



AMMINISTRAZIONE COMUNALE

di

RIPATRANSONE

sindaco

REMO BRUNI

data 02 2017

rev.

**segretario
comunale**

**ANNAMARIA
DIAMANTI**

**geologo
COSTANTINO
BERARDINI
agronomo
AGOSTINO
AGOSTINI**

**responsabile
d'area**

SIMONE TRAINI

visto ente

UFFICIO DI PIANO

**progettista
Arch TIZIANA MAFFEI**

**collaboratore
Arch BARBARA PASQUALINI**

VARIANTE GENERALE AL PRG

Relazione generale

**el
1**

ATTO INDICE

| | |
|--|-----------|
| IL PRG VIGENTE, INQUADRAMENTO NORMATIVO E CONTESTO | 2 |
| INQUADRAMENTO NORMATIVO ED EVOLUZIONE | 2 |
| ANALISI DEL CONTESTO TERRITORIALE E AMBIENTALE | 3 |
| <i>Ambito territoriale</i> | 3 |
| <i>Sistema socio economico *</i> | 3 |
| <i>Sistema insediativo</i> | 4 |
| <i>Ambito ambientale</i> | 5 |
| <i>Clima5</i> | |
| CARATTERISTICHE DEL PRG VIGENTE | 5 |
| Il dimensionamento del PRG | 6 |
| Obiettivi del PRG e verifica del raggiungimento degli obiettivi | 6 |
| attuazione del PRG e valutazioni | 6 |
| OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE GENERALE | 8 |
| CONTENUTI | 8 |
| LINEE DI INTERVENTO | 8 |
| OBIETTIVI SPECIFICI | 9 |
| USO DEL SUOLO – ZONIZZAZIONE | 10 |
| RAPPORTO CON GLI AMBITI DI TUTELA | 10 |
| ELABORATI DI VARIANTE | 12 |
| PRESUPPOSTI GIURIDICO NORMATIVI E PROCEDIMENTO | 14 |
| CONFORMITA' CON LA PIANIFICAZIONE PROGRAMMAZIONE SOVRAORDINATA E DI SETTORE | 14 |
| STRUMENTI DI RIFERIMENTO | 14 |
| QUADRO DELLE COERENZE | 15 |
| <i>Livello nazionale</i> | 15 |
| <i>Livello regionale</i> | 15 |
| <i>Livello provinciale</i> | 17 |
| <i>Livello comunale</i> | 17 |
| RAPPORTI CON IL NUOVO SCHEMA DI REGOLAMENTO EDILIZIO UNICO | 18 |
| CONTENUTI URBANISTICI COMPLESSIVI | 18 |
| Tabella di raffronto dei contenuti urbanistici PRG/Variante | 19 |
| CARICO INSEDIATIVO E VERIFICA STANDARD URBANISTICI | 20 |
| TABELLA DI RIEPILOGO STANDARD | 21 |
| Schema riepilogativo della variante in ogni singola area | 22 |
| SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E PARAMETRI ECOLOGICI | 34 |
| MODALITÀ ATTUATIVE | 34 |

RELAZIONE GENERALE

VARIANTE GENERALE PIANO REGOLATORE COMUNALE

IL PRG VIGENTE, INQUADRAMENTO NORMATIVO E CONTESTO

INQUADRAMENTO NORMATIVO ED EVOLUZIONE

La presente Variante Generale al Piano Regolatore del Comune di Ripatransone rappresenta lo strumento di pianificazione di riferimento per l'intero territorio comunale.

Redatta ai sensi della LR Marche 34/92 e ss., la Variante ha comportato la revisione generale del PRG vigente resasi necessaria, come verrà approfondito ai successivi paragrafi, al fine di ammodernare l'impalcato normativo, rivedere il regime delle tutele, ricondurre a sistema gli obiettivi originari del PRG vigente con le esigenze di sviluppo del territorio, le nuove e imprescindibili sensibilità ambientali e di uso del suolo, le esigenze di avere uno strumento di governo del territorio.

Il PRG vigente infatti risale al 1997 ed era il prodotto finale di una serie di tappe amministrative per regolamentare e programmare "l'uso del suolo" in relazione all'evoluzione normativa nazionale. La storia urbanistica di Ripatransone è stata nel tempo caratterizzata dai seguenti momenti:

- **1929** | Regolamento Edilizio approvato dalla GPA 7 05 29 e 27 9 29 - Delibera del Commissario prefettizio n 2 del 19 4 1929 e del 27 luglio 1929
- **1960** | Determinazione zona di rispetto cimiteriale DCC n 52 del 23 05 60 Comune di 8989 richiedere una riduzione della zona di rispetto cimiteriale da 200 a 50 m
- **1968** | Definizione perimetro centro abitato ai sensi dell'art 17 della L 765 del 6 8 67. Limiti indicati nel perimetro blu escluso contrada Petrella - (DCC 56 del 20 11 67 a seguito dello stralcio della C.da Petrella si revoca la DCC 56 e si approva la delimitazione definitiva DCC 34 del 30 6 68) centro abitato coincidente con il centro storico. La soprintendenza ai monumenti individua "l'agglomerato urbano rivestente carattere storico artistico e di particolare pregio ambientale " ai sensi del comma 5 dell'art 17 L 765
- **1971** | Programma di fabbricazione n 3643 presentato 21 12 1968, adozione con DCC 6 del 10 2 69 – approvato con modifiche DCC 6 del 27 1 71 – DCPA n 328 del 20 2 71.
- **1975** | Variante al PdF e RE adottata con DCC n 48 del 6 10 73 approvazione con DPR Marche n 3643 del 6 03 75.
- **1978** | Modifiche al RE in attuazione (dpr 24 7 77 ...) con DCC n 57 del 18 3 78 - Delimitazione dei Centri Edificati ai sensi dell'art 18 L 865/71. DCC n 123 del 28 12 78 - Si identificato due centri edificati: Centro storico – centro edificato Viale Cellini
- **1979** | Piano Particolareggiato Centro Storico. Adozione DCC 3 del 10 1 1079 – approvazione DCC 130 del 20 11 79
- **1980** | Variante al Piano di Fabbricazione adottato con DCC 98 del 21 4 1980

A seguito dell'approvazione della LR 34/92 e dell'approvazione del PPAR della Regione Marche nel 1989, l'amministrazione del 1997 decide di avviare la procedura per la redazione del primo Piano Regolatore Comunale secondo la procedura e tempistica di seguito indicate:

- Avvio iter procedurale PRG
- Adozione preliminare del PRG adeguato al PPAR con Decreto del Commissario ad Acta di Ripatransone n 1 del 16 09 1997
- Esame delle osservazioni pervenute DCC n 54 del 16 06 1998
- Ricognizione degli elaborati e deliberazioni relative all'adozione del nuovo Piano Regolatore Generale da inviare alla Provincia di Ascoli Piceno con DCC n. 71 del 23/07/1998;
- Parere del Settore Urbanistica e Protezioni Naturali della Provincia di Ascoli Piceno n 11 04 2000
- Parere del Comitato Provinciale per il Territorio, espresso nella seduta dell'8/05/2000, veniva ratificato quanto espresso nell'istruttoria del Settore Urbanistica della Provincia di Ascoli Piceno;
- DCO del 16/05/2000, n. 75, ad oggetto: "COMUNE DI RIPATRANSONE - Comunicazione degli stralci delle modifiche e prescrizioni con le quali si intende approvare il PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.) in adeguamento al PIANO PAESISTICO AMBIENTALE REGIONALE (P.P.A.R.) - Decreto del Commissario ad Acta n. 1 del 16.3.1997" veniva trasmesso a questo Comune l'atto con cui si intendeva approvare con le relative prescrizioni il Piano Regolatore Generale ;
- DCC n. 64 del 01/08/2000 esecutiva ai sensi di Legge ad oggetto: "Nuovo Piano Regolatore adottato adeguato al P.P.A.R. Determinazioni in merito alle osservazioni della Provincia formulate con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 75 del 16/05/2000" con la quale venivano accolte le richieste della Provincia di Ascoli Piceno contenute nella deliberazione del Consiglio Provinciale n. 75 del 16/05/2000;
- DCP n. 177 del 07/11/2000 si approva definitivamente il P.R.G. comunale adeguato al P.P.A.R.;

Il PRG anche alla luce delle modifiche normative introdotte, nel decennio successivo ha mostrato difficoltà gestionali come evidenziano le numerose procedure di varianti revisioni parziali, che ne hanno influenzato

RELAZIONE GENERALE VARIANTE GENERALE PIANO REGOLATORE COMUNALE

l'impostazione originaria, la cartografia, le norme. Prima di addentrarci nella descrizione della Variante, si ritiene opportuno preliminarmente esporre le caratteristiche del PRG vigente, il suo dimensionamento, la valutazione della sua attuazione, al fine di comprendere al meglio le motivazioni di una sua revisione generale e i nuovi obiettivi.

ANALISI DEL CONTESTO TERRITORIALE E AMBIENTALE

AMBITO TERRITORIALE

Il territorio di Ripatransone, delimitato da un confine amministrativo di 4.563 ml, e una superficie 74,1076616 Km² sulla quale vive una popolazione complessiva, registrata al 31/12/2012, di 4.342 abitanti, si caratterizza come territorio collinare di particolare pregio paesaggistico, disposto su una morfologia collinare ad altezza variabile da 0 ai 460 m. s.l.m. e la presenza di un insediamento storico principale d'importanza regionale.

Nel tempo il rapporto città campagna si è modificato: il centro storico sempre meno abitato, seppur caratterizzato ancor oggi da un sufficiente stato di mantenimento del patrimonio edilizio storico vede viceversa un territorio rurale che ha consolidato nel tempo alcuni nuclei urbani di crinale come Petrella, San Savino, Trivio, San Giuseppe, e sviluppato lungo il fondovalle insediamenti produttivi come San Rustico, Fiorano, San Salvatore o residenziali come San Salvatore e Cabiano. A tale modalità insediativa si aggiunge inoltre un'antropizzazione diffusa con nuova edilizia agricola a discapito della tipica casa rurale, tale approccio sta in questi ultimi anni mostrando maggiore attenzione, seppur esclusivamente sotto il profilo estetico al recupero del patrimonio edilizio rurale.

I poli insediativi indicati negli ultimi anni hanno visto il consolidamento dei tre insediamenti di Petrella, San Savino, Cabiano-San Salvatore.

SISTEMA SOCIO ECONOMICO ^{*1}

Estrapolando i dati dal Censimento ISTAT del 2011 la popolazione risulta così suddivisa per fasce d'età:

| 0-9 | 10-19 | 20-29 | 30-39 | 40-49 | 50-59 | 60-69 | 70-79 | 80-89 | 90-99 |
|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 332 | 394 | 472 | 545 | 600 | 623 | 521 | 477 | 321 | 56 |

Con un indice di vecchiaia pari 1,177 (rapporto tra abitanti superiore ai 70 anni e minore di 20) e una popolazione potenzialmente attiva di 2761 (tra i 20 e i 70 anni considerando che per molti permane oltre i 70 anni nell'attività primaria).

Risultano occupati 1944 residenti:

- 364 agricoltura
- 570 industria
- 314 commercio – alberghi e ristoranti
- 696 altre attività

L'occupazione relazionata alle attività pur considerando fenomeni di pendolarismo lavorativo è economica mista. Il comune di Ripatransone risulta ricadere nella classe 5 Mondo rurale delle famiglie allargata contadina.

Nelle tabelle che seguono si può desumere l'andamento della popolazione e la sua composizione.

| Anno | Residenti | Variazione | Famiglie | Componenti per Famiglia | %Maschi |
|------|-----------|------------|----------|-------------------------|---------|
| 2007 | 4.414 | 2,0% | 1.604 | 2,75 | 48,5% |
| 2008 | 4.401 | -0,3% | 1.616 | 2,72 | 48,7% |
| 2009 | 4.442 | 0,9% | 1.647 | 2,70 | 48,9% |
| 2010 | 4.395 | -1,1% | 1.658 | 2,65 | 48,6% |
| 2011 | 4.338 | -1,3% | 1.679 | 2,58 | 48,8% |
| 2012 | 4.340 | 0,0% | 1.696 | 2,56 | 48,9% |
| 2013 | 4.380 | 0,9% | 1.682 | 2,60 | 49,2% |
| 2014 | 4.325 | -1,3% | 1.676 | 2,56 | 49,1% |

¹ISTAT Censimento 2011

RELAZIONE GENERALE
VARIANTE GENERALE PIANO REGOLATORE COMUNALE

Popolazione residente, famiglie, composizione 2007-2014

| Anno | Residenti | Variazione | Famiglie | Componenti per Famiglia | %Maschi |
|------|-----------|------------|----------|-------------------------|---------|
| 2007 | 4.414 | 2,0% | 1.604 | 2,75 | 48,5% |
| 2008 | 4.401 | -0,3% | 1.616 | 2,72 | 48,7% |
| 2009 | 4.442 | 0,9% | 1.647 | 2,70 | 48,9% |
| 2010 | 4.395 | -1,1% | 1.658 | 2,65 | 48,6% |
| 2011 | 4.338 | -1,3% | 1.679 | 2,58 | 48,8% |
| 2012 | 4.340 | 0,0% | 1.696 | 2,56 | 48,9% |
| 2013 | 4.380 | 0,9% | 1.682 | 2,60 | 49,2% |
| 2014 | 4.325 | -1,3% | 1.676 | 2,56 | 49,1% |

| Anno | % 0-14 | % 15-64 | % 65+ | Abitanti | Indice Vecchiaia | Età Media |
|------|--------|---------|-------|----------|------------------|-----------|
| 2007 | 12,5% | 62,6% | 25,0% | 4.329 | 200,2% | 45,1 |
| 2008 | 12,7% | 62,5% | 24,9% | 4.414 | 196,2% | 45,2 |
| 2009 | 12,5% | 63,0% | 24,5% | 4.401 | 196,5% | 45,3 |
| 2010 | 12,2% | 63,4% | 24,3% | 4.442 | 199,1% | 45,5 |
| 2011 | 12,3% | 63,4% | 24,3% | 4.395 | 197,6% | 45,7 |
| 2012 | 12,4% | 63,1% | 24,5% | 4.338 | 197,4% | 45,9 |
| 2013 | 12,5% | 62,7% | 24,8% | 4.340 | 199,1% | 46,1 |
| 2014 | 12,1% | 62,8% | 25,1% | 4.380 | 208,1% | 46,3 |

| Superficie territoriale | Superficie urbanizzata | Indice di urbanizzazione | Popolazione residente | Densità di popolazione (ab/ha) |
|-------------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------------|
| 1954 | 36 ha | 0.48 | 8525 ab | 1.15 |
| 1984 | 100 ha | 1.35 | 4347 ab | 0.59 |
| 2001 | 136 ha | 1.84 | 4356 ab | 0.59 |
| 2010 | 153 ha | 2.06 | 4442 ab | 0.60 |

Popolazione residente per fasce di età 2007-2014

SISTEMA INSEDIATIVO

Dall'atlante del consumo del suolo della Regione Marche si evidenzia come a fronte di un decremento della popolazione di circa il 47% dal 1955 vi è stato un incremento dell'urbanizzazione di oltre il 328%.

Il dato va letto nella profonda trasformazione avvenuta tra il 1954 e il 1984 con il fenomeno dell'emigrazione e la contestuale modifica del modello socioeconomico, confermando peraltro un fenomeno diffuso nel territorio marchigiano in molte zone dell'entroterra collinare.

