



# PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

*Medaglia D'Oro valor militare attività partigiane*

## SETTORE IV - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

*PIANIFICAZIONE TERRITORIALE-COORDINAMENTO ASSETTO TERRITORIO PROTEZIONE BELLEZZE NATURALI*

### **REGISTRO GENERALE N. 815 del 22/06/2022**

**Determina del Responsabile N. 58 del 22/06/2022**

PROPOSTA N. 915 del 22/06/2022

**OGGETTO:** Comune di Montepandone.

Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (art. 12 del D.Lgs. n. 152/06), relativa alla variante al PRG interessante vari parti del territorio comunale.  
Class.45VAS015

**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 Montepandone con nota prot. n. 7158 del 18.03.2022, acquisita agli atti dello scrivente Settore in pari data con protocollo n. 5886, 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;

**Visto** e condiviso il parere istruttorio espresso dal competente Settore IV Pianificazione Territoriale in data 22.06.2022, di seguito integralmente trascritto:

”””””””” Con nota prot. n. 7158 del 18.03.2022, acquisita agli atti dello scrivente Settore in data 18.03.2022 con protocollo n. 5886, il Comune di Montepandone, 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. 6357 del 24.03.2022 lo Scrivente Settore ha comunicato al Comune di Montepandone 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.

**La CIIP – Cicli Integrati Impianti Primari**, con nota prot. n. 7058 del 21.04.2022, acquisita agli atti dello scrivente Settore in data 22.04.2022 con prot. n. 8647, verificato che la variante non ha un impatto significativo sull'ambiente in quanto il bilancio idrico e fognario rispetto al piano vigente rimane inalterato, ha comunicato quanto segue:

- ✓ *la variante non necessita della realizzazione di nuove reti idriche e fognarie e pertanto possono essere eseguite delle normali diramazioni da collegare agli impianti esistenti, adeguate alle normative vigenti con l'ubicazione a confine di proprietà sia dell'apparecchio di misura (contatore impianto idrico), sia del pozzetto di consegna (impianto fognatura acque nere);*
- ✓ *relativamente allo scarico delle acque meteoriche, si ricorda, che la rete di raccolta dovrà essere totalmente indipendente dal reticolo fognario acque nere e condotta presso collettori di acque bianche se esistenti o, in alternativa, al compluvio 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..*

**Il Dipartimento di Prevenzione Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'ASUR area Vasta n. 5**, con nota prot. n. 30865 del 12.04.2022, ha escluso la variante in argomento dal procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS).

La Regione Marche P.F. Tutela del Territorio (ex Genio Civile) di Ascoli Piceno, il Settore II Tutela e Valorizzazione Ambientale della scrivente Amministrazione e l'AATO 5 Marche Sud 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 la retrocessione di alcune aree edificabili, la variazione di alcune previsioni di piano senza aumento di volumetria e la correzione di alcune inesattezze e/o refusi presenti nelle NTA e negli elaborati grafici del vigente PRG.

In particolare viene evidenziato che la variante prevede una limitata redistribuzione delle aree edificabili, senza incremento delle superfici, mantenendo nella sostanza invariate sia la capacità insediativa di tipo residenziale ( - mc 266 derivanti da: variante 01 = - mc 1.792, variante 04 = + mc. 200, variante 08 = + mc. 1.326) che la capacità insediativa di tipo produttiva ( - mq 60 derivanti da: variante 15 = - mq 1.260, variante 16 = + mq. 1.200); è altresì prevista la ridefinizione di alcuni comparti/sub-comparti edificatori riducendone l'estensione, al fine di favorire l'attuazione delle previsioni di piano.

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

“”””””””

## **VARIANTE 01**

Si procede alla ridefinizione delle aree restituite alla pianificazione comunale, a seguito della variante generale al P.R.A.S.I., approvata con delibera del Consiglio Generale del Piceno Consind n.14/CG/2018 del 28/06/2018, l'estesa area in oggetto è peraltro oggetto di tre istanze di modifica alla disciplina urbanistica una da parte del sig. Catalini Livio assunta al Prot. 23280 del 14/10/2020 con la quale si chiede di potere ulteriormente ampliare un fabbricato già oggetto di un ampliamento ai sensi della L.R. 22/2009, una da parte del Centro Islamico Culturale Piceno assunta al prot. 29223 del 15/12/2020 ed una assunta al prot. 1521 del 31/01/2021 da parte dei sigg. Russo proprietari degli immobili interessati; entrambe aventi per oggetto il fabbricato e la relativa area di pertinenza distinti in Catasto nel fg. 26 dalla part. 1138 con le quali si chiede il cambio della destinazione urbanistica di tali immobili al fine di adibirli a centro di culto. L'ambito territoriale in oggetto viene ridefinito come nel seguito specificato:

- Le aree restituite alla pianificazione comunale a seguito della variante generale al P.R.A.S.I. vengono in parte destinate a zone B di conservazione, data la presenza di edifici ad uso diverso da quello agricolo ed in considerazione che una considerevole porzione di tali aree non hanno più le caratteristiche per essere considerate agricole. Per tale zona, per la quale viene introdotto nelle N.T.A. l'art. 56.0 – "Zone B di conservazione", viene prescritto il mantenimento dello stato di fatto con divieto di nuova edificazione ed una altezza max. pari a ml. 10 e destinazioni d'uso ammesse analoghe a quelle previste nelle altre zone di completamento:

1. Vengono individuati i comparti edificatori identificati negli elaborati grafici dai codici di comparto 17.0.1 e 17.0.2 nelle aree già comprese nel P.U.D. 03 "via XXIV Maggio", tali aree sono rispettivamente ad ovest e ad est di via XXIV Maggio che viene compresa tra le aree a "Viabilità" di cui all'Art. 43 delle N.T.A.;
2. Nell'ampia zona compresa tra le vie dell'Industria, Garibaldi, via I Maggio e la ferrovia Ascoli Piceno – Porto d'Ascoli già compresa in zona "Tessuto prevalentemente residenziale di recupero ambientale a bassa densità" cod. 27.b.2 oggetto di stralcio in sede di controdeduzioni alle osservazioni al previgente Piano Regolatore Generale approvato definitivamente con Decreto del Commissario ad Acta n. 2 del 16 ottobre 2017 unitamente alle aree comprese nel P.U.D. 03 "via XXIV Maggio" e nel P.U.D. 08 "via Garibaldi" in quanto allora ancora comprese nella perimetrazione P.R.A.S.I., vengono individuati i comparti edificatori identificati negli elaborati grafici dai codici di comparto 17.0.3.a, 17.0.3.b, 17.0.3.c, 17.0.3.d, 17.0.3.e e 17.0.3.f. Le aree residuali, ad eccezione di quanto nel seguito esposto in merito al fabbricato con relativa area di pertinenza distinto al foglio 26 dalla particella 1138, vengono condotte alla destinazione di "Aree agricole diffuse" Art. 54 N.T.A.
3. Nelle aree già comprese nel P.U.D. 08 "via Garibaldi" vengono individuati nella porzione nord lungo via Garibaldi il comparto edificatorio identificato negli elaborati grafici dal codice di comparto 17.0.4. La residua porzione a sud, in adiacenza alla prevista viabilità pubblica all'interno della perimetrazione P.R.A.S.I. viene condotta alla destinazione "Verde di rispetto" Art. 42 N.T.A.

- Il fabbricato con relativa area di pertinenza distinto al foglio 26 dalla particella 1138, oggetto dell'istanza di cui sopra, viene assoggettato alle disposizioni dell'Art. 38 delle N.T.A. "Aree per attrezzature religiose". Tali aree secondo le disposizioni del citato Art. 38 sono le parti del territorio destinate alle attrezzature, ai servizi per il culto ed alle attività connesse, compresa la residenza dei religiosi, l'istruzione, ecc. Gli interventi in esse ammessi non sono di competenza della pubblica Amministrazione e le aree relative, comprese tra quelle classificate alla lett. F) dell'art. 2 del D.M. 1444/68, non sono preordinate ad espropriazione per pubblica utilità. E' ammesso l'intervento sull'edilizia esistente mediante intervento edilizio diretto con  $V_{max} = V_{esistente}$  e  $H_{max} = H_{esistente}$ .

A seguito di quanto sopra la previsione di P.R.G. di "Aree per attrezzature religiose" di cui all'art. 38 delle N.T.A. aumenta di mq. 1 710 nella Superficie Fondiaria; in sintesi l'originaria superficie esclusa dal P.R.A.S.I. a seguito della variante generale approvata con delibera del Consiglio

Generale del Piceno Consind n.14/CG/2018 del 28/06/2018 pari a mq. 138 840 viene destinata come nel seguito:

Aree comprese in "Viabilità" – Art. 43 N.T.A.: mq. 2 760 (tracciato esistente di via Garibaldi), mq. 820 (tracciato esistente di via 24 maggio);

Aree comprese in "Aree ferroviarie" – Art. 46 N.T.A.: mq. 2 590;

Aree comprese in "Zone B di conservazione" – Art. 56.0 N.T.A.: mq. 56 360;

Aree comprese in "Aree per attrezzature religiose" – Art. 38 delle N.T.A.: mq. 1 710;

Aree comprese in "Verde di rispetto" – Art. 42 delle N.T.A.: mq. 12 380;

Aree comprese in "Aree agricole diffuse" – Art. 54 delle N.T.A.: mq. 62 220.

