



CITTÀ DI FERMO

Settore IV

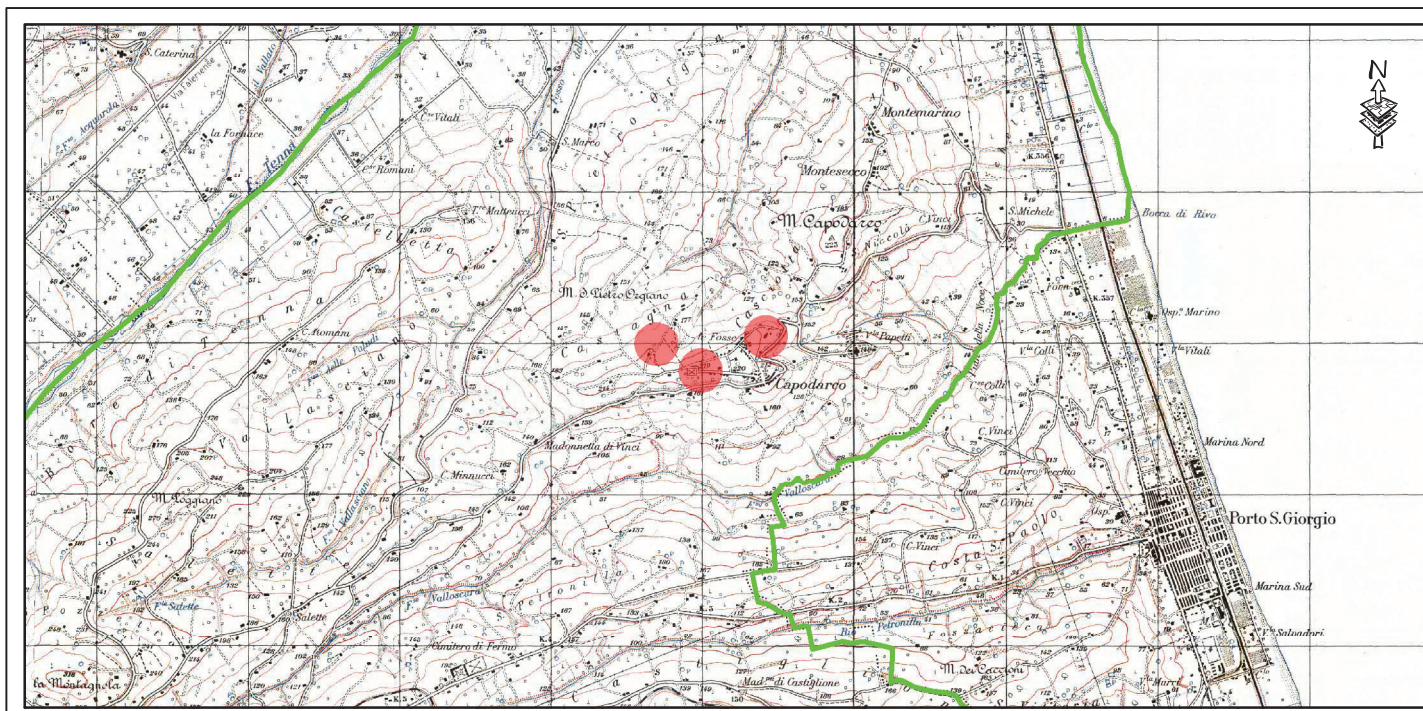
Lavori Pubblici, Protezione Civile, Ambiente
Urbanistica, Patrimonio, Contratti e Appalti

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 PARZIALE AL VIGENTE P.R.G., AI SENSI DELL'ART. 15, 5° COMMA, L.R. N. 34/1992 E S.M.I. PER LA TRASFORMAZIONE DI UN PARCHEGGIO IN ZONA DI COMPLETAMENTO B CON COMPENSAZIONE CON UN'AREA AVENTE LA STESSA POTENZIALITÀ EDIFICATORIA IN LOCALITÀ CAPODARCO DI FERMO



Oggetto:

*Relazione Tecnica, NTA, Inquadramento
Urbanistico, Stralcio PRG, Vincoli e Tutele*

Elaborato

Unico

Scala

Data

giugno 2025

Aggiornamento

Stampa del _____

Progettista:

Geom. Stefano Santini

Collaboratori:

*Arch. Marina Marcantoni
Ing. Antonino Loy
Arch. Andrea Lanfranchi*

*Il Dirigente
Dott. Alessandro Paccapelo*

Prot. Archivio

ID 756

– Disegnato da: AL
– Path:
z:\...\variante_id_756

**VARIANTE PARZIALE AL VIGENTE P.R.G., AI SENSI DELL'ART. 15, 5°
COMMA, L.R. N. 34/1992 E S.M.I. PER LA TRASFORMAZIONE DI UN
PARCHEGGIO IN ZONA DI COMPLETAMENTO B CON COMPENSAZIONE
CON AREE AVENTI LE STESS E CARATTERISTICHE IN LOCALITÀ
CAPODARCO DI FERMO.**

RELAZIONE

PREMESSA

Il Comune di Fermo è dotato di un Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 52 del 25.05.2006 modificato con successive varianti che ne hanno determinato l'attuale configurazione.

L'Amministrazione Comunale è interessata a dare attuazione alle previsioni di PRG, con un'attenta applicazione dei concetti di riqualificazione e ricucitura dei tessuti insediativi, sia già esistenti sia di nuova formazione in tutti i quartieri particolarmente sensibili per la loro spiccata vocazionalità residenziale, facendo salve e garantendo le dotazioni territoriali e dei servizi. Al fine di ottimizzare lo sviluppo funzionale delle aree in questione e creare un ambiente favorevole all'insediamento residenziale in linea con il concetto di riqualificazione urbana, per le ragioni di cui sopra, si intende procedere ad una proposta di variante parziale al Piano Regolatore Generale vigente, riguardante alcune aree della frazione di Capodarco.

CONTENUTI DELLA VARIANTE

Con note assunte ai prot. n. 80948 del 16/12/2024 e prot n. 7396 del 04/02/2025, i proprietari delle aree oggetto della presente variante hanno inoltrato al Comune di Fermo istanza di variazione del PRG, tendente a trasformare una parte di un'area destinata a parcheggio pubblico in zona B di completamento compensandola con un'area avente la stessa potenzialità edificatoria la quale è stata trasformata in verde privato; inoltre la trasformazione del parcheggio pubblico in zona di completamento è stata compensata con l'individuazione di altre due aree adibite a parcheggio pubblico; il tutto in cambio della realizzazione e cessione al Comune della restante parte di parcheggio pubblico; inoltre la proprietà ha dato la disponibilità a realizzare un tratto di pubblica illuminazione lungo la strada prospiciente.

Quantitativamente la variante può essere sintetizzata con la tabelle seguente:

ZONA	SUPERFICIE PRG vigente mq	SUPERFICIE PRG modificato mq	DIFFERENZA vigente/modificato mq
P	1.232	1.319	87
B1-B1*	365 (mc 642)	786 (mc 642)	421 (mc 0)
VP	0	695	695
STR	1.203	0	-1.203
totale sup.	2.800	2.800	0

L'Amministrazione comunale ha condiviso la proposta progettuale ravvisando una convergenza tra l'interesse privato a conseguire l'intervento edificatorio e l'interesse collettivo finalizzato alla riqualificazione urbanistica dell'area attraverso la realizzazione di parcheggi a raso.

In osservanza a quanto previsto dall'art.16 comma 4 lettera d-ter) del DPR n. 380/2001 e s.m.i., l'Amministrazione comunale, al fine di giustificare ulteriormente l'interesse pubblico, ha richiesto anche la realizzazione di "opere compensative", rappresentate dalla pubblica illuminazione da realizzare lungo il tratto di viabilità nelle vicinanze delle aree oggetto della variante.

