



# CITTA' DI FERMO

**ATTO DI GIUNTA DEL 22-06-2021, n. 198**

**COPIA**

**Oggetto:**

**Procedura ricognitiva ai fini della formazione ed approvazione di una variante al P.R.G. per la eventuale trasformazione di aree in zone turistico-ricettive Approvazione delle linee di indirizzo.**

L'anno duemilaventuno nel giorno ventidue del mese di giugno alle ore 15:30, si e' riunita in videoconferenza, nelle modalita' previste dalle apposite linee guida approvate con atti di Giunta n. 59 del 30/03/2020 e n. 243 del 6/10/2020, previo regolare invito, la Giunta con l'intervento dei Signori:

<b>Calcinaro Paolo</b>	<b>SINDACO</b>	<b>Presente</b>
<b>Torresi Mauro</b>	<b>VICE SINDACO</b>	<b>Presente</b>
<b>Giampieri Mirco</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>Presente</b>
<b>Di Felice Mariantonietta</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>Presente</b>
<b>Cerretani Annalisa</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>Presente</b>
<b>Luciani Ingrid</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>Presente</b>
<b>Ciarrocchi Alessandro</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>Presente in videoconferenza</b>
<b>Scarfini Alberto Maria</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>Presente</b>
<b>Lanzidei Micol</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>Presente</b>

Risultano presenti n. 9 e assenti n. 0

Presiede il SINDACO Avv. Calcinaro Paolo

Assiste il Segretario Generale Dott.ssa Camastra Serafina.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale ad esaminare e ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta indicata in oggetto.

**OGGETTO: Procedura ricognitiva ai fini della formazione ed approvazione di una variante al P.R.G. per la eventuale trasformazione di aree in zone turistico-ricettive – Approvazione delle linee di indirizzo.**

**ALLA GIUNTA COMUNALE**

**Premesso che:**

- In una realtà come quella fermana il turismo rappresenta una importante forma di ricchezza e occupazione. Un settore che però negli ultimi anni è stato al centro di grandi trasformazioni che hanno visto soprattutto il declino delle strutture alberghiere tradizionali e la richiesta di una ospitalità più completa e non solo limitata al soggiorno marino. L'obiettivo è quindi quello di adeguare la nostra offerta alle richieste di una clientela sempre più esigente e differenziata: la città d'arte, i percorsi naturalistici, quelli enogastronomici, gli outlet. L'ecosostenibilità è il principio fondante del nuovo viaggiare e in questo sviluppo sempre più diversificato e flessibile si inserisce per esempio lo Slow Tourism e il Green Tourism, che mettono in luce il rapporto tra attività turistica e natura, con una particolare attenzione alla preservazione dell'ambiente.
- La trasformazione della fruizione turistica può favorire lo sviluppo di nuove strutture ricettive, soprattutto nell'entroterra. Non solo il tradizionale agriturismo, che nel tempo ha dato una buona risposta a queste esigenze, ma incentivando forme più innovative, come gli agricamping e i glamping. Ciò si potrà ottenere anche attraverso una conversione di aree con destinazione residenziale ad oggi mai partite o riqualificando aree agricole non più produttive.
- L'obiettivo finale è quello di fornire un ventaglio di proposte più personalizzate in modo che ogni turista possa sentirsi al centro dell'offerta e il suo soggiorno diventare un'esperienza di valore.

**Dato atto che:**

- il Comune di Fermo è dotato del piano regolatore generale vigente (P.R.G.), approvato con D.C.P. n. 52 del 25/05/2006;
- l'edificazione sul territorio comunale si attua attraverso interventi diretti o indiretti, ossia attraverso la preventiva formazione ed approvazione di uno strumento urbanistico di attuazione;
- nel vigente P.R.G. esistono numerose aree, nelle quali non sono stati proposti interventi costruttivi, aventi varie destinazioni urbanistiche;
- l'obiettivo dell'Amministrazione comunale, in vista di una nuova redazione della variante generale al P.R.G., è quello di effettuare una pianificazione più razionale e consona al contesto territoriale comunale mediante il recupero delle aree mai utilizzate, onde evitare nuove espansioni e limitare il consumo del suolo, in conformità a quanto disposto dal PTC della Provincia di Fermo;
- sono pervenute e pervengono, altresì, numerose richieste da parte dei cittadini per la retrocessione di aree divenute edificabili con il vigente P.R.G., in quanto il settore delle costruzioni affronta una particolare congiuntura che non sostiene le trasformazioni edilizie previste nei tempi di vigenza della pianificazione urbanistica;
- all'interno del territorio comunale alcune aree edificabili con le attuali destinazioni risultano di conseguenza escluse dal mercato immobiliare e quindi appare opportuno ricondurle ad una destinazione più consona, se richiesto dai proprietari;