Si procede infine all'adeguamento della perimetrazione e della campitura relativamente alle aree comprese nel P.R.A.S.I. a seguito della variante generale allo stesso approvata con delibera del Consiglio Generale del Piceno Consind n.14/CG/2018 del 28/06/2018.

## **VARIANTE 02**

La richiesta delle sigg. Carbonari Paola e Antonietta Marina, acquisita al prot. 13954 del 04/06/2021 ha per oggetto le aree contraddistinte al N.C.T. nel fg. 23 dalle particelle 215, 458, 459 delle quali si richiede il "declassamento" a zona "agricola" Art. 54 N.T.A.. Nel vigente P.R.G. le aree di cui sopra sono comprese in:

- "Tessuti di recupero ambientale oggetto di Progettazione urbanistica di dettaglio" - Art. 70 N.T.A. l'intera particella 215 e la minore porzione verso nord delle particelle 458 e 459;
- "Viabilità" - Art. 43 N.T.A. una ridotta porzione delle particelle 458 e 459;
- "Tessuto prevalentemente residenziale a media densità" - Art. 65 N.T.A. la maggiore porzione delle particelle 458 e 459;

Nello specifico:

- la particella 215 e la minore porzione verso nord delle particelle 458 e 459 sono comprese nella zona di recupero ambientale "S. Anna" – P.U.D. N° 01 regolata dalla SCHEDA NORMATIVA n° 01 che include dette aree in "sottozona SE – Edificazione recente saturo" per le quali le vigenti norme prevedono l'intervento sull'edilizia esistente limitato a manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo con  $V_{max} = V_{esistente}$  e  $H_{max} = H_{esistente}$ , quindi senza alcuna capacità edificatoria aggiuntiva.

- la residue porzioni verso sud delle particelle 458 e 459 sono per la maggiore porzione classificate nel comparto edificatorio cod. 24.10 compreso in - Tessuto prevalentemente residenziale a media densità e per una minore porzione in aree classificate in viabilità pubblica ed indicate negli elaborati grafici dal codice M 21 a costituire obbligazione nella cessione delle aree e nella realizzazione degli interventi a carico dei soggetti privati che danno attuazione al comparto edificatorio cod. 24.10.

Si intende pertanto procedere alla ridefinizione dell'ambito territoriale in oggetto come nel seguito specificato:

In considerazione della adiacenza di tali aree a tessuti edificati e ad aree destinate nel vigente P.R.G. alla edificazione le porzioni delle particelle 458 e 459 già comprese nel comparto edificatorio cod. 24.10 vengono classificate quali "Verde di rispetto" Art. 42 N.T.A.: le aree edificabili comprese nell'originario comparto edificatorio cod. 24.10 vengono a costituire due distinti comparti edificatori identificati negli elaborati grafici dai codici di comparto 24.10.a e 24.10.b rispettivamente di superficie territoriale STE pari a mq. 6 230 (cod. 24.10.a) e a mq. 5 860 (cod. 24.10.b) con

conseguente riduzione delle superfici destinate all'edificazione di mq. 1 280, in conseguenza di quanto sopra la capacità edificatoria del comparto 24.10.a risulta essere pari a mc. 8 722 e quella del comparto cod. 24.10.b a mc. 8 204 con una riduzione rispetto alla previsione di piano vigente relativa al comparto cod. 24.10 di mq. 1 280 di Superficie territoriale STE e di mc. 1 792 di volume. Tale volumetria viene utilizzata in compensazione nelle Varianti n° 04 (la capacità edificatoria viene incrementata di mc. 200) e n° 08 (la capacità edificatoria viene incrementata di mc. 1 560), entrambe le varianti sono riferite allo stesso ambito territoriale. Per i comparti edificatori identificati negli elaborati grafici dai codici di comparto 24.10.a e 24.10.b vengono confermate le obbligazioni nella cessione delle aree e nella realizzazione degli interventi a carico dei soggetti privati che danno attuazione al comparto che vengono rispettivamente individuate negli elaborati grafici dai codici M 21.a e M 21.b. è confermata la prevista viabilità pubblica in corrispondenza delle aree sottratte all'originario comparto edificatorio, tale porzione non costituisce più obbligazione nei confronti dei soggetti attuatori dei comparti di espansione. Il comparto edificatorio cod. 24.10.b potrebbe risultare inattuabile per la mancata realizzazione della nuova viabilità pubblica parallela alla Salaria nel caso in cui non vengano attuati nel medesimo arco temporale i limitrofi comparti edificatori cod. 24.10.a e 24.11 a carico dei quali sono i tratti della nuova viabilità che si innestano sulla Salaria, l'accesso al comparto cod. 24.10.b può essere realizzato dalla Salaria all'interna della zona classificata a "Verde di rispetto" Art. 42 N.T.A. il cui articolato viene modificato consentendo la realizzazione di infrastrutture per l'accesso ad immobili o ad aree.

La particella 215 e la minore porzione verso nord delle particelle 458 e 459 comprese nella zona di recupero ambientale "S. Anna" – P.U.D. N° 01 alla luce delle considerazioni già esposte sopra unitamente alla dimensione delle aree vengono anche esse classificate quali "Verde di rispetto" Art. 42 N.T.A. riducendo la superficie territoriale STE della zona di recupero ambientale "S. Anna" di mq. 810. Viene in conseguenza aggiornata la SCHEDA NORMATIVA n° 01.

### **VARIANTE 03**

Ha per oggetto modifiche alla disciplina urbanistica del comparto edificatorio identificato dal codice di comparto 27.b.2 classificato in zona "Tessuto prevalentemente residenziale di recupero ambientale" Art. 69 N.T.A.

Detto comparto è interessato dalla richiesta della ditta Fenice Immobiliare s.r.l., acquisita al prot. 1448 del 10/05/2021 avente ad oggetto gli immobili distinti nel fg. 22 dalle particelle 24, 27, 342, 343, 345 e 346, e dalla richiesta dei sigg. Silvestri Luigi e Pompili Lavinia, acquisita al prot. 13849 del 03/06/2021 avente per oggetto le aree contraddistinte al N.C.T. nel fg. 22 dalle particelle 351 e 352.

Le richieste chiedono l'esclusione del fabbricato esistente lungo la strada Salaria con corte dai richiedenti individuata dal comparto cod. 27.b.2, la possibilità di procedere alla demolizione e ricostruzione di tale fabbricato all'interno dell'area di pertinenza proposta e l'individuazione di un sub-comparto, attuabile autonomamente, a comprendere le proprietà dei richiedenti.

Si intende pertanto procedere alla ridefinizione dell'ambito territoriale in oggetto come nel seguito specificato:

- Gli edifici esistenti con le relative aree di pertinenza compresi nel comparto cod. 27.b.2 vengono classificati tra le "Zone B di conservazione" – art. 56.0 N.T.A., con il quale viene prescritto il mantenimento dello stato di fatto con divieto di nuova edificazione, una altezza max. pari a ml. 10 e destinazioni d'uso ammesse analoghe a quelle previste nelle altre zone di completamento. Allo scopo vengono individuati i comparti edificatori identificati negli elaborati grafici dai codici di comparto 17.0.5, 17.0.6, 17.0.7, 17.08.8 e 17.0.9;

- Il fabbricato con relativa area di pertinenza distinto al foglio 22 dalla particella 24 è classificato nel vigente P.R.G. tra gli "Edifici extraurbani di valore storico-architettonico (Cat A e B N.T.A. del P.T.C.P.)" – Art. 51 N.T.A. e descritto dalla relativa scheda n° 5. In considerazione della sua

ubicazione in contesto urbano ed in aderenza ad infrastrutture viarie ed a tessuti residenziali sia esistenti che di nuova previsione viene compreso tra gli Art. 53 – “Edifici urbani di valore storico-architettonico” – Art. 53 che prevede l'intervento sull'edilizia esistente, limitato a manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo mediante Intervento Edilizio Diretto, viene rimosso in conseguenza l'ambito di tutela cartografato ed individuato nelle cartografie con apposita campitura e dal n° identificativo 11.

