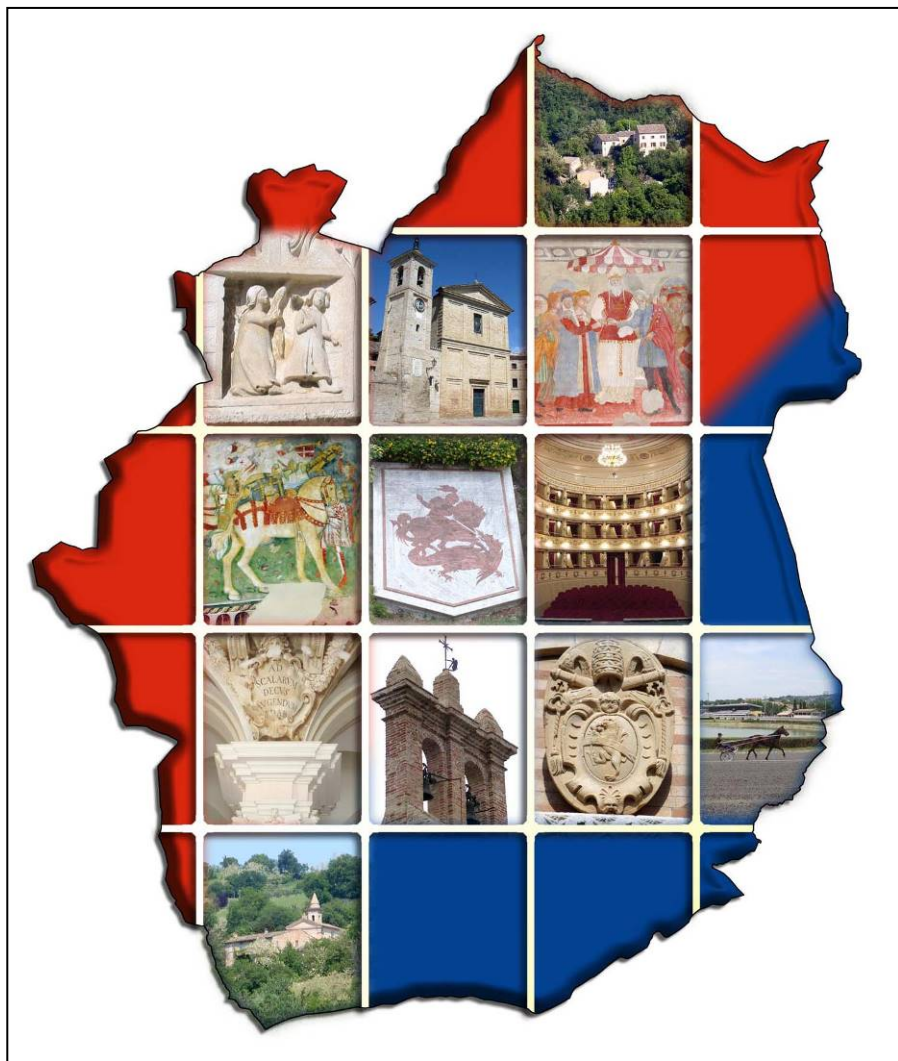




COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo



VARIANTE URBANISTICA RESIDENZA SANITARIA ASSISTENZIALE E CASA DI RIPOSO PER ANZIANI

Sindaco: Michele Ortenzi Assessore all'Urbanistica: Alan Petrini Segretario Comunale: Dr.ssa Mariarosaria Giorgio	Elaborato: RELAZIONE ILLUSTRATIVA E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Progettista: Ing. Elena Lombardi	Data: Febbraio 2021

INDICE ED ELABORATI

- Relazione Tecnica:
 - Premesse
 - Obiettivi e contenuti della presente variante parziale
 - Verifiche di fattibilità geologica
 - Destinazioni urbanistiche, Ambiti di tutela – Prescrizioni, indirizzi e modifiche
 - Verifica degli standard urbanistici
 - Compatibilità con il PTC
 - Iter amministrativo
 - Valutazione ambientale strategica
 - Conclusioni
 - Norme Tecniche di Attuazione modificate;
 - Ortofotocarta;
 - Estratto di Mappa Catastale;
 - Aerofotogrammetria;
 - Documentazione fotografica
- Planimetria Vigente PRG
- Planimetria di variante PRG
- Relazione Geologica e Verifica di Compatibilità Idraulica

PREMESSE

La variante al vigente Piano Regolatore Generale, approvato con Deliberazione di Giunta Provinciale n. 64 del 05.06.2001 ed aggiornato e modificato con successive varianti, interessa un'area della città catastalmente individuata al Foglio 29, particella 38 e normata dal PRG come zona a Verde Privato – VP, regolata dall'art. 42 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Le zone a Verde Privato sono principalmente interessate da ville urbane e suburbane con parco o con giardini di pregio; il PRG classifica come VP anche quei complessi o edifici urbani ed extraurbani per i quali si ritiene opportuno il mantenimento della tipologia ed a quelle aree nelle quali è previsto il mantenimento dello stato delle cose e dei luoghi. Tali zone sono vincolate prioritariamente al mantenimento e potenziamento del verde esistente ed alla conservazione dei manufatti edilizi, qualora siano classificati di valore o di pregio.