- parimenti pervengono istanze per il tramite dello Sportello Unico delle Attività Produttive (SUAP) richieste per ampliamenti funzionali di attività produttive che richiedono ampliamenti verso zone agricole al momento non autorizzabili per il principio di riduzione al consumo di suolo, ma eventualmente assentibili adottando l'istituto della compensazione urbanistica, già adottato per alcuni procedimenti approvati.

**Considerato che:**

- La domanda di turismo e di attività ricreative è cresciuta costantemente negli ultimi decenni e il loro continuo sviluppo, oltre a contribuire all'economia nazionale e di conseguenza anche locale, può determinare pressioni e impatti sulle principali risorse ambientali (aria, acqua, biodiversità, suolo e terra) se non adeguatamente pianificati.
- La frammentazione nelle politiche relative al turismo influisce negativamente anche sulla raccolta e sulla disponibilità dei dati per l'ampio spettro dei settori coinvolti, con rilevanti conseguenze nella pianificazione del turismo e nelle attività di coordinamento non solo tra gli enti pubblici, ma anche tra l'industria e il settore pubblico e quello privato;
- Al fine di contribuire a migliorare gli obiettivi della pianificazione turistica questa amm.ne ha stabilito di farsi guidare, nella valutazione delle richieste e nelle successive decisioni da intraprendere, da un Sistema di indicatori individuati dall' Agenzia Europea dell'Ambiente (AEA) (di cui ISPRA fa parte), basato su indicatori atti a monitorare e valutare la connessione tra turismo e ambiente;
- Tra le diverse forme di turismo "specializzato", alcune si basano maggiormente sul legame con l'ambiente naturale e l'uso del suolo, come il turismo naturalistico o ecoturismo, nonché il turismo rurale:
  1. Gli agriturismi sono intesi quale offerta di ospitalità da parte di aziende agricole autorizzate e hanno adeguato le proprie strutture per svolgere tale attività, sono presi in considerazione con l'intento di rilevare quelle forme di attività turistiche integrate nel territorio, atte a diminuire il peso delle infrastrutture sulla biodiversità e sul paesaggio. Tra l'altro, le attività turistiche offerte (escursionismo, equitazione, biciclette) possono dare la misura dei sistemi da adottare per minimizzare gli impatti dei mezzi di trasporto;
  2. Nuove forme di ospitalità turistica (agricamping, glamping, ecc.ecc) e relazioni con il contesto nel quale si andrebbero eventualmente a insediare.

**Ritenuto** di dover procedere in merito, precisando opportunamente:

- in via generale, il riferimento prevalente per l'istruttoria delle istanze non sarà costituito dalle caratteristiche o dagli effetti prefigurati dalla singola proposta di modifica, bensì dalla compatibilità della stessa con gli obiettivi generali e i caratteri dell'assetto urbanistico definito con P.R.G. che la proposta stessa intende modificare o integrare;
- le singole proposte di modifica non dovranno comportare una riduzione delle prerogative pubbliche per l'attuazione della programmazione vigente nella zona urbanistica interessata, e le stesse dovranno risultare compatibili con l'assetto definito dal P.R.G. per l'ambito in cui vengono ad inserirsi, ferma restando la necessaria verifica del dimensionamento complessivo e del carico urbanistico dello stesso ambito in relazione alla disponibilità degli standards da assicurare, per non compromettere i criteri informativi generali dello strumento urbanistico e ai fini del rispetto normativo a garanzia della quantità delle dotazioni territoriali necessarie;
- pertanto, non potranno essere valutate positivamente proposte che riducano in modo

significativo, anche con riferimento allo specifico ambito territoriale entro cui si collocano, le dotazioni di standards urbanistici e di urbanizzazione;

