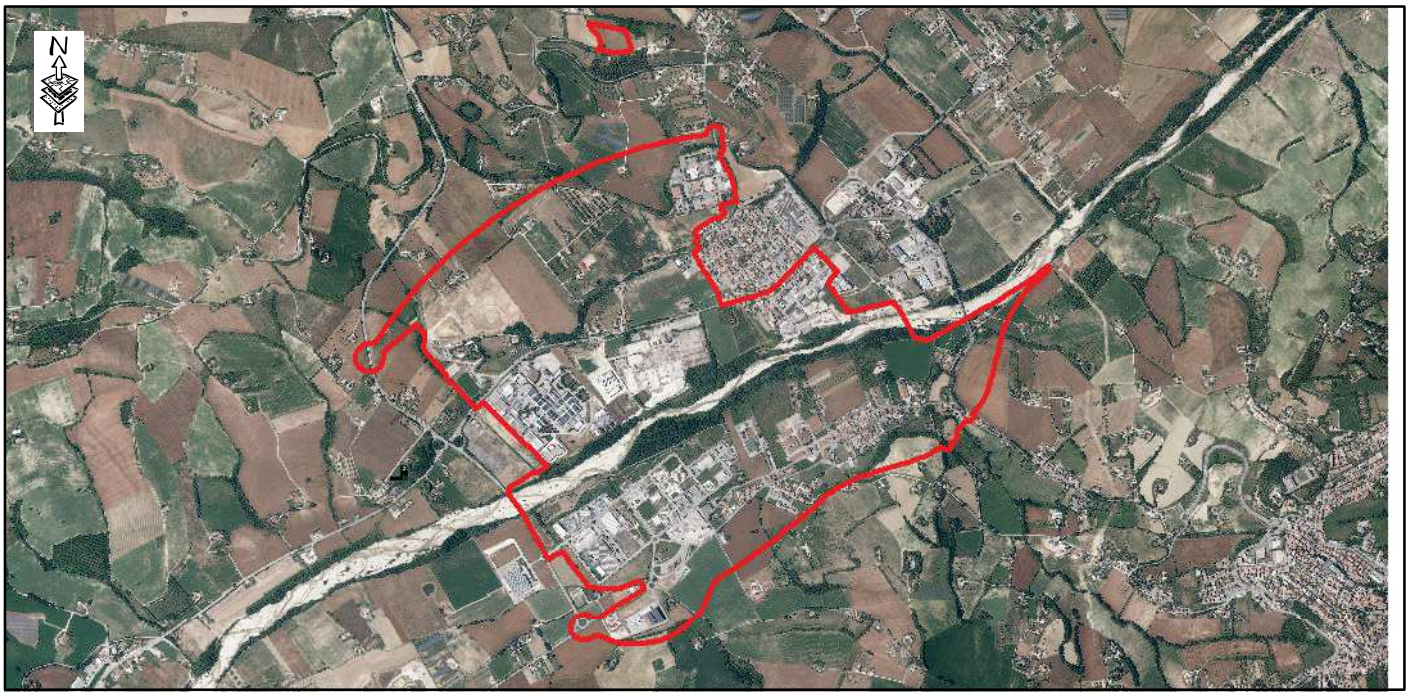
CITTA' DI FERMO

Settore V

Lavori Pubblici, Protezione Civile, Ambiente
Urbanistica, Patrimonio, Contratti e Appalti
Servizio Governo del Territorio

Via Mazzini, 4 – 63900 Fermo (FM) – Tel. 0734.2841 – Fax 0734.284293
PEC: sportellourbanistica@pec.comune.fermo.it – Sito web: www.comune.fermo.it
Codice fiscale e partita iva 00334990447

VARIANTE AL VIGENTE P.R.G.
AI SENSI DELL'ART. 26 L.R. 34/1992 E S.M.I.
IN LOCALITA' CAMPIGLIONE E MOLINI -GIROLA
ADOZIONE



Oggetto: *Relazione Tecnica, NTA, Tabelle, Inquadramento Territoriale, Vincoli e Tutele*			*Elaborato* 1
Scala	*Data* *febbraio 2022*	*Aggiornamento*	*Stampa del* *11 febbraio 2022*
Elaborazione: - *Nomisma s.p.a.* - *Ufficio Pianificazione Urbanistica*		*Il Dirigente* *Dott. Alessandro Paccapelo*	*Prot. Archivio* *ID 657* – *Disegnato da: SS* – *Path: z:\...\variante_id_657*

RELAZIONE GENERALE

Introduzione

L'**Amministrazione Comunale di Fermo** intende procedere ad una proposta di variante parziale al Piano Regolatore Generale vigente, riguardante le frazioni Campiglione e Molini Girola, del Comune di Fermo (FM).

Con Determinazione del Dirigente Settore LL.PP., Protezione Civile, Ambiente, Urbanistica, Patrimonio, Contratti e Appalti, è stato affidato l'incarico per effettuare la verifica Preliminare della Valutazione Strategica della Variante Parziale. La verifica preliminare della valutazione strategia si esplica tramite il Rapporto Preliminare di screening. Questo è lo strumento per lo svolgimento delle consultazioni finalizzate alla verifica di assoggettabilità a VAS del piano o programma, ovvero della fase in cui si valuta la possibilità di applicare la VAS ai piani e ai programmi nei casi di cui all'art. 6 comma 3 del D.lgs. 152/2006 secondo le modalità definite dall'art.12 e disciplinate nella Parte B delle presenti linee guida. Il Rapporto Preliminare di screening contiene le informazioni e i dati necessari per l'identificazione e la caratterizzazione degli eventuali impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale. A tal fine il Rapporto riporta le informazioni richieste nell'Allegato I alla Parte Seconda del D.lgs. 152/2006, nel quale sono elencati i criteri per la verifica di assoggettabilità, in modo che l'Autorità competente, sentiti gli SCA, possa valutare se il piano o programma in esame possa avere impatti significativi sull'ambiente, quindi assoggettando o escludendo il piano o programma dalla procedura di VAS.

Localizzazione

L'area di variante si trova nel comune di Fermo, con 36 386 abitanti ed una superficie di 124,5 kilometri quadrati (densità di 292 abitanti per kilometro quadrato). LA superficie identificata come area di variante è pari a 3.81 kilometri quadrati.

L'area di Variante è circa 6 km a nord ovest dal centro storico al confine con i comuni di Monte Urano (8 044 abitanti) e Torre San Patrizio (1 950 abitanti). L'area di variante interessa un territorio di circa 2.5 km per 2.1 km, è situata a quote comprese tra circa 80 e 130 m s.l.m., ricade sull'estrema porzione nord-occidentale del territorio comunale di Fermo e comprende le Frazioni Campiglione di Fermo e Molini Girola. Campiglione si trova in sinistra idrografica del fiume Tenna, ed è costituito dal centro di Campiglione, e inserito al contesto dalle località (in parte appartamenti al comune di Monte Urano) Triangolo, Valtenna, Campiglione II, San Giovanni e Campiglione III. La frazione di Campiglione ha 1125 abitanti e si trova a 80 m sul livello del mare, in sinistra idrografica del Fiume Tenna. In questa l'area dove sorgerà il nuovo ospedale. La variante interessa anche la località Molini di Tenna, dove è situato il Fermo Forum. Questa si trova in destra idrografica del Fiume Tenna, con 858 abitanti, a 76 m sul livello del mare.

A sud delle contrade, si trova Fermo capoluogo, con il centro storico lungo le pendici del Colle Sàbulo (319 m s.l.m.), L'area in esame è compresa nelle seguenti cartografie: - Quadrante IV del Foglio 125 Fermo, Tavoletta S.E. "Sant'Elpidio a Mare" in scala 1:25000 (IGM) - Quadrante III del Foglio 125 Fermo, Tavoletta N.E. "Grottazzolina" in scala 1:25000 (IGM) - Ortofotocarta Regionale Foglio 314 Montegiorgio, Sezione n° 314040 "Torre San Patrizio" in scala 1:10000 (CTR) - Ortofotocarta Regionale Foglio 315 Fermo, Sezione n° 315010 "Fermo" in scala 1:10000 (CTR) - Foglio 314, Sezioni nn° 314041 e 314042 "Carta Tecnica Comunale" in scala 1:5000 (CTC) - Foglio 315, Sezioni nn° - 315013 e 315014 "Carta Tecnica Comunale" in scala 1:5000 (CTC)

Obiettivi della variante

Lo scopo della variante di Piano intende mettere a sistema gli interventi sul territorio comunale correlati con la costruzione del nuovo ospedale e con la messa a sistema della viabilità presente da parte della Provincia di Fermo. La variante non produce consumo di suolo e, pur determinando importanti effetti strategici, dal punto di vista urbanistico può considerarsi una variante parziale .

Gli obiettivi della Variante, definiti dall'Amministrazione attraverso il piano strategico affidato allo studio Nomisma (2021) sono i seguenti:

a. Partecipazione e trasparenza, con l'obiettivo di fornire criteri l chiari e trasparenti nelle scelte di governo del territorio. attraverso la definizione di un chiaro limite dell'urbanizzato e le limitazione agli usi del suolo ammessi al suo esterno, la definizione di criteri perequativi al tempo stesso generali e chiari, che hanno tenuto conto della storia locale, attraverso l'attenzione prioritaria alle esigenze degli abitanti e delle attività produttive
b. Azzerare il consumo di suolo, riqualificare i suoli non urbanizzati come beni comuni capaci di dare qualità ecologica e ambientale: la costruzione di un progetto articolato di estone dei luoghi nelle forme della suddivisione, nelle modalità delle coperture agroforestali nei terreni coltivati, nella creazione di spazi verdi e boscati a fruizione collettiva degli spazi aperti residui, nella ricostruzione di una rete continua di percorribilità pedonale e ciclabile
c. Rinnovare e riqualificare il territorio già urbanizzato: Creare nuovi insediamenti ad alta prestazione energetica coerentemente con gli obiettivi del piano comunale di mitigazione ed adattamento.
d. Gestire i fenomeni di abbandono e di degrado edilizio con riconversione degli spazi edificati, una migliore connessione tra spazi urbani ed agricoli, con una creazione di sistema fra spazi aperti. Questo progetto permette di evitare la presenza di nuovi edifici con elevati standard energetici e prestazionali affiancata ad edifici abbandonati. La strategia individuata permette invece una riqualificazione coerente, attraverso accordi generali e specifici con le proprietà.
e. Ricostruire condizioni diffuse e differenziate di sviluppo urbano di qualità e sostenibile (città a 15 minuti, percorsi urbano, verde diffuso). Questo permette di creare tessuti residenziali e di servizio al nuovo ospedale, di rivalutare gli spazi produttivi esistenti. Questa condizione potrà realizzarsi valorizzando la presenza diffusa del verde oggi estremamente frammentata e non collegata, e contemporaneamente implementando la creazione degli spazi ad essi adiacenti come spazi fruibili, sociali, specifici come "ambienti di vita" per la popolazione locale.
f. Dare spazio ai luoghi della produzione e alle ragioni del lavoro: l'obiettivo è quello di rimettere al centro delle trasformazioni del territorio l'imprenditoria locale, anziché quelle esclusive del settore immobiliare che distorcono i valori e la rendita immobiliare.
g. Ripensare il sistema della mobilità che oltre ad assorbire i nuovi flussi di traffico dovrà garantire spostamenti e connessioni anche attraverso nuovi sistemi infrastrutturali "sostenibili", costruendo sistemi alternativi ed ecologici. L'alleggerimento del traffico urbano per una migliore qualità urbana;
h. Incrementare i servizi di comunità (poli produttivi, commerciali, culturali) con attenzione alla sostenibilità ambientale.
i. Progettazione partecipata con pratiche di ausilio al processo decisionale, utile per la costruzione di un abaco delle necessità della comunità composta non solo dagli abitanti, ma anche dalle realtà economiche.

Inquadramento del contesto pianificatorio e programmatico

La coerenza esterna è valutata attraverso la tabella seguente. Le previsioni e le direttive del PTC con particolare riferimento al Consumo del Suolo di cui all'art.18 e seguenti sono verificate. **Strumento di riferimento Coerenza verticale Coerenza orizzontale Livello di interazione con il piano** Livello di Coerenza **PPAR - Piano Paesaggistico Regionale** Strumento sovraordinato di indirizzo per la pianificazione provinciale e comunale con l'obiettivo di tutelare e valorizzare il patrimonio paesaggistico, naturale e culturale Alto **PTCP - Piano Territoriale Provinciale**

Strumento sovraordinato di indirizzo e di vincolo per la pianificazione comunale Alto **PEAR - Piano Energetico Ambientale Regionale** Strumento esterno sovraordinato di indirizzo e di vincolo per la pianificazione comunale da valutare nelle norme tecniche di attuazione, da integrare con il Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile ed il clima **PRQA - Piano Regionale per il Risanamento e la Tutela della Qualità dell'Aria** Strumento sovraordinato di indirizzo per la programmazione, il coordinamento e il controllo in materia di inquinamento ed emissioni atmosferiche da valutare nelle norme tecniche di attuazione e da integrare con la pianificazione stradale provinciale e la pianificazione urbana di trasporti e mobilità **Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti** Strumento sovraordinato di indirizzo per la programmazione, il coordinamento e il controllo in materia di produzione e smaltimento dei rifiuti da integrare con la pianificazione dei rifiuti **PTA - Piano di Tutela delle Acque** Strumento sovraordinato di indirizzo e di vincolo per la pianificazione comunale da valutare nelle norme tecniche di attuazione **Pianificazione dei comuni contermini** da valutare, in particolare modo con il Comune di Monte Urano.

Strumento di riferimento	Coerenza verticale		Coerenza orizzontale
	Livello di interazione con il piano	Livello di coerenza	
P.P.A.R.	Strumento sovraordinato di indirizzo per la pianificazione provinciale e comunale con l'obiettivo di tutelare e valorizzare il patrimonio paesaggistico, naturale e culturale	Alto	
P.T.C.	Strumento sovraordinato di indirizzo e di vincolo per la pianificazione comunale	Alto	
P.E.A.R. Piano Energetico Ambientale regionale	Strumento esterno sovraordinato di indirizzo e di vincolo per la pianificazione comunale	da valutare nelle norme tecniche di attuazione, da integrare con il Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile ed il clima	
PRQA - Piano Regionale per il Risanamento e la Tutela della Qualità dell'Aria	Strumento sovraordinato di indirizzo per la programmazione, il coordinamento e il controllo in materia di inquinamento ed emissioni atmosferiche	da valutare nelle norme tecniche di attuazione e da integrare con la pianificazione stradale provinciale e la pianificazione urbana di trasporti e mobilità	
Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti	Strumento sovraordinato di indirizzo per la programmazione, il coordinamento e il controllo in materia di produzione e smaltimento dei rifiuti	da integrare con la pianificazione dei rifiuti	
PTA - Piano di	Strumento sovraordinato	da valutare nelle norme	

Tutela delle Acque	di indirizzo e di vincolo per la pianificazione comunale	tecniche di attuazione	
Pianificazione dei comuni contermini			da valutare, in particolare modo con il Comune di Monte Urano

Questi obiettivi sono fatti propri dalla variante. Per quanto riguarda **le norme tecniche la valutazione della variante** è la seguente:

NORMA del PTC coerenza della Variante

Art. 18 Contenimento della crescita incrementale del consumo di suolo. Obiettivi generali e disposizioni per lo sviluppo del sistema insediativo. Si. Consumo di suolo Zero

Art. 20 Azioni di tutela delle aree Si. Le NTA conterranno norme di tutela. Si riducono le strade in aree di tutela fluviale

Art. 21 Modelli di orientamento e di valutazione della congruenza di strumenti urbanistici e di progetti Si. Si veda il Piano strategico di Nomisma

Art. 26 Settore produttivo artigianale e industriale Si. Si veda il Piano strategico di Nomisma

Art. 30 Direttive per la salvaguardia ed il potenziamento della biodiversità e per la conservazione delle risorse ambientali nelle aree agricole e montane. Si. Le NTA conterranno norme di tutela. Si prevede un incremento di aree verdi a bosco.

Artt. 34/35 Attuazione della Rete Ecologica Marchigiana (R.E.M.). La rete ecologica provinciale Si. Si tiene conto della rete ecologica e si crea una area di tutela (stepping stone) e si rafforzano i corridoi secondari.

La coerenza interna come verificata di seguito:

Verifica obiettivi di Piano e misure in: Norme tecniche e verifica nei procedimenti autorizzatori
Accordi di programma sugli obiettivi strategici
Verifica negli accordi di programma
Monitoraggio ambientale misure di ARPAM
Ascolto dei cittadini e segnalazioni

Inquadramento del contesto strategico in materia ambientale

Le criticità presenti sono:

• elevato grado di urbanizzazione e di consumo di suolo determinato da una forte dispersione degli insediamenti;
• presenza di inquinamento: atmosferico, delle acque, acustico, elettromagnetico e del suolo;
• elevata congestione da traffico veicolare e dei mezzi pubblici nelle strade di accesso, Molini di Tenna, Campiglione, Triangolo di Monte Urano e sulle vie di accesso;
• presenza di un'agricoltura di tipo intensivo ambientalmente non sostenibile;
• bassa qualità degli insediamenti e dell'edificazione recente, dal punto di vista formale, funzionale e della vivibilità;
• scarsa attenzione alla tutela del paesaggio e tendenza alla tutela del singolo bene paesaggistico estraniandolo dal contesto;
• edificazione diffusa a bassa densità, che porta all'erosione di aree verdi, a parco, agricole o di pregio;
• scarsa qualità architettonica e inserimento paesaggistico delle opere infrastrutturali che contribuisce ad una visione negativa da parte delle comunità interessate;

• percezione di un basso livello di qualità della vita, in particolare per la qualità dell'ambiente e la frenesia del quotidiano, in un'economia avanzata in cui l'attenzione a questi aspetti diventa fondamentale;
• marginalità e residualità delle attività agricole, anche se di significativa importanza;
• elevato livello di industrializzazione diffusa;
• processi di conurbazione consolidata lungo le arterie principali Le minacce presenti sono: • riduzione della biodiversità a causa della presenza di insediamenti e infrastrutture;
• peggioramento della qualità ambientale lungo le vie di comunicazione;
• frammentazione di ecosistemi e aree di naturalità per l'attraversamento di infrastrutture in che richiedono una progettazione capace di mantenere e costruire la continuità della rete ecologica;
• eccessiva pressione antropica nel fondo valle del Tenna che localmente potrebbe condurre alla distruzione di alcune risorse di importanza vitale (suolo, acqua, ecc.) oltre che alla perdita delle potenzialità di attrazione turistica;
• consumo di suolo connesso alle nuove infrastrutture stradali. Alla luce di quanto esposto e visti i contenuti della Variante si ritiene che l'ambito di influenza della Variante comprenda i Comuni di Monte Urano, Rapagnano e Torre San Patrizio, avendo effetti anche s positivi, fuori dal territorio comunale. Inoltre si ritiene che gli elementi ambientali sui quali le scelte urbanistiche della Variante avranno un effetto sono i seguenti:
- Agricoltura e paesaggio
- Fabbisogno Energetico
- Acque superficiali e sotterranee
- Produzione rifiuti
- Mobilità e inquinamento atmosferico

In particolare questi elementi ambientali nel Rapporto Ambientale, potranno portare oltre che ad una corretta valutazione ambientale delle modifiche apportate al Piano e alle misure di monitoraggio.

Caratteristiche delle aree interessate e definizione dell'ambito territoriale.

L'ambito territoriale comprende la città di Fermo ed i Comuni di cintura: Porto Sant'Elpidio, Sant'Elpidio a Mare, Porto San Giorgio, Monte Urano, Montegranaro, Torre San Patrizio, Rapagnano, Magliano, Grottazzolina, Montegiorgio.