E' evidente che il sistema insediativo che vede nelle Marche i 100 mq ad abitante trasformarsi in 300 mq nel 2010 si lega ai cambiamenti degli stili di vita, del modo di abitare, ma anche di una casualità delle scelte non sempre ancorate a visioni di sviluppo omogenee. Il fenomeno dello sprawl è presente anche nel territorio di Ripatransone seppure compresso a partire dal 1990 dalla presenza del PPAR così come della normativa di settore nel territorio agricolo.

RELAZIONE GENERALE VARIANTE GENERALE PIANO REGOLATORE COMUNALE

AMBITO AMBIENTALE

Sono stati individuati dei temi ambientali ritenuti pertinenti con le proposte di Variante Generale verificando come interagisce il contesto tematico con le previsioni proposte. E' così possibile escludere le iterazioni o altrimenti approfondire in che modo si modifichino le condizioni ambientali iniziali, anche in termini di utilizzo delle risorse ambientali tenuto conto dello stretto rapporto tra fattori antropici-naturalistici-chimico fisici, climatici, paesaggistici, architettonici, culturali, agricoli, ed economici.

CLIMA

Il clima del comune di Ripatransone, secondo la classificazione Koppen, appartiene al tipo sublitorale. Clima influenzato oltre che dalla posizione di media latitudine, orientamento, altezza e vicinanza con il mare adriatico. Le vicende meteorologiche del comune, caratterizzate da spiccata variabilità o tempo instabile associato a nuvolosità e precipitazioni derivano per lo più dalle perturbazioni provenienti dall'Atlantico. Le più recenti e abbondanti piogge possono ricollegarsi ai fenomeni delle ciclogenesi mediterranee.

Nel territorio comunale vi è una stazione meteorologica in località San Rustico (Rif cod st 95 long 13 35 35.654 lat 42 58 34.426 alt 218 s.l.m.).

Le temperature medie (media trentennale 1991 -2010) vanno da +2° C a + 30°C

Gli aspetti ambientali si riferiscono alla riduzione delle superficie destinate all'assorbimento di gas climalteranti conseguenti alla realizzazione di costruzione edilizie e l'aumento delle emissioni gassose a causa dell'aumento di popolazione. Il piano non incrementa le previsioni del precedente piano in termini di superfici e di volumetrie.

Le nuove realizzazioni edilizie saranno bilanciate dall'obbligatorietà di prevedere verde privato e pubblico, e da un approccio progettuale attento all'abbassamento dei consumi energetici della nuova edilizia, così come di la variazione dell'utilizzo dell'energia e di conseguenza delle emissioni sono inserite in una approccio attento a scelte che abbassino i consumi

CARATTERISTICHE DEL PRG VIGENTE

L'ampio territorio di Ripatransone (73 Km circa) viene inserito attraverso il Piano in un processo di rilancio della Città non solo relativamente ai caratteri storico artistici del tessuto storico, ma alle risorse ambientali e paesaggistico anche attraverso un offerta insediativa diffusa e di piccole dimensioni imperniata sui nuclei esistenti e abitazioni sparse.

Per i poli produttivi il PRG prevede l'eventuale espansione ai poli esistenti fino alla saturazione delle stessi.

Il Piano come si evince dalla relazione di progetto intendeva assumere un carattere di Piano direttore che definiva all'interno di varianti ambientali e strutturali un quadro generale di compatibilità e di trasformazione ammissibili.

Il PRG ha articolato la propria disciplina con riferimento a:

- Sottosistemi tematici che considerano le componenti geologiche, botaniche, storico culturali, paesaggistiche
- Sottosistemi Territoriali: unità organiche, 10 unità che presentano caratteristiche omogenee
- Ambiti e livelli di Tutela che definiscono il quadro normativo di tutela
- Aree di progetto: approfondimenti progettuali

Nelle 10 unità tematiche viene stabilita l'ammissibilità di alcune trasformazioni

- UO1 Città costruita antica e recente – Centro Urbano
- UO2 Versante delle emergenze geologiche-geomorfologiche in sinistra idrografica del Tesino
- UO3 Sistema naturalistico della Fattoria Merli e del versante in destra idrografica del tesino
- UO4 Comprensorio agricolo in sinistra idrografica dell'Albula –s.Giovanni
- UO5 Paesaggio agrario di interesse storico dell'itinerario del Rosso Piceno Superiore
- UO6 Paesaggio agrario di interesse storico in destra idrografica del torrente Tesino-Colle Merletta
- UO7Paesaggio agrario di interesse storico in destra idrografica del torrente Menocchia- Madonan del Trivio
- UO8 Sistema delle incisioni calanchive dei Colli di Creta del Giglio e di San Giuseppe
- UO9 Paesaggio agrario di interesse storico Canali- Castellano- Villa Sarti
- UO10 Sistema di vocazione turistico – naturalistica delle aree floristiche ed archeologiche dei fossi di Coso e S. Egidio

Per l'adeguamento al PPAR si è proceduto con la trasposizione passiva dei vincoli e l'individuazione delle aree esenti. E' stata predisposta la cartografia in scala 1:5000 con derivazioni 1: 2.000 e 1: 10.000 elaborata da un volo aggiornato al 1995. La trasposizione passiva è stata quindi effettuata su scala 1:10.000 evidenziando le previsioni del Programma di Fabbricazione , individuando gli ambiti di tutela provvisori. Si è poi proceduto riportando vincoli ed ambiti di tutela in scala 1: 2.000 ed le aree definite dall'art 60 (aree urbanizzate, aree regolamentate da strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica – PP centro storico | Piano di zona 167 Fonte Abeceto -) aree

RELAZIONE GENERALE VARIANTE GENERALE PIANO REGOLATORE COMUNALE

regolamentate da strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata (- PL Macinadoro | PI Petrella | PL artigianale e industriale | San Salvatore ovest | San Salvatore est | PL artigianale val Tesino | PI San Savino | PL San Savino .

Il Piano ha poi individuato gli ambiti di tutela definendo per tutti i sottosistemi e categorie individuate dal PPAR , un'unica tipologia di tutela articolata in due livelli: tutela integrale - tutela speciale, fornendo inoltre attraverso le norme tecniche attuative alcune prescrizioni relative la minimizzazione delle condizioni di rischio idrogeologico (all'epoca non era entrato in vigore il PAI) della conservazione del patrimonio botanico vegetazionale.

Le aree di progetto sono state finalizzate alla riqualificazione di contesti urbanizzati nel tempo ma ancora privi dei requisiti formali richiesti dal DM 1444/68 o a zone di espansione nelle zone di frangia urbana.

IL DIMENSIONAMENTO DEL PRG

Il dimensionamento del PRG è stato verificato individuando i fabbisogni insediativi – turistici – produttivi d'infrastrutture e servizi

Fabbisogno residenziale: determinato dalla consapevolezza del sovradimensionamento delle previsioni del precedente strumento urbanistico e della possibilità che la capacità insediativa residua potesse coprire il fabbisogno relativo al modesto incremento demografico ipotizzabile nel territorio. Contemporaneamente queste valutazioni dovevano confrontarsi con la realtà dei fatti: la mancanza di volontà dei proprietari di mettere a disposizione il proprio patrimonio edilizio, la presenza di lottizzazione convenzionate e aree edificabili da lungo tempo presenti nei precedenti programmi di fabbricazione. Il PRG quindi confermando la struttura insediativa esistente - Centro Urbano e nuclei consolidati quali S. Savino, Petrella, Trivio e San Giuseppe- ridimensionava le aree di Castellano, Molino, S. Salvatore in considerazione della presenza o meno di Piani di lottizzazione approvati. Fatto salve quindi le previsioni convenzionate approvate e gli interventi edilizi diretti , e le previsioni di recupero le nuove lottizzazioni diminuivano non solo nelle superfici ma ancor più negli indici contenendo le vecchie previsioni di nuovi abitanti da 3.103 a 521.

Fabbisogno turistico: carente di posti letto e strutture ricettive, il recupero delle case sparse viene finalizzato alle seconde case, ipotizzando attraverso il PRG uno sviluppo , anche attraverso la riconversione di attività produttive dismesse, di un offerta turistica di posti letto di circa 1000 abitanti teorici.

Fabbisogno produttivo: ridotte drasticamente le numerose previsioni del PdF in particolare il PRG prevede una saturazione dei poli esistenti. Si escludono nuove aree per il settore commerciale direzionale consentendo tale destinazione nelle aree già urbanizzate dei poli produttivi.

Fabbisogno infrastrutture e servizi: priorità ad interventi di adeguamento del tracciato SP Cuprense, adeguamento del tracciato della comunale S. Rustico, miglioramento della viabilità Bore Tesino con previsione di un percorso ciclabile di fondovalle, graduale pedonalizzazione del Centro storico con la realizzazione dei due parcheggi presso le Fonti e nella zona di Monterone. Il PRG prevedeva poi la realizzazione di alcuni servizi ricreativi.

Verifica Standard: La verifica è stata effettuata considerando tutta la capacità insediativa teorica, distinguendo gli insediamenti residenziali esistenti e quelli di nuova realizzazione. La relazione di progetto afferma 6.000 mq di Aree per l'istruzione ed attrezzature d'interesse comune (art 4 .4. DM 144/68). Per gli insediamenti residenziali e o turistici le attrezzature pubbliche (art 3 DM 144/68) si prevedevano 27.489 mq. Le quantità richieste di 6mq/ab per gli insediamenti sparsi e i 217mq per gli insediamenti urbani erano assicurate dalle superfici previsti all'interno del centro urbano.

OBIETTIVI DEL PRG E VERIFICA DEL RAGGIUNGIMENTO DEGLI OBIETTIVI

Il piano vigente individuava 10 obiettivi specifici riportati al paragrafo 5.2 della relazione di Piano, che vanno dalla qualificazione della città quale centro turistico storico-culturale, al rafforzamento del ruolo del Centro Storico con recupero della capacità insediativa, al contenimento delle espansioni in nuove aree, recupero delle aree dismesse, miglioramento dei servizi, ecc...

Nella relazione di progetto del 1997 si prevedeva anche quale obiettivo l'individuazione di idonee aree estrattive, di fatto stralciate dalla Provincia poiché rimandate alla pianificazione sovra comunale.

E' oggi possibile, a distanza di oltre dieci anni, fare una valutazione della realizzazione di quegli obiettivi verificandone l'effettiva concretizzazione.

Tale operazione ha consentito l'impostazione di una metodologia della Variante che fosse il più possibile rispondente alla ridefinizione e al bilanciamento territoriale, ricercando al contempo le strategie per la ridefinizione funzionale delle aree non attuate del vigente PRG.

ATTUAZIONE DEL PRG E VALUTAZIONI

Nella gestione del Piano i problemi maggiori sono sorti con gli ambiti di tutela non declinati in funzione dei sottosistemi tematici. Il velo uniforme di tutela integrale ha di fatto creato un'ingessatura ad eventuali interventi,, rendendo necessario un continuo processo di revisione attraverso Varianti Parziali ai sensi dell'art 26 della LR 34/92 o attraverso lo strumento del SUAP.

RELAZIONE GENERALE VARIANTE GENERALE PIANO REGOLATORE COMUNALE

In generale c'è da segnalare numerose procedure avviate e non completate. La revisione di tutti gli atti amministrativi che nel decennio 2000-2010 potevano modificare lo strumento è stata accuratamente svolta esaminando le delibere di consiglio comunale, verificando purtroppo come in generale le procedure completate negli ultimi anni non erano state esplicitate in puntuali modifiche dello strumento pianificatorio, né cartograficamente, né nelle NTA.

Dalle delibere di Consiglio Comunale sono state individuate al 2013

- 21 procedure di varianti parziali ai sensi dell'art 26 della LR 34/92
- 25 SUAP ai sensi del ex DPR 447/98
- 7 piani attuativi ai sensi dell'art 30 della LR 34/92

A seguito di un'analisi accurata delle 53 procedure avviate sono state infine distinte le **11 varianti** e i **23 SUAP** approvati definitivamente dal Consiglio Comunale che hanno portato alla modifica degli elaborati cartografici e delle NTA del PRG in **44 zone del territorio**.

RELAZIONE GENERALE VARIANTE GENERALE PIANO REGOLATORE COMUNALE

OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE GENERALE

CONTENUTI

Oggetto della Variante del Piano è la revisione del Piano Regolatore Generale approvato con DGP 177/2000. Strumento modificato nel tempo da 11 Varianti Parziali - che hanno trasformato le previsioni di piano in 21 località del territorio-, e l'approvazione di 23 SUAP alcuni dei quali decaduti a seguito del mancato ritiro dei relativi permessi di costruire .

A monte del lavoro vi è stato quindi un lungo lavoro di accertamento, reso possibile dalla contestuale predisposizione di un Sistema Informativo Territoriale (SIT) che ha permesso l'opportuna sovrapposizione e verifica delle diverse cartografie, la verifica puntuale di situazioni di intersezione di vincoli con previsioni pianificatore sovra comunali o di settore. Cartograficamente il SIT ha imposto quindi un approccio nuovo alla creazione e lettura di carte tematiche in linea con l'attuale orientamento in materia che ha visto l'opportuna evoluzione della disciplina.

La Variante introduce quindi una nuova impostazione metodologica nella lettura del territorio comunale ancor più nella gestione della sua trasformazione nel tempo. **La suddivisione per Unità è stata sostituita da un articolato sistemi di relazione di funzioni e di paesaggio (sistema insediativo – sistema produttivo – sistema delle infrastrutture d'interesse generale– sistema paesaggistico - sistema della mobilità) .**

L'ambito d'intervento è comunale anche se alcune scelte strategiche del Piano è opportuno siano inserite in una più ampia visione territoriale di relazione con le vicine realtà amministrative.

La proposta di Variante ha comportato una rivisitazione dell'approccio di pianificazione in chiave non esclusivamente urbanistica ma di governo del territorio.

Lo strumento proposto intende quindi rispondere all'esigenze di promuovere uno sviluppo sostenibile del territorio, attento alle problematiche di sicurezza del territorio e della comunità di riferimento, recuperando e sollecitando una multifunzionalità integrata

Il piano si pone l'obiettivo di rileggere le previsioni del PRG approvato con DGRP 177 /2001, Piano sottoposto, come sopra precisato, ad un processo di modifica puntuale attraverso Varianti Parziali e Sportelli Unici per le Attività produttive, mostrando così nella delicata fase gestionale diverse problematiche e nuove esigenze rispetto all'approccio metodologico del tempo.

La Variante ha maturato, dalla valutazione dell'attuazione del PRG, nonché dalla lettura attualizzata del territorio e delle moderne esigenze, una visione più flessibile di città, garantendo una politica di salvaguardia attiva e di riqualificazione ambientale coerente con specificità territoriali..

LINEE DI INTERVENTO

La Variante generale è stata preceduta da una fase preparatoria cruciale che, oltre all'approfondimento e all'analisi del contesto di partenza, è consistita in una vera innovazione del metodo e degli strumenti operativi comunali. Tale fase è stata avviata infatti con la creazione del Sistema Informativo Territoriale (SIT) che ha consentito l'interlocuzione con gli altri sistemi informativi, la completa accessibilità ai tecnici esterni del piano pubblicato on line sul sito web del Comune, un enorme risparmio per l'ente in termini di rapidità, qualità e attendibilità delle verifiche cartografiche e dei certificati di destinazione urbanistica. E' stato inoltre possibile effettuare il ricalcolo delle urbanizzazioni e dunque anche delle aree sottoposte a tassazione comunale.