RAPPORTI CON LA PINIFICAZIONE SOVRAORDINATA

In linea con quanto espresso nelle premesse si evidenzia che non vengono interessati ambiti di tutela derivanti dal PPAR che rimangono invariati ed inalterati. La variante non comporta modificazione delle dotazioni territoriali né consumo di suolo

Per quanto riguarda le relazioni con il PPAR si evidenzia che l'area oggetto di trasformazione è stata già individuata in sede di adeguamento del vigente PRG come area non interessata da ambiti di tutela e prescrizioni di base dello stesso. Essa si inserisce infatti all'interno di un contesto già urbanizzato e antropizzato, dotato delle infrastrutture necessarie, compresa la viabilità di accesso dalla viabilità principale.

L'area oggetto di variante non interferisce con zone in dissesto e/o esondabili vincolate dal PAI. 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.

La variante persegue l'obiettivo prioritario che l'Amministrazione si è posta di ridurre l'espansione della città, non giustificata da reali e concrete esigenze, e conseguendo un non consumo di suolo agricolo, in accordo con gli obiettivi del nuovo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.), approvato con Delibera di C.P. n.11 del 31/03/2015. In particolare vengono rispettate le prescrizioni relative allo sviluppo del sistema insediativo, di cui all'art.18, incidendo su previsioni di aree già perimetrare dal P.R.G., assicurando una stretta coerenza tra previsione insediativa e dislocazione di servizi, in un'ottica di rafforzamento della struttura urbana.

La presente variante risulta coerente anche con il Piano di Classificazione Acustica del Comune di Fermo, approvato con delibera di C.C. n. 80 dell'11/8/2005.

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

La presente variante non prevede un ampliamento dell'urbanizzazione della città, ma solo un trasferimento della capacità edificatoria in aree diverse.

Gli effetti sull'ambiente o sul patrimonio culturale della variante in argomento non sono significativi e la variazione prevista è coerente con gli obiettivi di tutela ambientale e di promozione dello sviluppo sostenibile indicati dal D.Lgs. n. 152/2006

La variante pur non determinando incremento del carico urbanistico e non contenendo opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o Valutazione d'Incidenza rientra nel campo di applicazione della procedura di verifica a V.A.S., ai sensi delle Linee-guida regionali di cui alla DGR n.1647 del 23/12/2019.

A tal fine è stato redatto il Rapporto ambientale preliminare di screening, da trasmettere alla Provincia quale Autorità Competente, con la procedura di verifica preliminare di Assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006.

Dopo all'avvio del procedimento da parte dell'Ente competente, con nota prot. n. 16300 del 13.03.2025, il Comune di Fermo ha comunicato alla Provincia di Fermo che, a seguito della nuova organizzazione dell'Ente il proprio Settore IV "Lavori Pubblici, Protezione Civile, Ambiente, Urbanistica, Patrimonio, Contratti e Appalti", è in possesso dei requisiti di cui all'art.5, comma 5, della L.R. 19/2023 per poter svolgere la funzione di Autorità Competente alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), trasmettendo la Determinazione Dirigenziale n. 183 del 12/03/2025; successivamente con nota registrata al prot. 27386 del 30/04/2025 la Provincia di Fermo ha trasmesso all'Amministrazione comunale la documentazione (contributi degli SCA) per concludere il procedimento.

ELABORATI DELLA VARIANTE

La presente variante urbanistica, redatta dall'Ufficio Pianificazione Urbanistica Comunale, è costituita da un elaborato unico, datato giugno 2025, contenente:

- Relazione Tecnica, NTA, inquadramento urbanistico, stralcio PRG vigente e modificato, vincoli e tutele.

PARERI DEGLI ENTI

Sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- il parere favorevole dell'Azienda Sanitaria Territoriale (AST) Marche – Dipartimento di Prevenzione – U.O.C. Igiene e Sanità Pubblica, reso con prot. n.19768/FMSISP del 24/03/2025, acquisito al prot. n.18676 del 24/03/2025;
- il parere della Regione Marche, Dipartimento Infrastrutture, Territorio Protezione Civile Direzione Protezione Civile e Sicurezza del Territorio Settore Genio Civile Marche Sud – Sede di Fermo, ai sensi dell'art. 89 DPR 380/2001 e ai sensi della D.G.R. 53/2014, richiesto con nota prot. n. 9010 del 11/02/2025, reso con nota prot. n. 19433 del 26/03/2025 "... con le seguenti prescrizioni:
 - siano fatte salve le eventuali prescrizioni di carattere geologico di cui al PRG
 - acquisizione in sede di progettazione di ogni eventuale singolo intervento da realizzare degli studi di carattere geologico e geotecnico necessari, nonché una puntuale valutazione della risposta sismica del terreno, in conformità delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche e in particolare alle NTC 2018;
 - in generale, limitare il più possibile i lavori di movimento terra e la modifica dei profili naturali dei luoghi, i quali dovranno comunque essere realizzati secondo criteri metodologici che tengano conto dei requisiti fisici e meccanici dei terreni interessati dai lavori e dalle opere

ed in generale dovranno essere preceduti da opere di presidio provvisori e/o strutturali adeguatamente dimensionate;

- gli enti competenti in materia di rilascio dei titoli abilitativi ad attività sul suolo che provocano variazioni di permeabilità superficiale, si accertino che siano applicate le previsioni del Titolo III della Deliberazione della Giunta Regionale n°53 del 27/01/2014 recante “ LR 23 novembre 2011 – “Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico – Art.10, comma 4 – Criteri, modalità e indicazioni tecnico-operative per la redazione della verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l’invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali”, invero di prevedere un’adeguata rete di smaltimento delle acque meteoriche con le particolari attenzioni finalizzate ad evitare dispersioni sul terreno pregiudizievoli agli effetti della stabilità dei terreni e delle strutture di fondazione, altresì prevedendone una regolare manutenzione;
- ad ogni modo, sia limitata al minimo e allo stretto necessario l’impermeabilizzazione delle aree;”

LEGITTIMITA' DELLA VARIANTE

Sussistono motivate ragioni che giustificano la variante, come illustrato nella presente relazione, e viene tenuto prioritariamente conto degli indirizzi generali di tutela del PPAR, quale riferimento sia per i contenuti che per gli esiti urbanistico-architettonici della variante stessa.

L'adozione di una variante parziale al vigente PRG, è legittimata dal mutamento degli interessi pubblici perseguiti con la pianificazione o dal fatto che in sede di redazione del PRG non è stata correttamente valutata la particolare questione. All'Amministrazione Pubblica è consentito affrontare e risolvere, con il sistema delle varianti, specifici problemi di disciplina urbanistica come quello in esame.

PROCEDURA DI APPROVAZIONE

La variante rientra nei casi indicati dall'art. 15, comma 5, della L.R. n. 34/1992, in quanto le varianti al piano regolatore generale che non incidono sul suo dimensionamento globale e che, pur variando le destinazioni d'uso delle aree, non modificano il carico urbanistico e la dotazione degli standard di cui al Decreto Ministeriale 1444/1968 da osservarsi in ciascuna zona di cui al comma 3, sono approvate in via definitiva dalla Giunta Comunale.

La Deliberazione della G.C. costituisce adozione di variante parziale al PRG vigente ai sensi dell'art. 15, comma 5 della Legge Regionale 05 agosto 1992 n. 34 e ss.mm.ii., da sottoporre alle procedure di approvazione di cui all'art. 30.

Ai sensi del comma 5 dell'art. 15 e dell'art. 30 della Legge Regionale 34/92 e ss.mm.ii., la variante urbanistica adottata dalla Giunta Comunale sarà depositata a disposizione del pubblico, per trenta giorni, presso la segreteria del Comune; dell'avvenuto deposito sarà data notizia mediante avviso pubblicato sull'Albo pretorio del Comune e, entro i successivi venti giorni, chiunque potrà formulare osservazioni e opposizioni sulla variante adottata; contestualmente al deposito, la variante sarà inviata alla Provincia di Fermo, la quale entro cinquanta giorni (50 gg.) dalla ricezione della documentazione può formulare osservazioni ai sensi dell'art. 24, comma 2, della L. 47/85.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(in grassetto le parti aggiunte con la presente variante)

Art. 62 - Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità (B1)

Per tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con prevalenza della funzione residenziale, con significative presenze di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), ad alta densità edilizia.