Il territorio è compreso tra il mare e il sistema di colline interne. Nell'area costiera si ha una urbanizzazione quasi continua e i due assi ferroviario ed autostradale. Le area di diffusione urbana risalgono lungo il reticolo vallivo del Fiume Tenna. Le colline hanno elementi di naturalità all'interno di una matrice agricola e sulle sommità vi sono i centri e nuclei storici di crinale. Gli elementi di diffusione urbana e le grandi infrastrutture sono concentrate su alcune aree poste lungo la Valle del Fiume Tenna in corrispondenza della via Faleriense. Qui sono presenti insediamenti del secolo XX, sviluppati in zone circoscritte poste a valle dei centri di crinale Fermo, Montegiorgio, Magliano di Tenna e Falerone. Le colline che fanno da corona ai reticoli idrografici, presentano una morfologia dolce e poco acclive. Sulla loro sommità, in punti panoramici e facilmente accessibili dai fondovalle, Sono presenti i centri e nuclei storici, caratteristici per la loro connotazione storica di appartenenza ai "castelli fermani", quali Fermo, Torre San Patrizio e Rapagnano, le cui visuali spaziano dal mare Adriatico ai monti Sibillini.

Il paesaggio agrario è caratterizzato da coltivazioni di tipo estensivo costituite da seminativi avvicendati, con poche colture arboree localizzate, in particolare oliveti e di vigneti. L'area ha 131.643 abitanti, il 76,7% della popolazione provinciale. All'interno del territorio la popolazione è in contrazione del 2,1% (contro il 2,4 della media regionale e l'1,9% della media nazionale). Il reddito medio è inferiore al reddito nazionale (19.475 euro contro la media regionale di 20.286 euro e la nazionale di 21.643 euro). Circa il 50% del paesaggio è 2agricolo a seminativi e circa il 30% a colture miste, l'urbanizzato e le infrastrutture arrivano a poco meno del 10%.

La popolazione e società dell'area si possono riassumere come segue: o la popolazione nella provincia di Fermo rappresenta l'11,4% di quella regionale; o l'età media10 della popolazione regionale risulta pari a 44,1 anni (42,5 anni per gli uomini e 45,6 perle donne), valore confrontabile con la media nazionale (42,8 anni), seppur leggermente superiore; o l'indice di vecchiaia, calcolato come il rapporto tra n. di individui con età superiore a 65 anni e quello dei giovani fino a 14 anni e rappresentativo del grado di invecchiamento della popolazione, fornisce per la provincia di Fermo un valore pari a 172,6, contro un valore regionale di 168,7 ed un indice nazionale pari a 144,0.

La regione Marche, quindi, conferma una elevata presenza di soggetti in età senile (>65 anni; in accordo a quanto si osserva in tutte le società occidentali, la popolazione maschile risulta più giovane di quella femminile; o a confronto con il territorio nazionale, l'indice di dipendenza dagli anziani11 per la regione Marche, risulta superiore (45,7 per le Marche e 30,8 per l'Italia); per la provincia di Fermo si evidenzia un valore dell'indice di dipendenza degli anziani confrontabile con quello regionale (46,0).

L'indice di dipendenza strutturale (o totale) è un indicatore di rilevanza economica e sociale: esso rappresenta il numero di individui non autonomi per ragioni demografiche (età<=14 e età>=65) ogni 100 individui potenzialmente indipendenti (età 15-64). Un indice di dipendenza totale alto è sinonimo di un numero elevato di ragazzi e anziani di cui la popolazione attiva deve occuparsi complessivamente.

Caratterizzazione dello stato dell'ambiente L'area di Variante e l'area vasta sono uno dei poli di attrazione dell'area del Tenna. Come individuato anche dal rapporto della regione la Vallata del Tenna, e l'area in esame in particolare sono strategiche e critiche al tempo stesso.

L'urbanizzazione diffusa e la compresenza di aree civili, industriali e commerciali necessità un disegno strategico su più livelli.

Dal punto di vista geologico e geomorfologico l'area non presenta alcun problema di dissesto diffuso ma solo elementi localizzati, in particolare lungo le sponde del Fiume Tenna, essendo un fondovalle ampio e con rilievi dolci. 3Il paesaggio ha come matrice quella rurale, banale con presenza localizzata di fasce arbustive. Il fondovalle è urbanizzato e agricolo. Lungo il Tenna si hanno elementi di vegetazione ripararle naturale anche se con presenza di vegetazione alloctona ed invasiva

Il traffico si concentra in destra idrografica all'incrocio tra SP Lungo Tenna e SP239 che collega il centro storico di Fermo con Molini di Tenna e dopo il ponte con Campiglione. In sinistra idrografica la Faleriense collega Porto Sant'Elpidio e l'autostrada A14 con Triangolo (comune di Monte Urano) e quindi Campiglione. Da nord e dalla superstrada Civitanova

Marche - Foligno si collega la SP219 (detta Mezzina) che si unisce con la SP239 (che unisce Campiglione con l'entroterra). Per il traffico e l'inquinamento atmosferico è stato costruito uno scenario con un passaggio medio di 5000 veicoli giorno, di cui il 10% medi ed il 5% pesanti. Si veda l'appendice metodologica per il sistema di calcolo di scenario. Inventario inquinanti atmosferici - flusso di massa, scenario 2021 (tonnellate/anno salvo CO2 in kt/anno) I consumi idrici per abitante sono pari a circa 65 metri cubi per abitante (dati per il Comune di Fermo, 2018).

L'area è riportata in cartografia seguente, con una descrizione semplificata dei sistemi presenti. La produzione dei rifiuti urbani è nella media regionale con una buona percentuale di raccolta differenziata (anno 2019.

I consumi energetici secondo il PEAR (aggiornamento con dati del 2005) mostra un consumo energetico pari a 3,57 MWh/(abitante*anno), inferiori al valore nazionale e regionale (5,17 MWh/(abitante*anno); con consumo industriale pari a 1,24 MWh/ (abitante*anno).

I valori naturali e paesaggistici sono dovuti alla presenza di relitti di ecosistemi fluviali e di pochi elementi del paesaggio agrario. Il fiume Tenna ha un parco di valore (il ruzzodromo) che conferisce un certo pregio ambientale. L'indice di Funzionalità Fluviale nel tratto ha un valenza mediocre in sponda destra e sinistra, con pochi tratti a valenza elevata . Caratteristiche ecologiche: aree urbanizzate ed in parte agricole, in cui la funzionalità fluviale è stata parzialmente compromessa La qualità delle acque del Tenna è sufficiente, utilizzando l'indicatore Limeco è un

descrittore dello stato trofico del fiume, dà un'indicazione del carico di nutrienti e dello stato di ossigenazione dei corpi idrici (dato del 2020).

Sintesi delle modifiche apportate al vigente PRG

1. Ruolo determinante viene assegnato alla **viabilità.**
La stessa è stata ripensata alla luce delle richieste e delle necessità della Provincia in qualità di Ente proprietario, a conoscenza dei progetti futuri per i quali è direttamente responsabile, ai quali è necessario raccordarsi per un' efficiente realizzazione della maglia stradale principale, che consenta facili collegamenti e raggiungibilità da parte dei comuni limitrofi e degli utenti provenienti dalle varie parti del territorio di riferimento provinciale. In particolare è stata ridisegnata la viabilità provinciale cosiddetta "lungotenna" da ovest verso est, sottraendola all'area troppo vicino al fiume dalla parte di Campiglione, oggetto di ambiti di tutela integrale derivanti dal PPAR, prevedendola dall'altra parte del fiume e più a monte, nell'ottica di alleggerire i flussi di traffico sull'abitato di Molini-Girola, raccordandola con la realizzanda nuova strada provinciale, costituente prolungamento e bretella di collegamento alla strada del Ferro.
Per quanto riguarda le modifiche della aree interne al perimetro di variante esse consistono in:
2. **L'APR n. 22** attualmente individuata interamente con la destinazione ASA viene completamente ridisegnata prendendo atto della porzione dedicata alla realizzazione del nuovo polo ospedaliero di rete provinciale, nella quale è stato sottoscritto un Accordo di Programma con Regione e Provincia nel 2016, oggetto di rimodulazione nel 2019 ed attualmente in fase di una ulteriore rimodulazione per le sopravvenute nuove esigenze da parte dell'Azienda ospedaliera . L'area seppur perimetrata seguirà le fasi procedurali dell'AdiP in fase di pubblicazione da parte della Regione Marche. La restante porzione dell'APR 22 viene ripensata per accogliere funzioni terziarie, di servizio alla nuova realtà ospedaliera: vengono frazionati i grandi spazi con possibilità di attuazione da parte dei privati attraverso interventi urbanistici preventivi, i quali garantiranno anche tutti gli spazi pubblici ed i servizi pubblici necessari (standards urbanistici), non senza prestare attenzione alla qualità architettonica e paesaggistica, con incremento di aree destinate a verde pubblico e parcheggi. L'**APR 22,** distinta in diverse aree progetto **(22A, 22B, 22C, 22D, 22E, 22F)** sarà regolamentata dalle nuove NTA di cui agli artt. 97 bis e 97 ter e comporterà un aumento del carico insediativo, pur non consumando nuovo suolo se non per l'area 22F che viene inserita come intervento di ricucitura tra i nuovi insediamenti ed il nuovo polo ospedaliero, esse saranno regolamentate dalle nuove NTA di cui agli artt. 97 bis e 97 ter.
3. Analogamente viene ridisegnata **l'APR n.23** suddividendola in due aree progetto: APR23A e APR23B, regolamentate dall'art. 98bis.
Le nuove perimetrazioni ricalcano esternamente i vecchi perimetri, con marginali aggiustamenti, mentre ciò che cambia è la destinazione dell'area e le relative NTA. Ciò consente di agire all'interno delle previsioni del vigente PRG permettendo di non consumare nuovo suolo.
4. Nelle aree già urbanizzate o già edificate con la presenza di attività produttive risalenti agli anni '70, si è operata una semplice modifica alla destinazione di zona passando dalla **D2** che il vigente PRG riserva alle aree produttive di completamento, alla zona **DA**, riservata sempre ad un tessuto produttivo di completamento, ma derivante da strumenti attuativi. La scelta deriva dalla molteplicità di funzioni terziarie consentite, senza limitazioni percentuali come in altri casi,,ritenuta dunque più consona a soddisfare le esigenze di nuove attività maggiormente affini alle esigenze che si potranno determinare con la realizzazione del nuovo ospedale. **La modifica è intervenuta per l'area S.Giovanni, area ex Omsa e per l'area circostante Via Malintoppi,** già oggetto di una variante minore per l'inserimento di un ulteriore utilizzo, U3/7, adottata con delibera di D.G.C.

n.334 del 19/10/2021, non ancora approvata definitivamente, sulla quale sono in vigore le norme di salvaguardia.

5. Perimetrazione area ex conceria area da assoggettare a specifico Accordo di Programma contenente il Progetto **PINQUA,** a seguito di ammissione a finanziamento del progetto presentato approvato definitivamente con Decreto Direttoriale del Ministero delle Infrastrutture e Mobilità Sostenibile (M.I.M.S.) n.806 del 20/01/2022. L'area sarà dunque regolata e normata con progetto specifico contenuto dall' Accordo in itinere, in variante al PRG.

6. Nuova previsione con **l'APR n.83**, a nord della perimetrazione della variante. L'area è oggetto di richieste reiterate negli anni da parte della proprietà e costituisce una continuità con le zone edificate del limitrofo Comune di Monte Urano. Potrà essere l'occasione per incrementare la viabilità di penetrazione e/o di uscita dalla nuova struttura ospedaliera.

7. Infine sono stati effettuati aggiustamenti ad alcune piccolissime zone trasformando le aree in zone **B** di completamento laddove esistevano realtà produttive, ora dismesse, necessitanti di interventi di riqualificazione urbana, in luogo di zone D o M2. Tali modifiche operate sull'esistente non hanno comportato consumo di suolo e sono visibili nelle tavole n.3.5.e.n.4.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE VIGENTI

Art. 71 bis- Tessuto prevalentemente produttivo di completamento derivante da strumenti attuativi (DA)

Per tessuto prevalentemente produttivo di completamento derivante da strumenti attuativi si intende la parte del tessuto, con funzioni produttive artigianali ed industriali, realizzato mediante piani attuativi in cui le opere di urbanizzazione sono state completamente realizzate e prese in carico dal Comune e l'edificazione è pressoché completata.

1. **Tipo di intervento**
   Intervento sull'edilizia esistente

2. **Modo d'intervento**
   Intervento edilizio diretto

3. **Parametri urbanistici ed edilizi**

IF	=	IF esistente.
H max	=	11 ml.

4. **Destinazioni d'uso**

Destinazioni d'uso previste :	**U2 -**	**Secondarie**	U2/1	Artigianato prod. Compl.
			U2/2	Artigianato prod. e industria
	U3 -	**Terziarie**	U3/1	Commercio al dettaglio
			U3/2	Commercio complementare
			U3/3	Centri comm. E supermercati
			U3/4	Commercio all'ingrosso
			U3/5	Pubblici esercizi rist. e svago
			U3/6	Pubblici esercizi per ricez.
			U3/7	Studi professionali
			U3/8	Attività direzionali e di serv.
			U3/9	Magazzini
			U3/10	Artigianato di servizio
	U5 -	**Servizi**	U5/2	Attrezzature per lo sport

delle quali le seguenti sono
Destinazioni d'uso regolate: nessuna

5. **Prescrizioni particolari**
   non sono ammesse le lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza; non sono in ogni caso consentite le attività inserite nell' "elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS.", Decreto 05/09/1994.
   - per i nuovi insediamenti di carattere commerciale, dovrà essere rispettato quanto stabilito dall'art 5 del D.M. n. 1444/68; per le medie e grandi strutture di vendita è prescritto il rispetto della Legge Regionale n. 19/02.
   - In caso di variazione della destinazione d'uso degli immobili che comporti un aumento degli standard urbanistici rispetto a quelli esistenti, relativi all'attività produttiva, questi vanno reperiti all'interno del singolo lotto.
   - Sono ammesse nuove abitazioni, destinate esclusivamente al personale di custodia e/o al proprietario nella misura massima di una ogni unità produttiva e connessa con questa, con superficie utile lorda massima pari a mq. 2

Art. 97 - Area progetto n. 22 - Campiglione[1 2]

1. **Tipo di intervento**

Nuova edificazione.

L'intervento ha come obiettivi:

- La creazione di un intero comparto urbano di notevole qualità paesaggistica ed edilizia, fortemente caratterizzato dal verde, che offra servizi socio assistenziali amministrativi, attrezzature collettive, sportive ricreative e culturali di livello comprensoriale.
- Incremento della dotazione di quartiere di aree destinate a verde pubblico e parcheggio;
- Realizzazione di una maglia stradale razionale che migliori la viabilità anche a livello comprensoriale;

2. **Modo d'intervento**

Intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica; a richiesta di altro soggetto privato avente titolo, il Consiglio Comunale può deliberare, senza che ciò costituisca variante al PRG, di consentire l'intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata. Al Consiglio Comunale saranno sottoposti i relativi progetti esecutivi anche degli interventi per stralci di opere funzionali.

In caso il Consiglio Comunale autorizzi l'intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata, il progetto preliminare dovrà essere esteso all'intera area;

Nel caso di realizzazione per stralci funzionali, questi dovranno contenere, in eguale misura destinazioni d'uso di interesse privato e destinazioni d'uso più specificatamente di interesse pubblico e collettivo, comprese tutte le infrastrutture primarie

3. **Parametri urbanistici ed edilizi**

IF = 10.000 mc/ha

H max = 12,00 ml

4. **Destinazioni d'uso**

- Destinazioni d'uso previste:

U3 - Terziarie	U3/1	Commercio al dettaglio;
	U3/2	Commercio complementare;
	U3/3	Centri commerciali e supermercati;
	U3/5	Pubblici esercizi per ristoro e svago;
	U3/6	Pubblici esercizi per ricezione;
	U3/8	Attività direzionali e di servizio;
U5 - Servizi	U5/1	Sedi istituzionali, amministrative, di corpi di polizia, ecc.;
	U5/2	Attrezzature per lo sport;
	U5/3	Attrezzature per lo svago;
	U5/6	Attrezzature socio-assistenziali;
	U5/7	Attrezzature per pubblici servizi e attrezzature ecologiche per servizi urbani;
	U5/9	Attrezzature per lo spettacolo e la cultura;

delle quali le seguenti sono

- Destinazioni d'uso regolate: globalmente max 20% della SUL totale

U3 - Terziarie	U3/1	Commercio al dettaglio;
	U3/2	Commercio complementare;
	U3/3	Centri commerciali e supermercati;
	U3/5	Pubblici esercizi per ristoro e svago;
	U3/6	Pubblici esercizi per ricezione;
	U3/8	Attività direzionali e di servizio;

---

1 Con delibera di C.C. n. 102 del 29/11/2012 è stata approvata la variante urbanistica "Realizzazione della nuova struttura ospedaliera nel territorio della città di Fermo. conformita' urbanistica e reiterazione vincoli urbanistici. art. 26 LR 34/92" che interessa una superficie di mq. 173.770 nella parte ovest dell'APR, individuata catastalmente, in misura parziale o totale, come da elaborati presentati, al foglio n. 36, part. 396, 488, 478, 178, 373, 189, 32, 184, 179, 374, 85; foglio n. 37, part. N. 5, 7, 102, 190, 107, 192, 198, 197, 199, 63, 33, 200, 59, 90, 29, 96, 91, 8, 72, 75, 34.

2 Con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 110 del 13/05/2019 è stato approvato l'accordo di programma per la realizzazione del nuovo polo ospedaliero.

Edifici, attrezzature, impianti sportivi e fieristici, di notevole qualità architettonica.

6. Prescrizioni particolari

- L'intervento urbanistico potrà essere realizzato anche per stralci di opere funzionali, purché previsti in sede di piano attuativo esteso al l'intera area di intervento;
- Recinzioni di altezza costante nei materiali opportuni, cancelli semplici.
- Possibilità di riordino dell'edificato esistente, consentendo ristrutturazione, spostamento e accorpamento dei volumi esistenti, prevedendolo nella progettazione urbanistica di dettaglio.

7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale	Aree pubbliche			Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	ASA/APS/VS/ASC (mq)	P (p.m. e mq)	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
551.508[3]	326.510	106.250		24.700	326.510

3 Con variante urbanistica approvata con delibera di C.C. n. 65 del 30/6/2009 è stata ridotta l'area dell'APR per realizzare un "Centro servizi territoriali".

Art. 98 - Area progetto n. 23 - Campiglione

1. **Tipo di intervento**

   Nuova edificazione.

   L'intervento ha come obiettivi:
   - Espansione del tessuto urbano esistente;
   - Schermatura dei lotti con filari di alberi;
   - Incremento della dotazione di quartiere di aree destinate a verde pubblico e parcheggio;
   - Completamento razionale della maglia stradale;
   - Piazza di pertinenza della chiesa;

2. **Modo d'intervento**

   Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

3. **Parametri urbanistici ed edilizi**

   IT = 0,107 mc/mq
   H max = 9,00 ml

4. **Destinazioni d'uso**
   - Destinazioni d'uso previste: **U3 - Terziarie** U3/1 Commercio al dettaglio;
     U3/5 Pubblici esercizi per ristoro e svago;
     U3/7 Studi professionali;
     U3/10 Artigianato di servizio;
     U4 - Residenziali

   delle quali le seguenti sono
   - Destinazioni d'uso regolate: globalmente max 35% della SUL totale
     U3 - Terziarie U3/1 Commercio al dettaglio;
     U3/5 Pubblici esercizi per ristoro e svago;
     U3/7 Studi professionali;
     U3/10 Artigianato di servizio;

5. **Tipo edilizio**

   Edificio a volumetria elementare senza terrazzi aggettanti e scale esterne, come da tipologia allegata in apposita scheda.

   Villini isolati, alloggi individuali, alloggi sovrapposti con accesso indipendente o collegamenti verticali comuni.