La Variante Generale a seguito della ricognizione effettuata dell'effettivo stato in vigore e del processo attuato, oltre che di verifica ed adeguamento, sia in termini di assetto territoriale che di regime normativo, a scelte pianificatorie, programmatiche e normative introdotte da strumenti sovra comunali intende muoversi secondo le seguenti **linee azioni**:

- Leggere il territorio comunale nel suo complesso ed in rapporto al contesto ambientale circostante individuando sistemi di relazione tra funzioni e vocazioni territoriali, e in tale approccio critico disciplinare le norme di piano.
- Rivedere le zonizzazioni non modificando il carico insediativo generale dell'intero territorio ma attivando operazioni di riequilibrio rispetto a previsioni mai attuate e richieste avanzate in questi anni dalla stessa collettività per nuovi scenari di sviluppo, in particolare nel settore turistico. Tali previsioni verranno considerate nell'ambito della realtà esistente ma soprattutto in funzione di una previsione di trasformazione del territorio, a medio e lungo termine, rispettosa delle problematiche ambientali.
- Rivedere e adeguare il sistema degli standard urbanistici, rispetto alle reali esigenze di servizio e di sviluppo di parti del territorio, considerando la decadenza dei vincoli espropriativi, la dotazione di servizi, la diffusa necessità di integrare o modernizzare le opere di urbanizzazione primaria, l'esigenza di standard qualitativi coerenti con le esigenze di sostenibilità ambientale delle trasformazioni.
- Affrontare il problema del vincolo di tutela integrale che copre il 72 % del territorio. Un vincolo generalizzato la cui mancata articolazione in funzione dei reali caratteri del territorio non ha sostenuto e garantito lo sviluppo della dovuta sensibilità per il paesaggio. Le procedure in variante attivate per realizzare interventi di trasformazione

RELAZIONE GENERALE

VARIANTE GENERALE PIANO REGOLATORE COMUNALE

spesso non completate, a fronte di un grosso impegno amministrativo e temporale da parte degli organi competenti, non sono riuscite ad assicurare la piena coerenza al PRG anche in relazione all'impatto paesaggistico e alla sicurezza dell'assetto idrogeologico. L'occasione dell'attuale revisione del PPAR da parte della Regione permette di rivedere le modalità di vincolo declinato in funzione di una tutela attiva del territorio attraverso la trasformazione consapevole ed armonica del paesaggio.

- Introdurre una maggiore sensibilità rispetto a tematiche ritenute imprescindibili come la: sicurezza - sostenibilità - accessibilità - qualità delle trasformazioni, individuando metodologie progettuali ad hoc.
- Recuperare l'idea di centralità del Centro Storico, come luogo di custodia dei valori culturali e identitari del territorio, riattivando in un approccio contemporaneo l'antico rapporto tra città e campagna.
- Mantenere la tradizione locale del rapporto diretto con il mondo rurale migliorando le tipologie edilizie isolate esistenti e interrompendo l'avviato processo di sprawl
- Sostenere lo sviluppo di attività economiche compatibili con il territorio in particolare nel settore agricolo e turistico.
- Avviare nuovi approcci al tema del paesaggio anche attraverso specifiche norme mirate a tecniche di progettazione del paesaggio.
- Introdurre nella pianificazione il tema della sicurezza del territorio e delle comunità.
- Riqualificare e incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente indicando e definendo criteri generali di intervento e progettazione. Particolare attenzione sarà per le modalità d'incentivazione di iniziative private finalizzate alla residenza ma soprattutto al rilancio delle attività economiche legate all'artigianato di servizio e di vicinato e della piccola distribuzione.
- Valorizzare le infrastrutture viarie minori nel territorio (comunali, vicinali, tratturi), individuando un sistema nel paesaggio di percorsi pedonali e ciclabili di collegamento tra le emergenze storico artistiche ambientali e strutture di ricettività, e diffondendo le norme di polizia rurali integrate con le esigenze specifiche del territorio.
- Sostenere l'Amministrazione nelle proprie scelte politiche nel settore sociale, produttivo, commerciale, turistico, d'innovazione tecnologica compatibilmente con le proprie capacità d'investimento
- Sostenere un trend demografico di sviluppo grazie alla capacità di attrarre nuovi flussi migratori non casuali ma inseriti in una rinnovata politica sociale di welfare, inclusione e rispetto del territorio.
- Accompagnare il processo d'innovazione in atto a livello globale traendo nel proprio territorio il massimo beneficio per offrire modelli di vita rispettosi dell'identità locale grazie all'uso intelligente di nuove tecnologie. In tale logica avviare servizi intercomunali.
- Definire Norme Tecniche Attuative di Piano chiare e immediate nella loro applicazione

OBIETTIVI SPECIFICI

Sono poi individuati obiettivi specifici relativamente agli insediamenti residenziali, produttivi artigianali, turistici e al sistema infrastrutturale, mantenendo quale indirizzo generale il miglioramento della qualità dell'ambiente e degli interventi di trasformazione.

- Insediamenti residenziali: rivedere il sistema delle aree libere all'interno dei nuclei urbani consolidati, occasione per avviare la riqualificazione degli insediamenti verificando le dotazioni complessive dei servizi in funzione della localizzazione, delle esigenze specifiche rispetto alle attività esistenti e al possibile sviluppo nel tempo.
- Insediamenti produttivi: evitare ampliamenti in superficie delle aree esistenti al fine di evitare l'ulteriore consumo di suolo prevenendo un maggior indice volumetrico e incentivando interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche delle strutture e il corretto uso delle risorse in linea con gli orientamenti normativi regionali. Particolare attenzione verrà posta alle questioni ambientali come la qualità dell'aria imponendo la riduzione ulteriore delle emissioni nocive in atmosfera rispetto ai livelli ammissibili. Per alcuni insediamenti, in particolare a ridosso del centro storico e del nucleo urbano principale si promuove il cambio di destinazione d'uso consentendo il riuso e la riqualificazione delle volumetrie esistenti.
- Imprese agricole: un'attenzione specifica viene posta per garantire lo sviluppo e il consolidamento delle imprese agricole locali, sostenendo la multifunzionalità delle stesse e salvaguardando le attività compatibili con l'ambiente.
- Attività turistiche: sostenere l'ampliamento e consolidamento delle attività esistenti, eliminare previsioni non attuate e non più coerenti con lo sviluppo turistico oggi in atto, sostenere tipologie d'imprese turistiche più vicine alle caratteristiche insediative del territorio (albergo diffuso, agriturismi) sostenendo la diretta connessione con le ditte enologiche.
- Attività commerciali: evitare l'insediamento di strutture di grande distribuzione e favorire lo sviluppo di esercizi di vicinato.
- Sistema infrastrutturale: rivedere il sistema di collegamento tra centro storico e nuclei urbani consolidati anche in funzione di un sistema di relazioni extracomunali fondato su nuove tecnologie e soluzioni ICT che permettano sia collegamenti leggeri che la possibilità di migliorare l'interoperabilità di sistemi di trasporto.
- Inserirsi nel sistema di corridoi ecologici regionali, riqualificando e valorizzando le aste fluviali del Tesino e della Menocchia.

RELAZIONE GENERALE VARIANTE GENERALE PIANO REGOLATORE COMUNALE

USO DEL SUOLO – ZONIZZAZIONE

L'approccio all'uso del suolo della Variante si distacca enormemente da quello che aveva guidato il PRG vigente che basava la sua impostazione sulla individuazione di 10 unità tematiche a cui associare interventi.

La Variante, in una logica di ricerca del sistema complessivo città-paesaggio-territorio e in una ottica di flessibilità della città, individua invece :

- **zone omogenee** (ai sensi del DM 1444/68)
- **il sistema di appartenenza** : un insieme di porzioni del territorio (spazi aperti e edifici) caratterizzate da una comune identità, non necessariamente contigue e con differenti estensioni per le quali sono indicati specifici obiettivi di funzioni e prestazioni.

I sistemi individuati dalla variante sono 5 e coprono l'intero territorio comunale:

- SISTEMA INSEDIATIVO URBANIZZATO
- SISTEMA DELLA PRODUZIONE
- SISTEMA DELLE ATTREZZATURE D'INTERESSE GENERALE
- SISTEMA PAESAGGISTICO
- SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE E DELLA MOBILITÀ
- **le specifiche destinazioni codificate nelle NTA**: nell'ambito di ogni sistema, e in rapporto alla specifica area omogenea, sono indicate le destinazioni d'uso principali. Quando il codice esplicita la destinazione principale, anche in assenza di ulteriori precisazioni, ogni altra articolazione della stessa si intende ammessa. Laddove la destinazione d'uso non è identificata nel codice quale destinazione principale, le norme possono indicare destinazioni accessorie con specifiche percentuali.

Grande importanza riveste nella Variante la riorganizzazione del governo del territorio, che passa attraverso precise operazioni.

La rifunzionalizzazione della città consolidata (zona B), che viene riorganizzata in un'ottica di maggiore vivibilità dello spazio urbano.

Le zone C, previste dal precedente piano e risultanti completate, sono state ridefinite in zona B, questo consente una riattualizzazione della zonizzazione di piano.

Le zone E vedono una ripermutazione di dettaglio con messa a sistema degli interventi previsti, ciò consente di non avere una zonizzazione agricola indistinta, ma articolata in azioni che ne salvaguardano la qualità del suolo e dell'ambiente.

La riorganizzazione del sistema urbano nel suo complesso porta alla valorizzazione del territorio che è basata su 3 aspetti:

- la produttività agricola, preservata e sviluppata con norme non di cristallizzazione ma di salvaguardia
- l'accoglienza turistica, cioè la propensione ad accogliere vista come opportunità di sviluppo di un territorio, con strutture adeguate, inserite sia in contesti di città consolidata, sia in zone D ossia zone con un diverso tipo di produttività turistica e ricettiva
- la valorizzazione del patrimonio culturale e paesaggistico ottenuta tramite norme dedicate e diffuse nell'ambito delle NTA.

Non sono previste nuove espansioni urbane, ma solo una riconversione nell'ottica della razionalizzazione dell'uso del suolo alla luce della valutazione dell'attuazione del vigente PRG.

Le riconversioni riguardano principalmente alcune porzioni di zone E che vengono riclassificate C per risolvere problematiche ambientali e di raccolta delle acque lungo il versante completando insediamenti già esistenti.

Oppure zone D che vengono riconvertite in C con vincolo di riqualificazione ambientale e risoluzione delle problematiche infrastrutturali e di urbanizzazione, qualità dell'insediamento prescrivendo un indice molto basso e quindi con effetto positivo sulla riduzione di cubatura complessiva.

Anche se ciò comporta un bilancio netto in leggero aumento degli abitanti insediabili, garantisce però la flessibilità della città, favorisce la dotazione di servizi e la qualità degli impatti.

Laddove sono previste piccole quote di nuove zone C, esse tengono conto delle esigenze dell'intera comunità in tema di protezione civile (es. aree sicure, slarghi, piazze, viabilità, ecc....) come indicato nella normativa in relazione al tema sicurezza.

RAPPORTO CON GLI AMBITI DI TUTELA

Il PRG vigente analizzava solo ambiti di tutela derivanti dal PPAR, rispetto al quale ha operato l'adeguamento di legge, riportando pedissequamente ogni altra sottoposta a normativa. L'insieme di queste norme di tutela non sono state in realtà declinate puntualmente rispetto alle specifiche caratteristiche ma appiattite totalmente da una sorta di "velo" uniforme di tutela integrale,

RELAZIONE GENERALE
VARIANTE GENERALE PIANO REGOLATORE COMUNALE

La Variante prende in considerazione invece tutti gli strumenti sovraordinati di tutela e attua una perimetrazione attiva basata sul vincolo idrogeologico, il vincolo paesaggistico e anche il PPAR che ovviamente permane rispettato nella sua totalità.

Vengono inoltre ridefiniti:

- l'ambito del centro storico
- quelli delle tutele integrali e speciali (aree già compromesse) dei crinali
- Il retino indistinto di tutela del vigente piano viene cioè articolato e ridefinito interamente dalla variante.

Ciò ha reso possibile declinare gli ambiti di tutela e destinare anche alle zone che non ricadono più sotto il "velo" indistinto della tutela di Piano, norme specifiche valutate in base alle caratteristiche, le potenzialità ambientali e paesaggistiche.

Diversamente da quanto detto alla pag 53 della relazione del PRG vigente, in cui si riserva ad un unico livello di tutela, quella integrale, la garanzia di conservazione del bene, nella Variante l'approccio è completamente ribaltato, si passa da tutela a salvaguardia, che viene declinata per consentire la trasformazione del paesaggio alle reali situazioni, compatibilmente ad un paesaggio in evoluzione.

La modificazione del punto di vista è operata a gran ragione dalla Variante, soprattutto alla luce del fallimento di una politica passata di tutela indistinta, che ha comportato nel tempo la revisione periodica del PRG vigente.

Proprio per questo diverso approccio, non è possibile fare un confronto quantitativo dei livelli di tutela, ma occorre spostarsi sul piano qualitativo, di tutela e salvaguardia attiva operata dalla Variante nei confronti di un territorio in trasformazione.

Grazie al SIT è stato inoltre possibile avere dati attendibili sulle estensioni reali degli ambiti di tutela cartografati, superando la discrepanza che si evidenziava tra i dati cartografici e quelli riportati nella relazione del PRG vigente.

La variante indica quindi le aree sottoposte a vincolo idrogeologico e le aree sottoposte a vincolo paesaggistico dal D.Lgs 42/2004 ai sensi dell'art 136 e 142.

Per ciò che concerne le aree sottoposte a tutela dal PPAR nello schema si riporta il confronto tra gli ambiti di tutela provvisore e i nuovi ambiti di tutela definitivi della Variante generale.

| CATEGORIE COSTITUTIVE DEL PAESAGGIO | | | | | | | |
|---|--|--|--|------------------|---------------|-------------------------|---------------|
| Categorie della struttura geomorfologiche | | | | | | | |
| Emergenze geologiche – NTA PRG art 8 comma 1 let a.1 | | | | Previsione PPAR | 533.977,42 | | |
| | | | | Complessivo | 533.977,42 | | |
| Corsi d'acqua – NTA PRG art 8 comma 1 let a.2 | | | | Previsione PPAR | 13.419.472,95 | | |
| | | | | Tutela integrale | 15.130.273,62 | Tutela speciale | 419.329,90 |
| Crinali – NTA PRG art 8 comma 1 let a.3 | | | | Previsione PPAR | 7.795.727,46 | | |
| | | | | Tutela integrale | 7.025.732,37 | Tutela speciale | 770.045,15 |
| Versanti – NTA PRG art 8 comma 1 let a.4 | | | | Previsione PPAR | 38.902.270,81 | | |
| | | | | | | Revisione SIT Provincia | 36.946.145,00 |
| | | | | | | Complessivo | 15.549.603,52 |
| Categorie del patrimonio botanico vegetazionale | | | | | | | |
| Area BC di qualità diffusa – NTA PRG art 8 comma 1 let b | | | | Previsione PPAR | 4.743.864,17 | | |
| | | | | | | Complessivo | 4.743.864,17 |
| Categorie del patrimonio storico culturale | | | | | | | |
| Centro storico – NTA PRG art 8 comma 1 let c.1 | | | | Previsione PPAR | 11.396.834,89 | | |
| | | | | Tutela integrale | 2.301.526,11 | Tutela speciale | 9.095.308,78 |
| Paesaggio agrario – NTA PRG art 8 comma 1 let c | | | | Previsione PPAR | 16.530.203,07 | | |
| | | | | | | Complessivo | 7.795.777,52 |
| Sottosistemi territoriali | | | | | | | |
| Area di rilevante valore B – NTA PRG art 8 comma 1 let c.2 | | | | Previsione PPAR | 8.729.486,60 | | |
| | | | | | | Complessivo | 8.729.486,60 |
| Area di qualità diffusa C – NTA PRG art 8 comma 1 let c.2 | | | | Previsione PPAR | 21.864.423,92 | | |
| | | | | | | Complessivo | 21.864.423,92 |

RELAZIONE GENERALE
VARIANTE GENERALE PIANO REGOLATORE COMUNALE

ELABORATI DI VARIANTE

Gli elaborati del Piano sono di carattere analitico, indicativo, prescrittivo.