Sugli edifici in zone a verde privato, sono consentite le sole destinazioni d'uso compatibili con il mantenimento e conservazione dell'edificio, ovvero le destinazioni residenziali di cui alle zone B, e quelle pubbliche e/o d'uso pubblico di cui alle zone R. Tali destinazioni non possono comportare la modifica degli elementi architettonici di pregio e la tipologia dell'edificio. Nelle aree a verde privato di pertinenza di ville urbane e suburbane è consentita la realizzazione di campi da gioco, piscine, campi tennis, o di strutture prefabbricate box o gazebo, che debbono risultare compatibili con la struttura del parco e delle relative piantumazioni.

OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA PRESENTE VARIANTE PARZIALE

L'Amministrazione Comunale di Montegiorgio, a seguito della crisi pandemica legata ai contagi da agente patogeno Covid-19, ha richiesto una verifica di adattabilità della R.S.A., con una zona dedicata ad eventuali ospiti infetti da questo agente.

La soluzione prospettata anche per un'eventuale "spazio Covid-19" presuppone una molteplicità di valutazioni circa: la funzionalità, la sicurezza, la rapidità di conversione e adeguamento, l'economicità, le "buone prassi" di intervento, individuate in questi mesi trascorsi.

L'Amministrazione Comunale di Montegiorgio intende farsi garante, per la popolazione, di una risposta adeguata alle pandemie con la creazione di nuova struttura che riduca le possibilità di eventuali condizioni di contagio, anche se non intense e diffuse, come la criticità legata ai contagi da agente patogeno SARS-CoV-2.

Il Comune di Montegiorgio, a tal fine, con atto del Dr. Armando Bonsignori, notaio in Montegiorgio con studio in Via delle Piagge n. 5, iscritto al ruolo dei Distretti Notarili riuniti di Ascoli Piceno e Fermo, del 15 settembre 2020, Rep. 3818, raccolta 2651, registrato a Fermo il 30/09/2020 al n. 2563, Serie 1T e trascritto a Fermo il 01/10/2020, R.G. 6259, R.P. 4530, ha acquistato la piena proprietà del seguente immobile sito in Comune di Montegiorgio (FM), Via delle Rose n. 5 (catastalmente Viale Ugolino n. 5), e precisamente:

"Fabbricato ad uso Convento, già adibito a Convento dei Frati Cappuccini, svolgentesi ai piani sottostrada, terra e primo, della consistenza complessiva di metri cubi 4.750 (quattromila settecentocinquanta) catastali per una superficie catastale di mq. 1.157 (millecentocinquantesette), con circostante corte pertinenziale esclusiva sulla quale insistono altresì un pozzo, un piccolissimo fabbricato ad uso ripostiglio di un solo piano fuori terra e un fabbricato ad uso rimessa e cantine svolgentesi ai piani terra e sottostrada, confinante nell'insieme con Cimitero Urbano, Chiesa dell'ex Convento dei Frati Cappuccini Santissima Annunziata, proprietà Andreani o aventi causa, proprietà Capecchi o aventi causa, salvo altri, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Montegiorgio al foglio 29, particella 38, sub. 1, categoria B/1, classe 2, metri cubi 4.750, Rendita Euro 3.679,78."

Il presupposto per conseguire l'obiettivo di valorizzare il bene comunale è la variante parziale al Piano Regolatore Generale che consente l'attuazione a livello comunale di attrezzature e servizi pubblici e di attrezzature pubbliche a livello comunale e sovracomunale.

Nello specifico con riferimento all'art. 3 del D.M. 02.04.1968 n. 1444 e in relazione alle destinazioni da prevedere in adeguamento alla classificazione del vigente PRG comunale, si tratta di modificare la destinazione dell'area in Attrezzature Sanitarie e Assistenziali: case di cura, poliambulatori, case di riposo per anziani, centri sociali, asili nido e simili. La nuova destinazione urbanistica, quindi, secondo il vigente PRG risulta essere FC1 – Attrezzature Sanitarie e Assistenziali regolata dall'art. 34 – Zone per attrezzature pubbliche di interesse generale – delle NTA.

VERIFICHE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

In relazione all'intervento previsto è stato predisposto uno specifico studio geologico in data 02.10.2019 dell'area, in quanto il cambio di destinazione d'uso urbanistica implica un incremento, anche se non rilevante, del carico urbanistico e vi sono nuove previsioni edificatorie che rendono necessaria un'analisi geologica dell'area.