- Il comparto identificato dal codice di comparto 27.b.2 viene ripermetrato escludendo da esso le aree classificati tra le “Zone B di conservazione” – art. 56.0 N.T.A. di cui si è detto sopra ed una porzione ad est che viene condotta alla destinazione di “Aree agricole diffuse” Art. 54 N.T.A.; Al fine di facilitare l'attuazione delle previsioni di P.R.G., vengono individuati 3 sub-comparti autonomi nell'attuazione tra le aree classificate in zona “Tessuto prevalentemente residenziale di recupero ambientale” Art. 69 N.T.A. a seguito della ripermetrazione di cui sopra:

- Comparto edificatorio identificato negli elaborati grafici dal cod. 27.b.2.a di superficie territoriale STE pari a mq. 10 800;

- Comparto edificatorio identificato negli elaborati grafici dal cod. 27.b.2.b di superficie territoriale STE pari a mq. 12 900;

- Comparto edificatorio identificato negli elaborati grafici dal cod. 27.b.2.c di superficie territoriale STE pari a mq. 12 600;

La volumetria ammissibile da vigente P.R.G. per nuova edificazione risulta essere pari a mc. 12 900 che vengono in proporzione equamente ripartiti tra i tre comparti:

totale superficie territoriale STE: mq. 10 800 + mq. 12 900 + mq. 12 600 = mq. 36 300

- V amm. comparto edificatorio identificato negli elaborati grafici dal cod. 27.b.2.a:

mc. 12 900 / mq. 36 300 x mq. 10 800 = mc. 3 838;

- V amm. comparto edificatorio identificato negli elaborati grafici dal cod. 27.b.2.b:

mc. 12 900 / mq. 36 300 x mq. 12 900 = mc. 4 584;

- V amm. comparto edificatorio identificato negli elaborati grafici dal cod. 27.b.2.c:

mc. 12 900 / mq. 36 300 x mq. 12 600 = mc. 4 478;

A seguito della presente variante la capacità edificatoria residua del P.R.G. resta invariata mentre le aree destinate all'edificazione si riducono di c.a. mq. 3 120 a seguito della esclusione dal comparto della porzione ad est condotta alla destinazione di “Aree agricole diffuse” Art. 54 N.T.A..

#### **VARIANTE 04**

Ha per oggetto modifiche alla disciplina urbanistica del comparto edificatorio identificato dal codice di comparto 37.2 classificato in zona “Tessuti di recupero ambientale oggetto di Progettazione urbanistica di dettaglio” Art. 70 N.T.A.

Detto comparto è interessato dalla richiesta della ditta Centro Italia Immobiliare s.a.s., acquisita al prot. 12795 del 24/05/2021 avente ad oggetto gli immobili distinti nel fg. 19 dalla particella 582, e dalla richiesta dei sigg. Cocci Maria Luisa e Ottinetti Filippo, acquisita al prot. 18013 del 19/07/2021 avente per oggetto le aree contraddistinte al N.C.T. nel fg. 19 dalla particella 489.

L'istanza della ditta Centro Italia Immobiliare s.a.s. è volta a richiedere la possibilità di accedere alla porzione in proprietà ricadente nel 5 classificato in “Tessuto prevalentemente residenziale a media densità” – Art. 56 N.T.A. e compresa nelle aree individuate negli elaborati grafici dal cod. 17. 115, interclusa nell'accesso da via XX Settembre, dalla sottostante via Spiagge attraverso aree in proprietà comprese in “Tessuti di recupero ambientale oggetto di Progettazione urbanistica di

dettaglio” – Art. 70 N.T.A.. Tali aree sono comprese nella zona di “via Spiagge” – P.U.D. N° 02 regolata dalla SCHEDA NORMATIVA n° 02 che include dette aree in parte in Sottozona “N” Nuova edificazione a formare il lotto N 8 ed in parte a parcheggio pubblico a formare il parcheggio P 7 che costituisce obbligazione a carico del soggetto attuatore nella cessione gratuita dell’area e nella realizzazione delle opere.

L’istanza dei sigg. Cocci Maria Luisa e Ottinetti Filippo è volta all’individuazione di un sub-comparto autonomamente attuabile e l’incremento della volumetria ammissibile del lotto N 6 a mc. 800. La SCHEDA NORMATIVA n° 02 che include dette aree in parte in Sottozona “N” Nuova edificazione a formare il lotto N 6 con Volumetria max. ammissibile di mc. 500, parte a parcheggio pubblico a formare il parcheggio P 6, parte a verde pubblico a formare l’area distinta dal codice V 5.c e parte a viabilità pubblica nello schema progettuale distinta dalla lettera M4: il tutto costituisce obbligazione a carico del soggetto attuatore nella cessione gratuita dell’area e nella realizzazione delle opere per quanto riguarda il parcheggio e la viabilità pubblica e nella sola cessione delle aree per quanto riguarda l’area a verde pubblico.

Si intende pertanto procedere alla ridefinizione dell’ambito territoriale in oggetto come nel seguito specificato:

- Il comparto identificato dal codice 37.2 viene ripermetrato escludendo da esso le aree ubicate alle estremità nord e sud dello stesso classificate quali “Verde di rispetto” Art. 42 N.T.A che vengono condotte alla destinazione di “Aree agricole diffuse” – Art. 54 N.T.A. e le aree adiacenti via Spiagge facenti parte del lotto N 8, oggetto della richiesta della ditta Centro Italia Immobiliare s.a.s., che vengono condotte alla destinazione urbanistica di “Verde di rispetto” – Art. 42 N.T.A. in modo da consentire la realizzazione dell’accesso all’area in proprietà compresa nella zona di completamento cod. 17. 115 tramite intervento edilizio diretto, alla stessa destinazione vengono condotte le aree comprese nella pertinenza dell’edificio contraddistinto dalla particella 625 compreso nella zona di completamento cod. 17.115. La superficie territoriale STE risulta essere pari a mq. 22 530 con una riduzione di c.a. mq. 4 370 ricondotti per la maggiore porzione ad “Aree agricole diffuse” – Art. 54 N.T.A., fatti salvi mq. 320 c.a. classificati in “Verde di rispetto” – Art. 42 N.T.A..

- Al fine di consentire una più agevole attuazione delle previsioni di P.R.G. il comparto edificatorio identificato dal codice 37.2 viene diviso in più sub-comparti rimanendo identificati negli elaborati grafici dal codice 37.2 quelli individuati nella scheda normativa quali “Sottozona «E» Edificazione Recente” per i quali è ammesso l’intervento edilizio diretto ed individuando in due ulteriori sub-comparti soggetti a convenzionamento identificati sugli elaborati grafici dai codici di comparto 37.2.a e 37.2.b. Detti sub-comparti sono attuabili separatamente essendo entrambi autosufficienti nella dotazione degli standard.

- La SCHEDA NORMATIVA n° 02 viene rivista procedendo ad una ridefinizione della aree a standard e delle aree edificabili costituite dai lotti per Nuova Edificazione N 7 ed N 8:

il lotto N 7 viene ripermetrato assumendo l’identificativo N 7.a. con riduzione della superficie fondiaria SF che misura mq. 1 830, la residua porzione originariamente compresa nel lotto N 7 viene a costituire un ulteriore lotto per nuova edificazione che, utilizzando una buona parte delle aree già classificate tra le aree a “Verde pubblico” cod. V 4.b., assume l’identificativo N 7.b per una superficie fondiaria SF di mq. 1 560 c.a.. La capacità edificatoria attribuita dal P.R.G. all’originario lotto N 7, pari a mc. 1300, viene equamente ripartita tra i due nuovi lotti che pertanto esprimono entrambi la possibilità di realizzare mc. 650; per quanto riguarda il Lotto N 7.b la capacità edificatoria attribuita può essere sviluppata nella porzione dello stesso non compresa in “Ambiti di tutela dei versanti” - Art. 23 N.T.A.. Si procede inoltre alla modifica delle obbligazioni delle aree interessate come segue:

1. Viene individuata una ulteriore area a Parcheggio pubblico identificata dal codice P 10 di superficie pari a mq. 60 in aderenza a via Spiagge a costituire obbligazione nella cessione delle aree e nella realizzazione delle opere a carico del soggetto attuatore del lotto N 7.a;
2. Il previsto Parcheggio pubblico identificato dal codice P 7 a costituire obbligazione a carico del soggetto attuatore del lotto N 8 viene ridotto nell'estensione misurando oro c.a. mq. 70, viene confermata l'obbligazione nella cessione delle aree e nella realizzazione delle opere;
3. Il lotto di nuova previsione N 7.b conserva parte delle obbligazioni già a carico dell'originario lotto N 7 ed in particolare la cessione delle aree e la realizzazione delle opere relative al Parcheggio pubblico cod. P 4 (ridotto nell'estensione a mq. 30), al Verde pubblico cod. V 4.a. (ridotto nell'estensione a mq. 390) e dell'ampliamento della strada pubblica (via XX settembre) identificato nello schema progettuale dalla lettera M2.

La capacità edificatoria del lotto N 6 pari a mc. 500, viene incrementata di mc. 200, come da richiesta, essendo detta volumetria compatibile con la superficie fondiaria disponibile. La capacità edificatoria complessiva del P.R.G. non viene incrementata in quanto si procede ad una compensazione parziale con le volumetrie in riduzione di cui alla VARIANTE N° 2 (- mc. 2 814) riferita allo stesso ambito territoriale.