6. **Prescrizioni particolari**
   - Murature esterne di mattoni pieni a facciavista di colore e tipologia analoghi a quelli utilizzati nel Centro Storico.
   - E' prevista la realizzazione di alloggi di edilizia economica e popolare nella misura pari a IT = 0,10 mc/mq; la sua attuazione è regolata dal precedente articolo 75 "Aree progetto: disposizioni generali";
   - Recinzioni di altezza costante in mattoni pieni a facciavista, cancelli semplici.
   - Realizzazione di intensa piantumazione con alberi di alto fusto della porzione di area verde verso sud, per costituire opera di mitigazione dell'impatto dello stabilimento SADAM.
   - L'edificazione è subordinata al rispetto delle prescrizioni evidenziate negli elaborati di settore.

7. **Tabella riassuntiva**

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche			Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF (mq)	ASA/V (mq)	P (p.m. e mq)	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
103.000	16.600	55.100	4.650		6.200	11.000

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE MODIFICATE

Art. 71 bis- Tessuto prevalentemente produttivo di completamento derivante da strumenti attuativi (DA)

Per tessuto prevalentemente produttivo di completamento derivante da strumenti attuativi si intende la parte del tessuto, con funzioni produttive artigianali ed industriali, realizzato mediante piani attuativi in cui le opere di urbanizzazione sono state completamente realizzate e prese in carico dal Comune e l'edificazione è pressoché completata.

1. **Tipo di intervento**
   Intervento sull'edilizia esistente

2. **Modo d'intervento**
   Intervento edilizio diretto

3. **Parametri urbanistici ed edilizi**

IF	=	IF esistente.
H max	=	11 ml.

4. **Destinazioni d'uso**

Destinazioni d'uso previste :	**U2 -**	**Secondarie**	U2/1	Artigianato prod. Compl.
			U2/2	Artigianato prod. e industria
	U3 -	**Terziarie**	U3/1	Commercio al dettaglio
			U3/2	Commercio complementare
			U3/3	Centri comm. E supermercati
			U3/4	Commercio all'ingrosso
			U3/5	Pubblici esercizi rist. e svago
			U3/6	Pubblici esercizi per ricez.
			U3/7	Studi professionali
			U3/8	Attività direzionali e di serv.
			U3/9	Magazzini
			U3/10	Artigianato di servizio
	U5 -	**Servizi**	U5/2	Attrezzature per lo sport

delle quali le seguenti sono
Destinazioni d'uso regolate: nessuna

5. **Prescrizioni particolari**
   non sono ammesse le lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza; non sono in ogni caso consentite le attività inserite nell' "elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS.", Decreto 05/09/1994.
   - per i nuovi insediamenti di carattere commerciale, dovrà essere rispettato quanto stabilito dall'art 5 del D.M. n. 1444/68; per le medie e grandi strutture di vendita è prescritto il rispetto della Legge Regionale n. 19/02.
   - In caso di variazione della destinazione d'uso degli immobili che comporti un aumento degli standard urbanistici rispetto a quelli esistenti, relativi all'attività produttiva, questi vanno reperiti all'interno del singolo lotto.
   - Sono ammesse nuove abitazioni, destinate esclusivamente al personale di custodia e/o al proprietario nella misura massima di una ogni unità produttiva e connessa con questa, con superficie utile lorda massima pari a mq. 200.
   - **Per la zona ex Omsa in loc.tà Campiglione è consentita la destinazione d'uso secondaria U2/3, depositi a cielo aperto.**

Art. 97 - Area progetto n. 22 - Campiglione[1 2]

1. **Tipo di intervento**

Nuova edificazione.

L'intervento ha come obiettivi:

- La creazione di un intero comparto urbano di notevole qualità paesaggistica ed edilizia, fortemente caratterizzato dal verde, che offra servizi socio assistenziali amministrativi, attrezzature collettive, sportive ricreative e culturali di livello comprensoriale.
- Incremento della dotazione di quartiere di aree destinate a verde pubblico e parcheggio;
- Realizzazione di una maglia stradale razionale che migliori la viabilità anche a livello comprensoriale;

2. **Modo d'intervento**

Intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica; a richiesta di altro soggetto privato avente titolo, il Consiglio Comunale può deliberare, senza che ciò costituisca variante al PRG, di consentire l'intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata. Al Consiglio Comunale saranno sottoposti i relativi progetti esecutivi anche degli interventi per stralci di opere funzionali.

In caso il Consiglio Comunale autorizzi l'intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata, il progetto preliminare dovrà essere esteso all'intera area;

Nel caso di realizzazione per stralci funzionali, questi dovranno contenere, in eguale misura destinazioni d'uso di interesse privato e destinazioni d'uso più specificatamente di interesse pubblico e collettivo, comprese tutte le infrastrutture primarie

3. **Parametri urbanistici ed edilizi**

IF = 10.000 mc/ha

H max = 12,00 ml

4. **Destinazioni d'uso**

- Destinazioni d'uso previste:

U3 - Terziarie	U3/1	Commercio al dettaglio;
	U3/2	Commercio complementare;
	U3/3	Centri commerciali e supermercati;
	U3/5	Pubblici esercizi per ristoro e svago;
	U3/6	Pubblici esercizi per ricezione;
	U3/8	Attività direzionali e di servizio;
U5 - Servizi	U5/1	Sedi istituzionali, amministrative, di corpi di polizia, ecc.;
	U5/2	Attrezzature per lo sport;
	U5/3	Attrezzature per lo svago;
	U5/6	Attrezzature socio-assistenziali;
	U5/7	Attrezzature per pubblici servizi e attrezzature ecologiche per servizi urbani;
	U5/9	Attrezzature per lo spettacolo e la cultura;

delle quali le seguenti sono

- Destinazioni d'uso regolate: globalmente max 20% della SUL totale

U3 - Terziarie	U3/1	Commercio al dettaglio;
	U3/2	Commercio complementare;
	U3/3	Centri commerciali e supermercati;
	U3/5	Pubblici esercizi per ristoro e svago;
	U3/6	Pubblici esercizi per ricezione;
	U3/8	Attività direzionali e di servizio;

1 Con delibera di C.C. n. 102 del 29/11/2012 è stata approvata la variante urbanistica "Realizzazione della nuova struttura ospedaliera nel territorio della città di Fermo. conformita' urbanistica e reiterazione vincoli urbanistici. art. 26 LR 34/92" che interessa una superficie di mq. 173.770 nella parte ovest dell'APR, individuata catastalmente, in misura parziale o totale, come da elaborati presentati, al foglio n. 36, part. 396, 488, 478, 178, 373, 189, 32, 184, 179, 374, 85; foglio n. 37, part. N. 5, 7, 102, 190, 107, 192, 198, 197, 199, 63, 33, 200, 59, 90, 29, 96, 91, 8, 72, 75, 34.

2 Con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 110 del 13/05/2019 è stato approvato l'accordo di programma per la realizzazione del nuovo polo ospedaliero.

5. **Tipo edilizio**
   Edifici, attrezzature, impianti sportivi e fieristici, di notevole qualità architettonica.

6. **Prescrizioni particolari**

- L'intervento urbanistico potrà essere realizzato anche per stralci di opere funzionali, purché previsti in sede di piano attuativo esteso al l'intera area di intervento;
- Recinzioni di altezza costante nei materiali opportuni, cancelli semplici.
- Possibilità di riordino dell'edificato esistente, consentendo ristrutturazione, spostamento e accorpamento dei volumi esistenti, prevedendolo nella progettazione urbanistica di dettaglio.

7. **Tabella riassuntiva (come da Accordo di Programma)**

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche			Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF (mq)	ASA/V (mq)	P	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
173.638		137.733				215.476

Art. 97 bis - Aree progetto n. 22A

L'attuazione degli interventi è subordinata alla completa realizzazione di idonea viabilità principale, pubblica, completa delle opere di urbanizzazione, con cessione delle aree da parte dei proprietari.

1. **Tipo di intervento**
   Nuova edificazione.
   L'intervento ha come obiettivi:
   - La creazione di comparti urbani di notevole qualità paesaggistica ed edilizia, fortemente caratterizzati dal verde.
   - Incremento della dotazione di quartiere di aree destinate a verde pubblico e parcheggio;
   - Realizzazione di una maglia stradale razionale che migliori la viabilità anche a livello comprensoriale;

2. **Modo d'intervento**
   Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.
   Al Comune saranno sottoposti i relativi progetti esecutivi anche degli interventi per stralci di opere funzionali **ed autonomi**.
   In caso il Comune autorizzi l'intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata, il progetto preliminare dovrà essere esteso all'intera area.

3. **Parametri urbanistici ed edilizi per la destinazione residenziale**
   IT = 0,12 mc/mq
   H max = 10,00 ml

4. **Destinazioni d'uso**

U4 - Residenziali

U3 - Terziarie
U3/1 Commercio al dettaglio;
U3/2 Commercio complementare;
U3/5 Pubblici esercizi per ristoro e svago;
U3/6 Pubblici esercizi per ricezione;
U3/7 Studi professionali;
U3/8 Attività direzionali e di servizio;

delle quali le seguenti sono
- Destinazioni d'uso regolate: globalmente max 35% della SUL totale

U3 – Terziarie
U3/1 Commercio al dettaglio;
U3/2 Commercio complementare;
U3/5 Pubblici esercizi per ristoro e svago;
U3/6 Pubblici esercizi per ricezione;
U3/7 Studi professionali;
U3/8 Attività direzionali e di servizio

5. **Tipo edilizio**
   Edifici, attrezzature di notevole qualità architettonica.

6. **Prescrizioni particolari**
   - L'intervento urbanistico potrà essere realizzato anche per stralci di opere funzionali, purché previsti in sede di piano attuativo esteso al l'intera area di intervento;
   - Recinzioni di altezza costante nei materiali opportuni, cancelli semplici.
   - Possibilità di riordino dell'edificato esistente, consentendo ristrutturazione, spostamento e accorpamento dei volumi esistenti, prevedendolo nella progettazione urbanistica di dettaglio.

7. **Tabella riassuntiva totale**

APR n.22/A (n.7 comparti) di cui:

Sup. territoriale	Aree pubbliche			Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF	P /V	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
32.537	32.537				3.904

Art. 97 ter - Aree progetto n.22B, n.22C, n.22D, n.22 E, n.22 F - Campiglione[3]

L'attuazione degli interventi è subordinata alla completa realizzazione di idonea viabilità principale, pubblica, completa delle opere di urbanizzazione, con cessione delle aree da parte dei proprietari.

1. **Tipo di intervento**
   Nuova edificazione.
   L'intervento ha come obiettivi:
   - Espansione del tessuto urbano esistente, con comparti urbani di notevole qualità paesaggistica ed edilizia, fortemente caratterizzati dal verde
   - La creazione di comparti urbani di notevole qualità paesaggistica ed edilizia, fortemente caratterizzati dal verde.
   - Incremento della dotazione di quartiere di aree destinate a verde pubblico e parcheggio;
   - Realizzazione di una maglia stradale razionale che migliori la viabilità anche a livello comprensoriale;

2. **Modo d'intervento**
   Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.
   Al Comune saranno sottoposti i relativi progetti esecutivi anche degli interventi per stralci di opere funzionali **ed autonomi**.
   In caso il Comune autorizzi l'intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata, il progetto preliminare dovrà essere esteso all'intera area.

3. **Parametri urbanistici ed edilizi**
   IT = 0,50 mc/mq
   H max = 10,00 ml

4. **Destinazioni d'uso**
   - Destinazioni d'uso previste: **U3 - Terziarie**
     U3/1 Commercio al dettaglio;
     U3/2 Commercio complementare;
     U3/5 Pubblici esercizi per ristoro e svago;
     U3/6 Pubblici esercizi per ricezione;
     U3/7 Studi professionali;
     U3/8 Attività direzionali e di servizio;
     U3/10 Artigianato di servizio

     U4 - Residenziali

   delle quali le seguenti sono
   - Destinazioni d'uso regolate: globalmente max 60% della SUL totale
     U3 – Terziarie
     U3/1 Commercio al dettaglio
     U3/2 Commercio complementare;
     U3/5 Pubblici esercizi per ristoro e svago;
     U3/6 Pubblici esercizi per ricezione;
     U3/7 Studi professionali;
     U3/8 Attività direzionali e di servizio;
     U3/10 Artigianato di servizio

     U4 – Residenziali globalmente max 40% della SUL totale

5. **Tipo edilizio**
   Edifici, attrezzature di notevole qualità architettonica.
6. **Prescrizioni particolari**
   - L'intervento urbanistico potrà essere realizzato anche per stralci di opere funzionali, purché previsti in sede di piano attuativo esteso al l'intera area di intervento;

---

3 Con delibera di C.C. n. 102 del 29/11/2012 è stata approvata la variante urbanistica "Realizzazione della nuova struttura ospedaliera nel territorio della città di Fermo. conformita' urbanistica e reiterazione vincoli urbanistici. art. 26 LR 34/92" che interessa una superficie di mq. 173.770 nella parte ovest dell'APR, individuata catastalmente, in misura parziale o totale, come da elaborati presentati, al foglio n. 36, part. 396, 488, 478, 178, 373, 189, 32, 184, 179, 374, 85; foglio n. 37, part. N. 5, 7, 102, 190, 107, 192, 198, 197, 199, 63, 33, 200, 59, 90, 29, 96, 91, 8, 72, 75, 34.

- Recinzioni di altezza costante nei materiali opportuni, cancelli semplici.
- Possibilità di riordino dell'edificato esistente, consentendo ristrutturazione, spostamento e accorpamento dei volumi esistenti, prevedendolo nella progettazione urbanistica di dettaglio.
- **Realizzazione di intensa piantumazione con alberi di alto fusto delle porzioni di aree verdi, per costituire opera di mitigazione ad integrazione delle strutture verdi, quali zone cuscinetto per il nuovo Ospedale di rete provinciale, nonché per il miglioramento delle prestazioni ambientali**.
- L'edificazione è subordinata al rispetto delle prescrizioni evidenziate negli elaborati di settore.

7. Tabella riassuntiva totale

Sup. territoriale	Aree pubbliche			Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF	P /V	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
265.980	158.600				132.991

APR n.22/B (n.2 comparti) di cui:

Sup. territoriale	Aree pubbliche			Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF	P	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
38.718	32.369	1.085	5.264		19.359

APR n.22/C (n.3 comparti) di cui:

Sup. territoriale	Aree pubbliche			Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF	P	V	Vp (mq)	Vol (mc)
45.640	30.923	1.321	7.688		22.820

APR n.22/D

Sup.territoriale	Aree pubbliche				Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF (mq)	Strada (mq)	P / V)	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
91.820	48.339	5.302	38.179			45.910

APR n.22/E:

Sup. territoriale	Aree pubbliche			Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF	P	V	Vp (mq)	Vol (mc)
47.659	17.808		22.477		23.830

APR n.22/ F:

Sup. territoriale	Aree pubbliche			Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF	P	V	Vp (mq)	Vol (mc)
42.143	29.161	2.913	5.335		21.072

Art. 98 - Area progetto n.23 - Campiglione (soppresso)

Art. 98 bis- Area progetto n. 23A, n.23B- Campiglione

1. **Tipo di intervento**
   Nuova edificazione.
   L'intervento ha come obiettivi:
   - Espansione del tessuto urbano esistente;
   - Schermatura dei lotti con filari di alberi;
   - Incremento della dotazione di quartiere di aree destinate a verde pubblico e parcheggio;
   - Realizzazione e razionale completamento razionale della maglia stradale;

2. **Modo d'intervento**
   Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

3. **Parametri urbanistici ed edilizi**
   IT = 0,30 mc/mq
   H max = 10,00 ml

4. **Destinazioni d'uso**
   - Destinazioni d'uso previste: **U3 - Terziarie** U3/1 Commercio al dettaglio;
     U3/5 Pubblici esercizi per ristoro e svago;
     U3/7 Studi professionali;
     U3/10 Artigianato di servizio;
     U4 - Residenziali

   delle quali le seguenti sono
   - Destinazioni d'uso regolate: globalmente max 35% della SUL totale
     U3 - Terziarie U3/1 Commercio al dettaglio;
     U3/5 Pubblici esercizi per ristoro e svago;
     U3/7 Studi professionali;
     U3/10 Artigianato di servizio;

5. **Tipo edilizio**
   Edificio a volumetria elementare senza terrazzi aggettanti e scale esterne, come da tipologia allegata in apposita scheda.
   Villini isolati, alloggi individuali, alloggi sovrapposti con accesso indipendente o collegamenti verticali comuni.

6. **Prescrizioni particolari**
   - Murature esterne di mattoni pieni a facciavista di colore e tipologia analoghi a quelli utilizzati nel Centro Storico.
   - Recinzioni di altezza costante in mattoni pieni a facciavista, cancelli semplici.
   - Realizzazione di intensa piantumazione con alberi di alto fusto della porzione di area verde per costituire opera di mitigazione e miglioramento delle prestazioni ambientali.

7. **Tabella riassuntiva**

APR 23A

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche			Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF (mq)	V (mq)	P (p.m. e mq)	ASA (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
40.465	13.873	21.446	737	4.533		12.139

APR 23B

ST (mq)	SF (mq)	V (mq)	P (p.m. e mq)	ASA (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
40.161	15.476	8.157	9.430			12.048

Art. 135/23 - Area progetto n. 83 - Campiglione

1. **Tipo di intervento**

   Nuova edificazione.

   L'intervento ha come obiettivi:
   - Espansione del tessuto urbano esistente;
   - Schermatura dei lotti con filari di alberi;
   - Incremento della dotazione di quartiere di aree destinate a verde pubblico e parcheggio
   - Reperimento di parcheggi e verde attrezzato per la zona.
   - Incremento dotazione viabilità di penetrazione alla nuova struttura ospedaliera

2. **Modo d'intervento**

   Intervento urbanistico preventivo d'iniziativa privata.

3. **Parametri urbanistici ed edilizi**

   IT = 0,12 mc/mq
   H max = 7,50 ml

4. **Destinazioni d'uso**

   - Destinazioni d'uso previste: **U3 - Terziarie**
     U3/1 Commercio al dettaglio;
     U3/2 Commercio complementare;
     U3/5 Pubblici esercizi per ristoro e svago;
     U3/6 Pubblici esercizi per ricezione;
     U3/10 Artigianato di servizio;

     U4 - Residenziali

   delle quali le seguenti sono
   - Destinazioni d'uso regolate: globalmente max 35% della SUL totale
     U3 - Terziarie
     U3/1 Commercio al dettaglio;
     U3/2 Commercio complementare;
     U3/5 Pubblici esercizi per ristoro e svago;
     U3/6 Pubblici esercizi per ricezione;
     U3/10 Artigianato di servizio

5. **Tipo edilizio**

   Edificio a volumetria elementare senza terrazzi aggettanti e scale esterne, come da tipologia allegata in apposita scheda.

   Villini isolati, alloggi individuali, alloggi sovrapposti con accesso indipendente o collegamenti verticali comuni.

6. **Prescrizioni particolari**
   - Murature esterne di mattoni pieni a facciavista di colore e tipologia analoghi a quelli utilizzati nel Centro Storico.
   - Recinzioni di altezza costante in mattoni pieni a facciavista, cancelli semplici.
   - E' vietata ogni nuova edificazione all'interno di tutte le aree indicate negli elaborati di settore ad edificazione sconsigliata.
   - L'edificazione è subordinata al rispetto delle prescrizioni evidenziate negli studi di settore.

7. **Tabella riassuntiva**

Sup. territoriale - fondiaria	Aree pubbliche				Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF (mq)	V (mq)	P (p.m. e mq)	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
18.039						2.165

Entità ed estensione degli effetti

Gli effetti diretti sono nell'ambito dei comuni costieri del Fermano, quelli indiretti nell'intera provincia. Gli effetti sono positivi: si ha un miglioramento della struttura urbana, dell'accessibilità e del sistema locale del lavoro.