1. Tipo di intervento

Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente

2. Modo d'intervento

Intervento edilizio diretto

3. Parametri urbanistici ed edilizi

IF = 2.00 mc/mq

Hmax = 10.00 ml

Superficie coperta realizzabile, max il 40% della superficie del lotto, e superficie utile lorda realizzabile per i piani interrati, max il 70% della superficie del lotto.

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;
U3/7 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 35 % della SUL totale
U3 - Terziarie U3/1 Commercio al dettaglio;
U3/2 Commercio complementare;
U3/5 Pubblici esercizi per ristoro e svago;
U3/7 Studi professionali;
U3/8 Attività direzionali e di servizio;
U3/10 Artigianato di servizio;

5. Prescrizioni particolari

- non sono ammesse le lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza; non sono in ogni caso consentite le attività inserite nello "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 disposto 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.
- gli edifici ricadenti all'interno di parti del territorio comunale vincolate, ai sensi della D.L.vo 42/2004 non potranno superare l'altezza massima di 7,50 ml misurata a valle.
- Per le zone "B" di nuova previsione o di ampliamento di zone esistenti, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla verifica e certificazione da parte dell'Ufficio Tecnico comunale dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria; L'Ufficio Tecnico comunale, qualora constati una carenza delle opere di urbanizzazione primaria, redige un progetto di massima per il completamento delle suddette opere di urbanizzazione, esteso all'intero comparto esaminato. I singoli privati interessati all'edificazione dovranno provvedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, limitatamente a quelle necessarie per la completa fruibilità del lotto, in tempi concordati con l'Amministrazione Comunale, e comunque prima dell'agibilità degli immobili, a propria cura e spese, a scemuto degli oneri di urbanizzazione primaria, previa presentazione e approvazione di un apposito progetto esecutivo stralcio, funzionale all'intervento edificatorio richiesto, redatto sulla base del progetto di massima predisposto dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Qualora le opere di urbanizzazione primaria previste per la completa fruizione del lotto interessino più

proprietari e non si addivenga alla presentazione di un progetto unitario, convenzionato, tale da assicurare la completa realizzazione delle opere stesse, il Comune dovrà provvedere alla predisposizione di un apposito Piano Particolareggiato di Esecuzione (P.P.E.)¹

- La nuova zona "B" di completamento, prevista in luogo della APR n. 51, poiché la zona interessata ricade all'interno di aree a rischio di incidente rilevante, esterne al perimetro dello stabilimento "Pegas", situato nel territorio comunale di Porto san Giorgio, in adiacenza al confine con Fermo, è soggetta alle disposizioni del D.Lgs. n. 334/99, per cui gli indici di edificabilità fondiaria per tale area è limitato ai valori minimi stabiliti dal sopracitato decreto.

Con delibera di C.C. n. 110 del 30/10/2008 è stato approvato l'elaborato tecnico "Rischio di Incidente Rilevante" ai sensi del DM 9/5/2001, relativo all'area circostante lo stabilimento Pegas di P.S.Giorgio, con cui è stata verificata la compatibilità dell'edificato esistente e delle previsioni di PRG con la presenza di detta attività a rischio di incidente rilevante, senza nessuna limitazione.²

- Per l'area sita all'interno dell'ex LC Valtenna, in loc. Campiglione, indicata nella planimetria di Piano con la zonizzazione "B1****", l'attuazione dell'intervento edificatorio è subordinato alla realizzazione e cessione al Comune, a titolo gratuito, di mq. 252 circa di parcheggi, sull'area facente parte dell'ex lotto "h" della LC Valtenna e posta a ridosso della via Prosperi, come meglio indicato nella planimetria di Piano. Inoltre dovrà essere realizzata, a titolo gratuito, l'asfaltatura delle seguenti strade: Via Bartolucci, per mq. 1.050, Via M. Gallo, per mq. 1.050, Via Simoni, per mq. 250, Via Laurantoni, per mq. 1.610, ingresso zona industriale Campiglione, per mq. 250, e la depolverizzazione di Via Bore di Tenna per mq. 2.200, come definito dal settore LL.PP. del Comune e valutato positivamente dalla Seconda commissione Consiliare nella seduta del 18/7/2005. La volumetria realizzabile sul lotto è fissata in mc. 6.778.³
- Per il comparto a tessuto prevalentemente residenziale di completamento, definito con specifica variante urbanistica, contraddistinto con la sigla "B1*****", sito in località Ete Caldarette, la nuova edificazione consentita o la ristrutturazione delle volumetrie esistenti è subordinata alla cessione al comune delle aree interessate dalla previsione di ampliamento stradale.⁴
- Per ogni sub-comparto dei nuovi comparti a tessuto prevalentemente residenziale di completamento, definiti con specifica variante urbanistica (*Zona S.Caterina*), contraddistinti con la sigla "B1*", la nuova edificazione consentita, con esclusione di modesti ampliamenti degli edifici esistenti (max 100,00 mc.), è subordinata alla realizzazione, con possibilità di scomputo degli oneri di urbanizzazione, delle nuove opere di urbanizzazione primaria previste per il sub-comparto stesso, individuate negli elaborati grafici della suddetta variante, e/o all'adeguamento di quelle esistenti, e alla cessione delle aree interessate, previa approvazione da parte del Consiglio Comunale del progetto delle predette opere e dello schema di convenzione, redatti a cura e spese dei privati interessati di concerto con l'ufficio tecnico comunale, e stipula della relativa convenzione.
- Prescrizioni della Giunta Provinciale di Fermo con atto n. 104 del 22/12/2009:
 1. Rispettare le indicazioni/prescrizioni riportate nel parere del Servizio Interventi Sismici Idraulici e di Eletticità Protezione Civile e Forestazione;
 2. la realizzazione della viabilità e degli standard denominati P3, P4, P5 e V2, riportati nell'elaborato n. 1 trasmesso il 16/12/09, deve essere eseguita mediante la individuazione e costituzione di un comparto edificatorio unitario ai sensi dell'art. 32 della L.R. 34/92 o di un piano di recupero unitario ai sensi dell'art. 28 della L. 457/78, che interessi i sopra citati standard (P3, P4, P5 e V2), la viabilità di previsione e le nuove aree B1* aggiunte con la variante (*Zona S.Caterina*), esteso eventualmente anche alle zone B1 del vigente PRG; tali strumenti consentiranno al comune di intervenire in caso di inerzia da parte dei proprietari: Tale comparto, o piano di recupero, dovrà escludere le zone B1* proposte che originariamente erano ricomprese nella perimetrazione del PP11;
 3. Nella convenzione regolante i rapporti tra i privati e il Comune (*Zona S.Caterina*), in sede di rilascio dei permessi di costruire "l'edificazione delle volumetrie abitative assentite avvenga dopo che il privato abbia effettivamente realizzato e ceduto al Comune tutte le aree a standard pubblico (verde

¹ Variante parziale alle NTA di PRG per chiarimenti interpretativi e adeguamenti delle norme, approvata con delibera di C.C. n. 130 del 27/11/2008.

² Elaborato tecnico "Rischio di Incidente Rilevante" approvato con delibera di C.C. n. 110 del 30/10/2008.

³ Variante approvata con delibera di C.C. n. 127 del 20/12/2006.

