale classificato in zona C 1, Art. 27 N.T.A., identificato dal codice di comparto n° 43, di Superficie territoriale St pari a mq. 20 300 ed una corrispondente volumetria ammissibile assegnata di mc. 3 300, nel caso specifico si ritiene opportuno non ricorrere all’utilizzo di un indice territoriale date le caratteristiche dell’area e l’edificato esistente. Gli

incrementi nella superficie territoriale e nella capacità edificatoria residenziale di espansione sono compensati dalle Varianti in riduzione (n°. 01, 06, 17 ecc.). La perimetrazione del comparto edificatorio comprende al suo interno anche la viabilità pubblica comunale S. Egidio e la confermata zona a “Verde di Rispetto” Art. 39.1 delle N.T.A., sono inoltre confermati gli ambiti di tutela di P.P.A.R. presenti;

VARIANTE 26

Si procede alla ridefinizione della disciplina urbanistica della zona di ridotta estensione in prossimità del comparto edificatorio cod. 35. La zona oggetto della presente variante comprende previsioni urbanistiche a:

- zona a parcheggio pubblico Art. 16 N.T.A. per mq. 880;*
- viabilità pubblica per mq. 710 c.a. a collegare la prosecuzione di via N. Bixio con la previsione viaria in direzione nord-sud attestata sempre su via N. Bixio fino alla strada vicinale attestata sul lato nord del comparto edificatorio cod.35;*
- zona di espansione residenziale C 2 Art. 27 N.T.A., codice di comparto n° 35, di Superficie territoriale St pari a mq. 1770 ed una corrispondente volumetria ammissibile di mc. 1770;*

La variante al P.R.G. non conferma le previsioni viarie pubbliche ad est e a nord del comparto cod. n° 35, mentre la strada prevista a sud dello stesso comparto viene allargata nella sezione che ora misura ml. 10 comportando la traslazione verso nord del parcheggio pubblico e della zona di espansione residenziale C 2 che rimangono invariati sia nelle superfici che nella capacità edificatoria, le aree ad est del comparto residenziale (viabilità pubblica nel vigente P.R.G.) assumono la destinazione di “Aree a verde privato e parco” di cui al’Art. 40 delle N.T.A..

VARIANTE 27

Si procede alla ridefinizione della disciplina urbanistica della zona in prossimità della S.P. n° 46 immediatamente a nord della zona di completamento artigianale di via E. Montale che comprende le seguenti previsioni urbanistiche:

- zona di espansione Artigianale DAE Art. 32 delle N.T.A. estesa mq. 11160 ed una corrispondente capacità insediativa di mq. 5580;*
- zona a parcheggio pubblico Art. 16 N.T.A. per mq. 250;*
- zona a viabilità Art. 15 N.T.A. per mq. 1930 (asse perimetrale al comparto artigianale) + mq. 580 c.a. (collegamento di via Petrarca con la S.P. n° 46);*
- zona a Verde di rispetto Art. 39.1 N.T.A.;*
- zona agricola Artt. 35 e 38 delle N.T.A. per mq. 2200 in adiacenza al comparto edificatorio residenziale di espansione C 2 cod. 23;*

La presente Variante prevede:

- La individuazione di un comparto residenziale, in adiacenza al comparto cod. 23 oggetto della Variante n° 17, classificato in zona C 2, Art. 27 N.T.A., identificato dal codice di comparto n° 42, di Superficie territoriale St pari a mq. 3300 ed una corrispondente volumetria ammissibile di mc. 3300. La perimetrazione del comparto comprende al suo interno un tratto del tracciato viario a collegare la prosecuzione verso nord di via Petrarca con la S.P. n° 46 la cui realizzazione sarà a carico dei soggetti attuatori degli interventi privati. Gli incrementi nella superficie territoriale e nella capacità edificatoria residenziale di espansione sono compensati dalle Varianti in riduzione (n°. 01, 06, 17 ecc.);*

La norma di attuazione prevederà la prescrizione, in riferimento alle obbligazioni a carico del soggetto attuatore l'intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata, in merito alle opere di urbanizzazione primaria da attuare in maniera unitaria ed a quelle che possono essere realizzate nell'ambito del singolo comparto senza recare pregiudizio all'urbanizzazione complessiva dell'area.

- Il comparto produttivo di espansione Artigianale DAE viene ridefinito nella perimetrazione e nel tracciato viario pubblico indicato che costituisce prescrizione vincolante. La superficie territoriale dello stesso misura mq. 9500 per una corrispondente capacità insediativa di mq. 4750, a seguito della presente variante le superfici territoriali produttive si riducono di mq. 1660 così come la capacità insediativa si riduce di mq. 830;

- Le residue aree vengono destinate a “Zone a parcheggi pubblici” Art. 16 N.T.A. per mq. 2920 c.a. (cod. P_38 negli allegati), a in “Zone destinate a Verde pubblico ed a Verde attrezzato, a Parco e Sport Art. 19 N.T.A. lett. a) per una superficie di mq. 3400 c.a. identificata negli allegati dal cod. V_12 ed a “Zona a Verde di rispetto” Art. 39.1 N.T.A..

VARIANTE 28

A seguito dell'istanza n° 30 viene individuato un comparto produttivo di espansione Artigianale DAE in adiacenza all'infrastruttura tecnico-distributiva Art. 20 N.T.A. esistente in C.da Icona. L'area individuata ed assoggettata al disposto normativo dell'Art. 32 delle N.T.A. misura mq. 1000 per una capacità insediativa corrispondente di mq. 500. Il comparto comprende al suo interno delle aree comprese nell'ambito di tutela dei corsi d'acqua Art. 43.1 sulle quali si applica la corrispondente normativa essendo confermati gli ambiti di tutela di P.P.A.R. presenti. L'area individuata procede ad una parziale compensazione rispetto a quelle della medesima categoria in diminuzione di cui alla precedente Variante 27. La presente variante classifica inoltre in verde di rispetto Art. 39.1 N.T.A. le residue aree agricole comprese tra il nuovo comparto produttivo, l'ambito di tutela dei corsi d'acqua e la zona di completamento B 4 cod. Ic 30.