Rapporti con la Pianificazione sovraordinata e dimensionamento

Sostanzialmente la variante risulta migliorativa per la conferma di tutti gli ambiti di tutela derivanti dal PPAR, per la rispondenza ai principi del PTC sul consumo di suolo ed infine per il rispetto del PAI, per il quale le previsioni di viabilità provinciale su siti interessati da possibili frane, sono state rimosse ed è stata ripristinata la zona agricola, individuando diverse localizzazioni alternative.

Per quanto concerne le relazioni con il **PPAR** si evidenzia che le aree oggetto di trasformazione sono state già individuate in sede di adeguamento del vigente PRG come aree interessate da diversi ambiti di tutela e dalle prescrizioni di base dello stesso. Esse si inseriscono infatti all'interno di un contesto già antropizzato. Le trasformazioni proposte non modificano le perimetrazioni di tali ambiti che vengono integralmente riconfermati e rispettati.

La variante risulta coerente con gli obiettivi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (**P.T.C.**), approvato con Delibera di C.P. n.11 del 31/032015, vengono rispettate le prescrizioni relative allo sviluppo del sistema insediativo, di cui all'art.18, localizzando le modifiche all'interno di aree già perimetrate dal P.R.G. come parti del territorio destinate all'edificazione e complessivamente viene rispettato il principio del non consumo di suolo, in alcuni casi sottraendo alcune previsioni e ripristinando la zona agricola, in altri casi inserendo nuove previsioni, ma rispettando complessivamente il principio del PTC: complessivamente si ottiene un aumento delle zone agricole e viene assicurata una stretta coerenza tra previsione insediativa e dislocazione di servizi, in un'ottica di rafforzamento della struttura urbana.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.10 della legge regionale 23 novembre 2011, N.22 e s.m., "Compatibilità idraulica delle trasformazioni territoriali" è necessario garantire il non aggravamento del livello di rischio idraulico, né pregiudicare la riduzione anche futura di tale livello. A tal fine è stata redatta la **VCI** (verifica di compatibilità idraulica) secondo i criteri indicati nella D.G.R. n.53 del 27/01/2014.

Il vigente P.R.G. individua l'area a "rischio" dal punto di vista archeologico, ai sensi dell'art.34 delle N.T.A. Dunque gli interventi ivi indicati andranno preventivamente sottoposti alla Soprintendenza Archeologica per le Marche prima dell'attuazione.

La variante rientra nel campo di applicazione della **V.A.S.** in quanto va effettuata la verifica preliminare di assoggettabilità per valutare eventuali effetti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale ai sensi delle Linee-guida regionali di cui alla DGR n.1647 del 23/12/2019, paragrafo A.3 "Ambito di applicazione".

A tal fine è stato affidato incarico professionale per la redazione del Rapporto Ambientale Preliminare trasmesso alla Provincia in qualità di A.C., con richiesta prot. n. 77236, in data 21/12/2021, alla quale la Provincia ha dato avvio in data 18/01/2022 prot. n.3128

Per quanto concerne la quantificazione delle operazioni comportanti modifiche, nonché per il dimensionamento complessivo della variante si rimanda alle tabelle di seguito riportate, le quali indicano in maniera dettagliata le variazioni delle singole aree omogenee, degli standards urbanistici ed altri dati utili alla comprensione.

TABELLA GENERALE DELLE AREE
DATI DI PRG VIGENTE

APR/PAT	Zona	Superficie mq	Art.3/5 D.M. (standard)	Art. 2 D.M. (zona omog.)	Codice

Aree di PRG

Superficie Totale mq 2.614.214

	ACQ	316.168	-	-	
	totale zona	316.168			
	AGR	4.032	-	E	
	AGR	18.039	-	E	
	AGR	14.260	-	E	
	AGR	174	-	E	
	AGR	6.150	-	E	
	AGR	35.460	-	E	
	AGR	2.230	-	E	
	AGR	131.237	-	E	
	AGR	6.732	-	E	
	AGR	7.922	-	E	
	AGR	608	-	E	
	AGR	505	-	E	
	AGR	36.086	-	E	
	AGR	148.800	-	E	
	AGR	5.695	-	E	
	AGR	31.307	-	E	
	AGR	75.110	-	E	
	AGR	1.343	-	E	
	AGR	39.513	-	E	
	AGR	181.722	-	E	
	AGR	129.968	-	E	
	AGR	1.379	-	E	
	AGR	16.823	-	E	
	totale zona	895.095			
	APS	12.347	AC	F	
	APS	19.707	AC	F	
	totale zona	32.054			
	AR	7.633	AC	F	
	totale zona	7.633			
	AS	11.358	AC	F	
	AS	1.205	AC	F	
	AS	5.519	AC	F	
	totale zona	18.082			
	ASA	1.003	AC	F	
	ASA	4.493	AC	F	
	ASA	4.760	AC	F	
	totale zona	10.256			
	ASA**	5.306	AC	F	
	totale zona	5.306			

APR/PAT	Zona	Superficie mq	Art.3/5 D.M. (standard)	Art. 2 D.M. (zona omog.)	Codice
	B1	455	-	B	
	B1	3.526	-	B	
	B1	4.772	-	B	
	B1	12.606	-	B	
	B1	10.409	-	B	
	B1	520	-	B	
	B1	20.651	-	B	
	B1	7.092	-	B	
	B1	925	-	B	
	B1	7.883	-	B	
	B1	16.968	-	B	
	B1	4.438	-	B	
	B1	1.858	-	B	
	B1	1.700	-	B	
	B1	6.252	-	B	
	B1	1.298	-	B	
	B1	11.329	-	B	
	totale zona	112.682			
	B1***	3.162	-	B	
	totale zona	3.162			
	B2	3.407	-	B	
	totale zona	3.407			
	B3	6.529	-	B	
	B3	3.498	-	B	
	totale zona	10.028			
	B4	2.528	-	B	
	B4	385	-	B	
	totale zona	2.913			
	D1	1.427	-	D	
	D1	2.990	-	D	
	D1	9.431	-	D	
	D1	1.357	-	D	
	D1	1.688	-	D	
	totale zona	16.893			
	D2	144.853	-	D	
	D2	4.387	-	D	
	D2	452.685	-	D	
	totale zona	601.924			
	D2*	8.083	-	D	
	D2*	31.941	-	D	
	D2*	6.404	-	D	
	D2*	6.274	-	D	
	totale zona	52.703			
	DA	25.983	-	D	
	DA	3.515	-	D	
	DA	5.201	-	D	
	DA	9.774	-	D	
	DA	3.214	-	D	
	DA	9.346	-	D	
	totale zona	57.034			

APR/PAT	Zona	Superficie mq	Art.3/5 D.M. (standard)	Art. 2 D.M. (zona omog.)	Codice
	M1	1.363	-	D	
	M1	5.039	-	D	
	totale zona	6.403			
	M2	15.399	-	D	
	M2	7.637	-	D	
	totale zona	23.036			
	P	3.425	P	F	
	P	239	P	F	
	P	363	P	F	
	P	1.990	P	F	
	P	429	P	F	
	P	1.202	P	F	
	P	4.306	P	F	
	P	852	P	F	
	P	14.167	P	F	
	P	925	P	F	
	P	1.140	P	F	
	P	1.072	P	F	
	P	918	P	F	
	P	1.025	P	F	
	P	1.264	P	F	
	totale zona	33.317			
	STR	178.316	-	-	
	STR	5.305	-	-	
	STR	353	-	-	
	STR	20.247	-	-	
	STR	73	-	-	
	STR	5.442	-	-	
	STR	466	-	-	
	STR	15.452	-	-	
	STR	5.367	-	-	
	STR	1.424	-	-	
	STR	6.062	-	-	
	STR	1.334	-	-	
	STR	1.083	-	-	
	totale zona	240.924			
	V	50	V	F	
	V	3.999	V	F	
	V	9.287	V	F	
	V	15.247	V	F	
	V	5.436	V	F	
	V	20.766	V	F	
	V	2.672	V	F	
	V	5.664	V	F	
	V	8.804	V	F	
	V	18.937	V	F	
	V	400	V	F	
	V	1.029	V	F	
	V	966	V	F	
	V	19.122	V	F	
	V	224	V	F	
	V	984	V	F	
	totale zona	113.583			

APR/PAT	Zona	Superficie mq	Art.3/5 D.M. (standard)	Art. 2 D.M. (zona omog.)	Codice
	VP	1.922	-	B	
	VP	4.943	-	B	
	VP	7.400	-	B	
	totale zona	14.265			
	VS	1.489	V	F	
	VS	15.439	V	F	
	VS	20.419	V	F	
	totale zona	37.347			
totale superficie standard		257.578			

Area Progetto 22

Superficie Territoriale mq 377.879

22	ASA_APS_VS_ASC	32.472	AC	F	
22	ASA_APS_VS_ASC	1.614	AC	F	
22	ASA_APS_VS_ASC	613	AC	F	
22	ASA_APS_VS_ASC	189.443	AC	F	
	totale zona	224.143			
22	P	12.499	P	F	
22	P	15.081	P	F	
22	P	1.136	P	F	
22	P	23.692	P	F	
22	P	10.865	P	F	
22	P	10.072	P	F	
	totale zona	73.345			
22	STR	498	-	F	
22	STR	52.896	-	F	
	totale zona	53.394			
22	VP	19.235	-	F	
22	VP	5.122	-	F	
	totale zona	24.357			
22	VR	2.640	-	F	
	totale zona	2.640			
totale superficie standard		297.488			

APR/PAT	Zona	Superficie mq	Art.3/5 D.M. (standard)	Art. 2 D.M. (zona omog.)	Sub-comparto

Area Progetto 23

Superficie Territoriale mq 103.040

23	AR	9.335	AC	C	
	totale zona	9.335			
23	ASA	5.218	AC	C	
	totale zona	5.218			
23	C	7.046	-	C	
23	C	9.638	-	C	
	totale zona	16.684			
23	P	1.021	P	C	
23	P	3.629	P	C	
	totale zona	4.649			
23	STR	11.039	-	C	
	totale zona	11.039			
23	V	7.368	V	C	
23	V	42.526	V	C	
	totale zona	49.894			
23	VP	6.220	-	C	
	totale zona	6.220			
	totale superficie standard	69.097			

Area Progetto 82

Superficie Territoriale mq 13.922

82	D	4.049	-	D	
82	D	4.012	-	D	
	totale zona	8.060			
82	P	1.567	P	D	
	totale zona	1.567			
82	STR	3.090	-	D	
	totale zona	3.090			
82	V	1.205	V	D	
	totale zona	1.205			
	totale superficie standard	2.772			

APR/PAT	Zona	Superficie mq	Art.3/5 D.M. (standard)	Art. 2 D.M. (zona omog.)	Codice

ACC.PROGR DPGR 110 del 13/05/19

Superficie Territoriale mq 173.171

ACC.PROGR DPGR 110 del 13/05/19	ASA_APS_VS _ASC	98.981	AC	F	
	totale zona	98.981			
ACC.PROGR DPGR 110 del 13/05/19	P	13.668	P	F	
ACC.PROGR DPGR 110 del 13/05/19	P	18.145	P	F	
ACC.PROGR DPGR 110 del 13/05/19	P	1.084	P	F	
	totale zona	32.896			
ACC.PROGR DPGR 110 del 13/05/19	STR	33.994	-	F	
	totale zona	33.994			
ACC.PROGR DPGR 110 del 13/05/19	VP	135	-	F	
ACC.PROGR DPGR 110 del 13/05/19	VP	200	-	F	
	totale zona	335			
ACC.PROGR DPGR 110 del 13/05/19	VR	6.966	-	F	
	totale zona	6.966			
	totale superficie standard	131.877			

PEEP 4

Superficie Territoriale mq 17.137

PEEP 4	C	17.137	-	C	
	totale zona	17.137			
	totale superficie standard	4.296			

PIP GIROLA

Superficie Territoriale mq 482.502

PIP GIROLA	D	482.502	-	D	
	totale zona	482.502			
	totale superficie standard	182.250			

Riepilogo generale della variante

Superficie Territoriale mq	3.781.865
Volume mc	
SUL mq	
Standard previsti mq	945.357

TABELLA DELLE AREE PROGETTO
DATI DI PRG VIGENTE

Art.2 D.M. (zon. om.)	Zona	Superficie mq	Art.3/5 D.M. (standard)	S.F.	Sub Comparto

Area Progetto 22

IF = mq/mq 1,000 SUL= mq 224.143 SUL comm.le = mq 0,00

ST = mq 377.879 V. max. resid.le tot. = mc 0 Numero abitanti = n° 0

SF = mq 224.143 V. max. comm.le tot. = mc 0 Dotazione min. standard = mq 0,00

F	STR	52.896	-	0	
F	STR	498	-	0	
	totale zona	53.394			
F	VP	5.122	-	0	
F	VP	19.235	-	0	
	totale zona	24.357			
F	VR	2.640	-	0	
	totale zona	2.640			

F	ASA_APS_VS_ASC	32.472	AC	32.472	
F	ASA_APS_VS_ASC	1.614	AC	1.614	
F	ASA_APS_VS_ASC	189.443	AC	189.443	
F	ASA_APS_VS_ASC	613	AC	613	
	totale zona	224.143			
F	P	15.081	P	0	
F	P	10.865	P	0	
F	P	10.072	P	0	
F	P	23.692	P	0	
F	P	12.499	P	0	
F	P	1.136	P	0	
	totale zona	73.345			
	totale superficie standard	297.488			

Art.2 D.M. (zon. om.)	Zona	Superficie mq	Art.3/5 D.M. (standard)	S.F.	Sub Comparto

Area Progetto 23

IT = mc/mq 0,107 | V tot. = mc 11.025 | SUL comm.le = mq 1.102,52

ST = mq 103.040 | V. max. resid.le tot. = mc 7.166 | Numero abitanti = n° 60

SF = mq 31.237 | V. max. comm.le tot. = mc 3.859 | Dotazione min. standard = mq 2.142,02

C	C	7.046	-	7.046	
C	C	9.638	-	9.638	
	totale zona	16.684			
C	STR	11.039	-	0	
	totale zona	11.039			
C	VP	6.220	-	0	
	totale zona	6.220			
C	AR	9.335	AC	9.335	
	totale zona	9.335			
C	ASA	5.218	AC	5.218	
	totale zona	5.218			
C	P	1.021	P	0	
C	P	3.629	P	0	
	totale zona	4.649			
C	V	42.526	V	0	
C	V	7.368	V	0	
	totale zona	49.894			
	totale superficie standard	69.097			

Area Progetto 82

IF = mq/mq 0,600 | SUL= mq 4.836 | SUL comm.le = mq 0,00

ST = mq 13.922 | V. max. resid.le tot. = mc 0 | Numero abitanti = n° 0

SF = mq 8.060 | V. max. comm.le tot. = mc 0 | Dotazione min. standard = mq 1.392,21

D	D	4.049	-	4.049	
D	D	4.012	-	4.012	
	totale zona	8.060			
D	STR	3.090	-	0	
	totale zona	3.090			
D	P	1.567	P	0	
	totale zona	1.567			
D	V	1.205	V	0	
	totale zona	1.205			
	totale superficie standard	2.772			

Art.2 D.M. (zon. om.)	Zona	Superficie mq	Art.3/5 D.M. (standard)	S.F.	Sub Comparto

Riepilogo generale delle Aree Progetto

Superficie Territoriale mq	494.841
Volume totale mc	11.025
SUL totale (produttiva/servizi) mq	228.979
Numero abitanti	60
Standard previsti mq	369.356
Dotazione minima standard totale mq	3.534

RIEPILOGO DELLE SUPERFICI
Dati Aggregati per Zona di PRG
PRG vigente

conteggio aree	Zona	Superficie mq	Art.3/5 D.M. (standard)	Art. 2 D.M. (zona omog.)	Codice

Aree di PRG

Superficie Totale mq 2.614.214

1	ACQ	316.168	-		
23	AGR	895.095	-		
17	B1	112.682	-		
1	B1***	3.162	-		
1	B2	3.407	-		
2	B3	10.028	-		
2	B4	2.913	-		
5	D1	16.893	-		
3	D2	601.924	-		
4	D2*	52.703	-		
6	DA	57.034	-		
2	M1	6.403	-		
2	M2	23.036	-		
13	STR	240.924	-		
3	VP	14.265	-		

somma parziale 2.360.158

2	APS	32.054	AC		
1	AR	7.633	AC		
3	AS	18.082	AC		
3	ASA	10.256	AC		
1	ASA**	5.306	AC		

somma parziale standard 73.306

15	P	33.317	P		

somma parziale standard 33.292

16	V	113.583	V		
3	VS	37.347	V		

somma parziale standard 150.905

totale superficie standard 257.578

conteggio aree	Zona	Superficie mq	Art.3/5 D.M. (standard)	Art. 2 D.M. (zona omog.)	Codice

Aree Progetto

Superficie Territoriale mq 494.841

2	C	16.684	-		
2	D	8.060	-		
4	STR	67.523	-		
3	VP	30.577	-		
1	VR	2.640	-		
	somma parziale	125.484			

1	AR	9.335	AC		
1	ASA	5.218	AC		
4	ASA_APS_VS_ASC	224.143	AC		
somma parziale standard		238.696			

9	P	79.561	P		
somma parziale standard		79.561			

3	V	51.099	V		
somma parziale standard		51.099			

totale superficie standard 369.356

Piani Attuativi

Superficie Territoriale mq 672.811

1	D	482.502	-		
1	C	17.137	-		
1	STR	33.994	-		
2	VP	335	-		
1	VR	6.966	-		
	somma parziale	537.412			
		186.546			
1	ASA_APS_VS_ASC	98.981	AC		
somma parziale standard		99.006			

3	P	32.896	P		
somma parziale standard		32.921			

somma parziale standard 131.877

totale superficie standard 318.423

Riepilogo generale della variante

Superficie Territoriale mq	3.781.865
Volume mc	
SUL mq	
Standard previsti mq	945.357

TABELLA GENERALE DELLE AREE
DATI DI VARIANTE

APR/PAT	Zona	Superficie mq	Art.3/5 D.M. (standard)	Art. 2 D.M. (zona omog.)	Codice

Aree di PRG

Superficie Totale mq 2.558.395

	ACQ	313.763	-	-	
	totale zona	313.763			
	AGR	371	-	E	
	AGR	90.931	-	E	
	AGR	3.667	-	E	
	AGR	1.111	-	E	
	AGR	6.744	-	E	
	AGR	22.190	-	E	
	AGR	34.004	-	E	
	AGR	102.473	-	E	
	AGR	9.726	-	E	
	AGR	24.042	-	E	
	AGR	3.647	-	E	
	AGR	6.575	-	E	
	AGR	7.677	-	E	
	AGR	30	-	E	
	AGR	19.813	-	E	
	AGR	15.366	-	E	
	AGR	4.032	-	E	
	AGR	2.243	-	E	
	AGR	9.521	-	E	
	AGR	5.943	-	E	
	AGR	8.956	-	E	
	AGR	40.514	-	E	
	AGR	120.656	-	E	
	AGR	4.433	-	E	
	AGR	174.662	-	E	
	AGR	12.233	-	E	
	AGR	20.154	-	E	
	AGR	3.495	-	E	
	AGR	10.521	-	E	
	AGR	42.666	-	E	
	AGR	113.381	-	E	
	totale zona	921.779			
	APS	19.707	AC	F	
	totale zona	19.707			
	AR	7.164	AC	F	
	AR	7.633	AC	F	
	totale zona	14.797			
	AS	5.519	AC	F	
	AS	11.358	AC	F	
	AS	1.205	AC	F	
	totale zona	18.082			