- le singole proposte inerenti terreni posti all'interno di zone B dovranno essere accompagnate da idonee valutazioni al fine di mantenere inalterato il rapporto tra le quantità aggiuntive di standards urbanistici, espressamente previste nelle suddette zone e il dimensionamento complessivo del P.R.G.;
- le proposte riferite alla trasformazione delle aree progetto (APR) dovranno essere presentate dai proprietari aventi il possesso di almeno dei due terzi del valore degli immobili compresi nel comparto calcolati sulla base all'imponibile catastale;
- occorrerà verificare, nella valutazione delle trasformazioni del diritto edificatorio, che le richieste dei singoli cittadini non comportino una riduzione/compressione delle prerogative pubbliche;
- gli standards urbanistici, sia per ambiti locali, che territoriali, dovranno essere adeguati in conseguenza delle eventuali modifiche insediative;
- occorrerà evitare di modificare l'impianto pianificatorio del P.R.G. evitando di accogliere le proposte che prevedano la frantumazione degli ambiti edificabili, con l'obiettivo di contenere il consumo del suolo;
- dovranno essere dimostrati i criteri per uno sviluppo sostenibile, quindi dimostrare che la trasformazione preservi la qualità e la quantità delle risorse naturali, con produzione di documentazioni utili a costruire un adeguato livello conoscitivo delle aree, che accompagnerà l'elaborazione del documento di Valutazione Ambientale Strategica, da effettuarsi a monte della eventuale variante;
- la sostenibilità del turismo in una determinata area dipende dall'equilibrio di molteplici fattori, che vanno dall'ecosistema alle infrastrutture, dagli aspetti socio demografici a quelli economici. Il raggiungimento di una pianificazione turistica sostenibile dovrà essere il risultato di un processo concordato tra le varie parti interessate, e sarà specifica per la località considerate;
- forme di interventi integrati per uno sviluppo sostenibile, con il turismo beneficiario e promotore di un ambiente migliorato, nel quale gli obiettivi di sostenibilità turistica riguardanti ambiente naturale sono la salvaguardia del paesaggio e la tutela degli ecosistemi più fragili, la diversificazione di un'offerta turistica che valorizzi le altre risorse territoriali quali il patrimonio artistico, culturale e gastronomico, in modo da ampliare il tempo di permanenza, riducendo la concentrazione dei flussi turistici stagionali. Dovranno dunque essere perseguiti obiettivi di qualità dei servizi offerti e promozione dell'economia locale, basata anche sull'introduzione di nuove tecnologie eco-compatibili. Dovrà essere garantita un'equità sociale e una crescita economica che si accompagni con il benessere totale della popolazione locale, mediante il coinvolgimento di tutti i soggetti nei processi decisionali.
- nella pianificazione e gestione turistica delle località deve sempre essere considerata la componente di durevolezza dello sviluppo nel tempo.
- contrasto alla dinamica, negativa, della stagionalità e cercando modelli per prolungare i periodi di presenze turistiche. E' necessario ripensare al modello di offerta turistica locale, ponendo, al centro il concetto di qualità e, contemporaneamente, valorizzando l'immenso e articolato patrimonio materiale e immateriale che il nostro territorio può offrire. Tale scelta consentirà, non solo di aumentare la permanenza, ma anche la spesa media dei turisti in loco con beneficio di altre attività collaterali.

**Visti:**

- il D.lgs. nr. 267/2000, nel testo vigente;
- L. 241/90 e s.m.i;

- Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale";
- Legge Regionale 11 maggio 2019, n. 11 Disciplina regionale della Valutazione di Impatto Ambientale (VIA);
- Deliberazione di Giunta Regionale del 23/12/2019 n. 1647 "Linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica " e Decreto P.F. VAA n. 13/2020;
- Legge Regionale 12 giugno 2007, n. 6 "Modifiche ed integrazioni alle leggi regionali 14 aprile 2004, n. 7, 5 agosto 1992, n. 34, 28 ottobre 1999, n. 28, 23 febbraio 2005, n. 16 e 17 maggio 1999, n. 10. Disposizioni in materia ambientale e Rete Natura 2000";
- Legge Regionale 23 novembre 2011, n. 22 e s.m. "Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico e modifiche alle Leggi regionali 5 agosto 1992, n. 34 "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" e 8 ottobre 2009, n. 22 "Interventi della regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile".
- la Legge 1150/42;
- il D.M. 1444/68;
- gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni del P.P.A.R. e del P.T.C.;
- il D. Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii.;
- L.R. n. 34/1992 e s.m.i;
- Deliberazione di Giunta Regionale del 27/01/2014 n. 53;
- D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i;
- N.T.A. P.R.G. approvato con D.C.P. n. 52 del 25/05/2006 e s.m.i.;
- Regolamento Edilizio Comunale;
- Regolamento Comunale del Verde Urbano e delle formazioni vegetali caratterizzanti il paesaggio rurale, approvato con D.C.C. n. 62/2016.