⁴ Variante adottata con delibera di C.C. n. 148 del 18/12/2007.

e parcheggio).⁵

Le aree per standard od opere di interesse pubblico previste dalla variante di PRG, non rientranti all'interno di nessun comparto o la cui proprietà non è interessata da previsioni di nuova edificazione o ampliamento dell'edificazione esistente, non soggette a cessione gratuita, saranno acquisite dall'Amministrazione Comunale attraverso specifica procedura espropriativa da attuarsi ai sensi del d.P.R. n. 327 dell'8/6/2001.⁶

- Per ogni sub-comparto dei nuovi comparti a tessuto prevalentemente residenziale di completamento, definiti con specifica variante urbanistica (*Variante "Individuazione zone B stralciate..." approvata con delibera di C.C. n. 20 dell'11/3/2011*), contraddistinti con la sigla "B1*", la nuova edificazione consentita, con esclusione di modesti ampliamenti degli edifici esistenti o realizzazioni di nuovi edifici inferiori a 300 mc., è subordinata alla realizzazione, con possibilità di scomputo degli oneri di urbanizzazione, delle nuove opere di urbanizzazione primaria previste per il sub-comparto stesso, individuate negli elaborati grafici della suddetta variante, e/o all'adeguamento di quelle esistenti, e alla cessione delle aree interessate, previa approvazione da parte del Consiglio Comunale del progetto delle predette opere e dello schema di convenzione, redatti a cura e spese dei privati interessati di concerto con l'ufficio tecnico comunale, e stipula della relativa convenzione.

Si precisa che debbono contribuire alla realizzazione delle opere pubbliche previste nel comparto coloro che, all'interno del comparto stesso, hanno una potenzialità edificatoria superiore a 300 mc.

Le aree per standard od opere di interesse pubblico previste dalla variante di PRG, non rientranti all'interno di nessun comparto o la cui proprietà non è interessata da previsioni di nuova edificazione o ampliamento dell'edificazione esistente, non soggette a cessione gratuita, saranno acquisite dall'Amministrazione Comunale attraverso specifica procedura espropriativa da attuarsi ai sensi del d.P.R. n. 327 dell'8/6/2001.

Rispetto delle prescrizioni dell'ex Genio Civile contenute nel parere di compatibilità geomorfologica della variante urbanistica, rilasciato.

Prescrizioni della Giunta Provinciale di Fermo, con atto n. 29 del 15/2/2011:

- Verificare quelle aree che in base all'elaborato 1.9 risultano rientrare nelle zone a medio-alta pericolosità geologica e nel caso applicare le restrizioni di cui alle NTA del vigente PRG o modificare l'elaborato 1.9, nel caso le indagini eseguite ne ridefiniscano le perimetrazioni;

- Vengano rispettate per ogni singola area le indicazioni/prescrizioni formulate nei pareri espressi dal Settore Patrimonio Ed. Scolastica – Genio Civile – Prot. Civ. della Provincia di Fermo (prot. 3256 del 8/9/2009, Det. Dir. 633 del 18/6/2010, Det. Dir. 830 del 22/7/2010, prot. 38180 del 2/12/2010) e dal Servizio Interventi sismici della Provincia di Ascoli Piceno (prot. 999 del 21/4/2008, prot. n. 2198 del 22/5/2008).

- Venga acquisito il parere di conformità del Servizio Genio Civile della Provincia di Fermo nei riguardi del vincolo idrogeologico di cui al RD n. 3267/23 per le aree sottoposte al vincolo;

- Per i rilievi di seguito espressi si fa riferimento alle aree così come individuate nell'elaborato integrativo – Riepilogo delle aree oggetto di indagini geologiche (giugno 2010), previa verifica delle prescrizioni/indicazioni espressi nei pareri del Servizio Genio Civile della Provincia di Ascoli e di Fermo:

Comparto n. 3 - Capodarco 1

esclusione dall'edificazione delle aree ricadenti entro l'ambito di tutela dei versanti

Comparto n. 4 - Capodarco 2

vengano verificate le acclività del terreno, escludendo dall'edificazione le aree con pendenza superiore al 30%.

Comparto n. 10 - Madonnetta Ete

esclusione dall'edificazione delle aree ricadenti entro l'ambito di tutela dei versanti.

Comparto n. 11 – Salette

Per l'area progetto n. 5 dovrà essere ripristinato il perimetro individuato nel PRG vigente, con la volumetria prevista dalla variante in esame.

Comparto n. 12 - Castiglione

esclusione dall'edificazione delle aree ricadenti entro l'ambito di tutela dei versanti.

Comparto n. 13 - Ete Caldarette

esclusione dall'edificazione delle aree ricadenti entro l'ambito di tutela dei versanti.

⁵ Variante approvata con delibera di C.C. n. 17 del 12/3/2010.

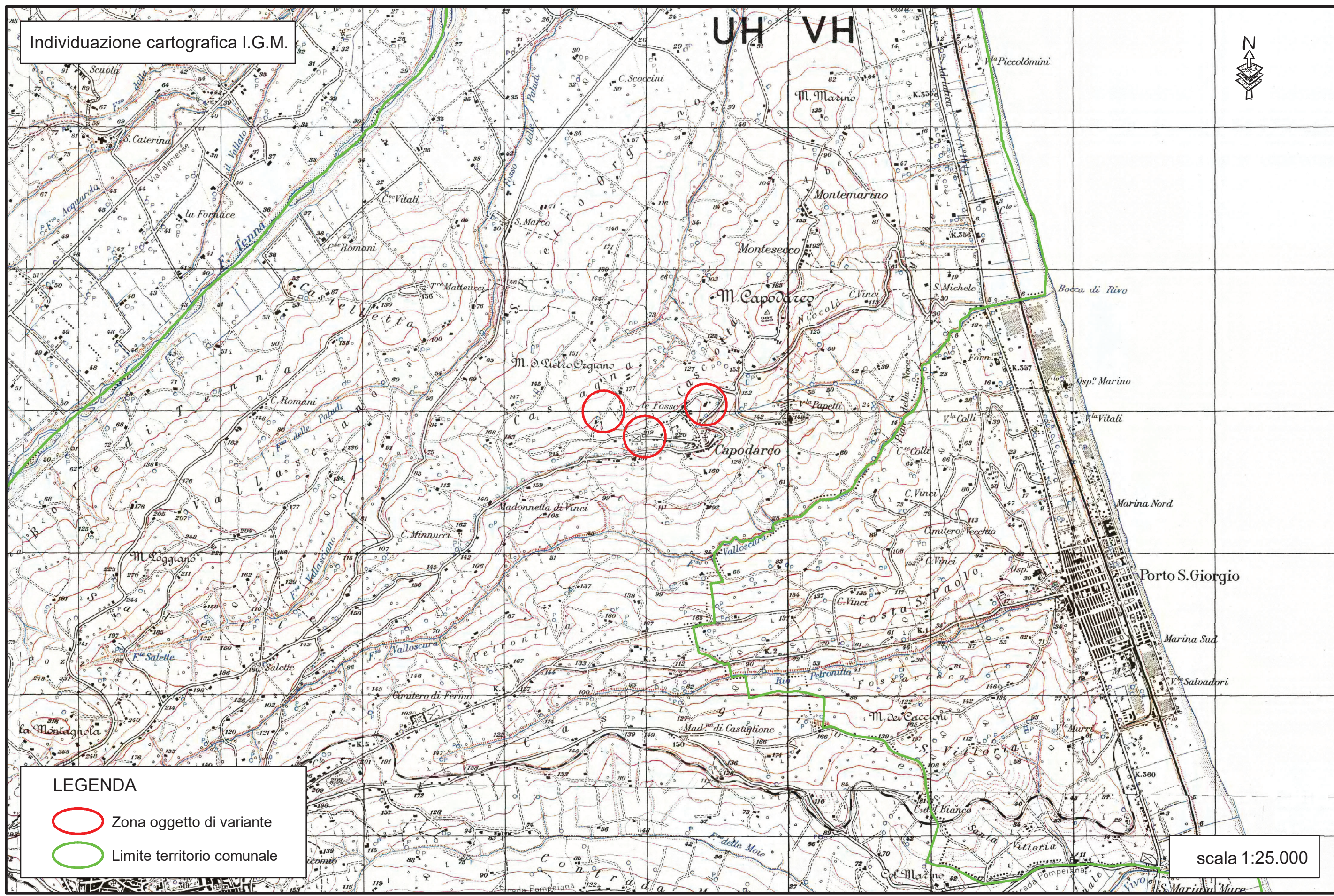
⁶ Variante parziale al PRG per adeguamento viabilità zona S. Caterina adottata con delibera di C.C. n. 147 del 18/12/2007.