Gli elaborati che hanno valore indicativo o di analisi sono finalizzati alla rappresentazione organica del territorio e provengono da attività di analisi svolte nella redazione del Piano 1997/2000, dalla raccolta di cartografie tematiche e analisi condotte in diversi ambiti dalla Regione Marche. Tali elaborati hanno carattere di supporto alla conoscenza del territorio. Nello specifico:

EL 1-EL 2.a -EL 2.b -EL 3 -EL 4.a -EL 4.b-EL 5. I-EL 5.II-EL 5.III-EL 5.IV-EL 5.V-EL 5.VI-EL 5.VII-EL 5.VIII-EL 6. I-EL 6.II-EL 6.III-EL 6.IV-EL 6.V-EL 6.VI-EL 6.VII-EL 6.VIII-EL 7 -EL 8.a -EL 8.b

Tra questi elaborati il gruppo Elaborati di analisi PRG aggiornato al PAI si riferiscono ad analisi del PRG del 2001.

Gli elaborati che hanno valore prescrittivo sono finalizzati alla gestione del PRG e atti conseguenti per la trasformazione urbanistica del territorio. Nello specifico :

EL9.a -EL 9.b - EL A SGGI | VG - EL 0 SGGI 1a | VG-EL 0 SGGI 1b | VG-EL 0 SGGI 01 Iib |VG- EL 0 SGGI 02 Iic |VG- EL 0 SGGI 03 IVb |VG- EL 0 SGGI 04 IVc |VG-EL 0 SGGI 05 IVd |VG-EL 0 SGGI 06 Va |VG- EL 0 SGGI 07 Vb |VG- EL 0 SGGI 08 Vb |VG- EL 0 SGGI 09 Vc |VG- EL 0 SGGI 10 Vc |VG- EL 0 SGGI 11 Vc |VG- EL 0 SGGI 12 Vd |VG- EL 0 SGGI 13 Vd |VG- EL 0 SGGI 14 Ve |VG-EL 0 SGGI 15 Vh|VG- EL 0 SGGI 16 Vh|VG- EL 0 SGGI 17 Vi|VG- EL 0 SGGI 18 Vi|VG- EL 0 SGGI 19 Vi|VG- EL 0 SGGI 20 Vi|VG- EL 0 SGGI 21 Vi|VG- EL 0 SGGI 22 Vm|VG- EL 0 SGGI 23 Vp|VG- EL 0 SGGI 24 Vid|VG- EL 0 SGGI 25 Vif|VG- EL 0 SGGI 26 Vig|VG- EL 0 SGGI 27 Vih|VG- EL 0 SGGI 28 VIId|VG- EL 0 SGGI 29 VIIIb|VG- EL 0 SGGI 30 VIId|VG- EL 0 SGGI 31 VIIIe|VG- EL 12.a - EL 12.b - EL 13. I- EL 13. II- EL 13. III- EL 13. IV- EL 13. V- EL 13. VI- EL 13.VII- EL 13. VIII- EL 14.CUa-EL 14.CUb-EL 14.CUc- EL 15.NUa- EL 15.NUb - EL 15.NUc-

| | | | |
|--|-----------|---|-----------|
| 1 | EL 1 | Relazione Generale | |
| | EL 2.a | Trasposizione Passiva degli Strumenti Sovracomunali Dlgs 42-2004 –1: 10.000 | |
| 2 | | RD 3267/1923- PPAR – Area Natura 2000 – REM – Geositi Tesino Nord | |
| | EL 2.b | Trasposizione Passiva degli Strumenti Sovracomunali Dlgs 42-2004 –1: 10.000 | |
| 3 | | –RD 3267/1923- PPAR – Area Natura 2000 – REM – Geositi Tesino Sud | |
| ELABORATI DI ANALISI PRG 2000 AGGIORNATI AL PAI | | | |
| 4 | EL 3 | Relazione Generale del sottosistema Geologico e Geomorfologico | |
| 5 | EL 4.a | Analisi idrogeologica Tesino Nord | 1: 10.000 |
| 6 | EL 4.b | Analisi idrogeologica Tesino Sud | 1: 10.000 |
| 7 | EL 5. I | Analisi geologica – geomorfologica 1 | 1: 5.000 |
| 8 | EL 5.II | Analisi geologica – geomorfologica 2 | 1: 5.000 |
| 9 | EL 5.III | Analisi geologica – geomorfologica 3 | 1: 5.000 |
| 10 | EL 5.IV | Analisi geologica – geomorfologica 4 | 1: 5.000 |
| 11 | EL 5.V | Analisi geologica – geomorfologica 5 | 1: 5.000 |
| 12 | EL 5.VI | Analisi geologica – geomorfologica 6 | 1: 5.000 |
| 13 | EL 5.VII | Analisi geologica – geomorfologica 7 | 1: 5.000 |
| 14 | EL 5.VIII | Analisi geologica – geomorfologica 8 | 1: 5.000 |
| 15 | EL 6. I | Carta delle pericolosità geologiche 1 | 1: 5.000 |
| 16 | EL 6.II | Carta delle pericolosità geologiche 2 | 1: 5.000 |
| 17 | EL 6.III | Carta delle pericolosità geologiche 3 | 1: 5.000 |
| 18 | EL 6.IV | Carta delle pericolosità geologiche 4 | 1: 5.000 |
| 19 | EL 6.V | Carta delle pericolosità geologiche 5 | 1: 5.000 |
| 20 | EL 6.VI | Carta delle pericolosità geologiche 6 | 1: 5.000 |
| 21 | EL 6.VII | Carta delle pericolosità geologiche 7 | 1: 5.000 |
| 22 | EL 6.VIII | Carta delle pericolosità geologiche 8 | 1: 5.000 |
| 23 | EL 7 | Relazione Generale del sottosistema botanico-vegetazionale | |
| 24 | EL 8.a | Carta delle Coperture Vegetali Tesino Nord | 1: 10.000 |
| 25 | EL 8.b | Carta delle Coperture Vegetali Tesino Sud | 1: 10.000 |

RELAZIONE GENERALE
VARIANTE GENERALE PIANO REGOLATORE COMUNALE

| | | | |
|----|----------------------|--|-----------|
| 26 | EL 9.a | Patrimonio extraurbano di interesse storico e testimoniale Tesino1: 10.000 Nord | |
| 27 | EL 9.b | Patrimonio extraurbano di interesse storico e testimoniale Tesino1: 10.000 Sud | |
| 28 | EL 10 | Schede di censimento dei manufatti extraurbani di interesse storico ELABORATI DI INDAGINE DI II FASE | |
| 29 | EL A SGGI VG | Relazione Generale del sottosistema geologico geomorfologico e idrogeologico indagine di II° fase | |
| 30 | EL 0 SGGI 1a VG | Carta geologica geomorfologica e idrogeologica indagine di II° fase 1:10.000 tesino nord | |
| 31 | EL 0 SGGI 1b VG | Inquadramento territoriale carta del sottosistema geologico1:10.000 geomorfologico e idrogeologico indagine di II° fase tesino sud | |
| 32 | EL 0 SGGI 01 IIb VG | Indagine II fase Castellano | |
| 33 | EL 0 SGGI 02 IIc VG | Indagine II fase Menocchia | |
| 34 | EL 0 SGGI 03 IVb VG | Indagine II fase Montebove | |
| 35 | EL 0 SGGI 04 IVc VG | Indagine II fase Menocchia | |
| 36 | EL 0 SGGI 05 IVd VG | Indagine II fase C.da Gozzana | |
| 37 | EL 0 SGGI 06 Va VG | Indagine II fase Centro Storico -Canali | |
| 38 | EL 0 SGGI 07 Vb VG | Indagine II fase Centro Storico - Viale dei Cappuccini | |
| 39 | EL 0 SGGI 08 Vb VG | Indagine II fase Centro Storico - Viale dei Cappuccini | |
| 40 | EL 0 SGGI 09 Vc VG | Indagine II fase Capo di Termine – Fonte Abeceto | |
| 41 | EL 0 SGGI 10 Vc VG | Indagine II fase Capo di Termine – Fonte Abeceto | |
| 42 | EL 0 SGGI 11 Vc VG | Indagine II fase Capo di Termine – Fonte Abeceto | |
| 43 | EL 0 SGGI 12 Vd VG | Indagine II fase Palazzetto – Fonte Abeceto | |
| 44 | EL 0 SGGI 13 Vd VG | Indagine II fase Cimitero – Fonte Abeceto | |
| 45 | EL 0 SGGI 14 Ve VG | Indagine II fase Capo di Termine – Fontursia | |
| 46 | EL 0 SGGI 15 Vh VG | Indagine II fase Petrella 2 | |
| 47 | EL 0 SGGI 16 Vh VG | Indagine II fase Petrella 2 | |
| 48 | EL 0 SGGI 17 Vi VG | Indagine II fase Petrella 4 | |
| 49 | EL 0 SGGI 18 Vi VG | Indagine II fase Petrella 4 | |
| 50 | EL 0 SGGI 19 Vi VG | Indagine II fase Petrella 4 | |
| 51 | EL 0 SGGI 20 Vi VG | Indagine II fase Petrella 4 | |
| 52 | EL 0 SGGI 21 Vi VG | Indagine II fase Petrella 4 | |
| 53 | EL 0 SGGI 22 Vm VG | Indagine II fase C.da Molino | |
| 54 | EL 0 SGGI 23 Vp VG | Indagine II fase Val Tesino | |
| 55 | EL 0 SGGI 24 Vid VG | Indagine II fase Val Tesino | |
| 56 | EL 0 SGGI 25 Vif VG | Indagine II fase Val Tesino – San Salvatore 2 | |
| 57 | EL 0 SGGI 26 Vig VG | Indagine II fase Val Tesino – San Salvatore 3 | |
| 58 | EL 0 SGGI 27 VIh VG | Indagine II fase ex Fornace | |
| 59 | EL 0 SGGI 28 VIId VG | Indagine II fase Cantina Capeci | |
| 60 | EL 0 SGGI 29 VIIf VG | Indagine II fase San Savino | |
| 61 | EL 0 SGGI 30 VIId VG | PRG vigente variante Cantina Damiani | |
| 62 | EL 0 SGGI 31 VIIf VG | PRG vigente variante Cantina Nibi | |
| | | ELABORATI DIPROGETTO | |
| 63 | EL 12.a | Zone territoriali omogenee Tesino Nord | 1: 10.000 |
| 64 | EL 12.b | Zone territoriali omogenee Tesino Sud | 1: 10.000 |
| 65 | EL 13. I | Ambiti di tutela definitiva e uso del suolo 1 | 1: 5.000 |
| 66 | EL 13. II | Ambiti di tutela definitiva e uso del suolo 2 | 1: 5.000 |

RELAZIONE GENERALE
VARIANTE GENERALE PIANO REGOLATORE COMUNALE

| | | | |
|----|---------------|--|----------|
| 67 | EL 13. III | Ambiti di tutela definitiva e uso del suolo 3 | 1: 5.000 |
| 68 | EL 13. IV | Ambiti di tutela definitiva e uso del suolo 4 | 1: 5.000 |
| 69 | EL 13. V | Ambiti di tutela definitiva e uso del suolo 5 | 1: 5.000 |
| 70 | EL 13. VI | Ambiti di tutela definitiva e uso del suolo 6 | 1: 5.000 |
| 71 | EL 13.VII | Ambiti di tutela definitiva e uso del suolo 7 | 1: 5.000 |
| 72 | EL 13. VIII.. | Ambiti di tutela definitiva e uso del suolo 8 | 1: 5.000 |
| 73 | EL 14.CUa | Centro Storico – Fonte Abeceto / Petrella | 1: 2.000 |
| 74 | EL 14.CUb | San Savino | 1: 2.000 |
| 75 | EL 14.CUc | Cabiano | 1: 2.000 |
| 76 | EL 15.NUa | San Salvatore | 1: 2.000 |
| 77 | EL 15.NUb | San Giuseppe | 1: 2.000 |
| 78 | EL 15.NUc | Trivio | 1: 2.000 |
| 79 | EL 16 | Norme Tecniche Attuative ELABORATI DI PROGETTO PRG 2000 riferiti ai piani di dettaglio non modificati | |
| | | ELABORATI DI VAS | |
| 80 | EL 0 VI | Relazione Valutazione d’Incidenza | |
| 81 | EL 0 RA VAS | Rapporto ambientale della valutazione strategica | |
| 82 | EL 0 Snt VAS | Sintesi non tecnica del rapporto ambientale di VAS | |

Il piano è completato da allegati esplicativi di riferimenti riferiti a

NTA Allegato 1 Specie vegetali

NTA Allegato 2 Colori

NTA Allegato 3 Schede tipo A B C per aggiornamento censimento edilizia rurale

PRESUPPOSTI GIURIDICO NORMATIVI E PROCEDIMENTO

La Variante è redatta ai sensi dell’art.26 della L.R.n. 34/92.

Inizialmente la Giunta Comunale con DGC 168 del 18 12 2008 aveva espresso l’obiettivo di dotare la città di Ripatransone di un nuovo Piano di Recupero del Centro Storico e in via contestuale procedere ad una revisione generale del piano in relazione alle numerose procedure di trasformazione del territorio avviate nella fase di gestione del piano vigente.

Nello svolgimento dell’attività era inoltre inserito l’avvio del Sistema Informativo Territoriale.

Venne predisposto un Documento Preliminare, nel marzo 2009, che ha tracciato le linee di attività.

E stata effettuata una ricognizione del PRG vigente approvata con DCC n 8 del 2 3 2012. Nella ricognizione sono state aggiornate cartografie e Norme Tecniche

E sono stati verificati i dati demografici, i dati territoriali.

Avviata la procedura di VAS, in considerazione della presenza nel territorio di una Zona SIC, si è valutata la possibilità che fosse necessario collateralmente avviare la Valutazione d’Incidenza prevista dalla normativa.

Sono state inoltre organizzate e approfondite sia le 92 richieste formalmente pervenute dai cittadini e operatori relativamente al piano e al territorio, sia le richieste espresse negli incontri che l’Amministrazione ha organizzato con la cittadinanza.

A seguito di apposita Conferenza dei servizi e alle richieste esplicitate sono state condotte indagini di secondo livello completate e consegnate nel 2016.

L’iter si è dunque avviato alla adozione della Variante generale.