La trasformazione urbanistica non comporta un incremento del consumo di suolo in quanto l'area risulta già destinata a VP dal vigente PRG.

Le previsioni edificatorie rendono necessario acquisire il parere della Regione Marche – Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio – P.F. Tutela del Territorio di Fermo, ai sensi dell'art. 89 del DPR n. 380/01 e s.m.i., espresso sulla base degli elaborati ed atti del PRG vigente e modificato nonché degli studi geologici e di verifica di compatibilità idraulica, facenti parte dell'approvazione dello strumento urbanistico in variante.

DESTINAZIONI URBANISTICHE, AMBITI DI TUTELA – PRESCRIZIONI, INDIRIZZI E MODIFICHE

L'attuale PRG classifica l'area in oggetto, catastalmente individuata al Foglio 29, particella 38, come:

- Zone a vincolo di inedificabilità totale – Vincolo Cimiteriale – Art. 41 delle NTA del PRG;
- Zone a verde privato – VP – Art. 42 delle NTA del PRG;
- Vincoli vari e reti tecnologiche – Vincolo Idrogeologico – Art. 43 delle NTA del PRG;
- Ambiti di tutela dei crinali – Art. 47 delle NTA del PRG;
- Ambiti di tutela dei versanti – Art. 48 delle NTA del PRG;
- Zone archeologiche – Art. 74 delle NTA del PRG;
- Aree “V” di Alta Percettività Visiva – Nord rapp. 1:10.000 – Tav. 4.1.2;

Ai fini della sola destinazione urbanistica, con la presente variante si prevede che l'area di proprietà pubblica sia destinata ad Attrezzature Sanitarie e Assistenziali: case di cura, poliambulatori, case di riposo per anziani, centri sociali, asili nido e simili. Le aree destinate dal PRG ad attrezzature pubbliche vengono classificate come standard urbanistico, ai sensi dell'art. 3 – Rapporti massimi, tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio – del DM 1444/68, che espressamente prevede:

“Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui all'art. 17 – penultimo comma – della legge n. 765 del 1967, sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante – insediato o da insediare – la dotazione minima, inderogabile, di mq. 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

a) mq 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;

b) mq 2 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
omissis...”

Per quanto riguarda il sistema delle Tutele del PPAR, l'art. 86 – Esenzioni – delle NTA del PRG, in conformità all'art. 60 delle NTA del PPAR, espressamente prevede che:

“Le norme stabilite per gli ambiti di tutela definitivi delle categorie costitutive del paesaggio di cui agli articoli precedenti, in conformità dell'art. 60 delle NTA del PPAR, non si applicano per:

1) le opere relative ad interventi dichiarati indifferibili ed urgenti, conseguenti a norme o provvedimenti statali o regionali emanati a seguito di calamità naturali od avversità atmosferiche di carattere eccezionale nonché a situazioni di emergenza connessa a fenomeni di grave inquinamento ambientale o ad interventi per la salvaguardia della pubblica incolumità;

2) le seguenti opere, oltre a quelle già comprese nel precedente punto:

2a) le opere pubbliche, i metanodotti, le opere connesse, nonché quelle di interesse pubblico realizzate dalla TELECOM, dall'ENEL o simili, previa verifica di compatibilità ambientale ai sensi degli art. 63 bis e ter del PPAR.

omissis...”

Sulla base di tale esenzione, al fine di rendere fruibile la zona e quindi consentire l'edificazione di Attrezzature Sanitarie e Assistenziali, le tutele paesistico – ambientali previste dal vigente PRG vengono eliminate, così da non ingenerare confusione circa le possibilità edificatorie, pertanto la nuova destinazione dell'intera area sarà:

- **Zone per attrezzature pubbliche di interesse generale – F – FC1) Attrezzature sanitarie e assistenziali – Art. 34 delle NTA del PRG;**
- **Vincoli vari e reti tecnologiche – Vincolo Idrogeologico – Art. 43 delle NTA del PRG;**
- **Zone a vincolo di inedificabilità totale – Vincolo Cimiteriale – Art. 41 delle NTA del PRG.**

Per quanto attiene alla Zona archeologica – Art. 74 delle NTA del PRG – *pur non applicando* l'ambito di tutela previsto dall'adeguamento al PPAR, il Comune sarà comunque obbligato al rispetto dei disposti normativi del D.lgs. n. 42/04, circa i ritrovamenti archeologici, con particolare riferimento agli obblighi dell'art. 90 – Scoperte fortuite.

La presente variante è coerente con il piano di classificazione acustica del Comune di Montegiorgio approvato con delibera di C.C. n. 80 dell'11.08.2005.

La variante prevede inoltre la riduzione dell'ambito di rispetto cimiteriale, al fine di rendere possibile l'edificazione dell'area.