- Vengano eseguite in sede di progettazione esecutiva le verifiche di stabilità post-operam di cui al punto precedente, nonché le indagini specifiche per le costruzioni, ai sensi del D.M.LL.PP. 11/03/1988 e del D.M. 14/01/2008 e ss.mm.ii. (“Approvazione delle nuove Norme Tecniche per le Costruzioni”).
 - Vengano effettuate le verifiche e le valutazioni di cui L.r. n. 14/08;
 - Vengano modificati gli art. 62 e 63 delle NTA del PRG, come indicato di seguito:
il progetto delle opere di urbanizzazione primaria deve essere approvato dal Consiglio Comunale e non dalla Giunta;
nella normativa specifica per le zone B1* e B2*, deve essere salvaguardata, la possibilità di applicazione dell’art. n. 32 comma 2 della L.r. 34/92, per i comparti edificatori;
il Comune, nel caso non si raggiunga l'accordo tra i proprietari delle aree, di norma subentri ai proprietari inadempienti nella redazione del Piano Particolareggiato che prevede l'esproprio delle aree a standard e di quelle destinate alla viabilità.
gli oneri compensativi versati dai privati per le opere di urbanizzazione dovranno essere destinati esclusivamente per la realizzazione di standard e opere nei comparti edificatori.
La localizzazione delle aree a standards sia solo indicativa e non prescrittiva, e venga rimandata al Comune l'opportunità in sede di approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione, di variare la localizzazione delle aree a standards e di quelle destinate alla viabilità.
 - Verificare le pendenze delle aree oggetto di intervento, escludendo dall'edificazione le aree che risultassero di pendenza superiore al 30%;
 - Necessità del rispetto delle indicazioni/prescrizioni formulate nei pareri espressi dagli Enti Competenti;
 - Rispettare le condizioni di cui alla determina Dirigenziale n. 272/GEN del 09.11.09 del Servizio Urbanistica Provinciale, di esclusione della variante dalla procedura di VAS di cui al Dlgs 152/06 e s.m.i.⁷
- La zona “B1*” sita in località Capodarco contraddistinta al foglio 18 part. 598, oggetto di variante urbanistica indentificata con “ID 756”, ha una potenzialità edificatoria pari a mc 462; tutti gli altri parametri urbanistici ed edilizi rimangono quelli della zona B1 di cui al presente articolo.**



⁷ Variante “Individuazione zone B stralciate...” approvata con delibera di C.C. n. 20 dell’11/3/2011.

Individuazione cartografica I.G.M.

UH VH



LEGENDA


-  Zona oggetto di variante
-  Limite territorio comunale

scala 1:25.000

Foto Aerea



LEGENDA

 Zona oggetto di variante

scala 1:3.000




























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)
-  Ambito 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/hp** 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)

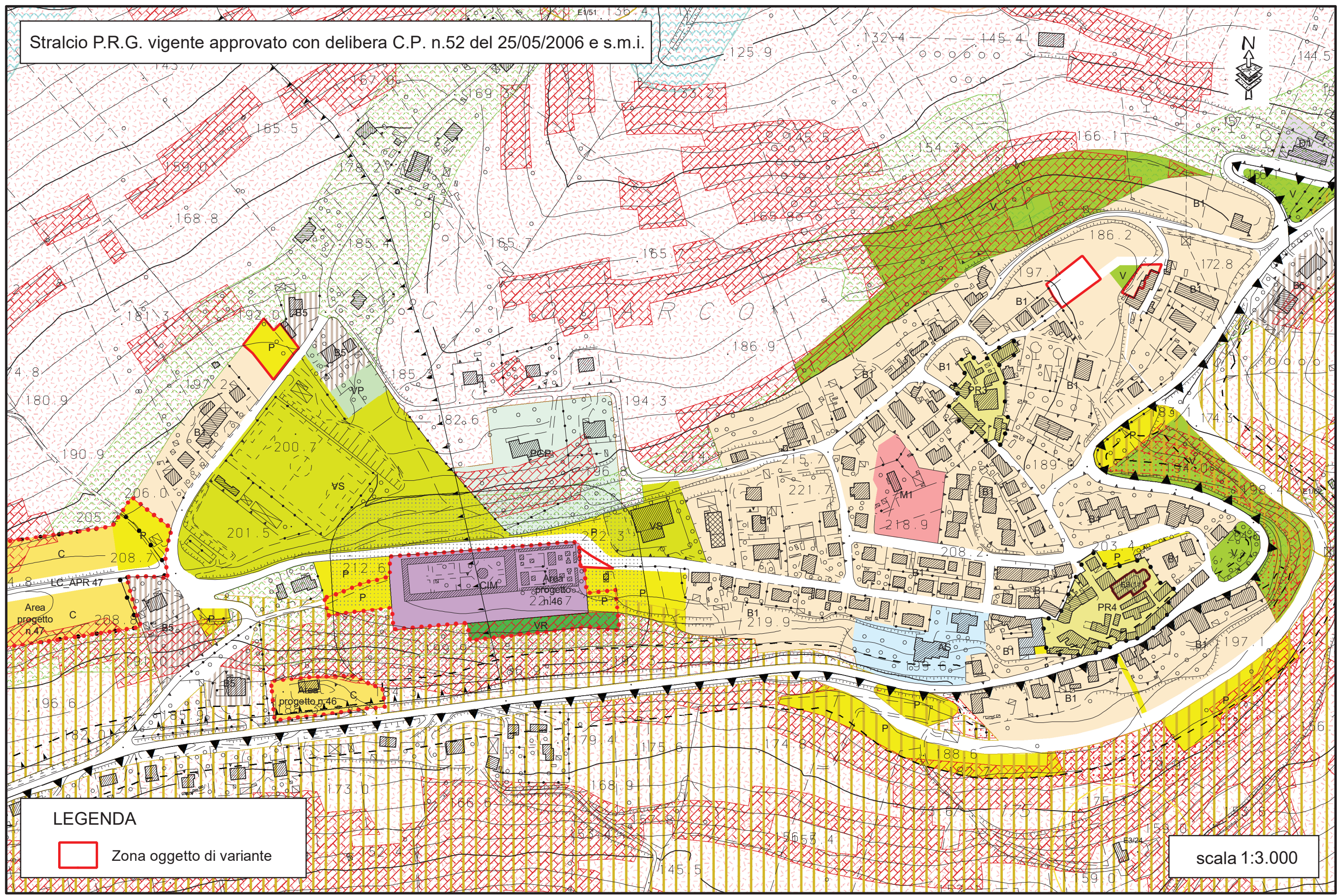
-   Aree agricole della piana alluvionale dei fiumi Tenna ed Ete e della piana costiera (art. 56 nt)
-   Aree agricole parzialmente compromesse sotto il profilo paesistico-ambientale (art. 56 nt)
-   Canali di costruzione storica (art. 56 nt)
-   Area floristica protetta n° 85-AP denominata "Boschetto 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 urbanistici 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)