CONFORMITA’ CON LA PIANIFICAZIONE PROGRAMMAZIONE SOVRAORDINATA E DI SETTORE

STRUMENTI DI RIFERIMENTO

RELAZIONE GENERALE
VARIANTE GENERALE PIANO REGOLATORE COMUNALE

Ai fini della verifica di compatibilità con il quadro dei piani e programmi sovraordinati e di settore, è stata analizzata la coerenza con gli strumenti di pianificazione ai vari livelli amministrativi, dal livello nazionale al livello comunale.

Per ogni strumento analizzato è stata impostata una tabella contenente i principali obiettivi e le azioni che la Variante prevede di attuare in rispondenza a quegli obiettivi.

Ne emerge un quadro di pieno rispetto e coerenza del quadro di riferimento preso in considerazione come si può desumere dall'analisi puntuale di cui al successivo paragrafo.

QUADRO DELLE COERENZE

ANALISI DI COERENZA ESTERNA : Pianificazione e strumenti di programmazione sovraordinata e di settore | ricognizione dei vincoli

| VINCOLO IDROGEOLOGICO RD 3267 DEL 30 12 1923 | |
|---|--|
| Obiettivi generali | Limitare l'uso di "terreni di qualsiasi natura e destinazione che, per effetto di forme di utilizzazione possono con danno pubblico subire denudazioni, perdere la stabilità o turbare il regime delle acque" |
| Obiettivi specifici | Verificare le trasformazioni dei terreni a rischio idrogeologico assicurandone la salvaguardia, in particolare delle zone boscate |
| Azioni di piano proposte | La Variante Generale ha posto particolare attenzione al tema della sicurezza del territorio, in particolare rurale inserendo norme di buon uso del suolo in rapporto all'uso agricolo e produttivo (Art 10 Rapporto con il piano per l'assetto idrogeologico - rischio sismico - Prescrizioni del servizio interventi sismici idraulici e di elettricità protezione civile ex genio civile, Art 46 Terreni sottoposti ad attività agricola. |

LIVELLO NAZIONALE

| RETE NATURA 2000 ZONE SIC E ZPS | |
|--|---|
| Obiettivi generali | Conservazione della diversità biologica nella rete dei Siti di Importanza Comunitaria e Zone di Protezione Speciale |
| Azioni di piano proposte | Nel territorio di Ripatransone ricade una area SIC e ZPS. Il Piano pone particolare attenzione |

LIVELLO REGIONALE

| PIT PIANO D'INQUADRAMENTO TERRITORIALE REGIONE MARCHE DACR. N.295 DEL 08/02/2000 | |
|---|--|
| Obiettivi generali | <i>Integrare le politiche ambientali con le strategie territoriali in logiche di rete</i> |
| Obiettivi specifici | Costruire la concertazione interistituzionale Inserire il territorio della Marche in una dimensione europea Ridurre gli squilibri intraregionali Potenziare le grandi infrastrutture Consolidare i territori fragili Decongestionare i territori ad alta frequentazione |
| Azioni di piano proposte | La Variante Generale nell'introdurre i sistemi - insediativo, produttivo- di infrastrutture e mobilità, d'attrezzature pubbliche, paesaggistico- quali insieme di porzioni del territorio (spazi aperti e edifici) caratterizzate da una comune identità, non necessariamente contigue e con differenti estensioni per le quali sono indicati specifici obiettivi di funzioni e prestazioni, si pone in un ottica di sviluppo integrato multifunzionale. Le NTA di riferimento sono azioni che non limitano l'azione di trasformazione ma le orientano in una dimensione di sviluppo sostenibile dal punto di vista ambientale e culturale. |

| PPAR VIGENTE E IN RELAZIONE ALL'ATTUALE ADEGUAMENTO REGIONE MARCHE DACR 197 DEL 3 11 1989 | |
|--|--|
| Obiettivi generali | <i>"Procedere a una politica di tutela del paesaggio coniugando le diverse definizioni di paesaggio immagine, paesaggio geografico, paesaggio ecologico in una nozione unitaria di paesaggio-ambiente che renda complementari e interdipendenti tali diverse definizioni".</i> |
| Obiettivi specifici | Riconoscimento e valorizzazione delle invarianti paesaggistiche territoriali definiti categorie costitutive. Individuazione a livello locale, attraverso i PRG comunali, gli ambiti definitivi di tutela a cui attenersi nelle prescrizioni permanenti quali soglia minima inderogabile, e definire situazioni da salvaguardare con ulteriori disposizioni di tutela. |
| Azioni di piano proposte | La Variante Generale ha superato l'esistente ed anomalo vincolo di tutela integrale generalizzato del PRG, mantenendo gli ambiti di tutela definitivi sulla base delle perimetrazioni individuate dal PPAR e |

RELAZIONE GENERALE
VARIANTE GENERALE PIANO REGOLATORE COMUNALE

| | |
|--|---|
| | <p>articolando puntualmente le norme di tutela.</p> <p>Per raggiungere gli obiettivi di salvaguardia paesaggistica sono stati dati ulteriori indirizzi di valorizzazione nel capo 8 dedicato al sistema paesaggistico in particolare negli art 46 territorio rurale, Art 48 fossi e corsi d'acqua, art 49 patrimonio geologico, art 50 patrimonio vegetale, art 51 patrimonio agrario di interesse storico culturale, art 53 Manufatti extraurbani di valore architettonico-paesaggistico-storico, art 54 Manufatti extraurbani d'interesse testimoniale, art 58, valorizzazione del verde in area agricola, art 61 mitigazione degli interventi</p> |
|--|---|

| | |
|---|---|
| PAI PIANO D'ASSETTO IDROGEOLOGICO DACR 1176 DEL 21 01 2004 | |
| Obiettivi generali | <i>Difesa del suolo e sottosuolo</i> |
| Obiettivi specifici | Utilizzo delle risorse idriche compatibile con il rischio idrogeologico. |
| Azioni di piano proposte | La Variante Generale richiede all'atto della richiesta di edificazione studi geologici e geotecnici e una puntuale valutazione del rischio sismico Si promuovono pratiche colturali attente alle condizioni statiche delle zone e corredate da opere di regimazione idraulica (art 19 Rapporto PAI – Rischio Sismico - ...) |

| | |
|--|--|
| PEAR PIANO ENERGETICO AMBIENTALE 20015 - 2020 DACR 175 DEL 16 02 2005 - PEAR 2020 ADOZ PREL DG | |
| Obiettivi generali | <i>PEAR 2005 Indirizzare la politica ambientale regionale al risparmio energetico, impiego delle energie rinnovabili e efficienza energetica</i> <i>PEAR 2020 Adeguare la pianificazione alla strategia europea 2020 e al raggiungimento dell'obiettivo "burden sharing"</i> |
| Obiettivi specifici | <i>PEAR 2005 Promuovere una revisione delle modalità costruttive in edilizia. Sostenere le biomasse e l'energia eolica</i> <i>PEAR 2020 Rilanciare l'uso dell'energia da fonti rinnovabili la riduzione dei consumi. Sostenere il fotovoltaico e le biomasse</i> |
| Azioni di piano proposte | Il piano favorisce l'introduzione di impianti fotovoltaici integrati con priorità per gli edifici del settore industriale e terziario (art 28 Zone D produttive). Promuove inoltre una corretta manutenzione del patrimonio vegetale anche ai fini del rischio incendio, sostenendo la creazione di filiere energetiche corte bosco – legno- energia Art 52 Patrimonio vegetale. Rilancia una politica di riduzione dei consumi sostenendo qualità progettuale degli insediamenti nel rispetto del protocollo Itaca (art 77 Requisiti minimi delle nuove costruzioni), in particolare per ciò che concerne gli interventi pubblici (Art 41 Interventi per opere pubbliche o di uso pubblico) Impone per tutte le nuove costruzioni la produzione da fonti di energia rinnovabile di almeno il 50 % del fabbisogno energetico (art 56 nuove costruzioni) , promuove . Impone standard di efficienza agli impianti di pubblica illuminazione (art 43 Impianti di pubblica illuminazione) |

| | |
|---|--|
| PTA PIANO DI TUTELA DELLE ACQUE DACR 145 DEL 26 01 2010 | |
| Obiettivi generali | <i>Garantire la qualità dell'intero sistema idrico (superficiale e sotterraneo) , la tutela qualitativa della risorsa idrica, l' approvvigionamento idrico sostenibile nel lungo periodo</i> |
| Obiettivi specifici | Miglioramento della qualità dell'acqua del Fiume Tesino Costruzione di un sistema di supporto decisionale in una logica partecipativa |
| Azioni di piano proposte | La Variante Generale promuove una gestione sostenibile delle acque, in particolare tutela dei corsi d'acqua vengono con mirate misure di salvaguardia (art 48 fossi e corsi d'acqua), promuove la raccolta delle acque meteoriche con l'utilizzo per usi irrigui (art 28 Zone D produttive). Un tema introdotto dalla variante è la salvaguardia del suolo nelle zone dove predomina l'attività vivaistica al fine di assicurare la protezione delle acque sotterranee Nel territorio non vi sono corpi idrici segnalati come significativi, Il torrente Tesino è indicato come corso s'acqua superficiale rilevante. Le NTA introducono un percorso di miglioramento del sistema delle acque reflue imponendo nei nuovi piani attuativi la separazione della rete di acque reflue dalle acque meteoriche. (art 25 Zone C di espansione, Art 28 Zone D produttive). |

| | |
|--|---|
| PIANO DI RISANAMENTO E MANTENIMENTO DELLA QUALITÀ DELL'ARIA DACR 143 DEL 12 01 2010 | |
| Obiettivi generali | <i>Programma azioni per il risanamenti e la tutela dell'aria in zone con livelli alti di inquinanti</i> |
| Obiettivi specifici | <i>Si individuano misure per macrosettori: Combustione non industrial, combustione industriale, processi produttivi, Trasporto su strada (arre urbane ed extraurbane.</i> |
| Azioni di piano proposte | Previsione d'infrastrutture dedicate alla mobilità dolce lungo il fiume tesino (art 37 aree spazi pubblici attrezzati) e quale collegamento tra zona Petrella e il centro storico Si vieta la realizzazione di attività inquinati. Si promuove la piantumazione di alberature nelle zone |

RELAZIONE GENERALE
VARIANTE GENERALE PIANO REGOLATORE COMUNALE

| PTCAP PAINO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI ASCOLI PICENO | |
|---|--|
| Obiettivi generali | <i>Salvaguardia delle qualità ambientali e delle capacità produttive agricole del territorio provinciale in raccordo con pianificazioni sovraordinate</i> <i>Riqualificazione del sistema produttivo</i> <i>Riqualificazione dei sistemi centri-nuclei urbani</i> <i>Razionalizzazione e riqualificazione del sistema di mobilità</i> |
| Obiettivi specifici | Tutela del suolo attraverso l'esclusione di previsioni edificatorie in aree franose, Norme di tutela per la Valle del Tronto (Tesino Menocchia) |
| Azioni di piano proposte | La Variante Generale introduce numerose norme tecniche di salvaguardia e valorizzazione del paesaggio rurale |
| | di parcheggio , di barriere verdi a perimetrazione delle aree produttive (art 28 zone produttive) e lungo le strade provinciali nei piani di lottizzazione (Art 25 zone C di espansione) . Si promuove la sostenibilità energetico ambiente nella realizzazione o ristrutturazione e manufatti edilizi con l'utilizzo di materiali compatibili e l'uso di energie rinnovabili al fine di diminuire le emissioni inquinanti. |

| PIANO CLIMA DELLA REGIONE MARCHE | |
|---|--|
| Obiettivi generali | Agire con politiche di contrasto ai cambiamenti climatici sui settori maggiormente responsabili delle emissioni di gas serra: efficienza energetica, fonti rinnovabili, mobilità sostenibili e sviluppo urbano, uso efficiente delle risorse |
| Obiettivi specifici | Ridurre gli sprechi energetici, in particolare nel settore edilizia, incrementare la diffusione delle fonti rinnovabili (solare, biomasse, eolico, geotermia), incentivare l'uso del mezzo pubblico e influire in sede di pianificazione urbanistica affinché si riduca la dispersione urbana, promuovere modelli di produzione, distribuzione, consumo che riducano l'energia necessaria per unità di prodotto/servizio. |
| Azioni di piano proposte | La Variante Generale sostiene tecniche e costruttive prestazionali da valutare e certificare secondo il Protocollo Itaca chiedendo il raggiungimento minimi del punteggio 2 per le nuove costruzione (art 77 requisiti minimi delle nuove costruzioni). Ribadisce la necessità della Certificazione Energetica-ambientale degli edifici (art 76 attestato di certificazione energetica). In generale tutto il piano è improntato ad affrontare il tema delle trasformazioni del territorio contrastando le emissioni del gas serra |

LIVELLO PROVINCIALE

| PEAP PIANO ENERGETICO AMBIENTALE PROVINCIALE DCP 2 DEL 30 4 2014 | |
|---|--|
| Obiettivi generali | <i>Risparmio energetico</i> |
| Obiettivi specifici | Azioni ispettive finalizzate al contenimento dei consumi energetici, riduzione inquinamento atmosferico, aumento della sicurezza degli impianti Impianti fotovoltaici negli assi viari della provincia Biomassa per filiera biogas |
| Azioni di piano proposte | Si prevede l'Attestato di Qualificazione Energetica (art 76 AQE) Sono previste normative finalizzate ad assicurare l'efficienza energetica della pubblica illuminazione (art 43 pubblica illuminazione) Si impone l'obbligo di manutenzione dei boschi e aree verdi ai fini del rischio antincendio promuovendo la filiera dei biocombustibili (art 8 rapporti con il PPAR, |

| PIANO PROVINCIALE PER I RIFIUTI DCP N 208 DEL 17 12 2002 | |
|---|---|
| Obiettivi generali | <i>Pianificare la gestione dei rifiuti nel territorio con l'obiettivo di minimizzare gli impatti ambientali</i> |
| Obiettivi specifici | Individuare i siti idonei allo smaltimento e recupero Minimizzare la quantità dei rifiuti da destinare a discarica Ridurre il rifiuto pro-capite Sostenere la differenziazione per il riciclaggio decrementando il rifiuto in discarica e prevedendo il trattamento integrale del rifiuto in discarica |
| Azioni di piano proposte | E' obbligatoria la bonifica dei siti inquinati prima di procedere con qualsiasi tipologia d'intervento |

LIVELLO COMUNALE

| PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA | |
|---------------------------------------|--|
|---------------------------------------|--|

RELAZIONE GENERALE
VARIANTE GENERALE PIANO REGOLATORE COMUNALE

| | |
|---------------------------------|--|
| Obiettivi generali | Limitazione dell'inquinamento acustico, suddivisione del territorio comunale secondo l'uso attuale o previsto e per ciascuna classe acustica, individuazione dei valori limite di emissione, i valori limite di immissione, i valori limite di attenzione ed i valori di qualità |
| Azioni di piano proposte | Tutte le previsioni di Variante, nonché la zonizzazione, sono compatibili con la classificazione acustica comunale |

| PIANO COMUNALE PER LA LOCALIZZAZIONE DELLE ANTENNE DELLA TELEFONIA MOBILE | |
|--|--|
| Obiettivi generali | <i>Tutela ambientale e sanitaria della popolazione</i> |
| Obiettivi specifici | Individuazione delle aree da salvaguardare totalmente ST, salvaguardare ambientalmente SA Individuazione delle aree idonee e mimetismo degli impianti |
| Azioni di piano proposte | Tutte le previsioni di Variante non interferiscono con la classificazione del piano. Considerano l'impatto paesaggistico delle antenne il piano limita l'installazione di antenne per la telefonia mobile nell'ambito di tutela speciale del centro storico (art 20 centro storico) |

| PIANO COMUNALE DI EMERGENZA | |
|------------------------------------|---|
| Obiettivi generali | <i>Salvaguardare l'integrità della vita, dei beni, degli insediamenti e dell'ambiente in caso di emergenza</i> |
| Obiettivi specifici | <i>Fronteggiare l'emergenza sul territorio comunale organizzando il sistema locale di protezione civile</i> <i>Definire le procedure per il rischio idrogeologico- frane, idrogeologico- esondazione, neve, sisma, incendi, rischio industriale(pozzi di metano) rischio trasporti-esalazioni.</i> |
| Azioni di piano proposte | Sarà opportuno inserire il piano di Protezione Civile nel SIT Le previsioni di Variante Generale interferiscono con le destinazioni di alcune aree ad Aree di Attesa e Pronto soccorso, Area di Ammassamento, Aree di Ricovero. La Variante prevede aree idonee (slarghi, piazze) da destinare ad aree di protezione civile. |

RAPPORTI CON IL NUOVO SCHEMA DI REGOLAMENTO EDILIZIO UNICO

Ai sensi della Legge n.131/2003, art.8, c.6, è stata adottata il 20 ottobre 2016, in sede di Conferenza Unificata tra il Governo, le Regioni e i Comuni, l'Intesa per l'adozione del Regolamento Edilizio Unico di cui al DPR n.380/2001, art.4 c.1-sexies, pubblicata in gazzetta ufficiale Serie Generale n.268 del 16-11-2016.