La materia è regolata Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265 – Testo unico delle leggi sanitarie – che all'art. 338 recita: *“I cimiteri devono essere collocati alla distanza di almeno 200 metri dal centro abitato. È vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale, quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune o, in difetto di essi, comunque quale esistente in fatto, salve le deroghe ed eccezioni previste dalla legge.*

Omissis....

Il consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti ad una distanza inferiore a 200 metri dal centro abitato, purché non oltre il limite di 50 metri, quando ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni:

- a) risulti accertato dal medesimo consiglio comunale che, per particolari condizioni locali, non sia possibile provvedere altrimenti;*
- b) l'impianto cimiteriale sia separato dal centro urbano da strade pubbliche almeno di livello comunale, sulla base della classificazione prevista ai sensi della legislazione vigente, o da fiumi, laghi o dislivelli naturali rilevanti, ovvero da ponti o da impianti ferroviari.*

Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre”.

Al fine dell'acquisizione del parere della competente azienda sanitaria locale, previsto dal presente articolo, decorsi inutilmente due mesi dalla richiesta, il parere si ritiene espresso favorevolmente.

Ed inoltre la materia è regolata dal D.P.R. 10.9.90 n. 285 (regolamento di polizia mortuaria) nonché da apposita disciplina regionale, che ha carattere integrativo e, in parte, modificativo o ripetitivo di

quella statale, nonchè dal vigente Regolamento edilizio comunale che all'art. 63 – Zone di rispetto cimiteriali e stradali.

VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

La presente variante è finalizzata all'eliminazione dell'area a Verde Privato – VP, regolata dall'art. 42 delle Norme Tecniche di Attuazione, appartenente al tessuto esistente consolidato, e alla sua modifica ad Attrezzature sanitarie e assistenziali FC1: case di cura, poliambulatori, case di riposo per anziani, centri sociali, asili nido e simili, regolate dall'art. 34 – Zone per attrezzature pubbliche di interesse generale – delle NTA.

In tale maniera il PRG del Comune di Montegiorgio incrementa la superficie per standard urbanistico di complessivi 9.082 mq.

Essendo tali standard strettamente connessi alle necessità specifiche dell'edilizia esistente, l'introduzione degli stessi è significativo ed il bilancio complessivo del fabbisogno di standard del territorio comunale accresce ampiamente.

COMPATIBILITÀ CON IL PTC

Relativamente alla conformità con il P.T.C. della Provincia di Fermo, approvato con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 11 del 31.03.2015, la variante proposta risulta coerente con gli obiettivi e gli indirizzi e non contrasta con quanto disciplinato dallo stesso.

Nel dettaglio, trasformando una zona esistente da VP, in area FC1, viene rispettato il disposto dal Titolo III – Sistema Insediativo – Capo I – Regole generali per limitare il consumo di suolo – Art. 18. Contenimento della crescita incrementale del consumo di suolo. Obiettivi generali e disposizioni per lo sviluppo del sistema insediativo che dispone:

1. *“Il presente Piano, con riguardo all’evoluzione sostenibile ed efficiente del sistema insediativo, si informa al principio del contenimento del consumo di suolo, contrasta la dispersione insediativa e privilegia, per rispondere ai fabbisogni insediativi, gli interventi di riqualificazione e riordino del tessuto urbano esistente perseguendo l’obiettivo di qualità edilizia ed urbanistica, nel rispetto degli standards urbanistici per servizi pubblici e verde.*
2. *Sono esclusi nuovi ambiti urbanistici dispersi sul territorio libero, non urbanizzato, o allineati lungo gli assi stradali”.*

ITER AMMINISTRATIVO

La variante al vigente Piano Regolatore Generale interessa un'area della città catastalmente individuata al Foglio 29, particella 38, interamente di proprietà del Comune di Montegiorgio. L'amministrazione ha, quale obiettivo, la valorizzazione dei propri beni comunali per cui intende procedere con l'applicazione delle disposizioni contenute nell'art. 58 della Legge n. 133/2008. La variante urbanistica conseguente è disciplinata dal combinato disposto degli artt. 26 e 26ter della Legge Regionale del 05.08.1992, n. 34 e s.m.i., che espressamente prevedono:

Art. 26

(Approvazione degli strumenti urbanistici comunali, dei regolamenti edilizi e delle relative varianti)

1. Il piano regolatore generale (PRG), adottato dal Consiglio comunale, è depositato a disposizione del pubblico, per sessanta giorni, presso la segreteria del Comune. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato all'Albo del Comune e sulle pagine locali di almeno un giornale quotidiano di diffusione regionale, elevato a tre per i Comuni con popolazione superiore a 15.000 abitanti, nonché mediante l'affissione di manifesti. Entro i sessanta giorni di deposito, chiunque può formulare osservazioni sui criteri e sulle linee generali del PRG adottato.

2. Il Consiglio comunale, con deliberazione motivata, si esprime sulle osservazioni presentate, accogliendole o respingendole, entro centottanta giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 1 e, contestualmente, adotta definitivamente il PRG con le eventuali modifiche conseguenti all'accoglimento delle osservazioni. Decorso inutilmente detto termine il Comune è tenuto a provvedere alla rielaborazione del PRG.