VARIANTE 29

Si procede, in coerenza a quanto proposto nelle altre zone di espansione che presentavano la medesima problematica, anche per il comparto edificatorio identificato negli allegati dal codice 33 e classificato in zona di espansione C 3, Artt. 27 e 27.1 delle N.T.A., alla rimozione delle perimetrazioni ad indicare il limite di intervento (Art. 8 N.T.A.) al fine di consentire una univoca interpretazione in merito alla superficie territoriale ed all'area di intervento della zona di espansione. Nel caso specifico il comparto edificatorio è individuato dalle campiture perimetrare dalla catenella ad individuare l'area oggetto di intervento urbanistico preventivo. Restano confermate le previsioni vigenti all'interno della perimetrazione oltre la zona edificabile individuata ovvero la zona destinata a “Parcheggio pubblico” Art. 16 N.T.A. in adiacenza a via U. Foscolo e la zona destinata a “Verde privato” Art. 40 N.T.A.. Resta invariata la capacità edificatoria attribuita al comparto pari a mc. 4 030 (V. Tab. 2 dell'elaborato “A” - RELAZIONE GENERALE DI PIANO STRALCIO CON AGGIORNAMENTI E MODIFICHE - DATI D'INDAGINE - TABELLE INTEGRATIVE). Vengono altresì rimosse le indicazioni grafiche relative alle zone con reiterazione dei vincoli urbanistici presente nel comparto in questione. Dette indicazioni vengono rimosse anche in relazione al “Parcheggio pubblico” individuato dal cod. P_5 oltre che per la porzione ad est del palazzetto dello sport nella zona oggetto della variante 15, proposta come “Parcheggio pubblico” ed identificata dal cod. P_13 anche nelle legende degli elaborati grafici. Le aree oggetto di reiterazione del vincolo saranno elencate nel seguito della presente relazione ed identificate dai relativi codici di comparto.

VARIANTE 30

A seguito dell'istanza n° 16 viene individuato, all'interno della “Sottozona B3” Art. 26.1 N.T.A. compresa tra via Bernini e la strada Salaria, un'area di c.a. 520 mq. idonea ad accogliere una

attrezzatura socio-assistenziale, in ampliamento all'esistente Centro Medico, da assoggettare al seguente disposto normativo:

SOTTOZONA B3 SPECIALE:

ST: Superficie totale ammissibile aggiuntiva rispetto a quella espressa dall' Indice di Fabbricabilità Fondiaria If

<i>PIANO INTERRATO</i>	<i>250 mq.</i>
<i>PIANO TERRA</i>	<i>100 mq.</i>
<i>H: Altezza massima</i>	<i>4,00 ml.;</i>
<i>Dc: Distacco dai confini</i>	<i>5,00 ml.;</i>
<i>PER IL PIANO INTERRATO</i>	<i>3,00 ml.;</i>
<i>Ds: Distanza dalla strada</i>	<i>5,00 ml.;</i>
<i>PER IL PIANO INTERRATO</i>	<i>3,00 ml.;</i>
<i>Df: Distacco tra gli edifici:</i>	<i>10,00 ml.;</i>

tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti

Prescrizioni Particolari:

- Destinazioni d'uso ammesse: Attrezzature socio-assistenziali, le aree non sono preordinate ad espropriazione per pubblica utilità;*
- Superficie da destinare a spazi pubblici: ai sensi del comma 2 dell'Art. 5 del D.M. 04/04/1968 n° 1444, a 100 mq. di superficie londa di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 40 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, destinati a parcheggi;*

VARIANTE 31

A seguito dell'istanza n° 35 si procede all'ampliamento della "Zona per attrezzature sportive speciali (Kartodromo) di cui all' Art. 19 lett. d) delle N.T.A.. La zona in oggetto che ospita la pista di go-kart di Stella di Monsampolo, è estesa attualmente mq. 19610 c.a. ed esprime un indice di densità fondiaria per la costruzione di servizio agli impianti scoperti (depositi, spogliatoi, zona di piccolo ristoro) di 0.20 mc./mq. per una capacità insediativa pari a mq. 19610 x 0.20 mc./mq. = mc. 3922.

L'ampliamento proposto, pari a mq. 4790, non comporta aumento del consumo di suolo essendo la superficie in aumento in oggetto compensata dalla classificazione in zona agricola, a seguito dell'istanza n° 21, del comparto edificatorio cod. R 20 compreso in "Zona per attrezzature ricettive e ricreative di cui agli Artt. 22 e 22.1 delle N.T.A. per una superficie territoriale St di mq. 2680 e dalla riduzione derivante dalla ridefinizione del comparto produttivo di espansione Artigianale DAE (V. VARIANTE 27) pari a mq. 1660. Viene previsto un nuovo tratto di viabilità pubblica in ampliamento alla strada vicinale attestata su via Icona, la cui attuazione dovrà avvenire preliminarmente o contestualmente all'ampliamento. Resta invariata anche la capacità insediativa di piano essendo l'incremento relativo pari a mc. 958 ampiamente compensato dalla riduzione della capacità edificatoria relativamente all'accoglimento della predetta istanza n° 21 ed alla Variante 27. Il disposto normativo di cui all'Art. 19 lett. d) delle N.T.A. viene integrato con le disposizioni seguenti:

Prescrizioni Particolari:

Modo d'intervento: Intervento edilizio diretto mediante permesso di costruire convenzionato Art. 28 bis D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., gli interventi di ampliamento sono subordinati alla REGISTRO GENERALE DELLE DETERMINE Atto N.ro 1350 del 28/11/2023

realizzazione della viabilità pubblica di accesso; L'impianto sportivo dovrà essere conforme ai regolamenti delle Federazioni sportive nazionali e internazionali, in relazione al livello di attività previsto, sia per quanto attiene le caratteristiche dimensionali, costruttive ed ambientali degli spazi destinati alla pratica sportiva, che per la dotazione e le caratteristiche delle attrezzature fisse e mobili. In relazione al livello di attività sportiva, dovranno essere previste a servizio dell'impianto adeguate aree da destinare al parcheggio dei veicoli per il trasporto individuale e collettivo dei diversi utenti, da dimensionare in aggiunta a quelle da destinare a spazi pubblici. A tal fine in fase di progetto dell'impianto dovrà essere effettuato uno studio delle modalità di accesso ed esodo da parte delle diverse categorie di utenti (atleti, giudici di gara, addetti, spettatori), tenendo conto della presenza dei disabili, valutando il numero di coloro che raggiungono e lasciano l'impianto:

- direttamente a piedi senza l'ausilio di mezzi pubblici;
- con l'ausilio di mezzi pubblici;
- mediante mezzi di trasporto collettivo organizzato (auto pullmann);
- mediante mezzi di trasporto individuale (cicli, motocicli, autovetture).

In base al numero di utenti che raggiungono l'impianto con mezzi vari, le aree di parcheggio, per i diversi mezzi di trasporto, distinte per tipo di utenti, saranno di massima dimensionate in base alle seguenti utilizzazioni convenzionali e superfici comprensive degli spazi di manovra:

- cicli e motocicli: n. 1 utente - mq 3;
- autovetture: n. 3 utenti - mq 20;
- autopullmann: n. 60 utenti - mq 50;

Dovranno inoltre essere previste aree di parcheggio riservate ai disabili conformi alle vigenti norme relative al superamento delle barriere architettoniche.

Le zone di attesa degli utenti dei mezzi pubblici dovranno essere dimensionate in funzione del massimo affollamento prevedibile.

Superficie da destinare a spazi pubblici:

ai sensi del comma 1 dell'Art. 5 del D.M. 04/04/1968 n° 1444, non può essere inferiore al 10% della superficie in ampliamento e destinata a parcheggi;

VARIANTE 32

Ha per oggetto le previsioni di aree pubbliche immediatamente ad est della dismessa stazione ferroviaria, parte dell'area è stata oggetto dell'istanza n° 35 con la quale si chiede la classificazione in zona agricola di un'area con vincolo preordinato all'esproprio decadute. Il vigente strumento urbanistico classifica le aree interessate in:

- "Viabilità", Art. 15 N.T.A., per c.a. mq. 1100";
- "Zone destinate a verde pubblico ed a verde attrezzato, a parco e sport," Art. 19 lett. a) delle N.T.A., per mq. 1090 c.a.;
- "Zona a parcheggio pubblico" Art. 16 N.T.A. per mq. 3850 c.a.;
- "Zone per sedi e strutture pubbliche o di interesse pubblico" Art. 20, lett. b "Tecniche distributive pubbliche e per impianti tecnologici e pubblici servizi" per c.a. mq. 5250. Tale area è inoltre individuata come spazio attrezzato per l'emergenza.

La presente variante non conferma le previsioni di cui sopra comprendendo le aree già destinate a viabilità, verde e parcheggi pubblici in una zona per sedi e strutture pubbliche o di interesse

pubblico” Art. 20, lett. b “Tecniche distributive pubbliche e per impianti tecnologici e pubblici servizi” per c.a. mq. 5270 (individuata negli allegati dal codice A_18). Tale aree è individuata come spazio attrezzato per l'emergenza. Le residue aree vengono condotta alla destinazione “Agricola” Art. 35 delle N.T.A. per mq. 5250.

VARIANTE 33

Viene prevista una rotonda sulla strada Salaria in prossimità del confine est del territorio comunale. Le aree vengono condotte a “Viabilità”, Art. 15 N.T.A. e va ad interessare oltre a porzioni di verde di rispetto, aree comprese in zona agricola ed in zone a viabilità pubblica comprese all'interno delle perimetrazioni dei piani attuativi in variante codd. C/V2 e D/AP non ancora attuati nelle porzioni interessate destinate a viabilità anche in essi.

VARIANTE 34

Viene ridefinita la zona di completamento B 2 Art. 26 N.T.A.. La presente variante procede alla definizione delle aree in relazione all'effettivo confine con le limitrofe aree pubbliche (già nella disponibilità dell'Amministrazione comunale). La zona di completamento resta invariata nella superficie fondiaria pari a mq. 650, così come nella capacità edificatoria. La zona a verde pubblico si riduce di mq. 250 c.a. misurando ora le due aree individuate negli allegati dai codici V_05.a e V_05.b rispettivamente mq. 1320 e mq. 1330, le aree a valle del fabbricato esistente nella zona B 2 di cui sopra vengono condotte alla destinazione di a verde di rispetto Art. 39 N.T.A.. La dotazione di aree a standard di cui agli artt. 4 e 5 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n° 1444 risulta comunque garantita come esposto in seguito.

VARIANTE 35

Viene individuata un'area da destinare a “Zona a parcheggio pubblico” Art. 16 N.T.A. per mq. 120 c.a. (cod. P_47 negli allegati) in prossimità del Teatro comunale utilizzando un'area già compresa nella zona di completamento B2 individuata dal codice Rc 4;

VARIANTE 36

Viene individuata un'area da destinare a “Zona a parcheggio pubblico” Art. 16 N.T.A. per mq. 220 c.a. (cod. P_48 negli allegati) sul lato a monte della S.P. 143 di “Collelungo” in prossimità della zona a Verde sportivo pubblico individuata dal cod. VS_03 negli allegati. Le aree sono nel vigente P.R.G. comprese in zona a Verde sportivo pubblico per mq. 120 c.a. ed in zona di completamento B2 per c.a. mq. 100.

VARIANTE 37

Si procede alla ridefinizione dei già previsti parcheggi pubblici immediatamente a valle del centro storico rispettivamente di superfici pari a mq. 300 e mq. 1360. Non vengono confermate le previsioni di viabilità pubblica e quelle a verde di rispetto. Viene individuata una unica area compresa in “Zona a parcheggio pubblico” Art. 16 N.T.A. per mq. 3500 c.a. (cod. P_06 negli allegati).