A seguito della presente variante inoltre le aree destinate all'edificazione si riducono di c.a. mq. 3 470 a seguito della esclusione dal comparto delle porzioni ai margini nord e sud del comparto, condotte alla destinazione di "Aree agricole diffuse" Art. 54 N.T.A..

#### **VARIANTE 05**

Ha per oggetto le aree immediatamente adiacenti a nord i comparti edificatori identificati negli elaborati grafici dai codici 17.25, 17.51 e 18.66 rispettivamente classificati in "Tessuto prevalentemente residenziale a media densità" – Art. 56 N.T.A. ed in "Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità" – Art. 59 N.T.A.. Tali comparti sono caratterizzati da una edificazione densa e sono adiacenti a nord con le aree oggetto della presente variante classificate "Aree agricole in contesti di rilevanza paesistica, ambientale e testimoniale" – Art. 55 N.T.A.. Al fine di realizzare una zona filtro tra le zone di completamento e la zona agricola speciale e di consentire la realizzazione di pertinenze esterne a servizio delle residenze viene individuata una fascia di profondità di almeno 15 ml. per una superficie complessiva di mq. 21 600, che viene classificata in zona "Verde di rispetto" – Art. 42 N.T.A.. Restano comunque confermati gli ambiti di tutela paesistico-ambientali ove presenti.

#### **VARIANTE 06**

Ha per oggetto le aree comprese nell'ambito di via Scopa oggetto di convenzionamento come specificato nella Scheda Normativa "Ambito di via Scopa". Tale area è oggetto di istanza da parte delle ditte TMT International s.r.l. ed Ualdi Costruzioni s.p.a. acquisita al Prot. n° 29503 del 18/12/2020 con la quale viene richiesta una diversa dislocazione delle aree a viabilità ed a parcheggi pubblici all'interno della perimetrazione dei comparti edificatori cod. 31.4 e 32.14.a. rispettivamente classificati in "Tessuto produttivo artigianale" Art. 74 N.T.A. ed in "Aree per attrezzature tecnico distributive" Art. 75 N.T.A.

La capacità edificatoria complessiva resta invariata unitamente ai parametri edilizi, le quantità di spazi pubblici a standard restano sostanzialmente invariate così come sostanzialmente invariata resta la previsione viaria esterna ai comparti (cod. M nello schema progettuale della scheda relativa), diminuiscono nella estensione le previsioni di viabilità pubblica all'interno del comparto cod. 31.4, mentre aumenta la superficie fondiaria dell'area (mq. 33 540 a fronte dei previsti mq. 36 981) che viene a comprendere, per esigenze produttive, parte delle aree nel vigente P.R.G. destinate a viabilità pubblica. L'ulteriore collegamento previsto nella vigente pianificazione tra le due zone artigianali limitrofe è comunque anche nella proposta garantito dall'asse pubblico in direzione est-ovest collocato ai margini dell'area. Il lotto edificabile compreso all'interno del comparto cod. 32.14.a. viene diversamente perimetrato a parità di superficie a seguito dello spostamento dell'area a parcheggio pubblico in prossimità del tratto viario identificato dal cod. M



nello schema progettuale. La scheda normativa in questione viene compresa nell'elaborato A 4 "Disciplina d'uso del suolo – Schede Normative".

### **VARIANTE 07**

Ha per oggetto modifiche alla disciplina urbanistica del comparto edificatorio identificato dal codice di comparto 37.9 classificato in zona "Tessutidi recupero ambientale oggetto di Progettazione urbanistica di dettaglio" Art. 70 N.T.A.

Detto comparto è interessato dalla richiesta della ditta Acquaroli Leo e Specca Secondina, acquisita al prot. 4902 del 25/02/2021 avente ad oggetto gli immobili distinti nel fg. 21 dalla particella 452: la SCHEDA NORMATIVA n° 09 – zona di recupero ambientale "Fosso dei Galli nord" include dette aree in parte in Sottozona "N" Nuova edificazione a formare i lotti N 13 e N 14 con Volumetria max. ammissibile di mc. 800 per ognuno, parte in zona a "Verde di rispetto" Art. 42 N.T.A e parte a viabilità privata. L'istanza è volta a chiedere la riduzione del perimetro di rispetto paesaggistico del fabbricato n° 5 che di fatto non consente l'utilizzo dei lotti N 13 e N 14 e la creazione di un sub-comparto autonomo nella realizzazione.

Si procede pertanto alla ridefinizione dell'ambito territoriale in oggetto come nel seguito specificato:

- Il perimetro di rispetto paesaggistico relativo al manufatto storico extraurbano n° 5, conseguente la classificazione dello stesso in Categoria "B" a seguito del rilievo n° 14 della D.P.G.P. 98/17, è stato reintrodotta in ottemperanza al dispositivo del rilievo stesso, senza alcuna considerazione in merito alla natura dei luoghi ed a quanto altro necessario. In effetti le aree a monte della ex SS. "Salaria" si relazionano indirettamente con il manufatto oggetto di tutela in ragione della presenza dell'infrastruttura stessa e dalla natura dei luoghi, peraltro fortemente antropizzati da ulteriori infrastrutture. Tale fabbricato è stato interessato dalla precedente variante n° 03 con la quale, in considerazione della ubicazione dello stesso in contesto urbano ed in aderenza ad infrastrutture ed a tessuti residenziali sia esistenti che di nuova previsione, viene compreso tra gli Art. 53 – "Edifici urbani di valore storico-architettonico" – Art. 53 che prevede l'intervento sull'edilizia esistente, limitato a manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo mediante Intervento Edilizio Diretto, viene rimosso in conseguenza l'ambito di tutela cartografato ed il fabbricato viene individuato nelle cartografie con apposita campitura e dal n°. identificativo 11.

- Al fine di favorire l'attuazione delle previsioni del P.R.G. ed in considerazione dell'andamento del mercato immobiliare, si procede all'individuazione di 3 sub-comparti autonomamente attuabili contraddistinti negli elaborati grafici dai codici 37.9.a, 37.9.b e 37.9.c: per lo scopo è stato rivisto il tracciato della viabilità pubblica di progetto, così come sono state riviste la distribuzione e l'estensione delle aree a standard, comunque ampiamente sufficienti per il soddisfacimento dei requisiti di legge e la distribuzione delle superfici fondiari, restano invariati la capacità edificatoria ammissibile ed i parametri edilizi.

### **VARIANTE 08**

Ha per oggetto modifiche alla disciplina urbanistica dei comparti edificatori identificati dai codici di comparto 27.11.g e 27.11.h, classificati in zona "Tessuto prevalentemente residenziale di recupero ambientale a bassa densità edilizia" – Art. 68 N.T.A., interessati dalla richiesta congiunta delle ditte Palmioli Mariano e Villa Azzurra s.r.l., acquisita al prot. 17349 del 12/07/2021 con la quale si chiede la possibilità di procedere all'attuazione di n° 2 lotti non adiacenti (N 16 e N19 rispettivamente compresi nei comparti cod. 27.11.h e 27.11.g) in carenza di alcuna precisazione in merito alla realizzazione delle necessarie opere pubbliche e di ridefinire le aree pubbliche a sud dell'asse viario pubblico di piano al fine di consentire degli accessi alle adiacenti aree classificate in "Aree per attrezzature tecnico distributive" – Art. 75 N.T.A. e dalla richiesta dei sigg. Angelozzi Bernardina, Pignoloni Jean Luigino e Pignoloni Filippo, acquisita al prot. 520 del 10/01/2022 con la quale si chiede di comprendere le p.lle 399 e 1658 del foglio 6 in zona completamento Residenziale o in via subordinata sia resa possibile sulle predette particelle la realizzazione di un

edificio commerciale di per attività commerciali, consentendo la realizzazione di un edificio commerciale di mq 1300 circa.

Le richieste così come formulate non sono accoglibili in quanto:

per quanto riguarda la richiesta congiunta delle ditte Palmioli Mariano e Villa Azzurra s.r.l. non è possibile definire il richiesto comparto autonomo compiutamente realizzabile costituito dai lotti per nuova edificazione N 16 e N 19 non adiacenti, così come non è accoglibile la richiesta relativa alla modifica nella distribuzione delle aree a servizi al fine di creare degli accessi alla adiacente area cod. 32.15 compresa in "Aree per attrezzature tecnico distributive" – Art. 75 N.T.A che risulta adiacente alla viabilità pubblica di previsione del comparto cod. 27.11.g ed alla previsione viaria pubblica di P.R.G. immediatamente a sud dello stesso identificata negli elaborati grafici dal codice M 17 che costituisce oltretutto obbligazione nella cessione delle aree e nella esecuzione delle opere a carico dei soggetti attuatori del predetto comparto cod. 32.15;

per quanto riguarda la richiesta dei sigg. Angelozzi Bernardina, Pignoloni Jean Luigino e Pignoloni Filippo non è possibile qualificare l'area in questione in zona di completamento in quanto priva dei prescritti requisiti di cui all'Art. 2 del D.M.2 aprile 1968, n. 1444 è possibile qualificare l'area in questione in zona con destinazione commerciale in quanto il Comune di Monteprandone non ha completato per almeno il 75 per cento l'edificazione delle aree esistenti con destinazione d'uso urbanistica commerciale come prescritto all'art. 11 della L.R. 23 novembre 2011, n. 22.