**Dato atto** che trattandosi di indirizzi amministrativi non necessitano ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo 267/2000 art 49 i pareri di regolarità tecnica.

**Atteso** che il presente atto non comporta oneri finanziari e che pertanto non necessita di parere in merito alla regolarità contabile.

per le motivazioni espresse in premessa,

**SI PROPONE di DELIBERARE** quanto segue:

1. LA PREMESSA è parte integrante e sostanziale del presente atto e ne costituisce motivazione ai sensi dell'articolo 3, della legge n. 241/1990 e s.m.i.
2. DI DARE AVVIO alla procedura ricognitiva ai fini della eventuale formazione e approvazione di una variante al P.R.G. per la trasformazione di aree in zone con destinazioni turistico-ricettive.
3. DI PRECISARE che l'istruttoria delle istanze che perverranno dovrà, tra l'altro, verificare le seguenti peculiarità:
  - in via generale, il riferimento prevalente per l'istruttoria delle istanze non sarà costituito dalle caratteristiche o dagli effetti prefigurati dalla singola proposta di modifica, bensì dalla compatibilità della stessa con gli obiettivi generali e i caratteri dell'assetto urbanistico definito con P.R.G. che la proposta stessa intende modificare o integrare;
  - le singole proposte di modifica non dovranno comportare una riduzione delle prerogative pubbliche per l'attuazione della programmazione vigente nella zona urbanistica interessata, e le stesse dovranno risultare compatibili con l'assetto definito dal P.R.G. per l'ambito in cui vengono ad inserirsi, ferma restando la necessaria verifica del dimensionamento complessivo e del carico urbanistico dello stesso ambito in relazione alla disponibilità degli standards da assicurare, per non compromettere i criteri informativi generali dello strumento urbanistico e ai fini del rispetto normativo a garanzia della quantità delle dotazioni territoriali necessarie;
  - non potranno essere valutate positivamente proposte che riducano in modo significativo, anche con riferimento allo specifico ambito territoriale entro cui si collocano, le dotazioni di standards urbanistici e di urbanizzazione;
  - le singole proposte inerenti terreni posti all'interno di zone B dovranno essere accompagnate da idonee valutazioni al fine di mantenere inalterato il rapporto tra le quantità aggiuntive di standards urbanistici, espressamente previste nelle suddette zone, ed il dimensionamento complessivo del P.R.G.;
  - le proposte riferite alla trasformazione delle aree progetto (APR) dovranno essere presentate dai proprietari aventi il possesso di almeno dei due terzi del valore degli immobili compresi nel comparto calcolati sulla base all'imponibile catastale;
  - occorrerà verificare, nella valutazione delle trasformazioni del diritto edificatorio, che le richieste dei singoli cittadini non comportino una riduzione/compressione delle prerogative pubbliche;
  - gli standards urbanistici, sia per ambiti locali, che territoriali, dovranno essere adeguati in conseguenza delle eventuali modifiche insediative;
  - occorrerà evitare di modificare l'impianto pianificatorio del P.R.G. evitando di accogliere le proposte che prevedano la frantumazione degli ambiti edificabili, con l'obiettivo di contenere il consumo del suolo;