APR/PAT	Zona	Superficie mq	Art.3/5 D.M. (standard)	Art. 2 D.M. (zona omog.)	Codice
	ASA	784	AC	F	
	ASA	1.003	AC	F	
	ASA	4.760	AC	F	
	ASA	4.493	AC	F	
	totale zona	11.040			
	ASA**	5.306	AC	F	
	totale zona	5.306			
	B1	2.785	-	B	
	B1	16.968	-	B	
	B1	6.252	-	B	
	B1	7.090	-	B	
	B1	11.329	-	B	
	B1	1.858	-	B	
	B1	508	-	B	
	B1	20.651	-	B	
	B1	12.555	-	B	
	B1	4.772	-	B	
	B1	1.298	-	B	
	B1	3.526	-	B	
	B1	4.438	-	B	
	B1	7.883	-	B	
	B1	1.700	-	B	
	B1	925	-	B	
	B1	15.904	-	B	
	totale zona	120.442			
	B1***	3.162	-	B	
	totale zona	3.162			
	B2	3.407	-	B	
	totale zona	3.407			
	B3	4.319	-	B	
	B3	933	-	B	
	B3	6.529	-	B	
	B3	2.073	-	B	
	totale zona	13.854			
	B4	2.528	-	B	
	totale zona	2.528			
	D1	2.990	-	D	
	D1	1.427	-	D	
	D1	1.357	-	D	
	D1	9.431	-	D	
	totale zona	15.205			
	D2	211.242	-	D	
	D2	3.451	-	D	
	D2	47.172	-	D	
	D2	4.372	-	D	
	totale zona	266.237			

APR/PAT	Zona	Superficie mq	Art.3/5 D.M. (standard)	Art. 2 D.M. (zona omog.)	Codice
	DA	9.774	-	D	
	DA	6.404	-	D	
	DA	8.083	-	D	
	DA	3.515	-	D	
	DA	3.214	-	D	
	DA	12.700	-	D	
	DA	3.489	-	D	
	DA	86.839	-	D	
	DA	19.241	-	D	
	DA	5.201	-	D	
	DA	88.604	-	D	
	DA	25.983	-	D	
	DA	9.346	-	D	
	totale zona	282.395			
	M1	1.264	-	D	
	M1	5.039	-	D	
	totale zona	6.303			
	M2	7.637	-	D	
	M2	13.253	-	D	
	totale zona	20.890			
	P	2.877	P	F	
	P	2.049	P	F	
	P	1.025	P	F	
	P	1.202	P	F	
	P	852	P	F	
	P	925	P	F	
	P	429	P	F	
	P	616	P	F	
	P	9.049	P	F	
	P	363	P	F	
	P	27.551	P	F	
	P	1.140	P	F	
	P	239	P	F	
	P	899	P	F	
	P	1.072	P	F	
	P	1.460	P	F	
	P	1.837	P	F	
	P	2.295	P	F	
	P	4.535	P	F	
	P	1.990	P	F	
	P	918	P	F	
	P	4.306	P	F	
	P	1.264	P	F	
	totale zona	68.893			

APR/PAT	Zona	Superficie mq	Art.3/5 D.M. (standard)	Art. 2 D.M. (zona omog.)	Codice
	STR	4.946	-	-	
	STR	15.454	-	-	
	STR	5.305	-	-	
	STR	15.273	-	-	
	STR	5.367	-	-	
	STR	211	-	-	
	STR	7.507	-	-	
	STR	12.663	-	-	
	STR	7.795	-	-	
	STR	12.912	-	-	
	STR	5.442	-	-	
	STR	272	-	-	
	STR	1.531	-	-	
	STR	73	-	-	
	STR	2.204	-	-	
	STR	106.718	-	-	
	totale zona	203.672			
	V	966	V	F	
	V	984	V	F	
	V	224	V	F	
	V	400	V	F	
	V	1.029	V	F	
	V	20.708	V	F	
	V	8.139	V	F	
	V	5.776	V	F	
	V	2.639	V	F	
	V	5.436	V	F	
	V	8.804	V	F	
	V	3.999	V	F	
	V	15.206	V	F	
	V	50	V	F	
	V	2.631	V	F	
	V	3.675	V	F	
	V	3.192	V	F	
	V	716	V	F	
	V	1.120	V	F	
	V	310	V	F	
	V	421	V	F	
	V	1.570	V	F	
	V	2.534	V	F	
	V	2.597	V	F	
	V	2.558	V	F	
	V	135	V	F	
	V	1.481	V	F	
	V	68	V	F	
	V	3.356	V	F	
	V	71	V	F	
	V	5.663	V	F	
	V	1.500	V	F	
	V	1.822	V	F	
	totale zona	109.777			

APR/PAT	Zona	Superficie mq	Art.3/5 D.M. (standard)	Art. 2 D.M. (zona omog.)	Codice
	VP	7.395	-	B	
	VP	1.922	-	B	
	VP	6.220	-	B	
	VP	62.080	-	B	
	VP	4.927	-	B	
	totale zona	82.544			
	VR	1.257	-	F	
	VR	1.257	-	F	
	VR	6.732	-	F	
	totale zona	9.245			
	VS	20.419	V	F	
	VS	11.826	V	F	
	VS	1.489	V	F	
	VS	11.633	V	F	
	totale zona	45.367			
	totale superficie standard	292.970			

Area Progetto 22/A

Superficie Territoriale mq 32.537

22/A	C	5.010	-	C	1
22/A	C	3.969	-	C	2
22/A	C	4.027	-	C	3
22/A	C	4.025	-	C	4
22/A	C	4.006	-	C	5
22/A	C	3.104	-	C	6
22/A	C	8.396	-	C	7
	totale zona	32.537			
	totale superficie standard	0			

Area Progetto 22/B

Superficie Territoriale mq 38.718

22/B	M	17.688	-	D	1
22/B	M	14.681	-	D	2
	totale zona	32.369			
22/B	P	581	P	D	1
22/B	P	504	P	D	2
	totale zona	1.085			
22/B	STR	2.625	-	D	
22/B	STR	2.639	-	D	
	totale zona	5.264			
	totale superficie standard	1.085			

APR/PAT	Zona	Superficie mq	Art.3/5 D.M. (standard)	Art. 2 D.M. (zona omog.)	Sub-comparto

Area Progetto 22/C

Superficie Territoriale mq 45.640

22/C	M	3.675	-	D	1
22/C	M	20.791	-	D	2
22/C	M	6.456	-	D	3
	totale zona	30.923			
22/C	P	226	P	D	1
22/C	P	1.095	P	D	2
	totale zona	1.321			
22/C	STR	3.304	-	D	
22/C	STR	2.404	-	D	
	totale zona	5.708			
22/C	V	4.467	V	D	2
22/C	V	3.222	V	D	3
	totale zona	7.688			
	totale superficie standard	9.009			

Area Progetto 22/D

Superficie Territoriale mq 91.820

22/D	M	48.339	-	D	
	totale zona	48.339			
22/D	STR	353	-	D	
22/D	STR	4.948	-	D	
	totale zona	5.302			
22/D	V	24.611	V	D	
22/D	V	10.082	V	D	
22/D	V	3.486	V	D	
	totale zona	38.179			
	totale superficie standard	38.179			

Area Progetto 22/E

Superficie Territoriale mq 47.659

22/E	M	1.355	-	D	
22/E	M	16.453	-	D	
	totale zona	17.808			
22/E	STR	7.374	-	D	
	totale zona	7.374			
22/E	V	18.601	V	D	
22/E	V	3.876	V	D	
	totale zona	22.477			
	totale superficie standard	22.477			

APR/PAT	Zona	Superficie mq	Art.3/5 D.M. (standard)	Art. 2 D.M. (zona omog.)	Sub-comparto

Area Progetto 22/F

Superficie Territoriale mq 42.143

22/F	M	29.161	-	D	
	totale zona	29.161			
22/F	P	2.913	P	D	
	totale zona	2.913			
22/F	STR	4.734	-	D	
	totale zona	4.734			
22/F	V	5.335	V	D	
	totale zona	5.335			
	totale superficie standard	8.248			

Area Progetto 23/A

Superficie Territoriale mq 40.465

23/A	ASA	4.533	AC	C	
	totale zona	4.533			
23/A	C	9.340	-	C	
	totale zona	9.340			
23/A	P	737	P	C	
	totale zona	737			
23/A	STR	2.763	-	C	
23/A	STR	1.268	-	C	
23/A	STR	378	-	C	
	totale zona	4.409			
23/A	V	1.191	V	C	
23/A	V	20.254	V	C	
	totale zona	21.446			
	totale superficie standard	26.716			

Area Progetto 23/B

Superficie Territoriale mq 40.161

23/B	C	6.794	-	C	
23/B	C	8.682	-	C	
	totale zona	15.476			
23/B	P	469	P	C	
23/B	P	6.662	P	C	
23/B	P	2.299	P	C	
	totale zona	9.430			
23/B	STR	482	-	C	
23/B	STR	6.616	-	C	
	totale zona	7.098			
23/B	V	2.097	V	C	
23/B	V	6.059	V	C	
	totale zona	8.157			
	totale superficie standard	17.587			

APR/PAT	Zona	Superficie mq	Art.3/5 D.M. (standard)	Art. 2 D.M. (zona omog.)	Sub-comparto

Area Progetto 82 (invariata)

Superficie Territoriale mq 13.922

82	D	4.012	-	D	
82	D	4.049	-	D	
	totale zona	8.060			
82	P	1.567	P	D	
	totale zona	1.567			
82	STR	3.090	-	D	
	totale zona	3.090			
82	V	1.205	V	D	
	totale zona	1.205			
	totale superficie standard	2.772			

Area Progetto 83

Superficie Territoriale mq 18.039

83	C	18.039	-	C	
	totale zona	18.039			
	totale superficie standard	0			

ACC. PINQUA D.D. MIMS n. 806 del 20/01/2022

Superficie Territoriale mq 107.758

ACC. PINQUA	AGR_2	223	-	E	
ACC. PINQUA	AGR_2	4.832	-	E	
	totale zona	5.054			
ACC. PINQUA	D2	97.391	-	D	
	totale zona	97.391			
ACC. PINQUA	M1	100	-	D	
	totale zona	100			
ACC. PINQUA	P	2.841	P	F	
	totale zona	2.841			
ACC. PINQUA	STR	1.734	-	-	
ACC. PINQUA	STR	194	-	-	
ACC. PINQUA	STR	3	-	-	
ACC. PINQUA	STR	439	-	-	
	totale zona	2.371			
	totale superficie standard	2.841			

APR/PAT	Zona	Superficie mq	Art.3/5 D.M. (standard)	Art. 2 D.M. (zona omog.)	Codice

ACC.PROGR.

Superficie Territoriale mq 33.695

ACC.PROGR.	ASA_APS_VS_ASC	31.108	AC	F	
	totale zona	31.108			
ACC.PROGR.	P	1.494	P	F	
	totale zona	1.494			
ACC.PROGR.	STR	1.092	-	F	
	totale zona	1.092			
	totale superficie standard	32.602			

ACC.PROGR. DPGR 110 del 13/05/19

Superficie Territoriale mq 173.171

ACC.PROGR. DPGR 110 del 13/05/19	ASA_APS_VS_ASC	107.344	AC	F	
	totale zona	107.344			
ACC.PROGR. DPGR 110 del 13/05/19	STR	29.632	-	F	
	totale zona	29.632			
ACC.PROGR. DPGR 110 del 13/05/19	V	29.231	V	F	
	totale zona	29.231			
ACC.PROGR. DPGR 110 del 13/05/19	VR	6.966	-	F	
	totale zona	6.966			
	totale superficie standard	136.574			

PEEP 4

Superficie Territoriale mq 15.246

PEEP 4	C	15.246	-	C	
	totale zona	15.246			
	totale superficie standard	4.296			

PIP GIROLA

Superficie Territoriale mq 482.502

PIP GIROLA	D	482.502	-	D	
	totale zona	482.502			
	totale superficie standard	182.250			

APR/PAT	Zona	Superficie mq	Art.3/5 D.M. (standard)	Art. 2 D.M. (zona omog.)	Codice

Riepilogo generale della variante

Superficie Territoriale mq	3.781.871
Volume mc	
SUL mq	
Standard previsti mq	777.606

TABELLA DELLE AREE PROGETTO
DATI DI VARIANTE

Art.2 D.M. (zon. om.)	Zona	Superficie mq	Art.3/5 D.M. (standard)	S.F.	Sub Comparto

Area Progetto 22/A

IT = mc/mq 0,120 — V tot. = mc 3.904 — SUL comm.le = mq 390,45

ST = mq 32.537 — V. resid.le tot. = mc 2.538 — Numero abitanti = n° 21

SF = mq 32.537 — V. max. comm.le tot. = mc 1.367 — Dotazione min. standard = mq 757,56

C	C	5.010	-	5.010	1
C	C	3.969	-	3.969	2
C	C	4.027	-	4.027	3
C	C	4.025	-	4.025	4
C	C	4.006	-	4.006	5
C	C	3.104	-	3.104	6
C	C	8.396	-	8.396	7
	totale zona	32.537			

Area Progetto 22/B

IT = mc/mq 0,500 — V tot. = mc 19.359 — SUL comm.le = mq 3.318,67

ST = mq 38.718 — V. resid.le tot. = mc 7.744 — Numero abitanti = n° 65

SF = mq 32.369 — V. max. comm.le tot. = mc 11.615 — Dotazione min. standard = mq 4.011,54

D	M	17.688	-	17.688	1
D	M	14.681	-	14.681	2
	totale zona	32.369			
D	STR	2.639	-	0	
D	STR	2.625	-	0	
	totale zona	5.264			
D	P	581	P	0	1
D	P	504	P	0	2
	totale zona	1.085			
	totale superficie standard	1.085			

Art.2 D.M. (zon. om.)	Zona	Superficie mq	Art.3/5 D.M. (standard)	S.F.	Sub Comparto

Area Progetto 22/C

IT = mc/mq 0,500 | V tot. = mc 22.820 | SUL comm.le = mq 3.911,96

ST = mq 45.640 | V. resid.le tot. = mc 9.128 | Numero abitanti = n° 76

SF = mq 30.923 | V. max. comm.le tot. = mc 13.692 | Dotazione min. standard = mq 4.727,67

D	M	3.675	-	3.675	1
D	M	20.791	-	20.791	2
D	M	6.456	-	6.456	3
	totale zona	30.923			
D	STR	3.304	-	0	
D	STR	2.404	-	0	
	totale zona	5.708			

D	P	226	P	0	1
D	P	1.095	P	0	2
	totale zona	1.321			
D	V	4.467	V	0	2
D	V	3.222	V	0	3
	totale zona	7.688			
	totale superficie standard	9.009			

Area Progetto 22/D

IT = mc/mq 0,500 | V tot. = mc 45.910 | SUL comm.le = mq 7.870,26

ST = mq 91.820 | V. resid.le tot. = mc 18.364 | Numero abitanti = n° 153

SF = mq 48.339 | V. max. comm.le tot. = mc 27.546 | Dotazione min. standard = mq 9.509,20

D	M	48.339	-	48.339	
	totale zona	48.339			
D	STR	353	-	0	
D	STR	4.948	-	0	
	totale zona	5.302			

D	V	24.611	V	0	
D	V	3.486	V	0	
D	V	10.082	V	0	
	totale zona	38.179			
	totale superficie standard	38.179			

Art.2 D.M. (zon. om.)	Zona	Superficie mq	Art.3/5 D.M. (standard)	S.F.	Sub Comparto

Area Progetto 22/E

IT = mc/mq 0,500 V tot. = mc 23.830 SUL comm.le = mq 4.085,06

ST = mq 47.659 V. resid.le tot. = mc 9.532 Numero abitanti = n° 80

SF = mq 17.808 V. max. comm.le tot. = mc 14.298 Dotazione min. standard = mq 4.937,55

D	M	16.453	-	16.453	
D	M	1.355	-	1.355	
	totale zona	17.808			
D	STR	7.374	-	0	
	totale zona	7.374			

D	V	18.601	V	0	
D	V	3.876	V	0	
	totale zona	22.477			
	totale superficie standard	22.477			

Area Progetto 22/F

IT = mc/mq 0,500 V tot. = mc 21.072 SUL comm.le = mq 3.612,27

ST = mq 42.143 V. resid.le tot. = mc 8.429 Numero abitanti = n° 70

SF = mq 29.161 V. max. comm.le tot. = mc 12.643 Dotazione min. standard = mq 4.366,12

D	M	29.161	-	29.161	
	totale zona	29.161			
D	STR	4.734	-	0	
	totale zona	4.734			

D	P	2.913	P	0	
	totale zona	2.913			
D	V	5.335	V	0	
	totale zona	5.335			
	totale superficie standard	8.248			

Art.2 D.M. (zon. om.)	Zona	Superficie mq	Art.3/5 D.M. (standard)	S.F.	Sub Comparto

Area Progetto 23/A

IT = mc/mq 0,300 V tot. = mc 12.139 SUL comm.le = mq 1.213,95

ST = mq 40.465 V. resid.le tot. = mc 7.891 Numero abitanti = n° 66

SF = mq 13.873 V. max. comm.le tot. = mc 4.249 Dotazione min. standard = mq 2.352,96

C	C	9.340	-	9.340	
	totale zona	9.340			
C	STR	1.268	-	0	
C	STR	378	-	0	
C	STR	2.763	-	0	
	totale zona	4.409			
C	ASA	4.533	AC	4.533	
	totale zona	4.533			
C	P	737	P	0	
	totale zona	737			
C	V	20.254	V	0	
C	V	1.191	V	0	
	totale zona	21.446			
	totale superficie standard	26.716			

Area Progetto 23/B

IT = mc/mq 0,300 V tot. = mc 12.048 SUL comm.le = mq 1.204,83

ST = mq 40.161 V. resid.le tot. = mc 7.831 Numero abitanti = n° 65

SF = mq 15.476 V. max. comm.le tot. = mc 4.217 Dotazione min. standard = mq 2.333,06

C	C	6.794	-	6.794	
C	C	8.682	-	8.682	
	totale zona	15.476			
C	STR	482	-	0	
C	STR	6.616	-	0	
	totale zona	7.098			
C	P	2.299	P	0	
C	P	469	P	0	
C	P	6.662	P	0	
	totale zona	9.430			
C	V	2.097	V	0	
C	V	6.059	V	0	
	totale zona	8.157			
	totale superficie standard	17.587			

Art.2 D.M. (zon. om.)	Zona	Superficie mq	Art.3/5 D.M. (standard)	S.F.	Sub Comparto

Area Progetto 82 (invariata)

IF = mq/mq 0,600 SUL= mq 4.836 SUL comm.le = mq 0,00

ST = mq 13.922 V. resid.le tot. = mc 0 Numero abitanti = n° 0

SF = mq 8.060 V. max. comm.le tot. = mc 0 Dotazione min. standard = mq 1.392,21

D	D	4.049	-	4.049	
D	D	4.012	-	4.012	
	totale zona	8.060			
D	STR	3.090	-	0	
	totale zona	3.090			
D	P	1.567	P	0	
	totale zona	1.567			
D	V	1.205	V	0	
	totale zona	1.205			
	totale superficie standard	2.772			

Area Progetto 83

IT = mc/mq 0,120 V tot. = mc 2.165 SUL comm.le = mq 216,47

ST = mq 18.039 V. resid.le tot. = mc 1.407 Numero abitanti = n° 12

SF = mq 18.039 V. max. comm.le tot. = mc 758 Dotazione min. standard = mq 418,87

C	C	18.039	-	18.039	
	totale zona	18.039			

Riepilogo generale delle Aree Progetto

Superficie Territoriale mq	411.103
Volume totale mc	163.247
SUL totale (produttiva/servizi) mq	4.836
Numero abitanti	607
Standard previsti mq	126.072
Dotazione minima standard totale mq	34.807

RIEPILOGO DELLE SUPERFICI
Dati Aggregati per Zona di PRG
PRG modificato

conteggio aree	Zona	Superficie mq	Art./53 D.M. (standard)	Art. 2 D.M. (zona omog.)	Codice