In considerazione della evidente difficoltà nell'attuazione delle previsioni di Piano si procede alla ridefinizione del comparto edificatorio 27.11 nella sua interezza come nel seguito specificato:

- le aree comprese nei comparti edificatori cod. 27.11.f e 27.11.i, quelle con maggiore densificazione dell'edificato esistente, vengono comprese in "Zona B di conservazione" – Art. 56.0 N.T.A., con il quale viene prescritto il mantenimento dello stato di fatto con divieto di nuova edificazione, una altezza max. pari a ml. 10 e destinazioni d'uso ammesse analoghe a quelle previste nelle altre zone di completamento, le aree assumono nelle cartografie i nuovi identificativi 17.0.10, 17.0.11, 17.0.12, 17.0.13 e 17.0.14, l'originaria area del comparto edificatorio cod. 27.11.f viene ampliata verso via Molino a comprendere l'intero edificio in prossimità dell'imbocco viario su via Molino nel vigente P.R.G. compreso per circa metà in zona di recupero ambientale e per l'altra metà in verde di rispetto. Anche gli edifici esistenti più a sud attestati su via Molino o via Borgo Nuovo ora compresi in zona a verde di rispetto vengono condotti alla destinazione di "Zona B di conservazione" – Art. 56.0 N.T.A., ed identificati sugli elaborati grafici dal codice di comparto 17.0.17;

- Anche gli edifici esistenti attestati su via I maggio/fosso Centobuchi ora compresi in zona a verde di rispetto vengono condotti alla destinazione di "Zona B di conservazione" – Art. 56.0 N.T.A., ed identificati sugli elaborati grafici dal codice di comparto 17.0.15 e 17.0.16, le residue aree comprese in zona a "Verde di rispetto" - Art. 42 N.T.A. non vengono confermate e condotte alla destinazione di "area agricola diffusa" di cui all'art. 54 delle N.T.A. per complessivi mq. 14 410;

- La zona destinata a Tessuto prevalentemente residenziale di recupero ambientale a bassa densità edilizia di cui all'Art. 68 delle N.T.A. viene ridotta nell'estensione ed identificata negli elaborati grafici dal cod. 27.c a comprendere i vigenti comparti edificatori codd. 27.11.c, 27.11.g e porzione del cod. 27.11.h., all'interno della nuova perimetrazione vengono confermate le previsioni relative alle aree pubbliche (strade, parcheggi e verde), così come viene confermato il tracciato viario in direzione est – ovest a collegare via Borgo Nuovo con via I maggio anche per il tratto esterno alla perimetrazione di cui sopra. In conseguenza di quanto sopra la volumetria ammissibile risulterà essere pari a mc. 5 746 derivante dalla somma delle vigenti volumetrie di seguito evidenziate:

- Volumetria comparto cod. 27.11.c: mc. 2 281 corrispondente a quella assegnata ai lotti per nuova edificazione N3, N 6, N 7 (mc. 592 per ognuno) e N 10 (mc. 505) previsti dal previgente "Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica comparto edilizio 27.11 – via Molino-via I maggio";

- Volumetria comparto cod. 27.11.g: mc. 2 281 corrispondente a quella assegnata ai lotti per nuova edificazione N 19, N 20, N 21 (mc. 592 per ognuno) e N 13 (mc. 505) previsti dal previgente "Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica comparto edilizio 27.11 – via Molino-via I maggio";

- Porzione della Volumetria comparto cod. 27.11.h: mc. 1 184 corrispondente a quella assegnata ai lotti per nuova edificazione N 17, N 18 (mc. 592 per ognuno) previsti dal previgente "Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica comparto edilizio 27.11 – via Molino-via I maggio";

- La vigente zona destinata a Tessuto prevalentemente residenziale di recupero ambientale a bassa densità edilizia ad iniziativa privata di cui all'Art. 69 delle N.T.A. identificata negli elaborati grafici dal cod. 27.b.1 viene confermata nell'estensione, nella capacità edificatoria e nei parametri edilizi, al fine di favorirne l'attuazione si procede ad alleggerire l'obbligazione a carico dei soggetti privati che danno attuazione agli interventi relativamente alla cessione dell' area per viabilità pubblica identificata negli elaborati grafici dal cod. M 12;

- Le aree comprese nel comparto edificatorio cod. 27.11.a, corrispondente a quelle individuate per verde privato dal previgente "Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica comparto edilizio 27.11 – via Molino-via I maggio, vengono in parte classificate quali "Tessuto prevalentemente residenziale di recupero ambientale a bassa densità edilizia ad iniziativa privata" - Art. 69 N.T.A. ed individuate negli elaborati grafici dal codice di comparto 27.b.5 per una superficie territoriale STE di mq. 3 900 ed una capacità edificatoria corrispondente di mc. 1 326, l'attuazione del comparto è subordinata alla preliminare realizzazione della viabilità pubblica adiacente. Detta volumetria viene determinata attribuendo all'area individuata l'indice territoriale calcolato sugli analoghi comparti edificatori cod. 27.b.2, 27.b.3 e 27.b.5 ovvero:

Superficie territoriale STE = (mq. 5 900 + mq. 5 810 + mq. 6 430) = mq. 18 140

Volumetria ammissibile V = (mc. 1 689 + mc. 2 368 + mc. 2 194) = mc. 6 251

Indice di Edificabilità Territoriale IT : mc. 6 251 / mq. 18 140 = 0,34 mc./mq.

Per cui considerando la Superficie territoriale STE individuata pari a mq. 3 900 si ha una volumetria ammissibile pari a mq. 3 900 x 0,34 mc./mq = mc. 1 326.

La capacità edificatoria complessiva del P.R.G. non viene incrementata in quanto si procede ad una compensazione parziale con le volumetrie in riduzione di cui alla VARIANTE N° 2 riferita allo stesso ambito territoriale (- mc. 1 792 solo in minima parte utilizzata nella VARIANTE N° 4 + mc. 200).

Le aree residuali vengono condotte alla destinazione di "Aree agricole diffuse" – Art. 54 N.T.A..

- Le aree comprese nel comparto edificatorio cod. 27.11.b, corrispondente a quelle individuate per i lotti per nuova edificazione N 1e N 2 (con una volumetria max. ammissibile di mc. 592 per ognuno), N 3 e N 4 (con una volumetria max. ammissibile di mc. 505 per ognuno) ed a quelle individuate per verde di rispetto e per le aree pubbliche relativamente ai parcheggi ed al verde ad essi adiacenti, dal previgente "Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica comparto edilizio 27.11 – via Molino-via I maggio, vengono classificate quali "Tessuto prevalentemente residenziale di recupero ambientale a bassa densità edilizia ad iniziativa privata" - Art. 69 N.T.A. ed individuate negli elaborati grafici dal codice di comparto 27.b.6, l'attuazione del comparto è subordinata alla preliminare realizzazione della viabilità pubblica adiacente. Vengono rimosse le indicazioni grafiche vincolanti in merito alle aree pubbliche, con esclusione delle sedi viarie che vengono confermate ma escluse dal comparto. Viene prevista l'attuazione con intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata per una volumetria max. ammissibile di mc. 2 194 (mc. 592 x 2 + mc. 505 x 2 = mc. 2 194) ed una superficie territoriale STE di mq. 3 850 + mq. 2 580 = mq. 6 430,

con H max= 6,0 ml analoga a quella prevista nelle adiacenti zone classificate come "Tessuto prevalentemente residenziale di recupero ambientale a bassa densità edilizia" di cui all'Art. 68 delle N.T.A.;

- Le aree comprese nel comparto edificatorio cod. 27.11.d, corrispondente a quelle individuate per verde privato dal previgente "Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica comparto edilizio 27.11 – via Molino-via I maggio, vengono classificate in "Aree agricole diffuse" – Art. 54 N.T.A..