Lo schema di Regolamento Edilizio Unico, i cui contenuti costituiscono un livello essenziale delle prestazioni che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale, rappresenta la necessità di uniformare e semplificare la disciplina vigente in tutto il territorio nazionale e l'opportunità che la disciplina contenuta nei regolamenti edilizi sia guidata da principi generali, fondata su un insieme di definizioni uniformi e che sia altresì sviluppata secondo le specificità e le caratteristiche dei territori e nel rispetto della piena autonomia locale.

L'Art. 2 dell'Intesa prevede che le Regioni, entro 180 gg dalla adozione dell'intesa, recepiscano il Regolamento Unico, specificandone e dettagliandone i contenuti, ai fini del recepimento, nei successivi 180 gg da parte dei Comuni.

L'atto di recepimento regionale, che verrà emanato nei prossimi mesi, dovrà stabilire altresì i metodi, le procedure e i tempi, comunque non superiori a centottanta giorni, da seguire per l'adeguamento comunale, ivi comprese specifiche norme transitorie volte a limitare i possibili effetti dell'adeguamento sui procedimenti in itinere.

La nuova normativa non ha avuto diretta incidenza sulla Variante generale in corso di completamento, seppure la valutazione delle eventuali misure di adeguamento, non potendo essere condotta ora, dato il quadro normativo ancora in evoluzione, andrà effettuata a seguito dell'emanazione dell'atto di recepimento regionale.

CONTENUTI URBANISTICI COMPLESSIVI

Nella tabella riepilogativa e comparativa PRG/Variante, sono riportati i dati significativi relativi alla zonizzazione e i contenuti urbanistici complessivi della Variante stessa.

Dall'analisi dei dati emerge chiaramente che la Variante è basata su scelte che di fatto non comportano ulteriore consumo di suolo.

In particolare emerge il leggero aumento della zona A, centro storico, dovuta alla ripermimetrazione di dettaglio operata dalla Variante a vantaggio della tutela delle aree del centro originario. Il piccolo ampliamento e regolarizzazione (considerando il perimetro che tagliava edifici) ingloba le mura antiche e le sue aree pertinenziali.

Il dato che maggiormente colpisce è l'aumento delle zone B, residenziale di completamento, per effetto della inclusione di tutte le zone C di espansione previste dal PRG originario ed attuate nel tempo. Sostanzialmente il dato rappresenta l'attuazione del PRG nel tempo e la ridefinizione operata dalla Variante di attualizzazione del perimetro della città consolidata.

Dato che si associa ovviamente alla riduzione delle zone C, residenziali di espansione, malgrado siano state incluse nelle medesime zone C, le zone D ricettive, destinate a villaggi turistici mai realizzati.

Altro dato interessante è la forte riduzione di zone D produttive e un aumento delle zone F.

RELAZIONE GENERALE
VARIANTE GENERALE PIANO REGOLATORE COMUNALE

La tabella rappresenta in definitiva la fotografia dell'esito delle scelte operate dalla Variante, di riorganizzazione funzionale della zonizzazione sulla base di ciò che è avvenuto nel tempo, di maggior bilanciamento delle aree omogenee e di riequilibrio territoriale maggiormente rispondente alle dinamiche urbane attuali.

TABELLA DI RAFFRONTO DEI CONTENUTI URBANISTICI PRG/VARIANTE

| ZONA | TOTALI PRG VIGENTE | TOTALI VARIANTE | DIFFERENZA SUPERFICIE AREE ZONIZZATE | % PERCENTUALE |
|------------|---------------------|---------------------|--------------------------------------|----------------|
| A | 222.091,00 | 222.967,14 | 876,14 | 0,39 % |
| B | 248.970,33 | 425.587,16 | 176.616,83 | 70,94 % |
| C | 408.903,40 | 363.432,92 | - 45.470,48 | -11,12 % |
| D | 1.179.387,90 | 1.023.118,92 | - 156.268,98 | -13,25 % |
| F | 368.755,42 | 369.779,26 | 1.023,84 | 0,28 % |
| Tot | 2.428.108,05 | 2.404.885,40 | - 23.222,65 | -0,96 % |
| E | 71.679.553,55 | 71.702.776,20 | 23.222,65 | 0,03 % |

Le trasformazioni sono di seguito dettagliate:

- per le aree B (superficie in mq)

Aree B previste dal PRG del 2001

248.970,33

Aree B che derivano dal precedente piano (l'aumento di superficie è dovuto alla regolarizzazione su base catastale e all'eliminazione di qualche anomalia nelle perimetrazioni) 253.397,46

Aree C completate trasformate in B (lottizzazioni collaudate e consegnate da tempo) 133.626,88

Aree D d'impatto ambientale e paesaggistico in adiacenza del centro storico da riqualificare 14.295,87

Aree D edificate, spesso adiacenti zone di completamento, con destinazioni produttive inadatte al circostante 15.076,07

Aree C trasformate in B in adiacenza a zone B che si possono configurare come comparti autonomi 7.671,90

Aree E trasformate in zone B (regolarizzazione di piccole aree edificate adiacenti zone B o C) 1.518,98

Aree B eliminate e riportate in E (poiché inserite in piani di dettaglio non confermati) - 4.923,86

Aree B previste dalla Variante Generale al PRG del 2001

425.587,16

- per le aree C (superficie in mq)

Aree C previste dal PRG del 2001

408.903,40

Aree C che derivano dal precedente piano (Aree mai convenzionate o con convenzioni scadute) 205.526,07

Aree D produttive che nonostante la destinazioni hanno assunto una connotazione residenziale da regolarizzare nelle infrastrutture e opere di urbanizzazione) 48.350,69

Aree D destinate a villaggi turistici, la vicinanza con zone urbanizzate e le richieste hanno reso opportuni la trasformazione in piani attuativi che possano migliorare gli standard delle zone adiacenti 73.603,21

Aree D che necessitano di riqualificazione ambientale e paesaggistiche essendo attività obsolete o in fallimento 3.169,23

Aree F trasformate per razionalizzare dei complessi in aree C 4.418,04

Aree E a seguito di richieste dei proprietari e valutata l'opportunità da parte dell'amministrazione 28.365,68

Aree C previste dalla Variante Generale al PRG del 2001

363.432,92

La tabella generale, esplicitata nelle singole tabelle di zonizzazione, mostra come la riorganizzazione introdotta dalla Variante non porta al consumo di suolo agricolo. Il completamento di 133.626,88 mq di aree C convenzionate e completate in aree B, è di gran lunga maggiore ai 28.365,68 mq di aree E trasformate in C.

L'irrisoria diminuzione va inoltre valutata considerando che, fatta salva la scelta dell'amministrazione di concedere lo sviluppo di un'accoglienza diffusa nel territorio sostenendo le aziende vitivinicole, con una zonizzazione dedicata

RELAZIONE GENERALE
VARIANTE GENERALE PIANO REGOLATORE COMUNALE

ad attività turistica per circa 53 450 mq in zona D, le previsioni operano in adiacenza dei centri urbani. Una migliore lettura dei dati è possibile valutando gli stessi in un sistema di aggregazione. Nello specifico:

| Centro Urbano - Petrella | | | | | | |
|---------------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------|---------------------|--------------------|-------------|
| | PRG Centro urbano | VG Centro urbano | differenza | PRG Petrella | VG Petrella | differenza |
| A | 222.091,00 | 222.967,14 | 876,14 | | | |
| B | 78.113,46 | 148.272,97 | 70.159,51 | 50.037,44 | 115.260,35 | 65.222,91 |
| C | 100.788,44 | 40.852,01 | - 59.936,43 | 60.830,60 | 21.622,52 | - 39.208,08 |
| D | 168.175,14 | 81.347,21 | - 86.827,93 | 56.079,90 | 46.537,72 | - 9.542,18 |
| F | 97.034,98 | 83.107,41 | - 13.927,57 | 51.903,08 | 52.020,38 | 117,30 |
| TOT | 674.213,89 | 584.852,44 | - 89.361,45 | 218.851,02 | 240.194,26 | 21.343,24 |

| San Savino | | | |
|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| | PRG | VG | differenza |
| A | | | |
| B | 6.322,22 | 7.848,68 | 1.526,46 |
| C | 65.448,28 | 66.739,11 | 1.290,83 |
| D | 10.047,65 | 5.808,58 | -4.239,07 |
| F | 24.361,57 | 20.432,97 | -3.928,60 |
| TOT | 177.025,12 | 185.593,61 | 8.568,49 |

| San Giuseppe | | | |
|---------------------|------------------|------------------|------------------|
| | PRG | VG | differenza |
| A | | | |
| B | 10.255,87 | 12.250,29 | 1.994,42 |
| C | | 5.832,00 | 5.832,00 |
| D | 24.935,60 | 24.935,59 | -0,01 |
| F | 10.210,91 | 678,22 | -9.532,69 |
| TOT | 45.402,38 | 43.696,10 | -1.706,28 |

| Trivio | | | |
|---------------|------------------|------------------|------------------|
| | PRG | VG | differenza |
| A | | | |
| B | 12.256,51 | 12.986,17 | 729,66 |
| C | 2.819,08 | 2.976,47 | 157,39 |
| D | | | |
| F | 11.769,88 | 6.084,01 | -5.685,87 |
| TOT | 30.938,08 | 27.454,10 | -3.483,98 |

| Menocchia | | | |
|------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| | PRG | VG | differenza |
| A | | | |
| B | 1.423,45 | 1.111,58 | -311,87 |
| C | | | |
| D | 163.047,70 | 203.515,23 | 40.467,53 |
| F | | | |
| TOT | 164.471,15 | 204.626,81 | 40.155,66 |

| Val Tesino | | | |
|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
| | PRG | VG | differenza |
| A | | | |
| B | 42.538,68 | 74.994,56 | 32.455,88 |
| C | 179.017,00 | 210.288,29 | 31.271,29 |
| D | 510.872,48 | 490.328,79 | -20.543,69 |
| F | 89.082,82 | 196.405,89 | 107.323,07 |
| TOT | 821.510,98 | 1.484.870,17 | 663.359,18 |

| Case sparse | | | |
|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | PRG | VG | differenza |
| A | | | |
| B | 48.022,70 | 52.862,56 | 4.839,86 |
| C | | 15.122,52 | 15.122,52 |
| D | 246.229,43 | 170.645,80 | -75.583,63 |
| F | 84.392,19 | 11.050,38 | -73.341,81 |
| TOT | 395.900,34 | 365.339,97 | -30.560,37 |

RELAZIONE GENERALE
VARIANTE GENERALE PIANO REGOLATORE COMUNALE

Come meglio dettagliato nelle schede di riepilogo delle trasformazioni avvenute nelle diverse aree in rapporto alla variazione di volume e carico insediativo, la Variante Generale è finalizzata a ridurre il consumo di suolo. La riorganizzazione delle aree e la trasformazione di volumi artigianali in disuso, in particolare a ridosso del centro storico, assicura nel complesso una riduzione, seppur minima:

- delle superfici urbanizzate, circa -23.000 mq (equivalente a poco meno dell'1%),
- dei volumi, circa -41.543, 93 mc

a fronte di un aumento di 586 abitanti teorici, 300 dei quali riferiti alle otto aree destinate ad accoglienza turistica da relazionare alle aziende vitivinicole.

Questa positiva scelta non è andata a detrimento degli standard peraltro, come si evince dalle norme tecniche, da realizzarsi in un approccio qualitativo e non quantitativo. Come si nota dallo schema di riepilogo sono aumentati del 54% gli standard in zona A, ritenendo opportuno che le aree da dedicare ad attività sociali e ricreative debbano essere nel centro storico, coerentemente a quanto programmato e in questi anni realizzato dall'amministrazione con l'obiettivo di rivitalizzare ciò che costituisce uno dei più bei borghi antichi del territorio. Così come sono aumentate gli standard diffusi nel territorio e inclusi in zone F esplicitamente dedicate ad attrezzature collettive, e distribuite in parte in adiacenza degli insediamenti urbani, in parte quale nuovo parco lungo il fiume Tesino consolidando una previsione specifica del PRG del 2001.

TABELLA DI RIEPILOGO STANDARD

| | Standard PRG | Standard VG generale | differenza | Percentuale |
|------------|---------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| A | 43.424,82 | 67.230,28 | 23.805,46 | 54,82 % |
| B | | | | |
| C | 12.147,46 | 17.261,89 | 5.114,43 | 42,10 % |
| D | 250,68 | 8.551,15 | 8.300,47 | 3311,18 % |
| F | 331.941,77 | 357.109,29 | 25.167,52 | 7,58 % |
| TOT | 387.764,72 | 450.152,61 | 62.387,89 | 116,09 % |

In generale la Variante prevede un aumento del 116 % di aree destinate a standard. A queste aree vanno aggiunte le aree a standard previste nei piani di attuazione delle nuove zone C. E' così evidente che i minimi previsti dalla Legge regionale delle Marche di 21 mq ad abitante teorico sono soddisfatte-

Se si considerando le previsioni urbanistiche del Piano in vigore strutturato per 9096 abitanti, ai quali andrebbero aggiunti 586 abitanti teorici introdotti dalle previsioni di Variante Generale avremo un'esigenza di 203.322 mq da destinare alla collettività. Quantità che corrispondono alla metà di quanto previsto.

In tal senso si auspica in futuro una gestione del piano che garantisca il miglioramento e l'innovazione degli standard esistenti. In una logica di buon governo il tema del territorio non è la quantità di aree a verde ingestibili dal punto di vista della manutenzione, quanto piuttosto di creare condizioni di sostenibilità delle infrastrutture a servizio della collettività.