Aree di PRG

Superficie Totale mq 2.558.395

1	ACQ	313.763	-		
31	AGR	921.779	-		
17	B1	120.442	-		
1	B1***	3.162	-		
1	B2	3.407	-		
4	B3	13.854	-		
1	B4	2.528	-		
4	D1	15.205	-		
4	D2	266.237	-		
13	DA	282.395	-		
2	M1	6.303	-		
2	M2	20.890	-		
16	STR	203.672	-		
5	VP	82.544	-		
3	VR	9.245	-		

somma parziale 2.265.425

1	APS	19.707	AC		
2	AR	14.797	AC		
3	AS	18.082	AC		
4	ASA	11.040	AC		
1	ASA**	5.306	AC		

somma parziale standard 68.932

23	P	68.893	P		

somma parziale standard 68.893

33	V	109.777	V		
4	VS	45.367	V		

somma parziale standard 155.145

totale superficie standard 292.970

conteggio aree	Zona	Superficie mq	Art./53 D.M. (standard)	Art. 2 D.M. (zona omog.)	Codice

Aree Progetto

Superficie Territoriale mq 411.103

11	C	75.392	-		
2	D	8.060	-		
9	M	158.600	-		
14	STR	42.978	-		
	somma parziale	285.031			

1	ASA	4.533	AC		
	somma parziale standard	4.533			
10	P	17.053	P		
	somma parziale standard	17.053			
13	V	104.486	V		
	somma parziale standard	104.486			
	totale superficie standard	126.072			

Piani Attuativi

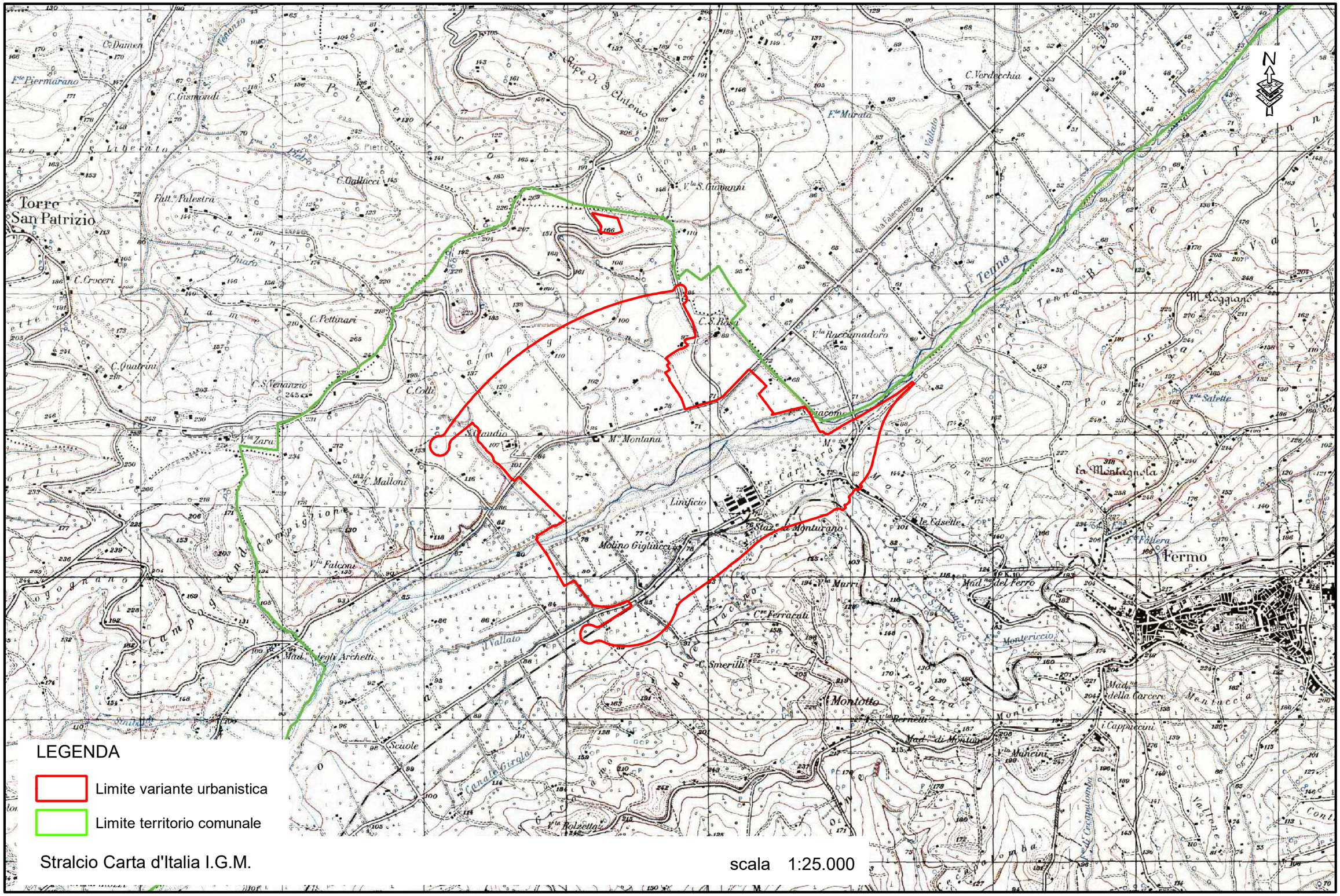
Superficie Territoriale mq 812.372

1	C	15.246	-		
1	D	482.502	-		
2	AGR_2	5.054	-		
1	D2	97.391	-		
1	M1	100	-		
4	STR	2.371	-		
1	STR	29.632	-		
1	STR	1.092	-		
1	VR	6.966	-		
	somma parziale	636.833			
		186.546			
1	ASA_APS_VS_ASC	31.108	AC		
1	ASA_APS_VS_ASC	107.344	AC		
	somma parziale standard	138.452			
1	P	1.494	P		
1	P	2.841	P		
	somma parziale standard	4.335			
1	V	29.231	V		
	somma parziale standard	29.231			
	somma parziale standard	172.018			
	totale superficie standard	358.564			

conteggio aree	Zona	Superficie mq	Art./53 D.M. (standard)	Art. 2 D.M. (zona omog.)	Codice

Riepilogo generale della variante

Superficie Territoriale mq	3.781.871
Volume mc	
SUL mq	
Standard previsti mq	777.606



Stralcio Carta d'Italia I.G.M.

scala 1:25.000

N
LEGENDA
Limite variante urbanistica
Foto aerea
scala 1:15.000

COMUNE DI FERMO

Provincia di Fermo

PIANO REGOLATORE GENERALE

Variante in adeguamento al PPAR, al PIT ed al PTC

Tutela Paesistico-Ambientale

- Concessione mineraria di acque minerali denominata "Palmense del Piceno" Determina Dirigenziale Prov. di Fermo Settore Ambiente e Trasporti R.G. n. 504 del 24/04/2013
- Ambito di tutela di forme geomorfologiche tipiche (art. 27 nt)
- Ambitio di tutela integrale dei corsi d'acqua (art. 28 nt)
- Ambito di tutela dei crinali (art. 29 nt)
- Ambito di tutela dei versanti (art. 30 nt)
- Litorale marino - ambito di tutela cartograficamente delimitato (art. 31 nt)
- Litorale marino - fascia litoranea profondità mt. 300 dalla linea di battigia (art. 31 nt)
- Litorale marino limite ambito di spiaggia (art. 31 nt)
- Litorale marino limite ambito pianura costiera (art. 31 nt)
- Litorale marino limite ambito versante costiero (art. 31 nt)
- Ambiti di tutela dei centri e nuclei storici (art. 32 nt)
- ES/n — Ambiti di tutela integrale di edifici di elevato interesse storico-architettonico e ambientale (art. 33 nt)
- Area archeologica e relativo ambito di tutela integrale (art. 34 nt)
- Aree a rischio archeologico (art. 34 nt)
- Ambito di tutela delle strade panoramiche (art. 35 nt)
- Punti panoramici (art.35 nt)
- Segni visibili della struttura centuriata e relativo ambito di tutela (art. 36 nt)
- Paesaggio agrario d'interesse storico ambientale (art. 36 bis nt)
- Beni paesaggistici (Art. 136 Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42)
- Corsi d'acqua (Art. 142 comma 1 lettere a) e c) Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42)
- Zone di interesse archeologico (Art. 142 lettere m) Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42)
- Zone di interesse archeologico (Art. 10 Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42)
- Vincolo Idrogeologico (R.D. 30/12/1923 - n. 3267)
- Oasi di Protezione Faunistica "Marina Palmense" D.G.P. n. 666 del 18/07/1996 (L.R. n. 7 del 05/01/1995)

Parti Pubbliche e di Interesse Generale

- APS — Aree per attrezzature pubblici servizi e attrezzature tecnologiche per servizi urbani e relativo limite della zona di rispetto (APS) (art. 46 nt) e Aree Progetto (da art. 76 ad art. 135 nt)
- AR — Aree per attrezzature religiose (AR) (art. 45 nt) e Aree Progetto (da art. 76 ad art. 135 nt)
- AS — Aree per l'istruzione (AS) (art. 43 nt) e Aree Progetto (da art. 76 ad art. 135 nt)
- ASA — Aree per sedi istituzionali socio-assistenziali ed amministrative (ASA) (art. 40 nt) e Aree Progetto (da art. 76 ad art. 135 nt)
- ASC — Aree per l' attrezzature per lo spettacolo e cultura (ASC) (art. 48 nt) e aree progetto (da art.76 ad art.135 nt)
- IS — Aree per l'istruzione superiore ed universitaria (IS) (art. 44 nt) e Aree Progetto (da art. 76 ad art. 135 nt)
- CIM — Aree cimiteriali e relativo limite della zona di rispetto (CIM) (art. 47 nt) e Aree Progetto (da art. 76 ad art. 135 nt)
- PE — Pianificazione di emergenza (PE) (art. 54)
- P/sc — Parcheggi - Sosta Camper (P/sc) (art. 50 nt) e Aree Progetto (da art. 76 ad art. 135 nt)
- Fasce di rispetto stradali (art. 51 nt)
- Viabilità (art. 51 nt)
- Spiaggia
- Corso d'acqua (art. 136 nt)
- V — Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco (V) (art. 42 nt) e Aree Progetto (da art. 76 ad art. 135 nt)
- VR/np — Verde di rispetto (VR) (art. 49 nt) e Aree Progetto (da art. 76 ad art. 135 nt)
- VS — Spazi pubblici attrezzati per lo sport (VS) (art.41 nt) e Aree Progetto (da art.76 ad art.135 nt)

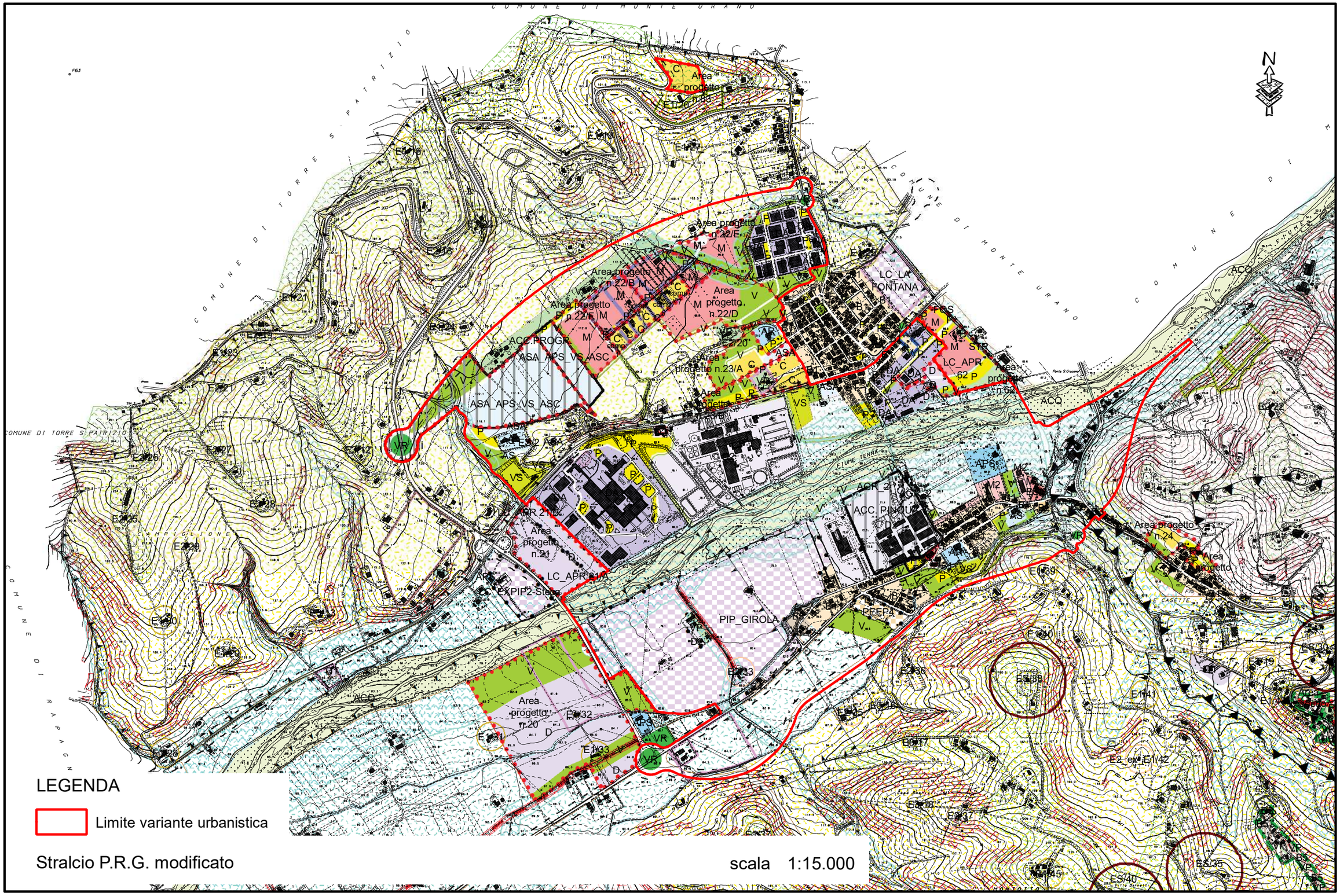
Parti Consolidate

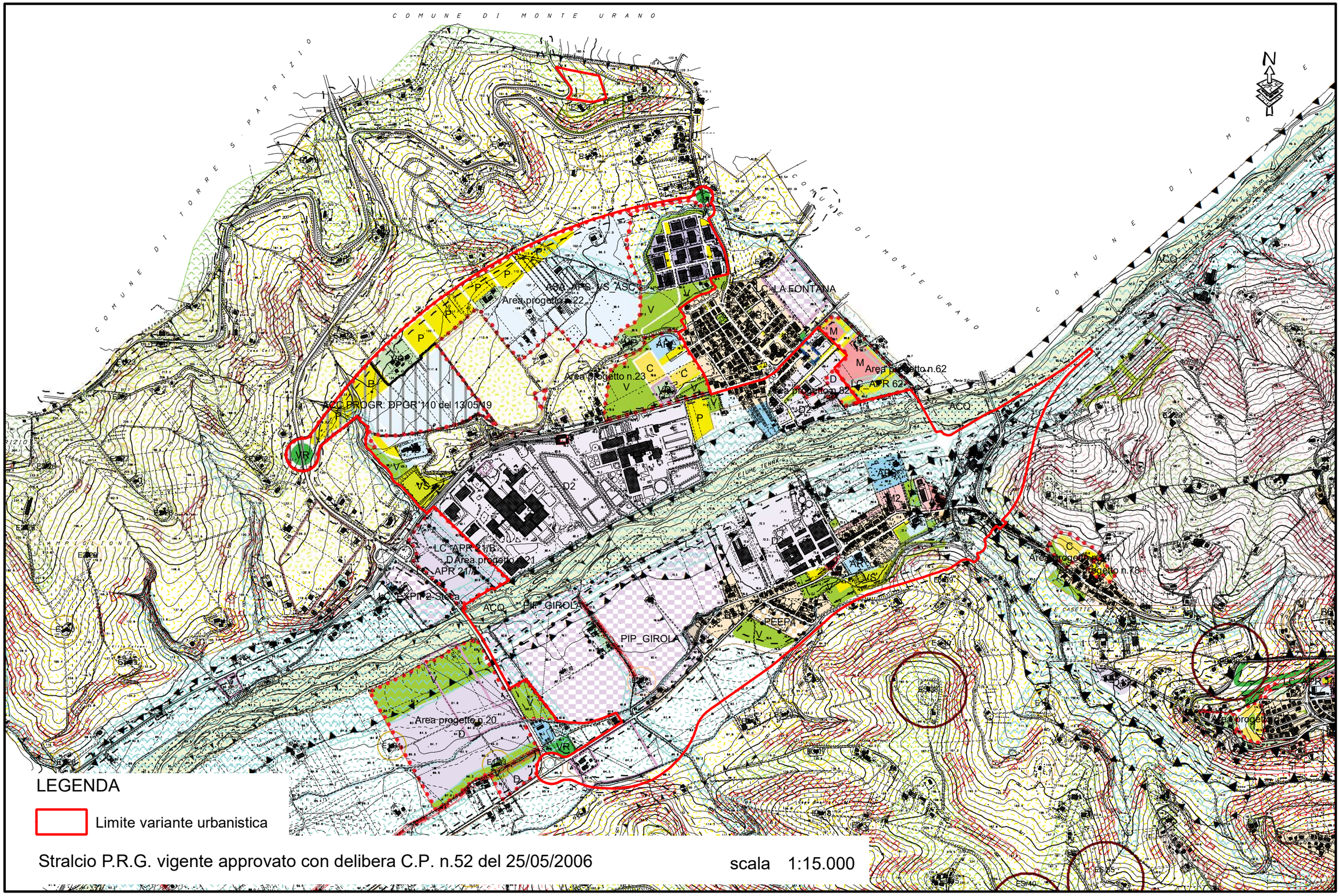
- Aree agricole di rilevante valore territoriale e paesaggio agrario di interesse storico-ambientale (art. 56 nt)
- Aree agricole della piana alluvionale dei fiumi Tenna ed Ete e della piana costiera (art. 56 nt)
- Aree agricole parzialmente compromesse sotto il profilo paesistico-ambientale (art. 56 nt)
- Canali di costruzione storica (art. 56 nt)
- Area floristica protetta n° 85-AP denominata "Boschetto del Cugnolo" (art. 56 nt)
- Aree con elevata qualità botanico vegetazionale (art. 56 nt)
- E1/n — Edifici extraurbani di valore storico-architettonico che conservano le caratteristiche di maggior interesse (art. 57 nt)
- E2/n — Edifici extraurbani di valore storico-architettonico parzialmente compromessi (art. 57 nt)
- E3/n — Edifici extraurbani senza particolare valore storico-architettonico (art. 57 nt)
- A — Tessuto storico (art. 59 nt)
- Edifici di valore architettonico e storico-documentario (art. 60 nt)
- PGP — Parchi e giardini privati di interesse storico-ambientale (PGP) (art. 61 nt) e Aree Progetto (da art. 76 ad art. 135 nt)
- B1 — Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità (B1) (art. 62 nt)
- B2 — Tessuto prevalentemente residenziale a media densità (B2) (art. 63 nt)
- B3 — Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità (B3) (art. 64 nt)
- B4 — Tessuto prevalentemente residenziale a densità edilizia di conservazione (B4) (art. 65 nt)
- B5 — Tessuto prevalentemente residenziale a media densità posto lungo i crinali principali (B5) (art. 65/2 nt)
- B6 — Tessuto prevalentemente residenziale a media densità (B6) (art. 65/3 nt)
- Limite ambito attuativo (prescrizioni particolari art.65/2-65/3)
- Limite sub-comparto (prescrizioni particolari art.62-63)
- VP — Verde privato (VP) (art. 66 nt) e Aree Progetto (da art. 76 ad art. 135 nt)
- T1 — Tessuto turistico-ricettivo: Aziende ricettive alberghiere (T1) (art. 67 nt) e Aree Progetto (da art. 76 ad art. 135 nt)
- T2 — Tessuto turistico-ricettivo: Campeggi (T2) (art. 67 nt) e Aree Progetto (da art. 76 ad art. 135 nt)
- T3 — Tessuto turistico-ricettivo: Villaggi Turistici (T3) (art. 67 nt) e Aree Progetto (da art. 76 ad art. 135 nt)
- SPP — Tessuto ricettivo per servizi ed attrezzature private di uso pubblico (SPP) (art. 68 nt) e Aree Progetto (da art. 76 ad art. 135 nt)
- D1 — Edifici sparsi per attività produttive (D1) (art. 69 nt)
- D2 — Tessuto prevalentemente produttivo di completamento (D2) (art. 70 nt)
- DA — Tessuto prevalentemente produttivo di completamento derivante da strumenti attuativi (DA) (art. 71 bis nt)
- M1 — Tessuto residenziale e commerciale, misto (M1) (art. 72 nt)
- M2 — Tessuto prevalentemente commerciale (M2) (art. 73 nt)
- M3 — Tessuto produttivo e commerciale misto (M3) (art. 74 nt)
- Limite del tessuto regolamentato da piani urbanistici attuativi (art. 143 nt)
- Tessuto produttivo (D3) (art. 71 nt)
- Tessuto regolamentato da piani urbanistci attuativi (art.143 nt)
- Sportello Unico Attività Produttive (D.P.R. 447 del 20/10/1998)
- Accordo di programma (art. 34 D.Lgs. 267/2000 - art. 26bis L.R. 34/1992)
- * — Prescrizioni particolari - vedere art. n.t.a. della zonizzazione relativa