- La maggiore porzione delle aree comprese nel comparto edificatorio cod. 27.11.e, corrispondente a quella individuata per i lotti per nuova edificazione N 8, N 9, N 11 e N 12 (con una volumetria max. ammissibile di mc. 592 per ognuno) e per le aree pubbliche ad essi adiacenti (viabilità e parcheggi) dal previgente "Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica comparto edilizio 27.11 – via Molino-via I maggio, vengono classificate quali "Tessuto prevalentemente residenziale di recupero ambientale a bassa densità edilizia ad iniziativa privata" - Art. 69 N.T.A. ed individuate negli elaborati grafici dal codice di comparto 27.b.4, l'attuazione del comparto è subordinata alla preliminare realizzazione della viabilità pubblica adiacente. Vengono rimosse le indicazioni grafiche vincolanti in merito alle aree pubbliche e viene prevista l'attuazione con intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata per una volumetria max. ammissibile di mc. 2 368 (mc. 592 x 4 = mc. 2 368) ed una superficie territoriale STE di mq. 5 810 con H max= 6,0 ml analoga a quella prevista nelle adiacenti zone classificate come "Tessuto prevalentemente residenziale di recupero ambientale a bassa densità edilizia" di cui all'Art. 68 delle N.T.A.;

- Le residue porzioni delle aree comprese nei comparti edificatori cod. 27.11.e e cod. 27.11.h, corrispondenti a quelle individuate per i lotti per nuova edificazione N 14 e N 16 (con una volumetria max. ammissibile di mc. 592 per ognuno), per il lotto per nuova edificazione N 15 (con una volumetria max. ammissibile di mc. 505) ed a quelle individuate per verde di rispetto e per le aree pubbliche ad essi adiacenti (viabilità e parcheggi) dal previgente "Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica comparto edilizio 27.11 – via Molino-via I maggio, vengono classificate quali "Tessuto prevalentemente residenziale di recupero ambientale a bassa densità edilizia ad iniziativa privata" - Art. 69 N.T.A. ed individuate negli elaborati grafici dal codice di comparto 27.b.3, l'attuazione del comparto è subordinata alla attuazione preliminare del comparto adiacente cod. 27.b.1 o del comparto adiacente cod. 27.c. Vengono rimosse le indicazioni grafiche vincolanti in merito alle aree pubbliche e viene prevista l'attuazione con intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata per una volumetria max. ammissibile di mc. 1 689 (mc. 592 x 2 + mc. 505 = mc. 1 689) ed una superficie territoriale STE di mq. 5 900 con H max = 6,0 ml analoga a quella prevista nelle adiacenti zone classificate come "Tessuto prevalentemente residenziale di recupero ambientale a bassa densità edilizia" di cui all'Art. 68 delle N.T.A.;

Nelle seguenti tabelle vengono riepilogate le modifiche alla disciplina urbanistica della zona in questione.

P.R.G. VIGENTE		
cod. comparto	superficie territoriale STE mq.	abitanti insediabili n° 100  V x ab. = 120 mc.  Volumetria amm. V mc.
27.11  dalett.a a lett. i	90 100	12 000

<b>VARIANTE</b>		
cod. comparto	superficie territoriale STE mq.	Volumetria amm. V mc.
27.c	19 490	5 746
27.b.3	5 900	1 689
27.b.4	5 810	2 368
27.b.6	6 430	2 194
TOTALE previsioni confermate	37 630	11 997
sub comparto aggiunto 27.b.4		
27.b.5	3 900	1 560
TOTALE	41 530	13 557

#### **VARIANTE 09**

Ha per oggetto modifiche alla disciplina urbanistica del comparto edificatorio identificato dal codice di comparto 23.28, classificato in zona “Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità” – Art. 63 N.T.A. interessato dalla richiesta della ditta Malavolta Alberto, Elda e Gabriele, acquisita al prot. 18828 del 28/07/2021 con la quale si chiede la individuazione di più sub-comparti edificatori attuabili autonomamente al fine di rendere la proposta immobiliare maggiormente compatibile con il mercato.

Al fine di una più agevole attuazione delle previsioni di P.R.G. si procede pertanto alla ridefinizione dell'ambito territoriale come nel seguito specificato:

-A seguito di rilievi nella D.P.G.P. 98/17, sono stati classificati quali manufatti storici extraurbani di Categoria “B gli edifici vicini indicati negli elaborati grafici dagli identificativi 595, 614 e 619, con conseguente attribuzione del rispettivo perimetro di rispetto paesaggistico, reintrodotta pedissequamente in sede di adeguamento degli elaborati agli stralci e prescrizioni di cui alla predetta D.P.G.P..

In relazione alla natura dei luoghi caratterizzati da pendenza in direzione nord-sud, dalla presenza di infrastrutture viarie (S.P. “Ragnola” – via Colle S. Angelo) e da un edificio che si addensa in prossimità dell'intersezione dei due assi viari si procede alla ridefinizione di tali ambiti tutela procedendo all'unificazione degli stessi in una unica unità di paesaggio che conserva l'intera estensione (50 ml. dal fabbricato) del previgente ambito per quanto riguarda le aree a valle degli edifici mentre per le aree a monte viene limitato al bordo degli assi viari corrispondenti (S.P. n° 71 fabbricati n° 595 e 614 – via Colle S. Angelo fabbricato 619), viene altresì riportato a ml. 50 il perimetro di rispetto paesaggistico corrispondente ai fabbricati n° 237 e n° 239 che appare esagerato nell'estensione verso nord (c.a. 100 ml.).

- Al fine di favorire l'attuazione delle previsioni del P.R.G. ed in considerazione dell'andamento del mercato immobiliare, si procede alla ripermimetrazione dello stesso regolarizzando alcune aree di margine, in particolare vengono escluse dal comparto edificatorio le aree di ridotta estensione a valle di via Colle S. Angelo che vengono ricondotte alla destinazione di “area agricola diffusa” di

cui all'art. 54 delle N.T.A., le aree già comprese nell'ambito di tutela dei manufatti storici extraurbani nn° 237 e 239, anche esse ricondotte alla destinazione agricola e le aree al limitare ovest del comparto edificatorio, in prossimità dell'incrocio tra via Colle S. Angelo e la strada Provinciale che vengono condotte a "Verde di rispetto" Art. 42 N.T.A; a compensazione di quanto sopra vengono comprese nell'estensione del comparto edificatorio le aree comprese tra il limite nord di via Colle S. Angelo e la vigente perimetrazione del medesimo comparto. Si procede inoltre ad individuare n° 4 sub-comparti autonomamente attuabili contraddistinti negli elaborati grafici dai codici 23.28.a, 23.28.b, 23.28.c e 23.28.d come meglio di seguito specificato:

comparto edificatorio cod. 23.28.a: superficie territoriale STE mq. 5 200

comparto edificatorio cod. 23.28.b: superficie territoriale STE mq. 7 600

comparto edificatorio cod. 23.28.c: superficie territoriale STE mq. 5 050

comparto edificatorio cod. 23.28.d: superficie territoriale STE mq. 4 950

La superficie territoriale STE risulta pertanto essere invariata rispetto al vigente P.R.G., restano altresì invariati gli altri parametri edilizi e la capacità edificatoria prevista.

Al fine di favorire l'attuazione delle previsioni di P.R.G. e di consentire la stessa possibilità di immissione sul mercato delle aree relative, si procede ad una simile ridefinizione del vicino comparto edificatorio cod. 23.27:

Il comparto edificatorio viene ripermetrato comprendendo al suo interno le aree adiacenti la strada provinciale già comprese in una previsione di viabilità pubblica non confermata dalla precedente variante approvata con D.P.P. n° 95 del 12/09/2019, a compensazione vengono escluse dalla perimetrazione del comparto edificatorio le aree adiacenti la strada esistente in prossimità dell'innesto sulla provinciale. Dette aree vengono condotte alla destinazione a "Verde di rispetto" Art. 42 N.T.A., si procede infine ad individuare n° 2 sub-comparti autonomamente attuabili contraddistinti negli elaborati grafici dai codici 23.27.a e 23.27.b come meglio di seguito specificato:

comparto edificatorio cod. 23.27.a: superficie territoriale STE mq. 10 500

comparto edificatorio cod. 23.27.b: superficie territoriale STE mq. 5 900

La superficie territoriale STE risulta pertanto essere invariata rispetto al vigente P.R.G., restano altresì invariati gli altri parametri edilizi e la capacità edificatoria prevista.

## **VARIANTE 10**

Ha per oggetto modifiche alla disciplina urbanistica del comparto edificatorio identificato dal codice di comparto 17.26 compreso in "Tessuto prevalentemente residenziale a media densità" – Art. 56 N.T.A.. Detto articolo delle N.T.A. è stato oggetto della delibera di G.M. n° 47/2019 dettante indirizzi in merito all'aumento dell'altezza massima ammissibile, la delibera di G.M. n° 106/2020 ribadisce la necessità di procedere a verificare la possibilità di aumentare l'altezza massima ammissibile dettata dall'Art. 56 delle N.T.A. da ml. 10 a ml. 12. Non si ritiene praticabile procedere al generalizzato aumento dell'altezza nel disposto normativo in quanto verrebbe applicato uniformemente all'intero territorio comunale a prescindere dalle preesistenze che presentano diverse caratteristiche edilizie nei diversi ambiti territoriali. Il comparto in questione è per caratteristiche formali simile al limitrofo comparto cod. 18.66 classificato in "Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità" - Art. 59 N.T.A. ed a tale classificazione urbanistica viene proposto con la presente variante, il comparto in questione viene identificato negli elaborati grafici dal codice 18.72, la capacità edificatoria del P.R.G. resta invariata.