- dovranno essere dimostrati i criteri per uno sviluppo sostenibile, quindi dimostrare che la trasformazione preservi la qualità e la quantità delle risorse naturali, con produzione di documentazioni utili a costruire un adeguato livello conoscitivo delle aree, che accompagnerà l'elaborazione del documento di Valutazione Ambientale Strategica, da effettuarsi a monte della eventuale variante;
  - la sostenibilità del turismo in una determinata area dipende dall'equilibrio di molteplici fattori, che vanno dall'ecosistema alle infrastrutture, dagli aspetti socio demografici a quelli economici. Il raggiungimento di una pianificazione turistica sostenibile dovrà essere il risultato di un processo concordato tra le varie parti interessate, e sarà specifica per la località considerate;
  - forme di interventi integrati per uno sviluppo sostenibile, con il turismo beneficiario e promotore di un ambiente migliorato, nel quale gli obiettivi di sostenibilità turistica riguardanti ambiente naturale sono la salvaguardia del paesaggio e la tutela degli ecosistemi più fragili, la diversificazione di un'offerta turistica che valorizzi le altre risorse territoriali quali il patrimonio artistico, culturale e gastronomico, in modo da ampliare il tempo di permanenza, riducendo la concentrazione dei flussi turistici stagionali.
  - dovranno dunque essere perseguiti obiettivi di qualità dei servizi offerti e promozione dell'economia locale, basata anche sull'introduzione di nuove tecnologie eco-compatibili, nuove forme di turismo.
  - dovrà essere garantita un'equità sociale e una crescita economica che si accompagni con il benessere totale della popolazione locale, mediante il coinvolgimento di tutti i soggetti nei processi decisionali.
  - nella pianificazione e gestione turistica delle località dovrà sempre essere considerata la componente di durevolezza dello sviluppo nel tempo, con nuove forme di turismo "specializzato", che si basano maggiormente sul legame con l'ambiente naturale e l'uso del suolo, come il turismo naturalistico o ecoturismo, nonché il turismo rurale, agriturismo, glamping;
  - contrasto alla dinamica, negativa, della stagionalità e cercando modelli per prolungare i periodi di presenze turistiche. E' necessario ripensare al modello di offerta turistica locale, ponendo, al centro il concetto di qualità e, contemporaneamente, valorizzando l'immenso e articolato patrimonio materiale e immateriale che il nostro territorio può offrire. Tale scelta consentirà, non solo di aumentare la permanenza, ma anche la spesa media dei turisti in loco con beneficio di altre attività collaterali.
4. DI APPROVARE lo schema di avviso di cui all'Allegato A con il quale il Sindaco rende noto alla cittadinanza la variante in oggetto e le modalità per la presentazione delle istanze;
  5. DI INFORMARE i cittadini delle possibilità e degli indirizzi progettuali di tale futura variante al P.R.G., con l'affissione dell'avviso pubblico di cui sopra negli appositi spazi del territorio comunale e sul sito web istituzionale;

6. DI DARE MANDATO al Dirigente del Settore LL.PP., Protezione Civile, Ambiente, Urbanistica, Patrimonio, Contratti e Appalti di assumere tutti gli atti conseguenti e necessari per raggiungere gli obiettivi prefissati con la presente deliberazione;
7. DI STABILIRE che nelle more di approvazione della variante specifica per la trasformazione delle aree come indicato nelle premesse, alcune aree per le quali è stata formalizzata istanza di trasformazione, potranno essere utilizzate, in conformità all'istituto della compensazione urbanistica e secondo il principio di prossimità, per eventuali varianti da adottare da parte dell'Amministrazione comunale;
8. DI DARE ATTO che il presente provvedimento non comporta alcun impegno di spesa;
9. DI TRASMETTERE il presente atto a:
  - Ufficio Pianificazione Urbanistica, Demanio e Cave;
  - Ufficio Edilizia Pubblica e Privata;
  - Ufficio Tributi;
  - Ufficio Turismo.

\*\*\*\*\*

Inoltre, si propone di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del T.U degli Enti Locali, D.Lgs. 267/2000 considerata la particolare rilevanza degli interessi urbanistici e pertanto l'esigenza di accelerazione delle procedure di formazione degli strumenti urbanistici, così da garantire il più possibile una piena e anticipata vigenza delle scelte di pianificazione urbanistica.

**OGGETTO:** Procedura ricognitiva ai fini della formazione ed approvazione di una variante al P.R.G. per la eventuale trasformazione di aree in zone turistico-ricettive – Approvazione delle linee di indirizzo

Fermo, 17/06/2021

Il Responsabile del procedimento  
*Arch. Marina Rita Marcantoni*

---

Pareri espressi ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. 18/08/2000 n. 267:

Fermo, 17/06/2021

Parere di regolarità tecnica: favorevole  
Il dirigente del Settore LL.PP., Protezione Civile,  
Patrimonio, Ambiente, Urbanistica, Contratti e Appalti  
*Dott. Alessandro Paccapelo*