Parti in Trasformazione

- Limite aree progetto (art.75 nt)
- Limite comparto (da art. 76 ad art.135 nt)
- C — Zona di concentrazione degli edifici a prevalente destinazione residenziale (da art. 76 ad art. 135 nt)
- D — Zona di concentrazione degli edifici a prevalente destinazione artigianale industriale (da art. 76 ad art. 135 nt)
- T — Zona di concentrazione degli edifici a prevalente destinazione turistico ricettivo (da art. 76 ad art. 135 nt)
- M — Zona di concentrazione degli edifici a prevalente destinazione commerciale (da art. 76 ad art. 135 nt)

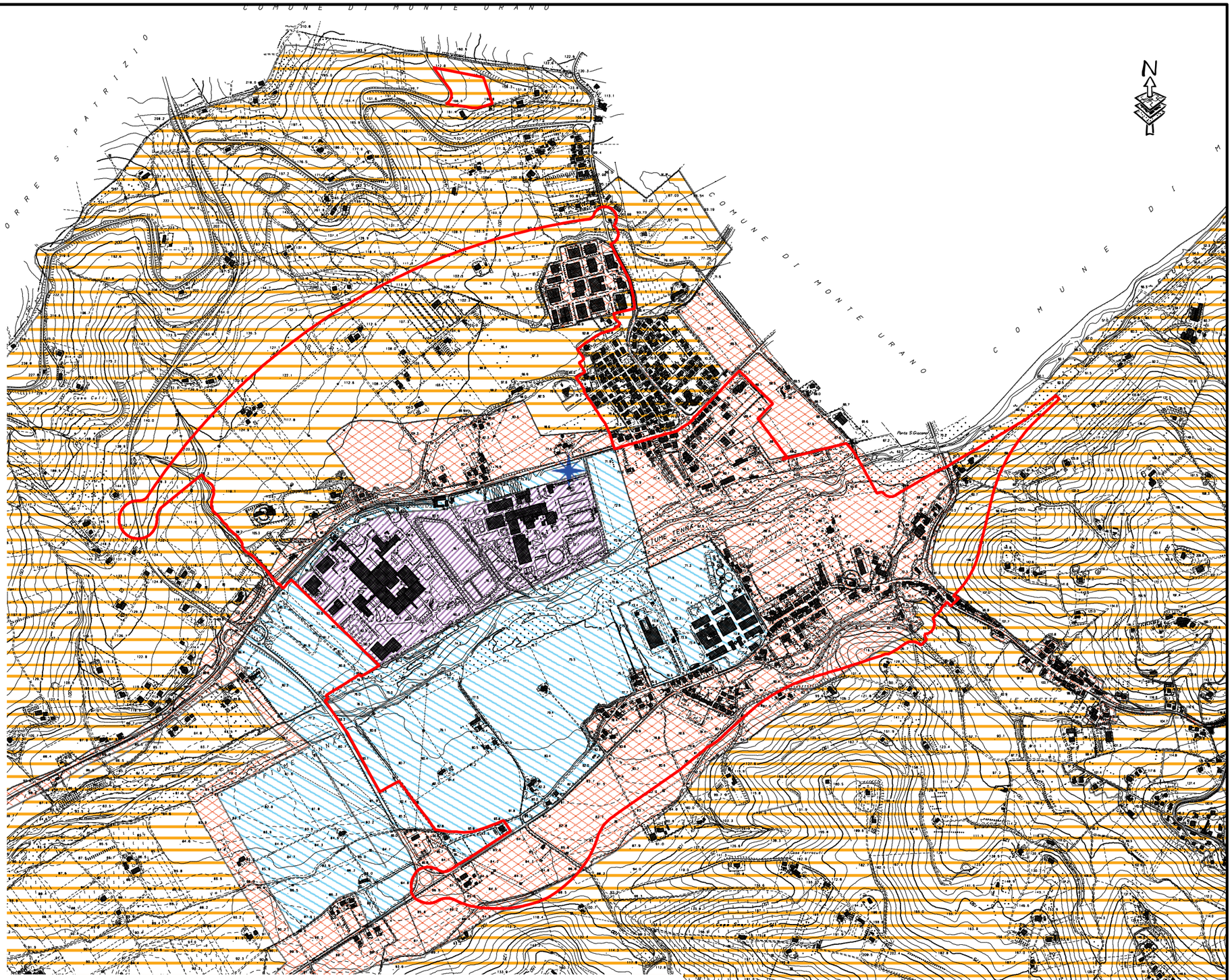
ottobre 2020


COMUNE DI MONTE URANO
COMUNE DI TORRE S. PATRIZIO
COMUNE DI RAPAGN
N
Area progetto n.18
Area progetto n.22/E
Area progetto n.22/B
Area progetto n.22/F
Area progetto n.22/D
Area progetto n.23/A
Area progetto n.21
Area progetto n.20
Area progetto n.24
Area progetto n.62
LC_LA FONTANA
LC_APR 62
ACC.PROGR
ASA_APS_VS_ASC
ACC. PINQUU
LC_APR 81A
EXPIP2-Stecca
PIP_GIROLA
PEEP4
FIUME TENNA
LEGENDA
Limite variante urbanistica
Stralcio P.R.G. modificato
scala 1:15.000



Stralcio P.R.G. vigente approvato con delibera C.P. n.52 del 25/05/2006

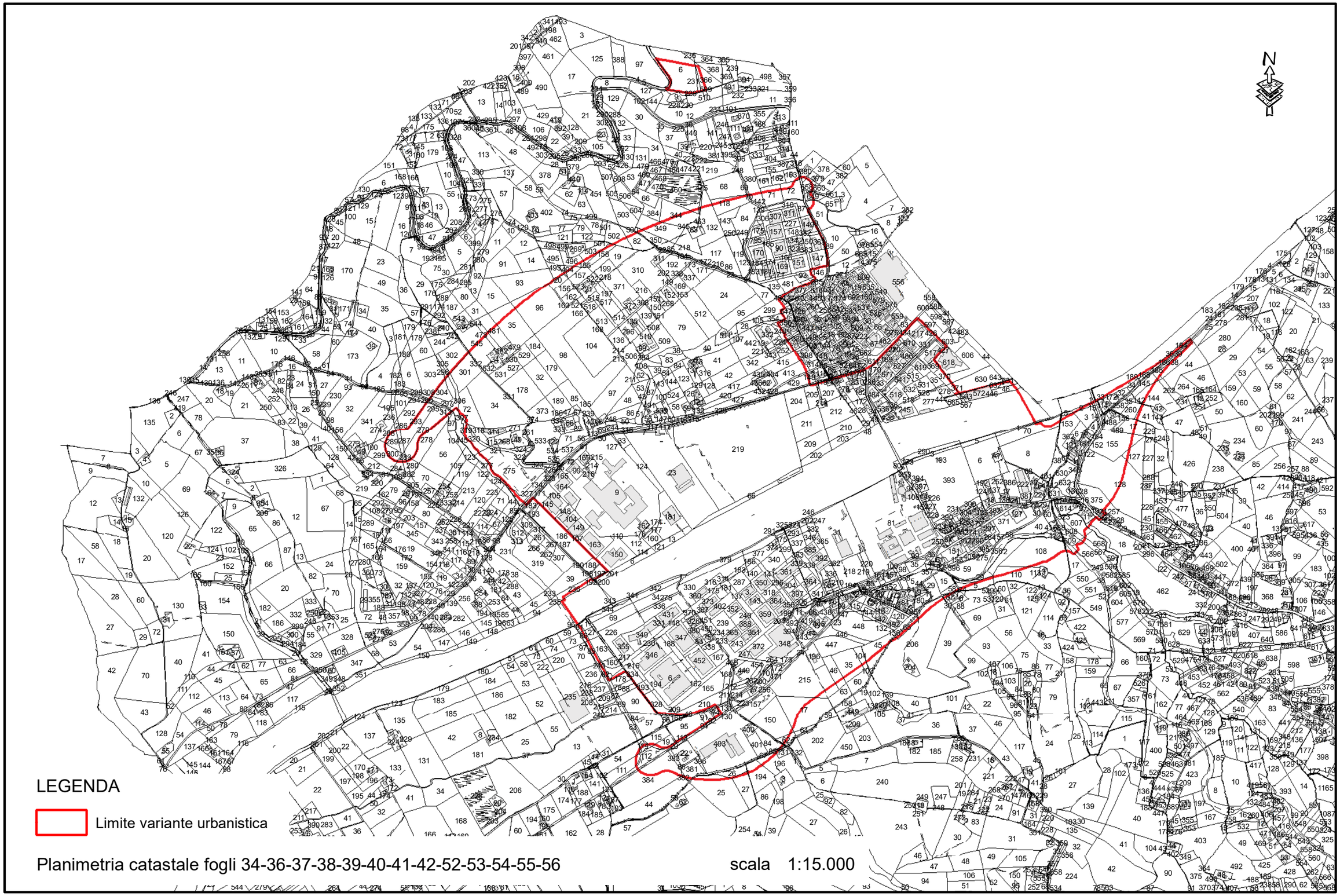
scala 1:15.000



LEGENDA

- Limite variante urbanistica
- Aree per spettacoli
- Aree contatto anomalo
- FERROVIA
- Ferrovia Fascia 150 m
- Ferrovia Fascia100 m
- Case riposo
- Scuole
- Ospedali
- Universita
- classe I
- classe II
- classe III
- classe IV
- classe V
- classe VI

PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA approvato con D.C.C. n° 80 del 11.08.2005 scala 1:15.000



LEGENDA

Limite variante urbanistica

Planimetria catastale fogli 34-36-37-38-39-40-41-42-52-53-54-55-56

scala 1:15.000

Legenda

Limite variante urbanistica

Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42
Codice dei beni culturali e del paesaggio,
ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002 n. 137

Art. 10 Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42
(beni culturali - art. 60 nta PRG adottato)

Art. 10 Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42
(cose di valore architettonico - documentario - art. 60 nta PRG)

Art. 142 lettera m) Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42
(zone di interesse archeologico)

Art. 136 Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42 (beni paesaggistici)

Art. 142 lettere a) e c) Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42
(corsi d'acqua e fascia costiera)

Altri vincoli imposti da Leggi nazionali, Regionale e Provinciali

Zona di rispetto cimiteriale (art. 47 nta PRG)

Alberi protetti L.R. 7/85 - 8/87 - Salvaguardia della vegetazione esistente (art. 16 nta PRG)

Alberi monumentali L.R. 7/85 - 8/87 - DAGR 279/2012
Salvaguardia della vegetazione esistente (art. 16 nta PRG)

Fasce di rispetto stradali (art. 51 nta del PRG)

Aree floristiche protette - D.P.G.R. n. 73 del 24.03.1997
- Legge Regionale 52/74
- D.G.R. 3986/96 (AFP n. 85-AP Boschetto del Cugnolo)

D.P.R. 753 del 1980 (rispetto ferroviario)

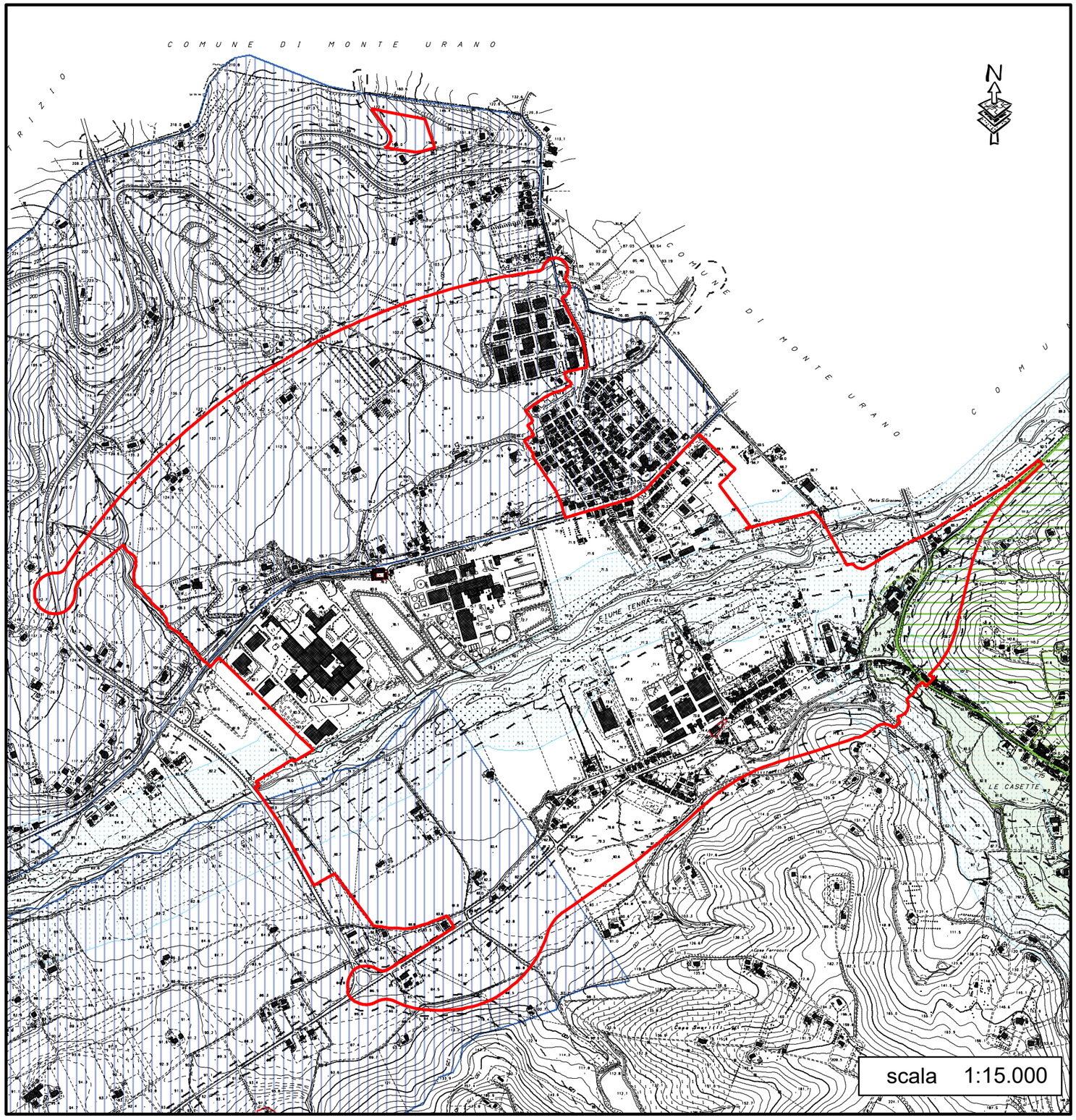
Oasi di protezione faunistica ai sensi della L.R. 05.01.1995 n. 7
(Deliberazione Giunta Provinciale del 18.07.1996 n. 666)

Zona di ripopolamento e cattuta ai sensi della L.R. 05.01/1995 n.7
(Determinazione Dirigenziale del 29.06.2005 n. 2816)

Aree a rischio archeologico (art. 34 nta PRG)

Art. 10 Legge 21.11.2000 n. 353 (aree percorse dal fuoco)

Regio Decreto 3267 del 30.12.1923 (vincolo idrogeologico)



Legenda

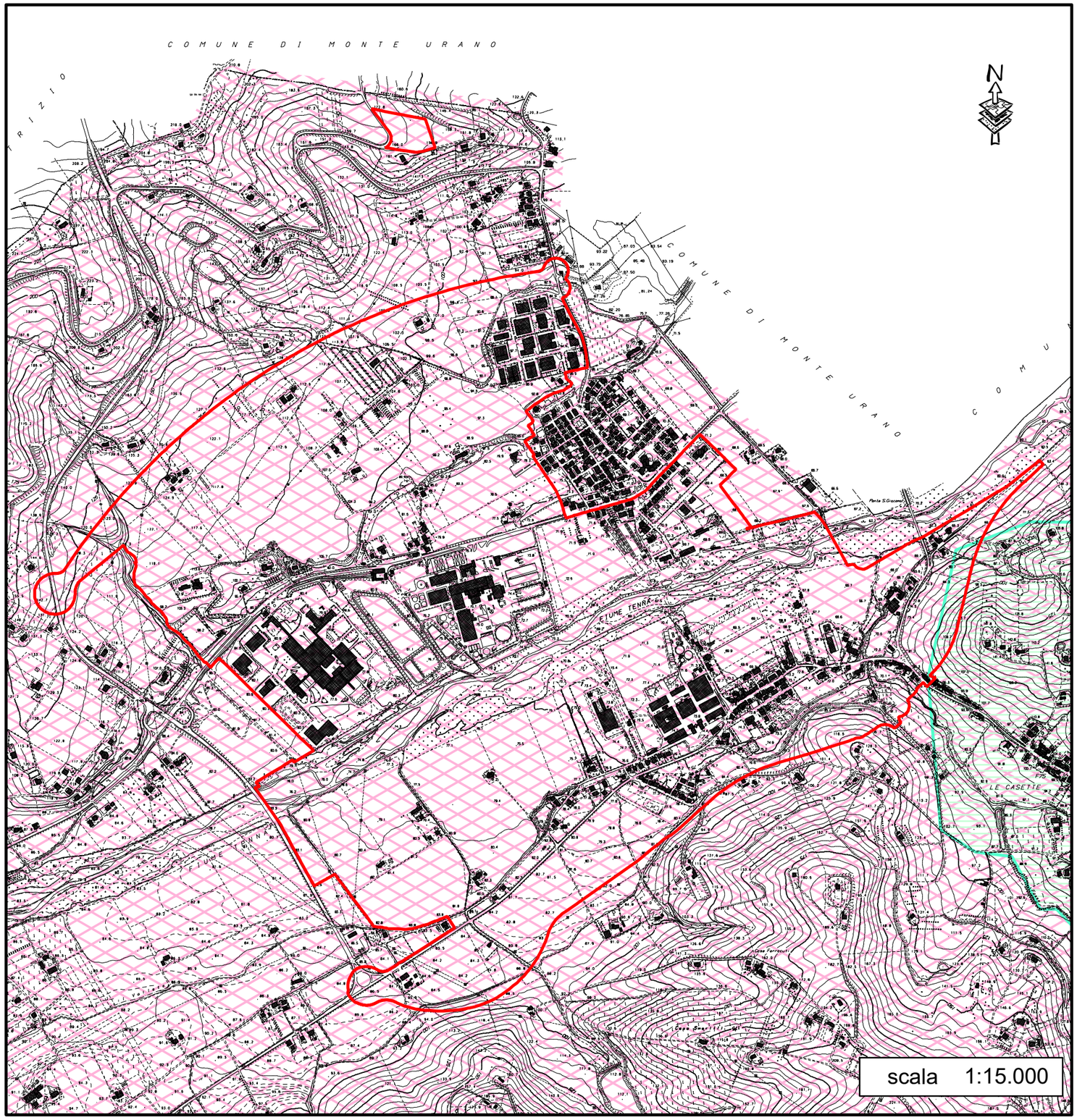
Limite variante urbanistica

P.P.A.R.
SOTTOSISTEMA TERRITORIALE GENERALE

Aree per rilevanza dei valori paesaggistici e ambientali
Aree B di rilevante valore art. 20 nta del PPAR