3. Nei trenta giorni successivi all'adozione definitiva, il PRG è trasmesso alla Giunta provinciale, la quale esprime un parere sulla conformità del PRG con la normativa vigente e con le previsioni dei piani territoriali e dei programmi di carattere sovracomunale e, in particolare, con le previsioni e gli indirizzi del PPAR, del PIT e del PTC, ove vigenti.

4. Il parere è espresso dalla Giunta provinciale, sentito il Comitato provinciale per il territorio di cui all'articolo 55, entro centottanta giorni dal ricevimento del PRG; tale termine è ridotto a centoventi giorni per i Comuni fino a 5.000 abitanti. Decorso inutilmente il termine, il parere si intende favorevole. Il termine può essere sospeso, per una sola volta, quando l'Amministrazione provinciale chieda chiarimenti o integrazioni documentali e riprende a decorrere dal ricevimento dei chiarimenti o delle integrazioni.

5. Qualora il parere di cui al comma 3 sia favorevole, il Consiglio comunale provvede all'approvazione del PRG entro sessanta giorni dal ricevimento del parere stesso.

6. Nel caso in cui la Giunta provinciale abbia formulato rilievi in ordine alla conformità del PRG con la normativa vigente e con le previsioni dei piani territoriali e dei programmi di carattere sovracomunale, il Comune:

a) provvede all'approvazione del PRG in adeguamento al parere della Giunta provinciale entro centoventi giorni dal suo ricevimento. Decorso detto termine, il Comune è tenuto a provvedere alla rielaborazione del Piano;

b) qualora ritenga di respingere tali rilievi, contro– deduce, con deliberazione consiliare motivata, entro novanta giorni dal ricevimento del parere.

7. La deliberazione di cui al comma 6, lettera b), è trasmessa alla Giunta provinciale, la quale esprime un parere definitivo entro novanta giorni dal ricevimento delle controdeduzioni comunali. Decorso detto termine il parere si intende favorevole.

8. Entro il termine di novanta giorni dalla trasmissione del parere definitivo espresso dalla Giunta provinciale ai sensi del comma 7, il Consiglio comunale provvede all'approvazione del PRG conformemente al suddetto parere. Decorso detto termine, il Comune è tenuto a provvedere alla rielaborazione del Piano.

9. Il Comune, a fini conoscitivi, è tenuto a trasmettere il PRG con il relativo atto di approvazione alla Giunta provinciale. Il Comune è tenuto altresì ad adeguare gli elaborati tecnici e cartografici del PRG approvato.

10. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si osservano anche per le varianti agli strumenti urbanistici generali comunali che non soddisfano le condizioni previste per l'applicazione della procedura del comma 5 dell'articolo 15.

11. La Giunta provinciale esprime, inoltre, il parere di cui ai commi precedenti sui seguenti strumenti urbanistici attuativi:

a) in variante agli strumenti urbanistici generali comunali, quando non rientrano nella procedura abbreviata di cui all'articolo 15, comma 5;

b) relativi a zone, totalmente o parzialmente, soggette a vincolo paesistico, di cui all'articolo 37, salvo il disposto del comma 4 dell'articolo 4.

12. I regolamenti edilizi e le relative varianti contenenti norme difformi dai parametri urbanistico-edilizi previsti dallo strumento urbanistico generale e dall'articolo 13 del regolamento edilizio regionale approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale del 14 settembre 1989, n. 23 e successive modificazioni, sono sottoposti al parere della Giunta provinciale in ordine al fondamento delle motivazioni che hanno determinato le difformità stesse. Il parere è espresso dalla Giunta provinciale entro novanta giorni dal ricevimento. Decorso inutilmente il termine il parere si intende favorevole. Il termine può essere sospeso per una sola volta, quando l'Amministrazione provinciale chieda chiarimenti ed integrazioni documentali e riprende a decorrere dal ricevimento dei chiarimenti o delle integrazioni. Qualora il parere sia favorevole, il Consiglio comunale provvede all'approvazione del regolamento edilizio o delle relative varianti entro sessanta giorni dal suo ricevimento. In caso di parere negativo, il Comune provvede alla rielaborazione delle norme difformi.

Art. 26 ter

(Disposizioni relative al piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di regioni, province e comuni)

1. Il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari del comune di cui all'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria), convertito nella legge 6 agosto 2008, n. 133, qualora determini una nuova destinazione urbanistica dei beni ivi inseriti ovvero comporti modifiche volumetriche di tali beni superiori al 10 per cento dei volumi previsti dallo strumento urbanistico generale, costituisce variante allo strumento urbanistico generale medesimo ed è sottoposto alla verifica di conformità da parte della Provincia competente, ai sensi dell'articolo 26 della presente legge.