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

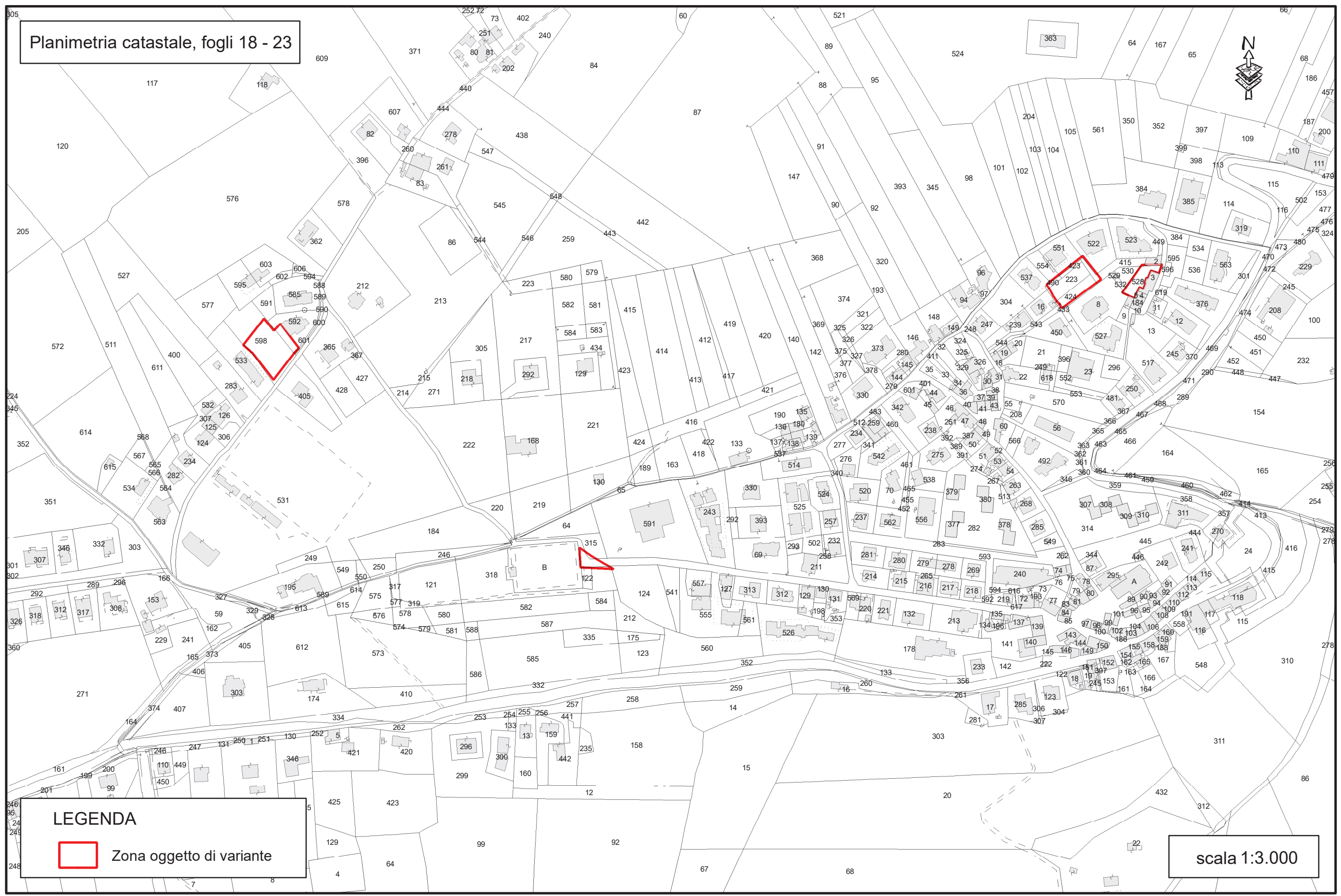


LEGENDA


 Zona oggetto di variante

scala 1:3.000

Planimetria catastale, fogli 18 - 23



LEGENDA

 Zona oggetto di variante

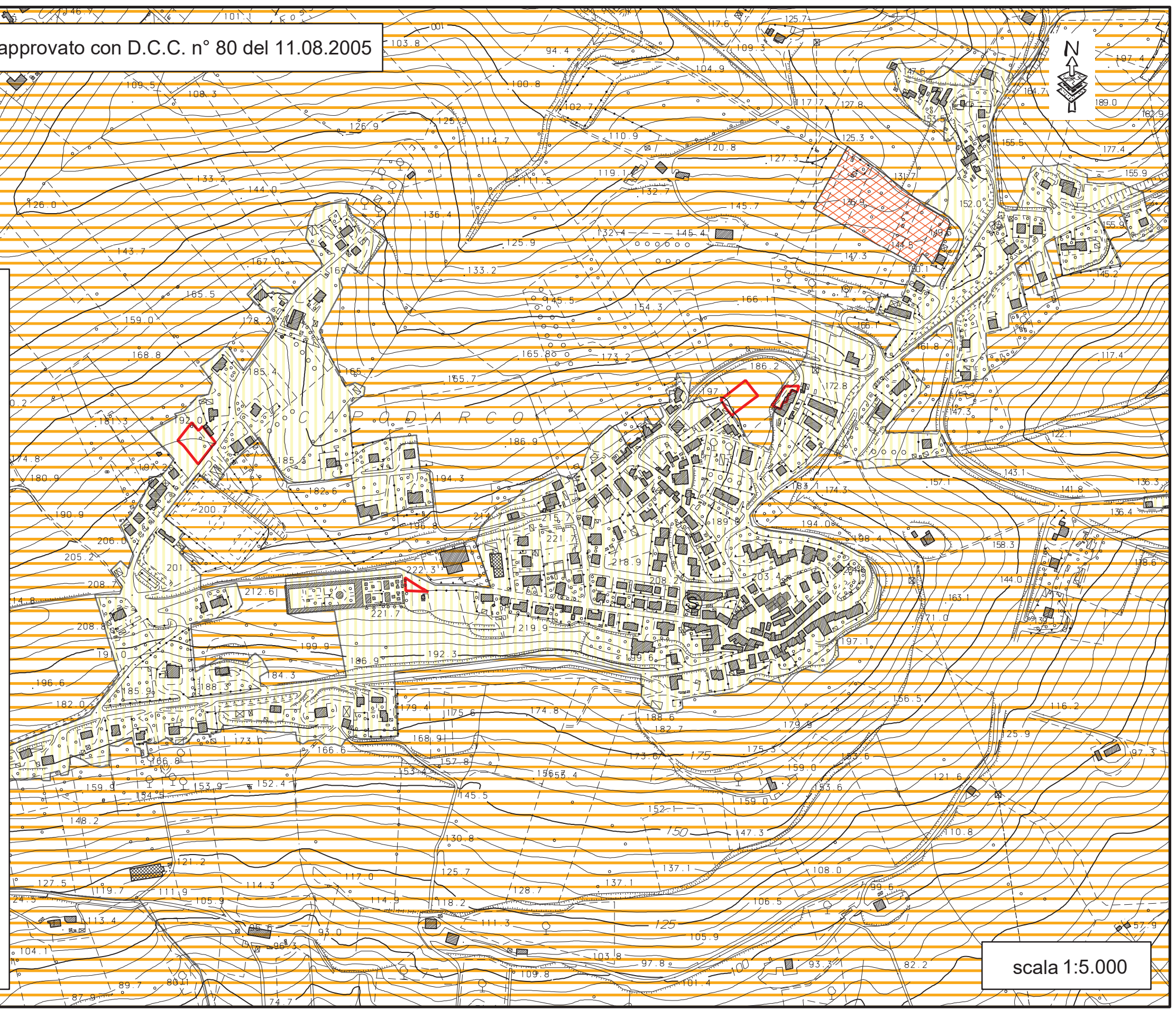
scala 1:3.000

Piano di classificazione acustica - approvato con D.C.C. n° 80 del 11.08.2005




LEGENDA

-  Zona oggetto di variante
-  Aree per spettacoli
-  Aree contatto anomalo
-  FERROVIA
-  Ferrovia Fascia 150 m
-  Ferrovia Fascia 100 m
-  Case riposo
-  Scuole
-  Ospedali
-  Università
-  Variante_ferro.dxf
-  classe I
-  classe II
-  classe III
-  classe IV
-  classe V
-  classe VI





scala 1:5.000


Legenda


 Zona oggetto di variante


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)