---

Fermo, 22/06/2021

Visto di conformità dell'attività amministrativa  
Il Segretario Generale  
*Dott.ssa Serafina Camastra*

---

## LA GIUNTA COMUNALE

RITENUTO di condividere il documento per le motivazioni indicate e, pertanto, di poter deliberare sulla proposta presentata;

VISTO che la stessa deliberazione riporta il parere favorevole di regolarità tecnica, reso, ai sensi dell'art. 49 del TUEL, dal dirigente del servizio interessato;

DATO ATTO che non necessita il visto in ordine alla regolarità tecnica, non comportando il presente atto, di per se, riflessi sulla situazione economico finanziaria dell'Ente;

ACQUISITO il visto di conformità dell'azione amministrativa da parte del Segretario Generale;

con voti unanimi, resi ed accertati in forma palese

### DELIBERA

1. LA PREMESSA è parte integrante e sostanziale del presente atto e ne costituisce motivazione ai sensi dell'articolo 3, della legge n. 241/1990 e s.m.i.
2. DI DARE AVVIO alla procedura ricognitiva ai fini della eventuale formazione e approvazione di una variante al P.R.G. per la trasformazione di aree in zone con destinazioni turistico-ricettive.
3. DI PRECISARE che l'istruttoria delle istanze che perverranno dovrà, tra l'altro, verificare le seguenti peculiarità:
  - in via generale, il riferimento prevalente per l'istruttoria delle istanze non sarà costituito dalle caratteristiche o dagli effetti prefigurati dalla singola proposta di modifica, bensì dalla compatibilità della stessa con gli obiettivi generali e i caratteri dell'assetto urbanistico definito con P.R.G. che la proposta stessa intende modificare o integrare;
  - le singole proposte di modifica non dovranno comportare una riduzione delle prerogative pubbliche per l'attuazione della programmazione vigente nella zona urbanistica interessata, e le stesse dovranno risultare compatibili con l'assetto definito dal P.R.G. per l'ambito in cui vengono ad inserirsi, ferma restando la necessaria verifica del dimensionamento complessivo e del carico urbanistico dello stesso ambito in relazione alla disponibilità degli standards da assicurare, per non compromettere i criteri informativi generali dello strumento urbanistico e ai fini del rispetto normativo a garanzia della quantità delle dotazioni territoriali necessarie;
  - non potranno essere valutate positivamente proposte che riducano in modo significativo, anche con riferimento allo specifico ambito territoriale entro cui si collocano, le dotazioni di standards urbanistici e di urbanizzazione;
  - le singole proposte inerenti terreni posti all'interno di zone B dovranno essere

accompagnate da idonee valutazioni al fine di mantenere inalterato il rapporto tra le quantità aggiuntive di standards urbanistici, espressamente previste nelle suddette zone, ed il dimensionamento complessivo del P.R.G.;

- le proposte riferite alla trasformazione delle aree progetto (APR) dovranno essere presentate dai proprietari aventi il possesso di almeno dei due terzi del valore degli immobili compresi nel comparto calcolati sulla base all'imponibile catastale;
- occorrerà verificare, nella valutazione delle trasformazioni del diritto edificatorio, che le richieste dei singoli cittadini non comportino una riduzione/compressione delle prerogative pubbliche;
- gli standards urbanistici, sia per ambiti locali, che territoriali, dovranno essere adeguati in conseguenza delle eventuali modifiche insediative;
- occorrerà evitare di modificare l'impianto pianificatorio del P.R.G. evitando di accogliere le proposte che prevedano la frantumazione degli ambiti edificabili, con l'obiettivo di contenere il consumo del suolo;
- dovranno essere dimostrati i criteri per uno sviluppo sostenibile, quindi dimostrare che la trasformazione preservi la qualità e la quantità delle risorse naturali, con produzione di documentazioni utili a costruire un adeguato livello conoscitivo delle aree, che accompagnerà l'elaborazione del documento di Valutazione Ambientale Strategica, da effettuarsi a monte della eventuale variante;
- la sostenibilità del turismo in una determinata area dipende dall'equilibrio di molteplici fattori, che vanno dall'ecosistema alle infrastrutture, dagli aspetti socio demografici a quelli economici. Il raggiungimento di una pianificazione turistica sostenibile dovrà essere il risultato di un processo concordato tra le varie parti interessate, e sarà specifica per la località considerate;
- forme di interventi integrati per uno sviluppo sostenibile, con il turismo beneficiario e promotore di un ambiente migliorato, nel quale gli obiettivi di sostenibilità turistica riguardanti ambiente naturale sono la salvaguardia del paesaggio e la tutela degli ecosistemi più fragili, la diversificazione di un'offerta turistica che valorizzi le altre risorse territoriali quali il patrimonio artistico, culturale e gastronomico, in modo da ampliare il tempo di permanenza, riducendo la concentrazione dei flussi turistici stagionali.
- dovranno dunque essere perseguiti obiettivi di qualità dei servizi offerti e promozione dell'economia locale, basata anche sull'introduzione di nuove tecnologie eco-compatibili, nuove forme di turismo.
- dovrà essere garantita un'equità sociale e una crescita economica che si accompagni con il benessere totale della popolazione locale, mediante il coinvolgimento di tutti i soggetti nei processi decisionali.
- nella pianificazione e gestione turistica delle località dovrà sempre essere considerata la componente di durevolezza dello sviluppo nel tempo, con nuove forme di turismo "specializzato", che si basano maggiormente sul legame con