Aree per rilevanza dei valori paesaggistici e ambientali
Aree C di qualità diffusa art. 20 nta del PPAR

Aree di alta percettività visiva - ambiti annessi alle infrastrutture
a maggiore intensità di traffico Aree V art. 20 nta del PPAR



Legenda

Limite variante urbanistica

P.P.A.R.
SOTTOSISTEMA TEMATICO
"GEOLOGICO GEOMORFOLOGICO E IDROGEOLOGICO

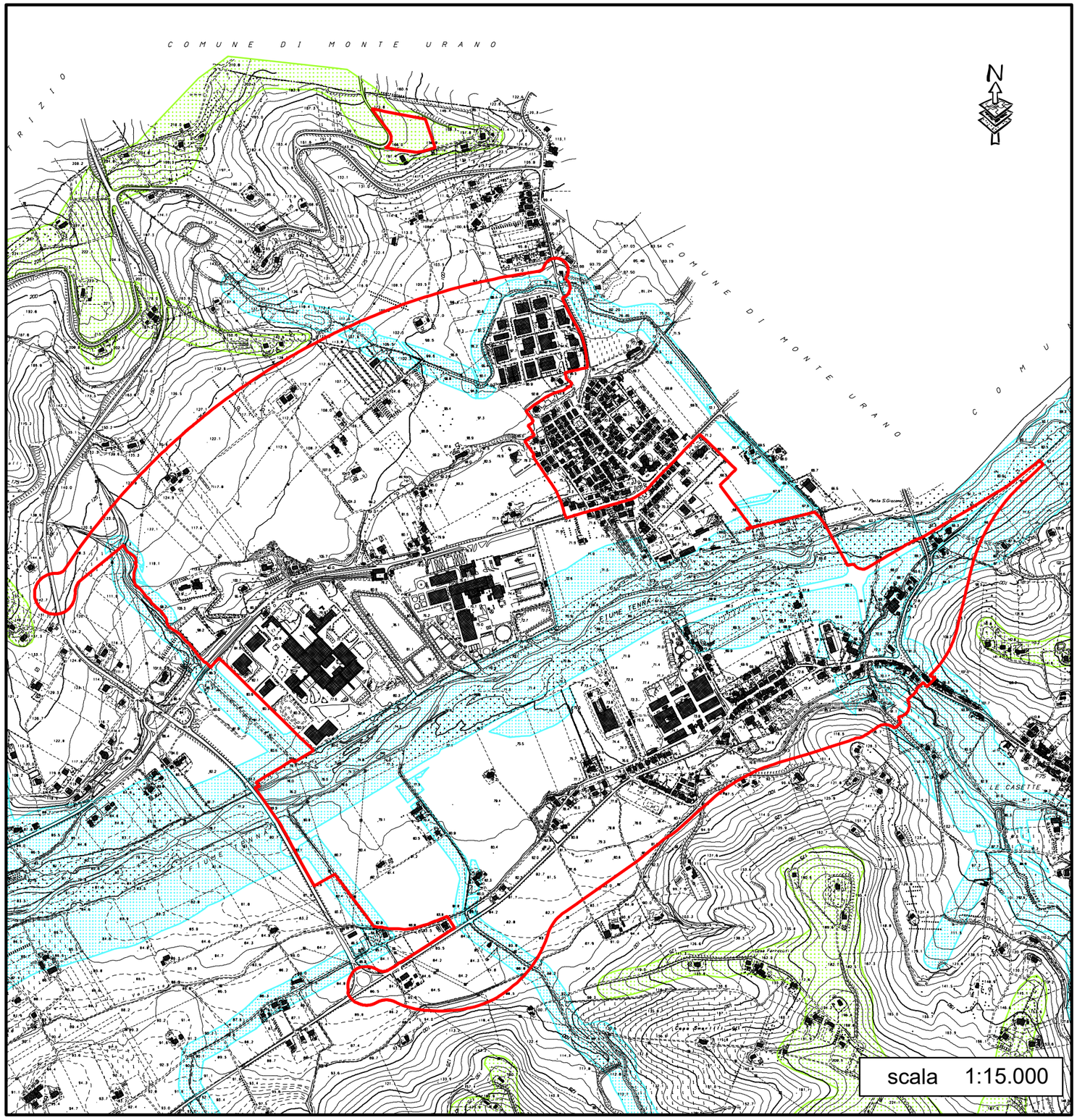
FASCIA MORFOLOGICA DI APPARTENENZA - SA (sub-appenninica)
intero territorio comunale (Tav.2 PPAR)

Categorie della struttura geomorfologica
(emergenze geomorfologiche, corsi d'acqua e crinali)

Ambito di tutela di forme geomorfologiche tipiche (art. 27 nta del PRG)

Ambito di tutela dei crinali (art. 29 nta del PRG)

Ambitio di tutela integrale dei corsi d'acqua (art. 28 nta del PRG)



Legenda

Limite variante urbanistica

P.P.A.R.
SOTTOSISTEMA TEMATICO
"GEOLOGICO GEOMORFOLOGICO E IDROGEOLOGICO

FASCIA MORFOLOGICA DI APPARTENENZA - SA (sub-appenninica)
intero territorio comunale (Tav.2 PPAR)

Aree GA di eccezionale valore art. 6-9 nta del PPAR

Categorie della struttura geomorfologica (versanti e litorale marino)

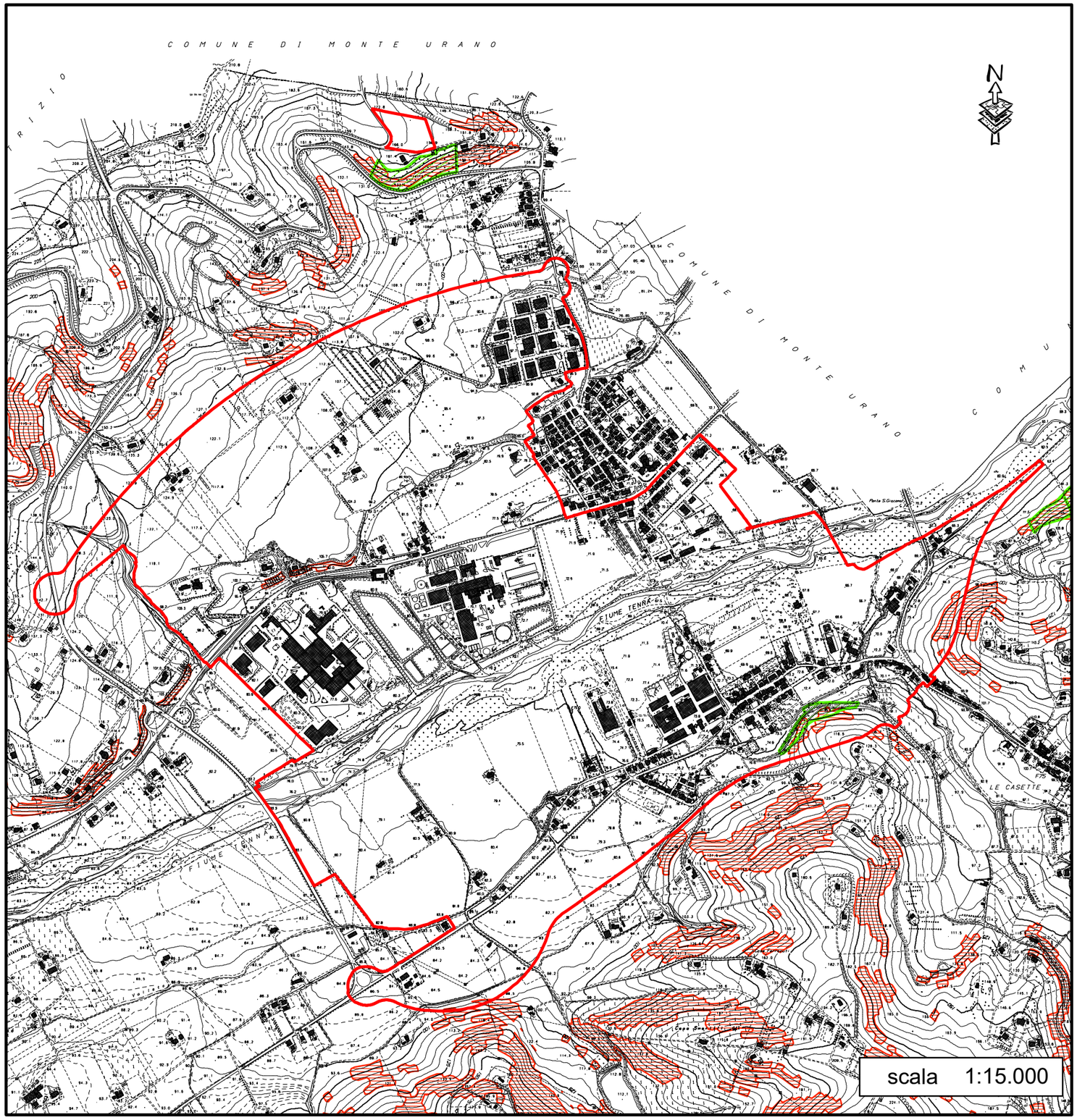
Litorale marino - ambito di tutela cartograficamente delimitato (art. 31 nta del PRG)

Litorale marino - fascia litoranea profondità mt. 300 dalla linea di battigia (art. 31 nta del PRG)

Ambito di tutela dei versanti (art. 30 nta del PRG)

SOTTOSISTEMA TEMATICO
"BOTANICO VEGETAZIONALE"
Categorie del patrimonio botanico - vegetazionale
(foreste, boschi, pascoli)

Aree con elevata qualità botanico vegetazionale (art. 56 nta del PRG)



Legenda

Limite variante urbanistica

P.P.A.R.
SOTTOSISTEMA TEMATICO
STORICO CULTURALE

Categorie del patrimonio storico culturale

Ambiti di tutela dei punti e delle strade panoramiche (art. 35 nta del PRG)

Punti panoramici (art. 35 nta del PRG)

Ambiti di tutela integrale di edifici di elevato interesse storico-architettonico e ambientale (art. 33 nta del PRG)

Area archeologica e relativo ambito di tutela integrale (art. 34 nta del PRG)

Canali di costruzione storica (art. 56 nta del PRG)

Segni visibili della struttura centuriata (art. 36 nta del PRG)

Ambito di tutela dei segni visibili della struttura centuriata (art. 36 nta del PRG)

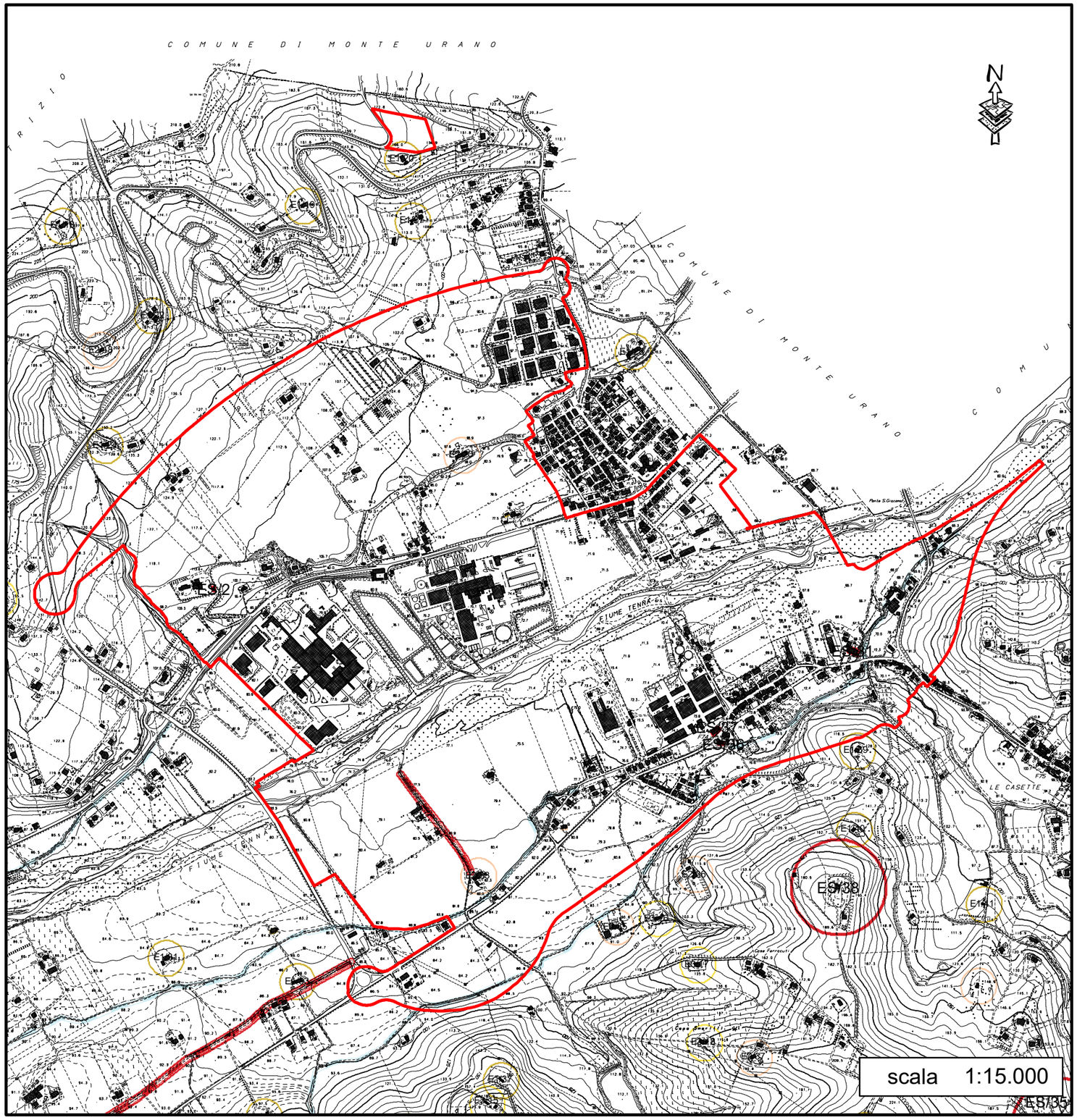
Paesaggio agrario di interesse storico - ambientale (art. 36 bis nta del PRG)

Ambiti di tutela dei Centri e nuclei storici (art. 32 nta del PRG)

Edifici extraurbani di valore storico-architettonico che conservano le caratteristiche di maggior interesse (art. 57 nta)

Edifici extraurbani di valore storico-architettonico parzialmente compromessi (art. 57 nta)

Edifici extraurbani senza particolare valore storico-architettonico (art. 57 nta)



Legenda

Limite variante urbanistica

Piano Stralcio di bacino per
l'assetto idrogeologico
dei bacini di rilievo regionale (PAI)

Aree a rischio frana

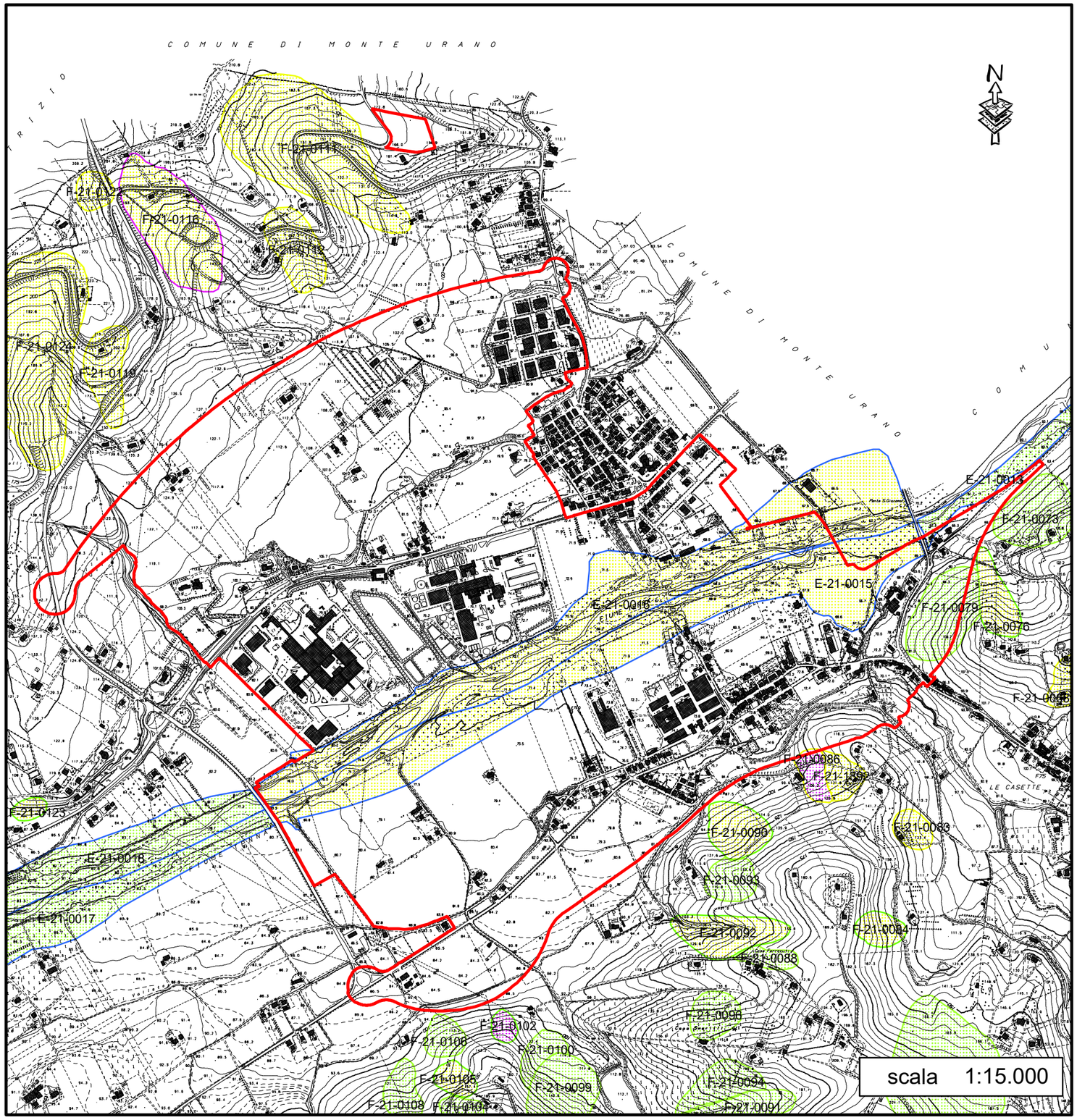
- Rischio moderato (R1) - Pericolosità (P1)
- Rischio moderato (R1) - Pericolosità (P2)
- Rischio moderato (R1) - Pericolosità (P3)
- Rischio medio (R2) - Pericolosità (P1)
- Rischio medio (R2) - Pericolosità (P2)
- Rischio medio (R2) - Pericolosità (P3)
- Rischio medio (R2) - Pericolosità (P4)
- Rischio elevato (R3) - Pericolosità (P2)
- Rischio elevato (R3) - Pericolosità (P3)
- Rischio elevato (R3) - Pericolosità (P4)
- Rischio molto elevato (R4) - Pericolosità (P3)

Aree a rischio esondazione

- Rischio moderato (R1)
- Rischio moderato (R2)
- Rischio moderato (R3)
- Rischio moderato (R4)

numero identificativo di bacino

Z - XX - YYY

numero progressivo fenomeno

iniziale tipo di rischio