2. Nell'ipotesi di cui al comma 1, ciascuno dei termini di cui ai 1, 3, 4, 5 ed 8 dell'articolo 26 è ridotto a quindici giorni e i termini di cui ai commi 2, 6 e 7 del medesimo articolo sono ridotti alla metà.

Omissis...”

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

La presente variante, non prevede un ampliamento dell'urbanizzazione della città.

Gli effetti sull'ambiente o sul patrimonio culturale della variante in argomento non sono significativi, in quanto per le parti di territorio oggetto della variante non sono previsti incrementi del consumo di suolo.

Nel rispetto del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, art. 12 e s.m.i., della L.R. n. 6/07 e s.m.i. "Norme in materia ambientale" e come disposto dalla linee guida regionali con DGR n. 1647 del 23.12.2019, la presente variante è esclusa dalla verifica di assoggettabilità a VAS in quanto con l'entrata in vigore della Legge di conversione n. 111/2011, si applica l'art. 33 bis del Decreto – legge 98/2011 che stabilisce al comma 7: *"i commi 1 e 2 dell'articolo 58 del decreto – legge 25 giugno 2008, n. 112 convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, sono così sostituiti:..."*. Il comma 2 dell'art. 58 *Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali del Decreto – legge 112/2008, convertito con Legge 133/2008, risulta pertanto il seguente: "L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico – artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico – ambientale. Il piano è trasmesso agli Enti competenti, i quali si esprimono entro trenta giorni, decorsi i quali, in caso di mancata espressione da parte dei medesimi Enti, la predetta classificazione è resa definitiva. La deliberazione del consiglio comunale di approvazione, ovvero di ratifica dell'atto di deliberazione se trattasi di società o Ente a totale partecipazione pubblica, del piano delle alienazioni e valorizzazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili. Le Regioni, entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, disciplinano l'eventuale equivalenza della deliberazione del consiglio comunale di approvazione quale variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, anche disciplinando le procedure semplificate per la relativa approvazione. Le Regioni, nell'ambito della predetta normativa approvano procedure di copianificazione per l'eventuale verifica di conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinata, al fine di concludere il procedimento entro il termine perentorio di 90 giorni dalla deliberazione comunale. Trascorsi i predetti 60 giorni, si applica il comma 2 dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Le varianti urbanistiche di cui al presente comma, qualora rientrino nelle previsioni di cui al paragrafo 3 dell'articolo 3 della direttiva 2001/42/CE e al comma 4 dell'articolo 7 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. non sono soggette a valutazione ambientale strategica.*

CONCLUSIONI

Sussistono motivate ragioni d'interesse pubblico che giustificano la variante, come illustrato nella presente relazione e viene tenuto prioritariamente conto degli indirizzi generali di tutela del PPAR e del PTC, quali riferimenti sia per i contenuti che per gli esiti urbanistico – architettonici della variante stessa.

La variante risulta debitamente contenuta e motivata, ed è legittimata dal mutamento degli interessi pubblici perseguiti con la pianificazione. All'Amministrazione Pubblica è consentito affrontare e risolvere, con il sistema delle varianti, specifici problemi di disciplina urbanistica come quello in esame.

Va detto, infatti, che, per consolidata giurisprudenza, le scelte effettuate dall'amministrazione in sede di pianificazione urbanistica sono connotate da un'ampissima discrezionalità e costituiscono apprezzamenti di merito che sono sottratti al sindacato di legittimità, salvo che non siano inficiate da arbitrarietà, irrazionalità o irragionevolezza, ovvero dal travisamento dei fatti in relazione alle esigenze che si intendono concretamente soddisfare.

L'Amministrazione, per regola generale, ha la più ampia discrezionalità nell'individuare le scelte ritenute migliori per disciplinare l'uso del proprio territorio (ed anche nel rivedere le proprie precedenti previsioni urbanistiche).

La presente variante del PRG vigente deve essere approvata ai sensi degli artt. 26 e 26ter della L.R. n. 34 del 5/8/1992 e successive modificazioni e integrazioni, che prevede la preventiva acquisizione dei pareri e nulla osta rilasciati dagli enti competenti, ove necessari.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE VIGENTI

ART. 34 – ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE – F

1. Sono le zone destinate alla conservazione ed alla realizzazione a livello comunale di attrezzature e servizi pubblici o riservati ad attività collettive e di attrezzature pubbliche a livello comunale e sovracomunale.

2. Tali Zone, con il riferimento all'art. 3 del D.I. 2/4/68 N. 1444 e in relazione alle destinazioni esistenti e previste in funzione sia della rispondenza alle dotazioni prescritte dal D.I. citato che di una organica riqualificazione del sistema dei servizi, risultano articolate nelle seguenti categorie:

FI) Attrezzature per l'istruzione scuole di ogni ordine e grado e attrezzature per il gioco, sportive e ricreative connesse.