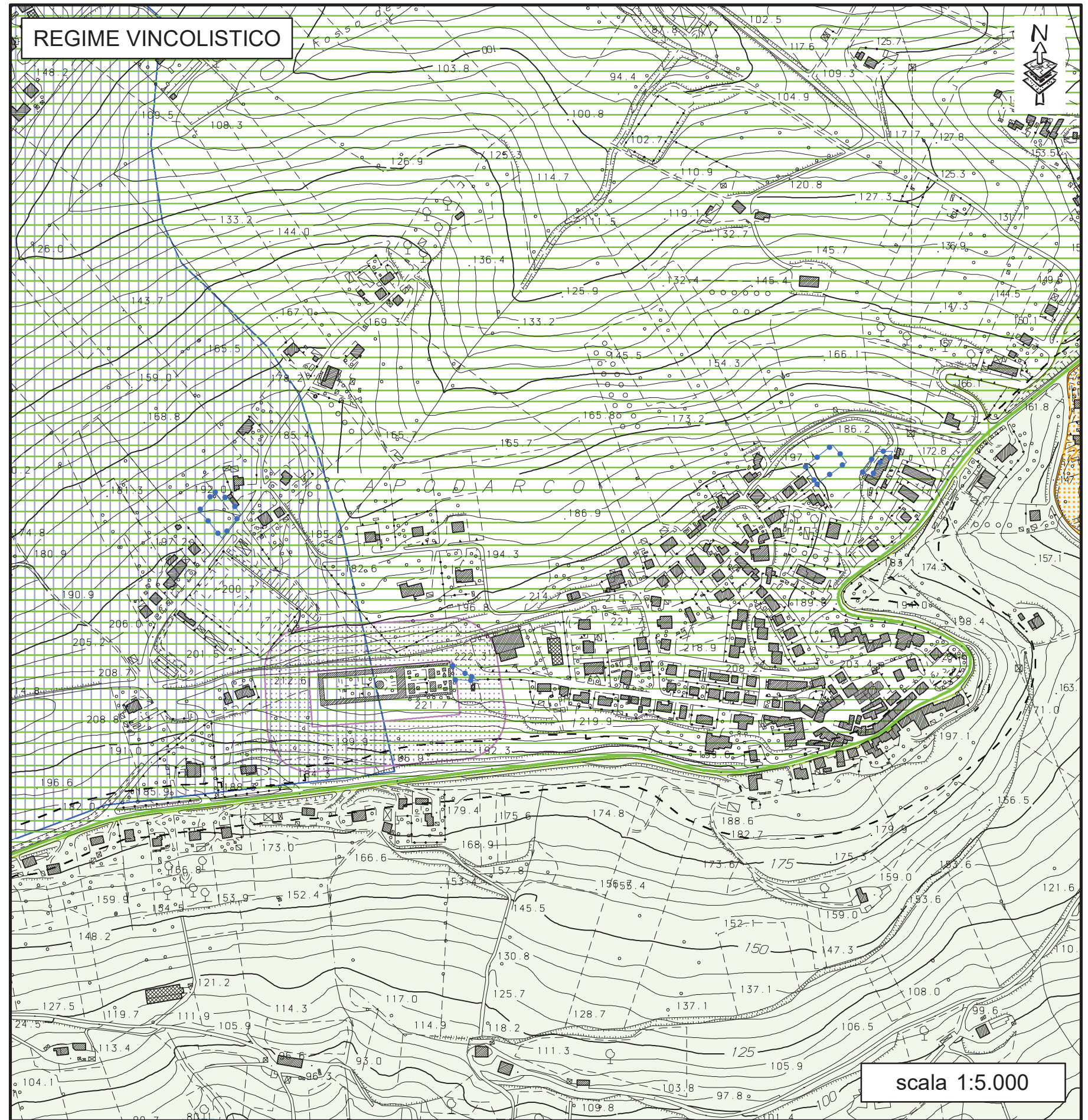
 Oasi di protezione faunistica ai sensi della L.R. 05.01.1995 n. 7
(Deliberazione Giunta Provinciale del 18.07.1996 n. 666)

 Zona di ripopolamento e cattura 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

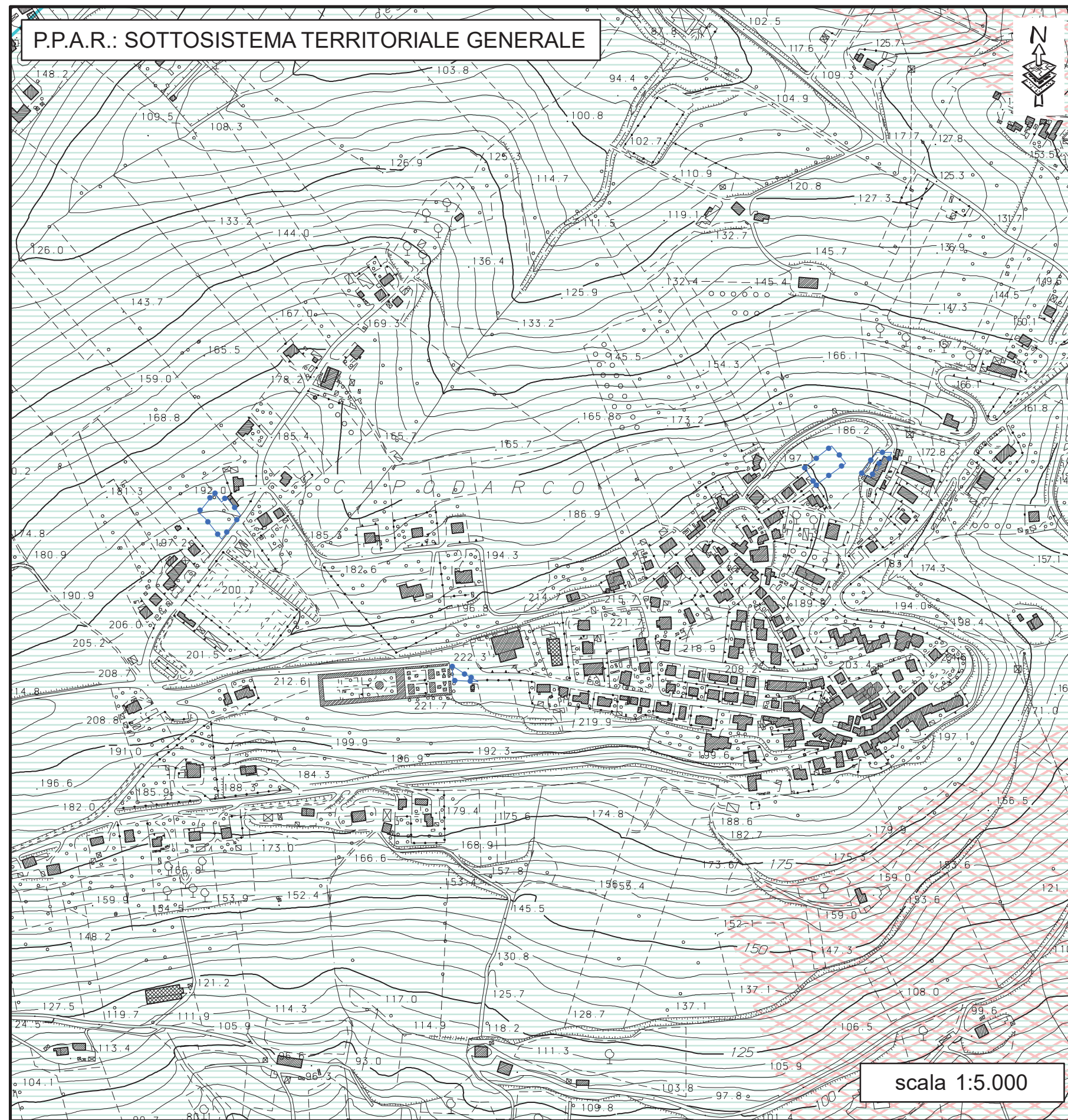
 Zona oggetto di variante

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

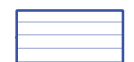


Legenda


 Zona oggetto di variante

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)


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




Legenda

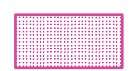
 Zona oggetto di variante


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)