l'ambiente naturale e l'uso del suolo, come il turismo naturalistico o ecoturismo, nonché il turismo rurale, agricamping, glamping;

- contrasto alla dinamica, negativa, della stagionalità e cercando modelli per prolungare i periodi di presenze turistiche. E' necessario ripensare al modello di offerta turistica locale, ponendo, al centro il concetto di qualità e, contemporaneamente, valorizzando l'immenso e articolato patrimonio materiale e immateriale che il nostro territorio può offrire. Tale scelta consentirà, non solo di aumentare la permanenza, ma anche la spesa media dei turisti in loco con beneficio di altre attività collaterali.
4. DI APPROVARE lo schema di avviso di cui all'Allegato A con il quale il Sindaco rende noto alla cittadinanza la variante in oggetto e le modalità per la presentazione delle istanze;
  5. DI INFORMARE i cittadini delle possibilità e degli indirizzi progettuali di tale futura variante al P.R.G., con l'affissione dell'avviso pubblico di cui sopra negli appositi spazi del territorio comunale e sul sito web istituzionale;
  6. DI DARE MANDATO al Dirigente del Settore LL.PP., Protezione Civile, Ambiente, Urbanistica, Patrimonio, Contratti e Appalti di assumere tutti gli atti conseguenti e necessari per raggiungere gli obiettivi prefissati con la presente deliberazione;
  7. DI STABILIRE che nelle more di approvazione della variante specifica per la trasformazione delle aree come indicato nelle premesse, alcune aree per le quali è stata formalizzata istanza di trasformazione, potranno essere utilizzate, in conformità all'istituto della compensazione urbanistica e secondo il principio di prossimità, per eventuali varianti da adottare da parte dell'Amministrazione comunale;
  8. DI DARE ATTO che il presente provvedimento non comporta alcun impegno di spesa;
  9. DI TRASMETTERE il presente atto a:
    - Ufficio Pianificazione Urbanistica, Demanio e Cave;
    - Ufficio Edilizia Pubblica e Privata;
    - Ufficio Tributi;
    - Ufficio Turismo.

\*\*\*\*\*

Previa separata e successiva votazione unanime, la presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del T.U degli Enti Locali, D.Lgs. 267/2000, considerata la particolare rilevanza degli interessi urbanistici e pertanto l'esigenza di accelerazione delle procedure di formazione degli strumenti urbanistici, così da garantire il più possibile una piena e anticipata vigenza delle scelte di pianificazione urbanistica.

Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO  
F.to Avv. Calcinaro Paolo

Il Segretario Generale  
F.to Dott.ssa Camastra Serafina

---

***CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE***

Si certifica che il presente atto è pubblicato all'Albo Pretorio di questo Comune, in data odierna per quindici giorni consecutivi.

Fermo, li \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Dott.ssa Camastra Serafina

---

E' copia conforme all'originale

Fermo, li \_\_\_\_\_

L'impiegato addetto

---

***CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'***

Il presente atto è esecutivo:

- Dopo il decimo giorno dalla data di pubblicazione sopra indicata.
- Lo stesso giorno in cui l'atto è stato adottato.

Fermo, li \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Dott.ssa Camastra Serafina