RELAZIONE GENERALE
VARIANTE GENERALE PIANO REGOLATORE COMUNALE

SCHEMA RIEPILOGATIVO DELLA VARIANTE IN OGNI SINGOLA AREA

Di seguito si riporta per ogni singola area oggetto di variante nella zonizzazione (B, C, D, F):

- il riferimento alla localizzazione
- il codice, la volumetria e il carico insediativo previsto dal PRG del 2001, Inserendo la sigla NQ dove non è possibile quantificarlo in rapporto agli strumenti messi a disposizione dagli uffici comunali
- il nuovo codice, la previsione volumetrica e il relativo carico insediativo previsto dalla Variante Generale, inserendo la sigla PE dove ci si attiene alle previsioni esistenti
- la differenza di volumetria e di carico insediativo a seguito della Variante
- le modifiche introdotte dalla variante
- le modalità attuative degli interventi

| Unità | Localizzazione | Zona e destinazione Vincente | Volume previsione vigente | Carico insediativo previsione vigente | Codice Variante | Volume previsione variante | Carico insediativo previsione variante | Differenza volumetrie | Variazione carico insediativo | Le modifiche introdotte dalle NTA | Attuazione | NTA |
|-------|----------------------------|---------------------------------|------------------------------|--|---------------------------|-------------------------------|---|--------------------------|----------------------------------|---|--|-------------|
| | Centro storico | | | | | | | 0,00 | 0,00 | Riperimetro ne centro storico | | Art 19 |
| AS | Magazzini | B3 | NQ | NQ | B 03 | PE | PE | 0,00 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Intervento diretto | Art 23 d |
| AS | Magazzini | BA7 | 3.000,00 | 30,00 | B BA 01 | 3.000,00 | 30,00 | 0,00 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Intervento diretto convenzionato | Art 24 a |
| AS | Castellano | R5 | NQ | NQ | B RT.DC RE. 07 | PE | PE | 0,00 | 0,00 | Cambio di zonizzazione, già oggetto di una previsione turistica D- Modifica poligono su base catastale. | Intervento diretto | Art 23 h |
| CU | Centro Urbano 2 | B1 | NQ | NQ | B 01 | PE | PE | 0,00 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Intervento diretto. Per le nuove costruzioni intervento diretto convenzionato | Art 23 b |
| CU | Centro Urbano 1 | B1 | NQ | NQ | B 01 | PE | PE | 0,00 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Intervento diretto. Per le nuove costruzioni intervento diretto convenzionato | Art 23 b |
| CU | Centro urbano 1 | B1 | NQ | NQ | B 01 | PE | PE | 0,00 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Intervento diretto. Per le nuove costruzioni intervento diretto convenzionato | Art 23 b |
| CU | Fonte Abeceto 3 | B2 | NQ | NQ | B 02 | PE | PE | 0,00 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Intervento diretto. Per le nuove costruzioni intervento diretto convenzionato | Art 23 c |
| CU | Fonte Abeceto 3 ERAP | RA4 | 9.468,11 | 94,68 | B 04 | 9.468,11 | 94,68 | 0,00 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Intervento diretto. Per le nuove costruzioni intervento diretto convenzionato | Art 23 e |

RELAZIONE GENERALE
VARIANTE GENERALE PIANO REGOLATORE COMUNALE

| | | | | | | | | | | | | |
|----|-----------------|-----|-----------|--------|----------------------|-----------|--------|------------|---------|--|---|----------|
| CU | Fonte Abeceto 2 | B4 | 27.233,10 | 272,33 | B 04 | 27.233,10 | 272,33 | 0,00 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Intervento diretto. Per le nuove costruzioni intervento diretto convenzionato | Art 23 e |
| CU | Fonte Abeceto 1 | C3 | 29.040,50 | 290,41 | B 05 | 5.027,88 | 50,28 | -24.012,62 | -240,13 | Eliminazione di un'ampia area C e sostituzione con B inserito in un comparto esistente e completato | Intervento Diretto Convenzionato | Art 23 f |
| CU | Fonte Abeceto 2 | C3 | | | B 05 | 3.482,00 | 41,78 | 3.482,00 | 41,78 | Eliminazione di un'ampia area C e sostituzione con B inserito in un comparto esistente e completato | Intervento diretto convenzionato | Art 23 f |
| CU | Fonte Abeceto 1 | C2 | 46.476,96 | 464,77 | B 17 | 46.476,96 | 464,77 | 0,00 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale cambio zona a seguito del completamento e collaudo | Intervento Diretto | Art 23 r |
| CU | NUCCI | D2 | 4.920,58 | 0,00 | B PA.DC.RA.12 | 2.952,35 | 29,52 | -1.968,23 | 29,52 | Cambio di zonizzazione, in precedenza zona D produttiva | Intervento diretto convenzionato | Art 23 m |
| CU | Centro Urbano 1 | IMS | NQ | NQ | B RE.10 | PE | PE | 0,00 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Intervento Diretto | Art 23 k |
| CU | Centro Urbano 1 | R15 | NQ | NQ | B RE.11 | PE | PE | 0,00 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Intervento Diretto | Art 23 l |
| CU | Fonte Abeceto 1 | B2 | NQ | NQ | B RT.06 | PE | PE | 0,00 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Intervento Diretto | Art 23 l |
| CU | Fonte Abeceto 1 | B2 | NQ | NQ | B RT.06 | PE | PE | 0,00 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Intervento Diretto | Art 23 g |
| CU | Fonte Abeceto 3 | D3 | 18.912,64 | 0,00 | B RT.DC.08 | 5.673,79 | 56,74 | -13.238,85 | 56,74 | Cambio di zonizzazione, in precedenza zona D produttiva | Intervento Diretto | Art 23 i |
| CU | Centro Urbano 2 | D1 | 4.768,13 | 0,00 | B RT.DC.RA.13 | 2.860,88 | 28,61 | -1.907,25 | 28,61 | Cambio di zonizzazione, in precedenza zona D produttiva | Intervento Diretto Convenzionato | Art 23 n |
| CU | Centro Urbano 2 | D1 | 33.084,50 | 0,00 | B RT.DC.RA.14 | 13.801,70 | 138,02 | -4.032,67 | 138,02 | Cambio di zonizzazione, in precedenza zona D produttiva (Fabbrica di tranciaci nel centro urbano) | Intervento Diretto Convenzionato | Art 23 o |
| CU | Centro Urbano 2 | R11 | NQ | NQ | B RT.DC.RA.14 | 3.163,91 | 31,64 | 0,00 | 0,00 | Cambio di zonizzazione, in precedenza R11 zona D produttiva (ex fabbrica di mobili in centro urbano) | Intervento Diretto Convenzionato | Art 23 o |

RELAZIONE GENERALE
VARIANTE GENERALE PIANO REGOLATORE COMUNALE

| | | | | | | | | | | | | |
|------------|-----------------|-------|----------------|--------|----------------------|-----------|--------|---------|------|---|---|----------|
| CU | Centro Urbano 1 | D RA2 | NQ | 0,00 | B RT.DC.RA.15 | PE | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Cambio di zonizzazione, in precedenza R11 zona D produttiva (fabbrica di vernici a forte impatto paesaggistico e ambientale in adiacenza delle Fonti antiche) | Intervento Diretto Convenzionato | Art 23 p |
| CU | Fonte Abeceto 1 | D R3 | NQ | NQ | B RT.DC.RA16 | più 20% | NQ | più 20% | NQ | Cambio di zonizzazione, in precedenza in zona D3 | Intervento Diretto Convenzionato | Art 23 q |
| CU | Fonte Abeceto3 | R4 | NQ | NQ | B RT.DC.RE.09 | PE | PE | 0,00 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Intervento Diretto | Art 23 j |
| MENOC CHIA | Menocchia | B1 | NQ | NQ | B RT.DC.07 | PE | PE | 0,00 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Intervento Diretto | Art 23 h |
| PETRE LLA | Petrella 2 | BA4 | NQ | NQ | B BA 04 | NQ | NQ | NQ | NQ | Inserimento del lotto intercluso | Intervento Diretto convenzionato come da piano di dettaglio | Art 24 d |
| PETRE LLA | Petrella | BA3 | 6.000,00 | 60,00 | B BA 03 | 6.000,00 | 60,00 | 0,00 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Intervento Diretto convenzionato come da piano di dettaglio | Art 24 c |
| PETRE LLA | Petrella 1 | BA9 | 6.600,00 | 66,00 | B BA RT.DC.09 | 6.600,00 | 66,00 | 0,00 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Intervento Diretto convenzionato come da piano di dettaglio | Art 24 h |
| PETRE LLA | Petrella 1 | C6 | 51.706,01 | 517,06 | B 18 | 51.706,01 | 517,06 | 0,00 | 0,00 | Modifica zona da C a B a seguito del completamento dell'area | Intervento Diretto | Art 23 a |
| PETRE LLA | Petrella 2 | B2 | NQ | NQ | B RT.00 | PE | PE | 0,00 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Intervento Diretto | Art 23 a |
| PETRE LLA | Petrella 2 | B2 | NQ | NQ | B RT.06 | PE | PE | 0,00 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Intervento Diretto | Art 23 g |
| PETRE LLA | Petrella 2 | B2 | NQ | NQ | B RT.06 | PE | PE | 0,00 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Intervento Diretto | Art 23 g |
| PETRE LLA | Petrella 2 | B2 | NQ | NQ | B RT.06 | PE | PE | 0,00 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Intervento Diretto | Art 23 g |
| PETRE LLA | Petrella 1 | B2 | NQ | NQ | B RT.06 | PE | PE | 0,00 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Intervento Diretto | Art 23 g |
| PETRE LLA | Petrella 1 | B2 | NQ | NQ | B RT.06 | PE | PE | 0,00 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Intervento Diretto | Art 23 g |
| PETRE LLA | Petrella 1 | B2 | NQ | NQ | B RT.06 | PE | PE | 0,00 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Intervento Diretto | Art 23 g |
| PETRE LLA | Petrella 1 | R12 | 3.700,00 | 37,00 | B RT.DC.RE.09 | 3.700,00 | 37,00 | 0,00 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Intervento Diretto | Art 23 j |
| PETRE LLA | Petrella 2 | R13 | + 20% E | NQ | B RT.DC.RE.09 | PE | PE | 0,00 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Intervento Diretto | Art 23 j |

RELAZIONE GENERALE
VARIANTE GENERALE PIANO REGOLATORE COMUNALE

| | | | | | | | | | | | | |
|----------------|----------------------|-----|-----------|--------|-------------------|-----------|--------|-----------|--------|---|--|----------|
| S.GIUS EPPE | San Giuseppe | BA5 | NQ | NQ | B BA RT.05 | PE | PE | 0,00 | 0,00 | Modifica dell'area nel rispetto del piano esistente unificando l'adiacente area prevista a standard | Intervento Diretto convenzionato come da piano di dettaglio | Art 24 e |
| S.GIUS EPPE | San Giuseppe | B2 | NQ | NQ | B RT.06 | PE | PE | 0,00 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Intervento Diretto | Art 23 g |
| S.SAVI NO | SSavino | B2 | NQ | NQ | B 02 | NQ | NQ | 0,00 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Intervento diretto . Per le nuove costruzioni intervento diretto convenzionato | Art 23 c |
| S.SAVI NO | Case Cocci 1 | B2 | NQ | NQ | B RT.06 | NQ | NQ | 0,00 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Intervento Diretto | Art 23 g |
| S.SAVI NO | Case Cocci 2 | B2 | NQ | NQ | B RT.06 | NQ | NQ | 0,00 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Intervento Diretto | Art 23 g |
| S.SAVI NO | SSavino Rist | E | NQ | NQ | B RT.DC.07 | PE | PE | 0,00 | 0,00 | Inserita in zona B considerando l'insediamento urbano e l'anomala zona E | Intervento Diretto | Art 23 h |
| S.SAVI NO | SSavino bar frantoio | E | NQ | NQ | B RT.DC.07 | PE | PE | 0,00 | 0,00 | Inserita in zona B considerando l'insediamento urbano e l'anomala zona E | Intervento Diretto | Art 23 h |
| TRIVIO | Trivio | BA2 | 5.200,00 | 52,00 | B BA RT.02 | 5.200,00 | 52,00 | 0,00 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Intervento Diretto convenzionato come da piano di dettaglio | Art 24 b |
| TRIVIO | Trivio | B2 | NQ | NQ | B RT.06 | PE | PE | 0,00 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Intervento Diretto | Art 23 g |
| TRIVIO | Trivio | B2 | NQ | NQ | B RT.06 | PE | PE | 0,00 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Intervento Diretto | Art 23 g |
| TRIVIO | Trivio | B2 | NQ | NQ | B RT.06 | PE | PE | 0,00 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Intervento Diretto | Art 23 g |
| VAL TESINO | Cabiano | B1 | NQ | NQ | B 01 | PE | PE | 0,00 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Intervento diretto. Per le nuove costruzioni intervento diretto convenzionato | Art 23 b |
| VAL TESINO | San Salvatore 3 | BA8 | 17.990,00 | 179,90 | B BA 08 | 16.767,00 | 167,67 | -1.223,00 | -12,23 | Modifica poligono su base catastale | Intervento Diretto convenzionato come da piano di dettaglio | Art 24 g |
| VAL TESINO | San Salvatore 2 | B2 | NQ | NQ | B RT.06 | PE | PE | 0,00 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Intervento Diretto | Art 23 g |
| VAL TESINO | San Salvatore | B2 | NQ | NQ | B RT.06 | PE | PE | 0,00 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Intervento Diretto | Art 23 g |
| VAL TESINO | San Salvatore 1 | B2 | NQ | NQ | B RT.06 | PE | PE | 0,00 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Intervento Diretto | Art 23 g |