## **VARIANTE 11**

Ha per oggetto modifiche alla disciplina urbanistica dei comparti edificatori identificati dai codici di comparto 02.56 e 17.101 rispettivamente classificati in zona "Verde pubblico attrezzato" Art. 36 N.T.A. e "Tessuto prevalentemente residenziale a media densità" – Art. 56 N.T.A. interessato dalla richiesta della ditta Libetti Dante, Induti Giovanni, Virgili Nicolina e Mascetti Enrico, acquisita al prot. 21576 del 30/08/2021 con la quale si chiede la possibilità di utilizzare ai fini edificatori una ridotta porzione dell'area a verde pubblico, la richiesta è mirata ad ottenere la sola possibilità di utilizzare l'area ai fini residenziali senza aumento della volumetria ammissibile. La disciplina urbanistica della zona viene pertanto modificata escludendo dal comparto identificato dal cod. 02.56 la porzione in proprietà estesa c.a. mq. 740 che viene classificata tra le aree comprese in "Verde di rispetto" - Art. 42 N.T.A. La dotazione di aree a standard di cui al D.M. 1444/68 risulta comunque verificata così come resta invariata la capacità edificatoria.

#### **VARIANTE 12**

Ha per oggetto il riallineamento delle previsioni del P.R.G. in merito alle "Aree cimiteriali" - Art. 40 con la zonizzazione del piano cimiteriale redatto ai sensi dell'art. 2 del Regolamento regionale 09/02/2009 n° 3 approvato con D.C.C. n° 52 del 14/09/2015: si procede pertanto all'individuazione del comparto identificato dal codice di comparto 06.3 con una estensione di mq. 5 070 ed all'aggiornamento della SCHEDA NORMATIVA n° 05 in quanto l'area cimiteriale comprende c.a. mq. 2 300 compresi nel comparto edilizio cod. 37.5 classificato in zona di recupero ambientale "S. Maria delle Grazie" – P.U.D. N° 05.

#### **VARIANTE 13**

Ha per le porzioni più a sud dei comparti edificatori codd. 08.4 e 08.9 classificati in "Verde sportivo pubblico" - Art. 41 N.T.A., con vincolo preordinato all'esproprio ormai prossimo alla decadenza, che vengono condotte alla destinazione di "Verde sportivo privato" - Art. 48 N.T.A., la dotazione di aree a standard di cui al D.M. 1444/68 risulta comunque verificata. Le aree in questione, estese c.a. mq. 23 300 assumono sugli elaborati grafici l'identificativo 08.a.6.

#### **VARIANTE 14**

Ha per oggetto la rettifica di un errore materiale nella scheda del censimento dei fabbricati rurali n: 770. La scheda ha per oggetto il fabbricato distinto al N.C.T. nel fg. 10 dalle particelle 33 e 34 che per un mero errore materiale viene classificato in categoria B ai sensi dell'art. 16 delle NTA P.T.C.. Il fabbricato in questione per caratteristiche intrinseche non può essere considerato tra i fabbricati originariamente significativi o tra i manufatti caratterizzanti il contesto paesaggistico e ambientale e pertanto classificabile in categoria C. Viene pertanto redatta scheda n 770 corretta e vengono aggiornati gli elaborati grafici rimuovendo l'identificativo dell'edificio ed il relativo ambito di tutela.

#### **VARIANTE 15**

Ha per oggetto modifiche alla disciplina urbanistica dell'appezzamento di terreno distinto al N.C.T. nel fg. 27 dalla particella 431, in parte compresa in zona "Aree per attrezzature tecnico distributive" - Art. 75 N.T.A, identificata negli elaborati grafici dal codice di comparto 32.5.b.2 a seguito dell'istanza prot. 4585 del 21/02/2022 con la quale si chiede che l'area di cui sopra venga esclusa dal comparto edificatorio cod. 32.7.b assumendo la destinazione agricola. L'istanza formulata è solo in parte accoglibile escludendo dal comparto edificatorio cod. 35.2.b.2 la porzione adiacente i limiti ovest e nord nella porzione più ad ovest della particella indicata, del comparto edificatorio cod. 27.12 classificato in "Tessuto prevalentemente residenziale di recupero ambientale a bassa densità edilizia" - Art. 68 N.T.A. che viene condotta alla destinazione di "Verde di rispetto" - Art. 42 N.T.A. La superficie del comparto 32.5.b.2 si riduce di mq. 2 100 per una corrispondente capacità edificatoria di mq 1 260 di S.U.L., che possono essere utilizzati in compensazione per quanto descritto nella successiva Variante n° 16.

#### **VARIANTE 16**

Ha per oggetto modifiche alla disciplina urbanistica dell'appezzamento di terreno distinto al N.C.T. nel fg. 27 dalla particella 479, compresa in zona "Aree agricole diffuse" - Art. 54 N.T.A, adiacente all'area in zona Molino classificata in "Aree assoggettate a procedure D.Lgs 22/97 e s.m.i" - Art. 77 N.T.A, a seguito dell'istanza prot. 4585 del 21/02/2022 con la quale la ditta Rottami Piceni s.r.l. chiede che l'ampliamento di c.a. mq. 2 000 dell'area attualmente autorizzata per autodemolizione e messa in riserva di rifiuti non pericolosi. L'istanza è accoglibile in quanto la capacità edificatoria complessiva del P.R.G. non viene incrementata procedendosi ad una compensazione con le superfici e la capacità edificatoria in riduzione di cui alla precedente VARIANTE N° 15 riferita allo stesso ambito territoriale (- mq. 2 100 di STE corrispondenti ad una S.U.L. di mq. 1 260). Le aree in questione vengono condotte alla destinazione di "Tessuto produttivo commerciale misto" - Art. 72 N.T. A. , identificate negli elaborati grafici dal codice di comparto 29.7, per una Superficie territoriale STE di mq. 2 000 ed una corrispondente S.U.L. di mq. 1 200 assoggettata alla prescrizione particolare in relazione al modo d'intervento consentito con permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm. ii.

Con la presente Variante Parziale vengono inoltre apportate modifiche all'articolato delle N.T.A. alcune in variazione alla disciplina urbanistica ed alcune a rettifica di inesattezze e/o refusi rilevate. Le modifiche apportate vengono evidenziate nel seguito:

#### **Art. 4 - Parametri urbanistici ed edilizi**

Vengono rimossi i riferimenti al REC abrogati ai sensi dell'art. 3, comma 3, della L.R. n. 8/2018 e sostituiti con le "Definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi" di cui alla predetta L.R. n. 8/2018;

#### **Art. 5 - Limiti di distanza tra i fabbricati**

Vengono rimossi i riferimenti al REC abrogati ai sensi dell'art. 3, comma 3, della L.R. n. 8/2018 e sostituiti con le "Definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi" di cui alla predetta L.R. n. 8/2018;

#### **Art. 6 - Limiti di distanza dai confini**

Viene aggiunta la possibilità di deroga a seguito di pattuizioni tra proprietari confinanti regolarmente registrate e trascritte;

#### **Art. 8 - Destinazioni d'uso**

Alla lett. a) **Commercio al dettaglio** del punto **D3. Terziarie** si sostituisce l'espressione attività commerciali al minuto con esercizi di vicinato e si procede all'aggiornamento della superficie di vendita a mq. 250;

#### **Art. 11 Interventi di sistemazione del suolo e sulla vegetazione**

Al capoverso **Qualificazione del sistema ambientale nelle aree agricole** l'obbligo di porre a dimora definitiva un albero di alto fusto viene ridotto a mq. 150 di superficie delle aree di pertinenza dell'edificio per gli interventi di cambio di destinazione d'uso su edifici esistenti in aree agricole ed a mq. 100 di superficie delle aree di pertinenza delle strutture stesse nei casi di sistemazione di aree a strutture per lo svago ed il tempo libero, tende, pergole, ecc. a seguito di difficoltà applicative della norma in relazione alle estensioni delle aree oggetto di intervento.