FC) Attrezzature d'interesse comune.

FC1) Attrezzature sanitarie e assistenziali: case di cura, poliambulatori, case di riposo per anziani, centri sociali, asili nido e simili.

FC2) Attrezzature sociali e culturali: centri sociali con relative strutture per lo sport e tempo libero, centri culturali, biblioteche, musei, pinacoteche, teatri, sedi per mostre, sale d'ascolto e simili.

FC3) Attrezzature religiose: chiese ed annessi parrocchiali, conventi e simili.

FC4) Attrezzature amministrative e pubblici servizi: uffici pubblici, uffici decentrati dello Stato, uffici finanziari, giudiziari e di rappresentanza istituzionale e simili.

FC5) Attrezzature tecniche: impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche, serbatoi idrici, cabine Enel, Telecom, ecc. impianti di depurazione e per il trattamento dei rifiuti, depositi mezzi comunali, mercati comunali, macelli, cimiteri.

3. Per usi non specificatamente previsti nelle esemplificazioni di cui sopra, il Comune opera per analogia assimilando i suddetti usi a quelli sopra previsti.

4. Alle Zone di cui al presente articolo corrisponde graficamente una Zonizzazione (retino) unificata, all'interno della quale il PRG con apposita simbologia individua ove necessario le varie categorie di attrezzature sopra esplicitate.

Tale individuazione, con esclusione di quella relativa alle attrezzature scolastiche ed a quelle tecniche e/o tecnologiche ha valore indicativo; pertanto la simbologia di Piano, con le esclusioni di cui sopra non costituisce vincolo specifico per le tipologie delle destinazioni proposte. In mancanza di alcuna simbologia nelle zone di nuova previsione è esclusa la sola categoria FC5).

5. In tali zone, salvo diversa specifica prescrizione riguardanti schede progetto, il PRG, si attua per intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici:

If – Indice di densità fondiaria	2,00 mc/mq
Sc – Superficie coperta non superiore al	50% della Sf
H max =	ml 20,00
Dc = Distanza dai confini	ml 7,50
Df = Distanza tra fabbricati	ml 12,00
Ds = Distanza dalle strade	ml 10,00

Sono fatte salve eventuali Permessi in deroga previste dalla L.R. n° 34/92 e s.m.i.

Nel caso di ampliamenti di attrezzature esistenti il limite di densità fondiaria è elevato a 3 mc /mq e non si applica la limitazione di cui all'indice Sc.

Le distanze, per interventi su edifici esistenti possono essere mantenute come le attuali, qualora siano inferiori a quelle previste dal presente comma; ma nel rispetto dell'art. 9 del D.M. n. 1444/68.

In tali aree la realizzazione di impianti per la telefonia mobile è condizionata al rispetto di una distanza minima dai fabbricati aventi qualsiasi destinazione di ml 100."

Omissis.....

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE MODIFICATE

ART. 34 – ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE – F

1. Sono le zone destinate alla conservazione ed alla realizzazione a livello comunale di attrezzature e servizi pubblici o riservati ad attività collettive e di attrezzature pubbliche a livello comunale e sovracomunale.

2. Tali Zone, con il riferimento all'art. 3 del D.I. 2/4/68 N. 1444 e in relazione alle destinazioni esistenti e previste in funzione sia della rispondenza alle dotazioni prescritte dal D.I. citato che di una organica riqualificazione del sistema dei servizi, risultano articolate nelle seguenti categorie:

FI) Attrezzature per l'istruzione scuole di ogni ordine e grado e attrezzature per il gioco, sportive e ricreative connesse.

FC) Attrezzature d'interesse comune.

FC1) Attrezzature sanitarie e assistenziali: case di cura, poliambulatori, case di riposo per anziani, centri sociali, asili nido e simili.

FC2) Attrezzature sociali e culturali: centri sociali con relative strutture per lo sport e tempo libero, centri culturali, biblioteche, musei, pinacoteche, teatri, sedi per mostre, sale d'ascolto e simili.

FC3) Attrezzature religiose: chiese ed annessi parrocchiali, conventi e simili.

FC4) Attrezzature amministrative e pubblici servizi: uffici pubblici, uffici decentrati dello Stato, uffici finanziari, giudiziari e di rappresentanza istituzionale e simili.

FC5) Attrezzature tecniche: impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche, serbatoi idrici, cabine Enel, Telecom, ecc. impianti di depurazione e per il trattamento dei rifiuti, depositi mezzi comunali, mercati comunali, macelli, cimiteri.

3. Per usi non specificatamente previsti nelle esemplificazioni di cui sopra, il Comune opera per analogia assimilando i suddetti usi a quelli sopra previsti.

4. Alle Zone di cui al presente articolo corrisponde graficamente una Zonizzazione (retino) unificata, all'interno della quale il PRG con apposita simbologia individua ove necessario le varie categorie di attrezzature sopra esplicitate.