Dato il rapporto diretto con il centro storico, la realizzazione dell'intervento pubblico, è subordinata alla realizzazione di uno specifico studio d'inserimento ambientale finalizzato alla riduzione degli impatti visivi ed alla definizione delle piantumazioni.

Il disposto normativo di cui all'Art. 16 delle N.T.A. viene così modificato alle prescrizioni particolari:

Prescrizioni Particolari: il Progetto esecutivo relativo al parcheggio indicato negli elaborati grafici dal cod. P_06 va integrato da uno specifico studio d'inserimento ambientale che verifichi i rapporti visuali con il centro storico e che dimostri il corretto inserimento dell'intervento nel contesto: in particolare le zone di sosta, convenientemente alberate con essenze locali, dovranno essere realizzate a terrazzamenti secondo l'andamento del terreno, contenendo le opere di sbancamento

e riporto e limitando l'esecuzione di muri di contenimento, prevedendo adeguate misure di mitigazione degli effetti negativi anche mediante l'uso di appropriati elementi di schermatura, quali scarpate rinverdite, e/o appropriate schermature arboree e/o arbustive e simili con l'utilizzazione di specie autoctone.

VARIANTE 38

Non vengono confermati i limiti di distacco obbligatori dalle strade Artt. 15 e 39.1 N.T.A.. Tali limiti, l'arretramento previsto per lo più nelle zone di completamento è di ml. 5, appaiono oltre che vessatori anche di dubbia applicazione seppur comprensibili nell'intenzione di migliorare i tracciati viari che in molti casi vedono edificazioni a filo di strada priva di marciapiedi. La norma così come formulata non tiene conto dell'assetto proprietario estremamente frazionato, irregolare nella parcellazione spesso complicata da dislivelli tra i fronti in proprietà e potrebbe in alcuni casi precludere la possibilità di intervento. Al fine di rendere possibile la realizzazione dei necessari marciapiedi viene formulata la seguente prescrizione particolare da inserire nell' Art. 26 delle N.T.A.

Prescrizioni Particolari: per gli edifici esistenti oggetto di intervento di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione edificati a distanza inferiore a ml. 1,50 dalle strade è prescritto l'arretramento di almeno ml. 1,50 al fine di consentire la realizzazione del marciapiede.

AGGIORNAMENTI CARTOGRAFICI RELATIVI ALLE VARIANTI SUCCESSIVE ALL'APPROVAZIONE DELL'ADEGUAMENTO DEL P.R.G. AL P.P.A.R.

Nel seguito si espongono in sintesi gli aggiornamenti cartografici conseguenti a varianti alla disciplina urbanistica del Comune di Monsampolo apportate successivamente alla approvazione dell'adeguamento del P.R.G. al P.P.A.R. (D.C.C. n° 38 del 20-10-2011) e le rettifiche di non corrette e/o non chiare indicazioni grafiche contenute nel vigente P.R.G..

- Viene aggiornata la perimetrazione dell'ampliamento delle Aree di Sviluppo Industriale (PRASI) dell'Agglomerato di Monsampolo del Tronto-Monteprandone approvato con Delibera n.14/CG/2018 del 28/06/2018 che viene indicato negli elaborati grafici con apposita campitura ed in legenda con apposita descrizione;
- Si procede all'aggiornamento dell'area cimiteriale Art. 20 delle N.T.A. con le aree allo scopo destinate dalla variante del 2012. La dotazione di tali aree aumenta di mq. 1800 per un totale di mq. 5700.
- La cartografia di Piano viene aggiornata a seguito della retrocessione a zona agricola di aree comprese nel Piano Attuativo in Variante Central Frigor Marconi a seguito di atto di transazione notaio dott. Carlo Campana rep. n° 48.666 racc. n. 16.519 del 20/05/2019. A seguito di quanto sopra la superficie a zona agricola aumenta di mq. 15600.
- Viene aggiornato il riferimento alla numerazione dell'articolo delle N.T.A. riguardante la zona cimiteriale (Art. 39 N.T.A.) erroneamente riportato nella legenda degli elaborati grafici;

VARIANTI ALLE N.T.A.

Con la presente Variante Parziale vengono inoltre apportate modifiche all'articolato delle N.T.A. alcune in variazione alla disciplina urbanistica. Le modifiche apportate vengono evidenziate nel seguito:

Art. 8 “COMPARTI EDIFICATORI”

Viene stralciato nella sua interezza il terzo periodo ovvero il disposto in base al quale “Nell'ambito dei compatti individuati dal P.R.G., ogni proprietario delle aree comprese nella delimitazione, qualunque sia la destinazione di zona indicata dal P.R.G. dell'area di sua proprietà, ha titolo ad ottenere in fase di redazione del piano di attuazione, una quota parte di volumetria edificabile,

rapportata percentualmente all'area di proprietà compresa all'interno dei limiti di comparto" in quanto contraddittorio tra la definizione delle aree che contribuiscono al calcolo della volumetria ammissibile e delle aree comprese nelle più ampie superfici di intervento.

Art. 9 "PIANI DI LOTTIZZAZIONE E PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA"

Viene stralciato nella sua interezza il disposto in base al quale "è in facoltà dell'Amministrazione Comunale, in attesa dell'elaborazione e dell'approvazione della Lottizzazione, consentire l'esecuzione delle sole opere di manutenzione e di restauro di edifici esistenti." in quanto in contrasto con le vigenti normative.

Art. 10 "INTERVENTO DIRETTO"

Art. 37 – "ATTI AUTORIZZATIVI PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI"

Vengono aggiornare le disposizioni in merito al rilascio del "permesso di costruire, o altro atto autorizzativo disposto ai sensi di legge o Denuncia di Inizio Attività (DIA) presentata dal richiedente nei modi e forme di Legge", sostituite con il riferimento ai titoli abilitativi di cui al Titolo II del D.P.R. 08/08/2021 n° 380 e ss.mm.ii. eventualmente subordinati alla corresponsione del contributo di cui all'Art. 3 della L. 10/77 e successive modificazioni ed integrazioni, ove dovuto.