#### **Art. 42 Verde di rispetto**

Alle **Prescrizioni particolari** viene esplicitata la possibilità di realizzare infrastrutture per l'accesso ad immobili o ad aree;

#### **Art. 43 Viabilità**



Vengono eliminati i riferimenti alla rotatoria prevista sulla S.P. 71 "Ragnola" trattandosi di un refuso in quanto detta previsione di viabilità pubblica non è stata confermata dalla precedente variante al P.R.G. approvata con D.P.P. n° 95 del 12/09/2019;

Alle **Disposizioni generali** del Capoverso 4.3 Parti consolidate vengono sostituiti i riferimento al R.E.C con i riferimenti al Capoverso 3.1 delle norme tecniche del P.R.G.;

#### **Art. 49 Tessuto storico**

#### **Art. 52 bis Edifici produttivi extraurbani (Categoria C art. 16 del P.T.C.)**

Vengono corretti alcuni refusi relativi all'acronimo ST utilizzato per la superficie utile lorda ai **Parametri urbanistici edilizi**;

#### **Art. 54 Aree agricole diffuse**

Per le **Nuove costruzioni di abitazioni necessarie per l'esercizio delle attività** la superficie massima per la realizzazione di logge viene ridotta da mq.40 a mq. 20;

#### **Art. 55 Aree agricole in contesti di rilevanza paesistica, ambientale e testimoniale "PAC Parco Agricolo Comunale"**

La superficie massima per la realizzazione di logge viene ridotta da mq.40 a mq. 20 e non viene confermato il prescritto arretramento di ml. 1,00 dalle pareti esterne per i terrazzi contenuti all'interno della sagoma del fabbricato;

Viene inserito l'**Art. 56.0 Zone B di conservazione** intendendo con tale definizione le parti del tessuto urbano esistente di recente formazione con presenza di edifici ad uso diverso di quello agricolo con prevalenza della funzione residenziale (V. **Varianti nn° 01, 03, 08, 11**);

#### **Art. 56 Tessuto prevalentemente residenziale a media densità**

#### **Art. 57 Aree con edifici esistenti in zone di nuova urbanizzazione**

#### **Art. 58 Tessuto prevalentemente residenziale a media densità - ZONA VIA S. GIOVANNI DA CAPESTRANO**

#### **Art. 59 Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità**

#### **Art. 60 Tessuto consolidato di recupero ambientale**

La destinazione d'uso regolata nel limite del 30% della superficie Utile lorda del singolo edificio di cui alla lett. g) Studi professionali e d'artisti della categoria **D3 Terziarie** viene compresa tra le destinazioni d'uso previste;

#### **Art. 61 Tessuto produttivo commerciale misto**

Vengono eliminati i riferimenti alle funzioni commerciale sia di dettaglio che supermercati contenuti nelle premessa descrittiva essendo le destinazioni ammesse e regolate esplicitate al capoverso **Destinazioni d'uso previste**;

#### **Art. 62 Tessuto produttivo artigianale**

#### **Art. 73 Tessuto prevalentemente commerciale**

#### **Art. 74 Tessuto produttivo artigianale**

#### **Art. 75 Aree per attrezzature tecnico distributive**

Alle **Prescrizioni particolari** si specifica che la superficie abitativa ammessa è per il solo alloggio del custode e viene introdotto un ulteriore limite alla superficie abitativa correlato al 30% della S.U.L. destinata alla produzione;

### **Art. 63 Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità**

Viene corretto il refuso ai **Parametri urbanistici edilizi** per il comparto cod. 23.24 erroneamente indicata in 2 100 mc. a fronte dei 4 500 mc. derivanti dall'accoglimento dell'osservazione prot. n° 1995 del 29/01/2019 e non riportati per un mero errore materiale nell'elaborato C.1.b "Norme tecniche di Attuazione – aggiornate ai rilievi di cui al D.P.P. n° 95 del 12/09/2019;

### **Art. 65 Tessuto prevalentemente residenziale a media densità**

Alle **Prescrizioni particolari** si aggiornano le obbligazioni a carico del comparto edificatorio cod. 24.10.b a seguito delle variazioni alla disciplina urbanistica introdotte dalla Variante n°02 di cui si è detto in precedenza;

### **Art. 66 Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità**

Vengono eliminati i riferimenti alle **Destinazioni escluse** essendo le destinazioni ammissibili regolate alle **Destinazioni d'uso previste**;

### **Art. 68 Tessuto prevalentemente residenziale di recupero ambientale a bassa densità edilizia.**

A seguito delle variazioni alla disciplina urbanistica introdotte dalla Variante n° 08 si procede all'aggiornamento della volumetria ammissibile per il comparto cod. 27.c (V amm. = mc. 11 997) ai **Parametri urbanistici edilizi** ed alla rimozione dei riferimenti ai 100 abitanti insediabili relativi all'intervento urbanistico preventivo in zona nei pressi di Via Garibaldi (già comparto identificato dal codice 27.11);

### **Art. 69 Tessuto prevalentemente residenziale di recupero ambientale a bassa densità edilizia ad iniziativa privata.**

A seguito delle variazioni alla disciplina urbanistica introdotte dalla Variante n° 08 e dalla Variante n° 03 si procede a:

- viene aggiunto il riferimento ad alcune aree già comprese nel comparto 27.11. nelle premessa descrittiva dell'articolo;
- vengono aggiornati i **Parametri urbanistici edilizi** relativamente alle volumetrie ammissibili per i singoli comparti e ed alla altezza ammissibile nelle aree già comprese nel comparto 27.11;
- non viene confermata l'obbligazione a carico del comparto edificatorio cod. 27.b.1 alle **Prescrizioni particolari**;
- alle **Prescrizioni particolari** l'attuazione dei comparti edificatori codd. 27.b.4, 27.b.5 e 27.b.6 viene subordinata alla esecuzione preliminare della viabilità pubblica adiacente e l'attuazione del comparto edificatorio cod. 27.b.3 viene subordinata alla attuazione preliminare del comparto adiacente cod. 27.c o del comparto adiacente cod. 27.b.1;

### **Art. 70 Tessuti di recupero ambientale oggetto di Progettazione urbanistica di dettaglio (P.U.D.)**

Vengono corretti alcuni refusi relativi all'acronimo ST utilizzato per la superficie utile lorda;

### **Art. 72 Tessuto produttivo commerciale misto**

Al **Modo d'intervento** si ammette Per il comparto identificato negli elaborati grafici dal codice di comparto 29.7 il permesso di costruire convenzionato (V. **Variante n° 16**);

Alle **Destinazioni d'uso previste** tra le **D2 Secondarie** vengono aggiunti al punto c) Depositi a cielo aperto e tra le **D3 Terziarie** vengono aggiunti al punto i) Magazzini, depositi, stoccaggi.

Alle **Prescrizioni particolari** si specifica che la superficie abitativa ammessa è per il solo alloggio del custode e viene introdotto un ulteriore limite alla superficie abitativa correlato al 30% della S.U.L. destinata alla produzione;

#### **Art. 79 Aree industriali ricadenti nel perimetro del PTC**

Viene sostituita la dizione previgente al presente P.R.G. con P.R.A.S.I. relativamente alla disciplina urbanistica di tali aree. ””””””””

Con riferimento alla variante n. 10 si rileva che non risulta presente alcun elaborato da cui desuma se l'altezza massima proposta risulti rispettare quanto stabilito dall'art. 8 "Limiti di altezza degli edifici" del DM n. 1444/68 (l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti...omissis).

#### **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;
- 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 le seguenti zone in dissesto e/o esondabili vincolate dal PAI: aree sondabili E1, E2 – aree in dissesto R1, H1 e R1, H2;
- 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; lo smaltimento delle acque bianche e delle acque nere risulta invariato rispetto a quello del vigente PRG;
- ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico di cui al RDL n. 3267/23 e/o all'art. 11 della LR n. 6/2005; non comprende aree boscate;
- 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 capacità edificatoria; viene altresì evidenziato che le nuove aree sono ubicate in porzioni del territorio già antropizzate e per lo più contigue a zone già edificate.

## **Sezione 3 "Caratteristiche del piano o programma"**

Vengono elencati i piani e programmi ritenuti pertinenti, come di seguito riportati, senza però procedere ad un'analisi degli stessi al fine di verificarne la coerenza rispetto alle previsioni della variante di che trattasi. (Rete Natura 2000, Piano di Inquadramento Territoriale Regionale, Piano Paesistico Ambientale Regionale, Piano Energetico Ambientale Regionale, Piano di Tutela delle Acque Regionale, Piano Clima Regionale, Piano Regionale per la Bonifica delle aree inquinate, Carta dei suoli, Piano Regionale per il risanamento e il mantenimento della qualità dell'aria ambiente, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Piano Provinciale gestione rifiuti, Piano per l'Assetto Idrogeologico del fiume Tronto, Piano di zonizzazione acustica comunale, PRG vigente approvato con decreto del Commissario ad Acta n. 2 del 16.10.2017).

Probabilmente tale verifica non è stata ritenuta necessaria in quanto viene precisato che la variante in argomento è relativa ad aree già oggetto di valutazione ambientale strategica nell'ambito della variante generale al PRG approvata con Decreto del Commissario ad Acta n. 2 del 16.10.2017 e che le modificazioni introdotte non causano o acuiscono problemi ambientali.

E' 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 biodiversità, acqua, suolo e sottosuolo, paesaggio, aria, cambiamenti climatici, salute umana, popolazione, beni culturali, 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 i temi ambientali ed è stata effettuata una prima valutazione dei

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

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

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.

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.

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 Monteprandone interessante varie parti del territorio comunale, a condizione che vengano rispettate le seguenti prescrizioni:

- 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. 6 della L.n.241/90:**

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 Monteprandone interessante varie parti del territorio comunale, 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..

- 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 Monteprandone 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.

Il Dirigente ad interim del Settore

(Ing. Antonino Colapinto)

#### **VISTO DI REGOLARITA' TECNICA**

Il Dirigente di Settore 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.

Ascoli Piceno, lì 22/06/2022

IL DIRIGENTE  
COLAPINTO ANTONINO