Tale individuazione, con esclusione di quella relativa alle attrezzature scolastiche ed a quelle tecniche e/o tecnologiche ha valore indicativo; pertanto la simbologia di Piano, con le esclusioni di cui sopra non costituisce vincolo specifico per le tipologie delle destinazioni proposte. In mancanza di alcuna simbologia nelle zone di nuova previsione è esclusa la sola categoria FC5).

5. In tali zone, salvo diversa specifica prescrizione riguardanti schede progetto, il PRG, si attua per intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici:

If – Indice di densità fondiaria	2,00 mc/mq
Sc – Superficie coperta non superiore al	50% della Sf
H max =	ml 20,00
Dc = Distanza dai confini	ml 7,50
Df = Distanza tra fabbricati	ml 12,00
Ds = Distanza dalle strade	ml 10,00

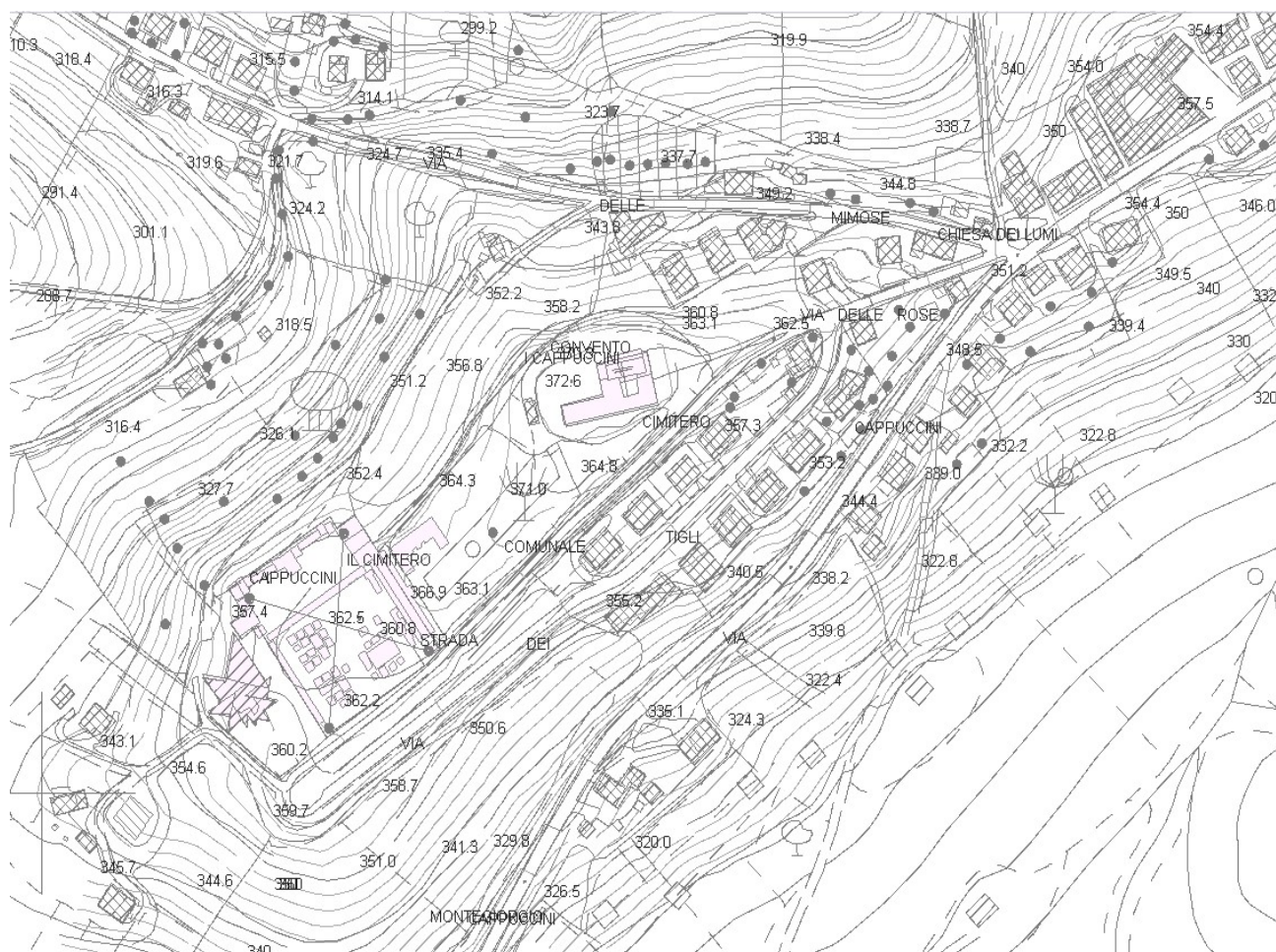
ORTOFOTOCARTA



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



AEROFOTOGRAMMETRIA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1



Foto 2



Foto 3