Art. 13 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI - RINVIO AL REGOLAMENTO EDILIZIO

Vengono rimossi il rinvio al Regolamento edilizio nel titolo e l'intero ultimo capoverso.

Art. 15 - ZONE DESTINATE A SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE, PER LE DIVERSE MODALITA' DI TRASPORTO E FASCE DI RISPETTO RELATIVE.

Non viene confermato, a seguito della Variante 38 il capoverso "Ove indicato negli elaborati grafici con specifico simbolo a tratteggio, è fissato un limite minimo di distacco dalle strade da rispettare, nelle nuove edificazioni e nelle modifiche degli edifici esistenti, anche se diversamente disposto nei relativi indici di zona".

Art. 15 - ZONE DESTINATE A SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE, PER LE DIVERSE MODALITA' DI TRASPORTO E FASCE DI RISPETTO RELATIVE.

Art. 45 – ZONE ESENTI alla nota

Vengono aggiornati i riferimenti all'abrogata L.R n.7/04 con il richiamo al provvedimento normativo vigente L. R. 9 maggio 2019, n. 11;

Art. 16 - ZONE DESTINATE A PARCHEGGI PUBBLICI

Non vengono confermati i riferimenti a ricoprendere i già previsti parcheggi nella perimetrazione del Centro Storico in caso di redazione di un nuovo Piano di recupero e vengono riformulate le altre prescrizioni come già detto nella Variante 37.

Art. 19 - ZONE DESTINATE A VERDE ATTREZZATO, A GIARDINO E PARCO E PER LO SPORT

a) ZONE DESTINATE A VERDE ATTREZZATO, A GIARDINO E PARCO GIOCHI

L'installazione a carattere precario di chioschi di ristoro e ricovero attrezzi e arredi mobili per il verde è ammessa per una superficie coperta max. di mq. 40 in sostituzione del rapporto di copertura pari al 5% dell'area omogenea complessiva;

Art. 19 - ZONE DESTINATE A VERDE ATTREZZATO, A GIARDINO E PARCO E PER LO SPORT

b) ZONE ATTREZZATE PER LO SPORT (PUBBLICO)

Viene aggiunta in coda all'articolo la possibilità per l'Amministrazione di affidare ad altri Enti o soggetti privati la realizzazione e la gestione degli impianti con la seguente formulazione: "L'Amministrazione può affidare ad altri Enti e/o a soggetti privati la realizzazione e/o la gestione di impianti, di attrezzature e/o del sistema del verde, nel rispetto delle finalità e degli interessi collettivi, garantendo il controllo pubblico sul servizio ed un uso anche parziale di impianti ed attrezzature da parte del Comune;"

Art. 19 - ZONE DESTINATE A VERDE ATTREZZATO, A GIARDINO E PARCO E PER LO SPORT

d) ZONE PER ATTREZZATURE SPORTIVE SPECIALI (KARTODROMO)

Art. 22 - ZONE PER ATTREZZATURE RICETTIVE E RICREATIVE

Art. 22.3 – Prescrizioni particolari per la destinazione a “Zona per attività ricettive rurali” esercitate in case sparse ®

Viene aggiunto il riferimento alle intervenute successive modifiche ed integrazioni alla L.R. n. 9/2006;

Art. 19 - ZONE DESTINATE A VERDE ATTREZZATO, A GIARDINO E PARCO E PER LO SPORT

d) ZONE PER ATTREZZATURE SPORTIVE SPECIALI (KARTODROMO)

Art. 24 - ZONE RESIDENZIALI - NORME GENERALI ED IMPEGNI DI AREE PER ERP

Vengono aggiornati i riferimenti alla DGR n. 896/03 modificata dalla DGR n. 809/06, all'art. 24 viene corretto il refuso relativo alla non corretta indicazione della data della L.R. 28 (indica il 2003 anziché il 2001) ed aggiunto il riferimento alla DGR 809/06;

Art. 23 - ZONA PER ATTIVITÀ COMMERCIALI E DIREZIONALI DI ESPANSIONE (DE) E DI COMPLETAMENTO (DC)

Viene omessa la precisazione relativa ai locali commerciali “anche con superfici superiori a mq. 200”.

Art. 26.1 – Indici e parametri urbanistici ed edilizi

SOTTOZONA B2:

Non viene confermato, a seguito della Variante 38 il capoverso “Ove ammesso ed in assenza del limite di distanza a tratteggio è consentito l'allineamento sul fronte strada costituito dai fabbricati già esistenti”.

SOTTOZONA B3:

Non viene confermato, a seguito della Variante 38 il disposto “purché il P.R.G. non preveda fasce di rispetto e/o limiti di distacchi

obbligatori, come riportati negli elaborati grafici di Piano”.

SOTTOZONA B4:

Non viene confermato, a seguito della Variante 38 il disposto “ove il PRG non preveda limiti di distacco dalle strade obbligatori,

come riportati a tratteggio negli elaborati”

Art. 27.1 – Indici e parametri urbanistici ed edilizi da applicare nelle zone C

SOTTOZONA C0:

La sottozona C0 non viene confermata a seguito della VARIANTE 18.

SOTTOZONA C1:

A seguito della VARIANTE 25, per il comparto edificatorio identificato negli allegati dal codice di comparto cod. 43, viene assegnata una Volumetria ammissibile di mc. 3300.

SOTTOZONA C2:

A seguito delle VARIANTI 16, 17 e 27, per i comparti edificatori identificati negli allegati dai codici di comparto codd. 23, 25.a,

25.b, 26, 42, viene inserita la seguente Prescrizione particolare: “L'intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata deve prevedere le opere di urbanizzazione primaria da attuare in maniera unitaria e quelle che successivamente possono essere realizzate nell'ambito del singolo sub-comparto senza recare pregiudizio all'urbanizzazione complessiva dell'area.”