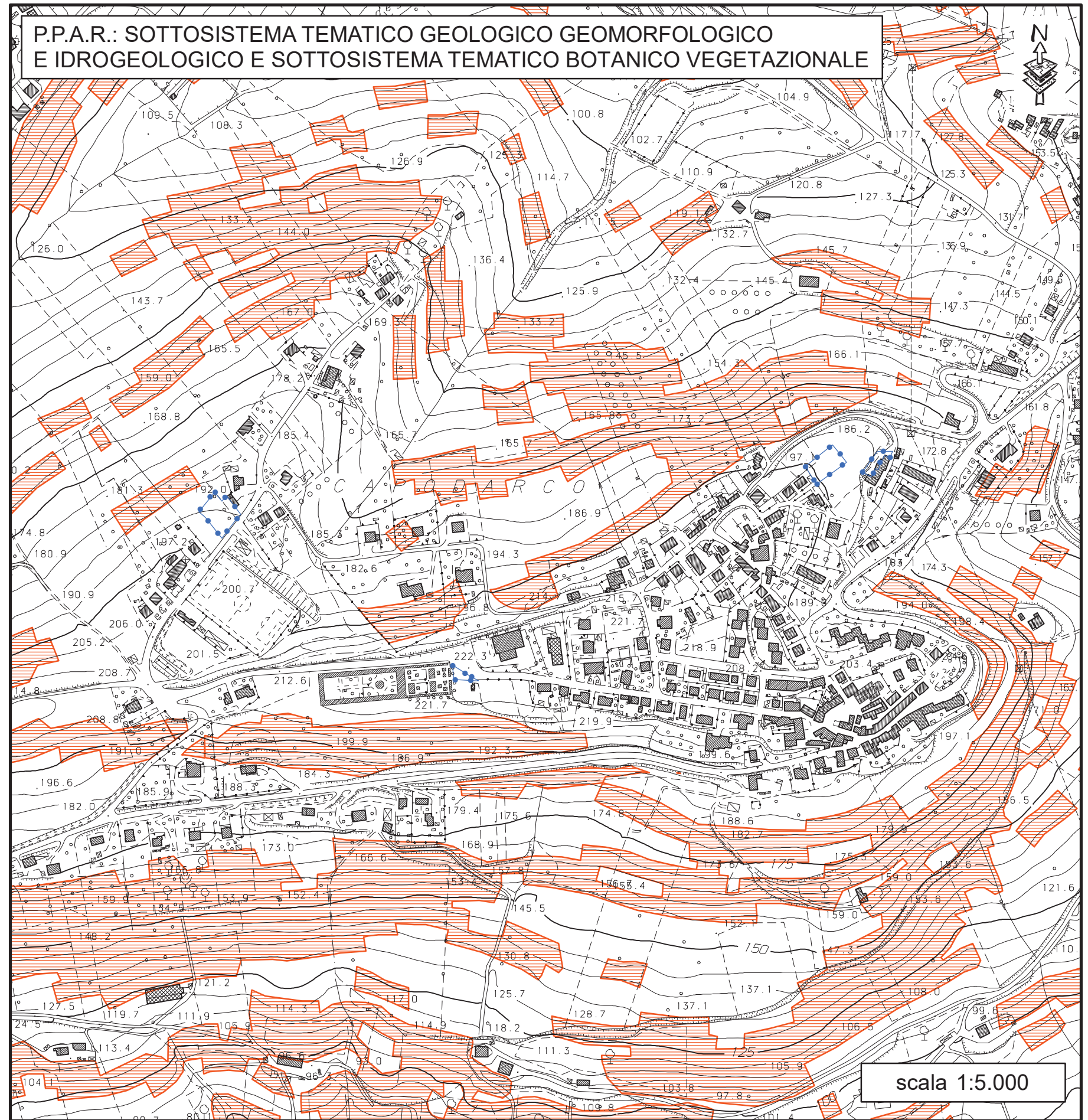
 Litorale marino - ambito di tutela cartograficamente delimitato (art. 31 nta del PRG)

 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


 Zona oggetto di variante

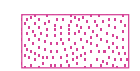
P.P.A.R. SOTTOSISTEMA TEMATICO STORICO CULTURALE


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)

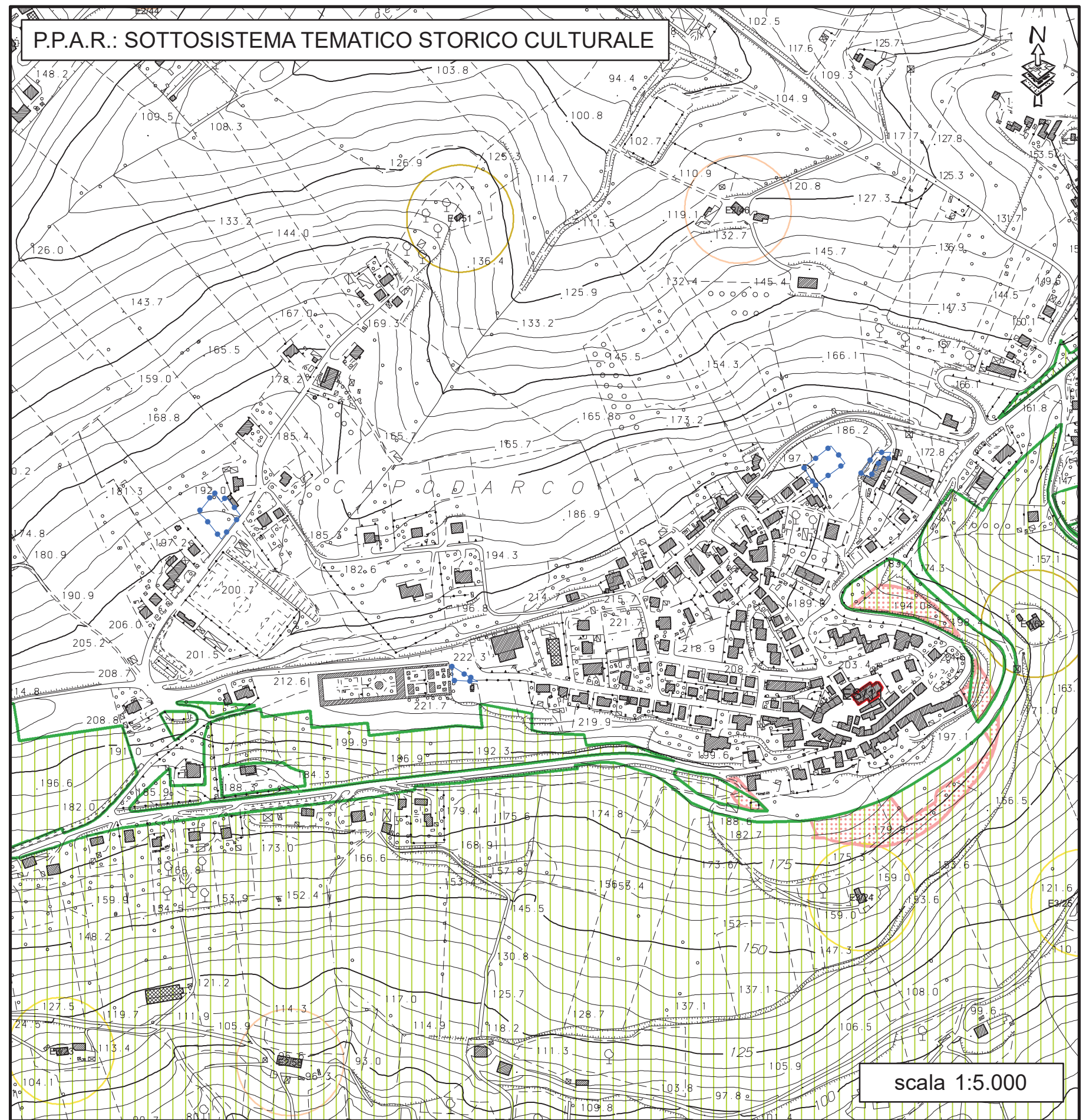
 Paesaggio agrario di interesse storico - ambientale (art. 36 bis nta del PRG)

 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)











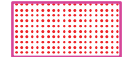


Legenda





 Zona oggetto di variante

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