SOTTOZONA C3:

A seguito delle VARIANTI 13 e 18, per i comparti edificatori identificati negli allegati dai codici di comparto codd. 30, 31, 32, 40,

41.a, 41.b viene inserita la seguente Prescrizione particolare: “L'intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata deve prevedere le opere di urbanizzazione primaria da attuare in maniera unitaria e quelle che successivamente possono essere realizzate nell'ambito del singolo sub-comparto senza recare pregiudizio all'urbanizzazione complessiva dell'area.” e per i comparti edificatori identificati negli allegati dai codici di comparto codd. 40, 41.a, 41.b viene inserita la seguente Prescrizione particolare: “La dotazione di aree a standard per parcheggi pubblici è prescritta in misura doppia alla quantità di cui alla lett. d) dell'art. 3 del D.M. 02/04/1968 N° 1444: mq. 2,50xab. x 2 = mq. 5,00 x ab.”

A seguito della VARIANTE 29, al comparto edificatorio identificato negli allegati dal codice di comparto 33 viene assegnata una Volumetria max. ammissibile di mc. 4030;

Art. 32 - ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE ARTIGIANALI (DAE)

Viene corretto il refuso relativo alla non corretta indicazione della data della L.R. 28 (indica il 2003 anziché il 2001) ed aggiunto il riferimento alla DGR 809/06.

Art. 36.1 - Nuove Abitazioni

Viene corretto il refuso relativo alla errata indicazione dell'acronimo IT in relazione alla densità fondiaria.

Art. 36.3 - Recupero del patrimonio edilizio esistente

Non viene confermato il capoverso relativo agli edifici utilizzati per attività agrituristiche essendo le stesse regolamentate dalla L.R. 14 novembre 2011, n. 21 “Disposizioni regionali in materia di multifunzionalità dell'azienda agricola e diversificazione in agricoltura” e dai relativi Regolamenti regionali attuativi.

Art. 36.4 Prescrizioni Particolari

Non viene confermato il riferimento all'art. 13 lettera u) del Regolamento Edilizio Tipo Regionale in merito alla realizzazione di locali interrati.

Art. 37 – “ATTI AUTORIZZATIVI PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI”**Art. 37.1 - Registro di inedificabilità e destinazione**

Vengono aggiornare le disposizioni in merito ai “permessi di costruzione, autorizzazioni, DIA”, sostituite con “permessi di costruzione o altro titolo abilitativo di legge”.

Alla lett. g) non viene confermato il disposto relativo alla approvazione da parte della Commissione Edilizia delle coloriture degli edifici.

Art. 39.1 – Fasce di rispetto stradale

Non viene confermato, a seguito della Variante 38 il capoverso “All'interno dei centri abitati, nei casi in cui il P.R.G. fissa un limite minimo di distanza dalla strada, con simbolo costituito da linea a tratteggio, anche gli eventuali ampliamenti di edifici esistenti, se consentiti, non debbono superare tale limite”.

Art. 39.3 – Fasce di rispetto degli impianti tecnologici

Non viene confermato il disposto normativo successivo al rimando alle regolamentazioni di legge in materia.

Art. 40 - ZONE DESTINATE A VERDE PRIVATO E PARCO

Art. 44 - PRESCRIZIONI PER LA CONSERVAZIONE E RIPRISTINO DEGLI ELEMENTI DIFFUSI DEL PATRIMONIO BOTANICO – VEGETAZIONALE

1 - Disposizioni di carattere generale

Viene aggiunto il riferimento alle intervenute successive modifiche ed integrazioni alla L.R. n. 6/2005;

Art. 44 - PRESCRIZIONI PER LA CONSERVAZIONE E RIPRISTINO DEGLI ELEMENTI DIFFUSI DEL PATRIMONIO BOTANICO – VEGETAZIONALE

2 - Disposizioni particolari per le aree limitrofe a corsi d'acqua quali fiumi, torrenti o fossi collinari

Viene aggiornato il riferimento all'abrogata L.R n.8/87 con il richiamo al provvedimento normativo vigente L.R. 23 febbraio 2005 n. 6;

ART. 46 – VALIDITA' DEI PERMESSI DI COSTRUZIONE, AUTORIZZAZIONI E DIA RILASCIATE PRIMA DELLA ADOZIONE DEL P.R.G.

Viene riformulato nei riferimenti ai titoli abilitativi: “I titoli abilitativi di cui al Titolo II del D.P.R. 08/08/2021 n° 380 e ss.mm.ii, efficaci alla data di adozione del presente PRG, rimangono validi fino alla loro scadenza. Dopo l'entrata in vigore del PRG i titoli ele DIA rilasciati efficaci rimangono validi esclusivamente nel caso in cui i relativi lavori siano stati iniziati prima dell'entrata in vigore del PRG di che trattasi”.”””””

CONTENUTI DELLA SCHEDA DI SINTESI

Nella scheda di sintesi predisposta dal Responsabile Comunale risulta che la variante:

- non definisce il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione o comunque la realizzazione di progetti soggetti a valutazione di impatto ambientale (VIA);
- non ricade in area SIC e/o ZPS;
- non ricade all'interno del perimetro di un Parco o Riserva Naturale;
- non ha effetti significativi nei territori contermini;
- interessa vari ambiti definitivi di tutela del PRG adeguato al PPAR che vengono confermati;
- è relativa alla modifica della destinazione urbanistica di varie parti del territorio comunale;
- non comprende zone vincolate dal Decreto Legislativo n.42/2004 e ss.mm.ii. (DM 26.03.1970);
- interferisce con zone esondabili vincolate dal PAI: aree sondabili E2;
- risulta conforme al Piano Operativo di Gestione dei Rifiuti Regionale e/o Provinciale;

- non comprende ambiti di tutela di cui al D.Lgs 152/06 e ss.mm.ii. relativamente all'attuazione della direttiva 80/778/CEE concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano; smaltimento delle acque nere mediante allaccio alla rete consortile, smaltimento acque bianche verso i corpi idrici;
- non ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico di cui al RDL n. 3267/23 e/o all'art. 11 della LR n. 6/2005;
- nelle aree non sono presenti elementi vegetazionali appartenenti a specie di alto fusto e/o formazioni vegetali monumentali e/o siepi;
- non ricade in aree appartenenti al Demanio Pubblico dello Stato;
- comporta modifiche alla viabilità esistente di tipo comunale;
- il Comune non dispone di Regolamento del verde urbano e del paesaggio rurale;
- nel contesto ambientale di riferimento della variante non sono note altre criticità ambientali.

CONTENUTI DEL RAPPORTO PRELIMINARE

Le informazioni ed i dati contenuti nel rapporto preliminare possono ritenersi sostanzialmente sufficienti a verificare gli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione della variante al vigente PRG; tali contenuti sono stati sviluppati sulla base dei criteri di cui alle linee guida approvate con delibera di GR n. 1647/2019, del Decreto del Dirigente della PF Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali della Regione Marche n. 13 del 17.01.2020 e con riferimento ai criteri dell'Allegato I alla Parte Seconda del D.Lgs n. 152/06 e ss.mm.ii.

Il Rapporto Preliminare risulta articolato come di seguito meglio specificato.

Sezione 1 “Informazioni generali”

Il Rapporto Preliminare in esame è finalizzato alla procedura di analisi di screening. La fase di screening verifica se le azioni previste dalla variante avranno verosimilmente un impatto significativo sull'ambiente e sulla salute pubblica. La fase di screening è da intendersi come preliminare all'avvio della procedura di VAS in quanto:

- consente di verificare se la variante possa avere potenzialmente effetti significativi sull'ambiente;
- consente di determinare se è necessario condurre un'analisi ed una valutazione ambientale di maggiore dettaglio.

Il Rapporto Preliminare deve contenere pertanto una prima individuazione “dei possibili impatti ambientali significativi” a seguito dell'attuazione del Piano attuativo in esame (come prescritto dall'art.13 comma t del D.Lgs n.152/2006).

Vengono descritte le fasi, i tempi e i soggetti coinvolti nella consultazione preliminare.

Sezione 2 “Rilevanza del piano o del programma”

Viene specificato che l'estensione dell'area d'intervento può essere assunta coincidente con le sole porzioni del territorio comunale interessate dalle varianti e che le stesse interessano in massima parte aree già comprese in previsioni edificatorie nel vigente PRG rimanendo in sostanza invariata la superficie territoriale e la capacità edificatoria; viene altresì evidenziato che le nuove aree, in compensazione delle capacità edificatorie sottratte, sono ubicate in porzioni del territorio già antropizzate e per lo più contigue a zone già edificate.

Sezione 3 “Caratteristiche del piano o programma”

E' stata condotta l'analisi dei piani e programmi ritenuti pertinenti la variante di che trattasi, come di seguito elencati, in considerazione dell'ambito territoriale e settoriale d'intervento della stessa: Rete Natura 2000, Piano di Inquadramento Territoriale Regionale, Piano Paesistico Ambientale Regionale, Piano di Tutela delle Acque Regionale, Piano Clima Regionale, Piano Regionale per il risanamento e il mantenimento della qualità dell'aria ambiente, Piano Energetico Ambientale Regionale, Strategia regionale per lo Sviluppo Sostenibile, Rete Ecologica delle Marche, Piano per

l'Assetto Idrogeologico del fiume Tronto dell'Autorità di Bacino Interregionale, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Piano provinciale per le Attività Estrattive, Piano Provinciale gestione rifiuti, Piano di zonizzazione acustica comunale.

E' inoltre presente una tabella nella quale è evidenziata la corrispondenza tra quanto richiesto al primo punto dell'allegato I alla parte seconda del D.Lgs n. 152/06 e i contenuti dello screening di che trattasi non rilevando particolari criticità nell'attuazione della variante proposta.

Sezione 4 “Caratteristiche delle aree che possono essere interessate”

La definizione dell'ambito di influenza ambientale della variante consente di identificare, già in fase preliminare, gli aspetti ambientali con cui interagisce, anche indirettamente, determinando impatti.

La definizione dell'ambito di influenza ambientale deriva da una individuazione sia delle interazioni tra le previsioni dell'intervento e l'ambiente che delle interazioni tra le medesime previsioni ed i temi ambientali o settori di governo quali acqua, suolo e sottosuolo, paesaggio, aria, cambiamenti climatici, popolazione, beni culturali, agricoltura, urbanizzazione da cui potrebbero avere origine impatti ambientali.

Per ciascun tema ambientale o settore di governo ritenuto pertinente sono stati individuati gli aspetti ambientali e gli obiettivi di sostenibilità ambientale a cui far riferimento per la valutazione degli impatti attesi.

Dopo aver analizzato le caratteristiche della variante, quindi, sono state individuate le potenziali interazioni tra le sue previsioni e gli aspetti ambientali (biodiversità, acqua, suolo e sottosuolo, paesaggio, aria, cambiamenti climatici, salute umana, popolazione, beni culturali) ed è stata effettuata una prima valutazione dei possibili impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione della variante; tale valutazione ha evidenziato l'irrilevanza degli effetti sull'ambiente della variante in argomento.

Non si rilevano particolari emergenze o criticità ambientali e l'ambito d'influenza territoriale non può andare oltre l'area di riferimento della variante stessa.

Sono state descritte le caratteristiche dell'area oggetto d'intervento non rilevando particolari criticità nell'attuazione della variante proposta.

Per ciascun tema ambientale o settore di governo ritenuto pertinente sono stati individuati gli aspetti ambientali e gli obiettivi di sostenibilità ambientale a cui far riferimento per la valutazione degli impatti attesi.

Dopo aver analizzato le caratteristiche della variante, quindi, sono state individuate le potenziali interazioni tra le sue previsioni e i temi ambientali ed è stata effettuata una prima valutazione dei possibili impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione della variante; tale valutazione ha evidenziato l'irrilevanza degli effetti sull'ambiente della variante in argomento.

Non si rilevano particolari emergenze o criticità ambientali e l'ambito d'influenza territoriale non può andare oltre l'area di riferimento della variante stessa.

Sono state descritte le caratteristiche dell'area oggetto d'intervento non rilevando particolari criticità nell'attuazione della variante proposta.

Sezione 5 “Caratteristiche degli effetti ambientali”

E' stata effettuata la verifica di pertinenza sulla base delle informazioni richieste dall'Allegato I alla Parte Seconda del D.Lgs. n. 152/06.

In particolare con riferimento alle caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate dall'attuazione delle previsioni della variante le stesse vengono ritenute non frequenti, irreversibili in quanto con la realizzazione delle opere verrà mutato lo stato dei luoghi, diretti e di significatività bassa; gli effetti della variante non sono ritenuti in grado di determinare un carattere

cumulativo mentre viene valutata come a significatività bassa la natura transfrontaliera degli stessi effetti.

Per quanto riguarda i rischi per la salute umana o per l'ambiente la significatività degli effetti viene ritenuta bassa, così come il valore e la vulnerabilità delle aree che potrebbero essere interessate e gli effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale mentre l'entità e l'estensione nello spazio degli effetti è stimata come a significatività media.

VALUTAZIONE DI SIGNIFICATIVITÀ DEGLI IMPATTI AMBIENTALI

Da quanto potuto verificare dalla documentazione prodotta e visti i pareri espressi dagli SCA, si ritiene che non emergano particolari criticità in merito alla variante di cui in oggetto tali da rendere necessario un suo assoggettamento alle procedure di VAS.

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto esposto nei precedenti paragrafi si propone di escludere dalla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS), ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs n. 152/006 e ss.mm.ii., la variante al vigente PRG adeguato al PPAR del Comune di Monsampolo del Tronto interessante varie parti del territorio comunale e le Norme Tecniche di Attuazione (NTA), a condizione che vengano rispettate le seguenti prescrizioni:

1. la variante dovrà conformarsi ai pareri espressi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale sopra riportati, con riferimento ai contenuti prescrittivi ed alle raccomandazioni nonché alle eventuali precisazioni e specificazioni;
2. qualora in sede di adozione fossero introdotte modifiche sostanziali (quali ad esempio le variazioni conseguenti all'accoglimento di eventuali osservazioni), sarà necessario valutare la conformità della variante modificata rispetto all'esito della presente verifica di assoggettabilità; sarà onere dell'Amministrazione Comunale (Autorità Procedente) evidenziare tale circostanza attraverso apposita dichiarazione, da rendersi in calce alla deliberazione di adozione e/o approvazione, circa la portata delle modifiche introdotte.

Si rimandano eventuali rilievi al successivo procedimento relativo all'espressione del parere di conformità di cui all'art. 26 della LR n. 34/92 e ss.mm.ii.

Visto l'art. 107 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000;

Visto l'art. 6 della L.n.241/90;

D E T E R M I N A

A) l'esclusione dalla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS), ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 152/006 e ss.mm.ii., della variante al vigente PRG adeguato al PPAR del Comune di Monsampolo del Tronto interessante varie parti del territorio comunale e le Norme Tecniche di Attuazione NTA), a condizione che vengano rispettate le seguenti prescrizioni:

1. il progetto in varante dovrà conformarsi ai pareri espressi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale sopra riportati, con riferimento ai contenuti prescrittivi ed alle raccomandazioni nonché alle eventuali precisazioni e specificazioni;
2. qualora in sede di adozione e/o approvazione fossero introdotte modifiche sostanziali (quali ad esempio variazioni conseguenti all'accoglimento di eventuali osservazioni), sarà necessario valutare la conformità del piano modificato rispetto all'esito della presente verifica di assoggettabilità; sarà onere dell'Amministrazione Comunale (Autorità Procedente), evidenziare tale circostanza attraverso apposita dichiarazione, da rendersi in calce alla deliberazione di adozione e/o approvazione, circa la portata delle modifiche introdotte.

Si rimandano eventuali rilievi al successivo procedimento relativo all'espressione del parere di conformità di cui all'art. 26 della LR n. 34/92 e ss.mm.ii..

- B) gli atti comunali dovranno dare atto degli esiti della presente verifica;
- C) di trasmettere copia del presente atto ai Soggetti Competenti in materia Ambientale individuati nel presente procedimento;
- D) di trasmettere la presente determinazione al Comune di Monsampolo del Tronto quale Autorità Procedente; valuti il Comune l'opportunità di pubblicare tale provvedimento sul proprio sito web;
- E) di procedere alla pubblicazione della presente determinazione all'Albo Pretorio e sul sito web di questa Amministrazione ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.Lgs n. 152/06 e ss.mm.ii.;
- F) di dare atto che il presente provvedimento non sostituisce nessun altro parere o autorizzazione richiesto dalle vigenti norme e che viene emesso fatti salvi eventuali diritti di terzi;
- G) di dare atto che l'adozione del presente decreto non comporta oneri a carico del Bilancio dell'Ente;
- H) di rappresentare, ai sensi dell'art. 3, comma 4°, della L. n. 241/90, che la presente determinazione può essere impugnata dinanzi al TAR entro 60 giorni con ricorso giurisdizionale oppure entro 120 giorni con ricorso straordinario amministrativo al Capo dello Stato.

Settore IV Pianificazione Territoriale
Il Titolare di incarico di Elevata Qualificazione
delegato dal Dirigente
(Arch. Francesco Barra)

VISTO DI REGOLARITA' TECNICA

Il Dirigente / La Elevata Qualificazione dichiara che la sottoscrizione della presente determinazione contiene in sé l'espressione del parere favorevole di regolarità tecnica ai fini dell'avvenuto controllo preventivo ai sensi dell'art. 147/bis del TUEL 267/2000 e dell'art. 11 del Regolamento sui controlli interni.

Il Dirigente / La Elevata Qualificazione
IL DIRIGENTE
BARRA FRANCESCO

Ascoli Piceno, lì 28/11/2023