RELAZIONE GENERALE
VARIANTE GENERALE PIANO REGOLATORE COMUNALE

| | | | | | | | | | | | | |
|----------------|---------------------|--------------|---------------|--------|---------------|---------------|--------|------------|---------|---|-------------------------------|-------------|
| VAL TESINO | San Salvatore | C2 | 40.106,2 8 | 401,06 | B17 | 40.106,2 8 | 401,06 | 0,00 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale cambio zona a seguito del completament o e collaudo | Piano attuativo completato | Art 23 r |
| VAL TESINO | San Salvatore | B2 | NQ | NQ | B RT.06 | PE | PE | 0,00 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Intervento Diretto | Art 23 g |
| VAL TESINO | San Rustico2 | B2 | | | B RT.DC.07 | | | | | Cambio dell'area da zona C a zona B | Intervento Diretto | Art 23 h |
| | | | NQ | NQ | | PE | PE | 0,00 | 0,00 | | | |
| AS | Castellano | D VT 1 | 19.318,0 0 | 241,48 | C 06 | 2.629,68 | 26,30 | -16.688,32 | -215,18 | Trasformazion e zona D turistica in zona di espansione | Piano attuativo | Art 26 d |
| AS | Il Grappolo | D TA3 | 8.383,69 | 123,29 | C RT.04 | 4.931,58 | 49,32 | -3.452,11 | -73,97 | Trasformazion e zona D turistica in zona di espansione | Piano attuativo | Art 26 b |
| CU | Centro Urbano | C3 | 1.988,32 | 19,88 | C 06 | 1.996,92 | 19,97 | 8,60 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Piano attuativo | Art 26 d |
| CU | Canali | D VT6 | 29.248,7 0 | 365,61 | C 06 | 18.429,0 9 | 184,29 | -10.819,62 | -181,32 | Trasformazion e zona D turistica in zona di espansione | Piano attuativo | Art 26 d |
| PETRE LLA | Petrella 2 | D VT4 | 4.105,38 | 51,32 | C 06 | 3.671,09 | 36,71 | -434,29 | -14,61 | Trasformazion e zona D turistica in zona di espansione | Piano attuativo | Art 26 d |
| PETRE LLA | Petrella 3 | D VT3 | 3.851,64 | 48,15 | C 06 | 3.666,38 | 36,66 | -185,26 | -11,48 | Trasformazion e zona D turistica in zona di espansione | Piano attuativo | Art 26 d |
| PETRE LLA | Petrella 3 | D VT2 | 4.470,35 | 55,88 | C 06 | 3.473,79 | 34,74 | -996,56 | -21,14 | Trasformazion e zona D turistica in zona di espansione | Piano attuativo | Art 26 d |
| S.GIUS EPPE | San Giuseppe | BA6 | 2.916,00 | 29,16 | C 06 | 2.916,00 | 29,16 | 0,00 | 0,00 | Necessità di intervenire con un nuovo piano di attuazione | Piano attuativo | Art 26 d |
| S.SAVI NO | San Savino | C1 | 22.066,6 5 | 220,67 | C 03 | 20.401,9 7 | 204,02 | -1.664,69 | -16,65 | Modifica poligono su base catastale | Piano attuativo | Art 26 c |
| S.SAVI NO | San Savino | AP | 200,00 | - | C 03 | 6.627,06 | 66,27 | 6.427,06 | 66,27 | Piano scaduto, non completate le opere di urbanizzazion e, diminuzione superficie del comparto | Piano attuativo | Art 26 c |
| S.SAVI NO | San Savino | C1- A | 11.305,5 6 | 113,06 | C PL.03 | 11.305,5 6 | 113,06 | 0,00 | 0,00 | Nessuna | Piano attuativo | Art 27 c |
| S.SAVI NO | S.Savino | C2 | 17.601,1 2 | 176,01 | C RT.07 | 18.125,4 6 | 181,25 | 524,34 | 5,24 | Modifica poligono su base catastale | Piano attuativo | Art 26 e |
| S.SAVI NO | SSavino ex forno | D3 | 14.913,8 8 | - | C RT.DC.PA.09 | 3.803,08 | 38,03 | -11.110,80 | 38,03 | Riqualificato la zona produttiva in | Piano attuativo | Art 26 g |

AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI RIPATRANSONE | UFFICIO DI PIANO

RELAZIONE GENERALE
VARIANTE GENERALE PIANO REGOLATORE COMUNALE

| | | | | | | | | | | | | |
|------------|-----------------|------|------------|--------|----------------------|-----------|--------|------------|--------|--|-------------------------------|----------|
| | | | | | | | | | | disuso (ex forno) con una zona di espansione.. Modificato il poligono dell'area su base catastale | | |
| S.SAVINO | San Savino | C5 | 30.416,80 | 304,17 | C RA 11 | 24.793,20 | 247,93 | -5.623,60 | -56,24 | Diminuzione dell'area e revisione delle NTA al fine di riqualificare l'area in gran parte realizzata senza completare le opere di urbanizzazione | Piano attuativo completato | Art 26 i |
| TRIVIO | Trivio | C7 | 1.800,00 | 18,00 | C RT.04 | 1.934,71 | 19,35 | -5.623,60 | 1,35 | Modifica poligono su base catastale. Modifica NTA | Piano attuativo | Art 26 b |
| VAL TESINO | San Rustico | D ZR | 3.000,00 | 30,00 | C 05 | 3.028,99 | 30,29 | 28,99 | ? | Trasformazione e zona D considerando la destinazione residenziale prevista | Piano attuativo | Art 26 c |
| VAL TESINO | Cabiano | C4 | 5.742,20 | 57,42 | C 06 | 5.335,38 | 53,35 | -406,83 | -4,07 | Modifica poligono su base catastale | Piano attuativo | Art 26 d |
| VAL TESINO | San Salvatore 3 | PL2 | 5.000,00 | 50,00 | C 06 | 6.209,91 | 62,10 | 1.209,91 | 12,10 | Modifica poligono su base catastale. Revisione NTA essendoci problemi con le previsioni del preesistente PL | Piano attuativo | Art 26 d |
| VAL TESINO | San Salvatore 2 | E | 0,00 | 0,00 | C 08 | 24.789,13 | 247,89 | 24.789,13 | 247,89 | Trasformazione e zona E come espansione dell'insediamento esistente ormai consolidato | Piano attuativo | Art 26 f |
| VAL TESINO | San Salvatore | PL1 | 16.650,00 | 166,50 | C PL RT.01 | 16.650,00 | 166,50 | 0,00 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Piano attuativo convenzionato | Art 27 a |
| VAL TESINO | Cabiano | PL3 | 39.750,00 | | C PL RT.DC.02 | 39.750,00 | 397,50 | 0,00 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Piano attuativo convenzionato | Art 27 b |
| VAL TESINO | San Salvatore | D4 | 130.372,80 | 0+F115 | C RA.10 | 44.787,17 | 447,87 | -85.585,63 | 447,87 | Necessita di sistema una zona a destinazione D considerando le realizzazioni residenziali esistenti, la necessita di completare le opere di urbanizzazione e, le richieste dei proprietari | Piano attuativo | Art 26 j |

RELAZIONE GENERALE
VARIANTE GENERALE PIANO REGOLATORE COMUNALE

| | | | | | | | | | | | | |
|---------------|------------------------|-----|---------------|--------|-----------------------|----------|-------|----------|-------|--|--|-------------|
| VAL TESINO | San Salvatore | | | | C S SPAS.13 | | | | | Definizione norma | Piano di lottizzazione | Art 37m |
| VAL TESINO | Molino | R7 | 7.000,00 | 70,00 | C RA 12 | 8.202,76 | 82,03 | 1.202,76 | 12,03 | Trasformazion e di zone PL e zone D modificate parzialmente da varianti precedenti | Piano attuativo | Art 26 j |
| AS | Ex Fornace | R9 | NQ | 0,00 | D PA.TDC.RA.18 | PE | 0,00 | | | Modifica poligono su base catastale | Intervento Diretto Convenzionato | Art 29 r |
| AS | LAMIC/Monte Bove O | DA2 | NQ | 0,00 | D PI.PA.RA.21 | PE | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Riscrittura delle norme | Intervento Diretto Convenzionato | Art 29 t |
| AS | Corbezzolo | R10 | NQ | 0,00 | D ST.a.01 | più 20% | NQ | NQ | NQ | Modifica poligono su base catastale | Intervento Diretto. | Art 32 a |
| AS | Acquasanta | D10 | 769,96 | 0,00 | D PI.PA.05 | PE | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Intervento Diretto Convenzionato | Art 29 e |
| AS | De Angelis | TR | più 2500 | NQ | D ST.rt.05 | PE | PE | 0,00 | 0,00 | Nessuna modifica | Intervento Diretto. | Art 32 d |
| AS | I calanchi | TR1 | più 2500 | NQ | D ST.a.02 | 4.500,00 | NQ | 2.000,00 | 25,00 | Ampliamento dell'area | Intervento Diretto Convenzionato | Art 32 b |
| AS | Fonte Maggio | VT7 | 28.519,5 1 | 356,49 | D ST.vt.06 | PE | PE | 0,00 | 0,00 | Nessuna modifica sostanziale | Piano attuativo | Art 32 e |
| AS | Fonte Antica | R8 | più 10% | 0,00 | D PA.TDC.RE.22 | PE | PE | 0,00 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale + normativa | Intervento Diretto Convenzionato | Art 29 u |
| AS | Cant Damiani | E | | | D ST.08 | 3.000,00 | 37,50 | 3.000,00 | 37,50 | Trasformazion e zona E per finalità turistiche | Piano attuativo | Art 32 e |
| AS | Cant Nibi | E | | | D ST.08 | 3.000,00 | 37,50 | 3.000,00 | 37,50 | Trasformazion e zona E per finalità turistiche | Piano attuativo | Art 32 e |
| AS | Cant Capeci | E | | | D ST.08 | 3.000,00 | 37,50 | 3.000,00 | 37,50 | Trasformazion e zona E per finalità turistiche | Piano attuativo | Art 32 e |
| AS | Cant Perozzi | E | | | D ST.08 | 3.000,00 | 37,50 | 3.000,00 | 37,50 | Trasformazion e zona E per finalità turistiche | Piano attuativo | Art 32 e |
| AS | Cant Villa Grifoni | E | | | D ST.08 | 3.000,00 | 37,50 | 3.000,00 | 37,50 | Trasformazion e zona E per finalità turistiche | Piano attuativo | Art 32 e |
| AS | Cant Fontursia | E | | | D ST.08 | 3.000,00 | 37,50 | 3.000,00 | 37,50 | Trasformazion e zona E per finalità turistiche | Piano attuativo | Art 32 e |
| AS | Cant Nucci | E | | | D ST.08 | 3.000,00 | 37,50 | 3.000,00 | 37,50 | Trasformazion e zona E per finalità turistiche | Piano attuativo | Art 32 e |
| AS | Agr C'era una volta | E | | | D ST.08 | 3.000,00 | 37,50 | 3.000,00 | 37,50 | Trasformazion e zona E per finalità turistiche | Piano attuativo | Art 32 e |
| CU | Capo di termine | R2 | NQ | NQ | D RE.23 | PE | PE | 0,00 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Intervento Diretto. | Art 32 w |
| CU | Capo di | R1 | NQ | NQ | D RE.23 | PE | PE | 0,00 | 0,00 | Modifica | Intervento | Art 32 |

AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI RIPATRANSONE | UFFICIO DI PIANO

RELAZIONE GENERALE
VARIANTE GENERALE PIANO REGOLATORE COMUNALE

| | termin | | | | | | | | | poligono su base catastale | Diretto. | w |
|-------------|-----------------|---------|------------|-------|-----------------------|------------|-------|------------|--------|--|----------------------------------|----------|
| CU | Centro Urbano 1 | RA1 (E) | 1.350,00 | 16,88 | D ST.SSR.RA.20 | PE | PE | -1.350,00 | -16,88 | Modifica poligono su base catastale - riconversione e riqualificazione dell'area | Piano attuativo | Art 29 t |
| CU | Capo di Termine | D2 | 137.521,00 | 0,00 | D PA.PC.07 | 139.027,55 | 0,00 | 1.506,55 | 0,00 | Modifica norme tecniche | Intervento Diretto Convenzionato | Art 29 g |
| MENOC CHIA | Menocchia | D2 | 84.330,80 | 0,00 | D PI.PA.02 | 100.875,65 | 0,00 | 1.506,55 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale + normativa | Piano attuativo | Art 29 b |
| MENOC CHIA | Menocchia | D1 | NQ | 0,00 | D PI.PA.01 | NQ | 0,00 | NQ | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Intervento Diretto Convenzionato | Art 29 a |
| MENOC CHIA | Menocchia | D2 | 62.372,00 | 0,00 | D PI.PA.02 | 66.994,42 | 0,00 | NQ | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Piano attuativo | Art 29 b |
| MENOC CHIA | Menocchia | D1 | NQ | 0,00 | D PI.PA.01 | NQ | 0,00 | NQ | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Intervento Diretto Convenzionato | Art 29 a |
| MENOC CHIA | Menocchia | D2 | 0,00 | 0,00 | D PI.PA.02 | 77.735,64 | 0,00 | 77.735,64 | 0,00 | Nuova destinazione in espansione dell'esistente | Piano attuativo | Art 29 b |
| PETRE LLA | Petrella 3 | D6 | 600,00 | 0,00 | D PA.11 | -600,00 | 0,00 | -600,00 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Intervento Diretto. | Art 29 k |
| PETRE LLA | Torre del Gallo | TA2 | NQ | NQ | D ST.a.01 | più 20% | NQ | NQ | NQ | Modifica poligono su base catastale | Intervento Diretto. | Art 32 a |
| PETRE LLA | Petrella 1 | DA4 | 2.280,00 | 0,00 | D PA.06 | 2.280,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Nessuna modifica | Intervento Diretto. | Art 29 f |
| PETRE LLA | Petrella | E | | | D.PA.TDC.ST.10 | PE | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Trasformazione e dell'area da E in D considerato una volumetria già realizzata | Intervento Diretto. | Art 29 j |
| S.GIUS EPPE | Cantina Sociale | D7 | 4.635,00 | 0,00 | D A.PC.12 | 5.000,00 | 0,00 | 365,00 | 0,00 | Nessuna modifica sostanziale | Intervento Diretto. | Art 29 l |
| S.SAVI NO | Cocci Grifoni | D8 | 4.500,00 | NQ | D A.PC.13 | PE | PE | 0,00 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Intervento Diretto. | Art 29 m |
| VAL TESINO | S.Salvatore | CV | 5.138,43 | 64,23 | D ST.cv.04 | 5.138,44 | 64,23 | 0,00 | 0,00 | Nessuna modifica | Piano attuativo | Art 32 c |
| VAL TESINO | San Salvatore 2 | D3 | 50.238,40 | 0,00 | D PA.05 | 50.238,40 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Nessuna modifica sostanziale | Intervento Diretto. | Art 29 e |
| VAL TESINO | San Salvatore | D1 | NQ | 0,00 | D PI.PA.01 | NQ | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Intervento Diretto Convenzionato | Art 29 a |
| VAL TESINO | San Salvatore | D1 | NQ | 0,00 | D PI.PA.01 | NQ | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Intervento Diretto Convenzionato | Art 29 a |
| VAL TESINO | San Salvatore | D2 | 51.910,60 | 0,00 | D PI.PA.02 | 51.128,00 | 0,00 | -782,60 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Piano attuativo | Art 29 b |
| VAL TESINO | San Salvatore | D4 R | 92.500,00 | 0,00 | D PA.TDC.RA.19 | 68.110,48 | 0,00 | -24.389,52 | 0,00 | Nessuna modifica sostanziale | Intervento Diretto Convenzionato | Art 29 s |
| VAL TESINO | San Salvatore | DA1 | 16.282,28 | 0,00 | D PI.PA.RA.17 | 44.227,44 | 0,00 | 27.945,16 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Intervento Diretto Convenzionato | Art 29 q |

AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI RIPATRANSONE | UFFICIO DI PIANO

RELAZIONE GENERALE
VARIANTE GENERALE PIANO REGOLATORE COMUNALE

| | | | | | | | | | | | | |
|------------|---------------------|-----------|------------|------|----------------|------------|------|------------|------|--|----------------------------------|----------|
| VAL TESINO | San Salvatore | D3 | 34.937,92 | 0,00 | D PI.PA.01 | 22.412,06 | 0,00 | -12.525,86 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Intervento Diretto Convenzionato | Art 29 a |
| VAL TESINO | San Salvatore | D4 | 110.024,40 | 0,00 | D PA.TDC.09 | 103.292,96 | 0,00 | -6.731,44 | 0,00 | Nessuna modifica sostanziale | Piano attuativo | Art 29 i |
| VAL TESINO | San Salvatore | D1 | NQ | 0,00 | D PI.PA.01 | NQ | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Intervento Diretto Convenzionato | Art 29 a |
| VAL TESINO | San Rustico | DA3 | 143.305,60 | 0,00 | D DA PA.TDC.03 | PE | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Piano attuativo | Art 29 c |
| VAL TESINO | Fiorano | D-RPF | 18.190,28 | 0,00 | D PI.PA.05 | 24.024,20 | 0,00 | 5.833,92 | 0,00 | Nessuna modifica sostanziale | Intervento Diretto Convenzionato | Art 29 e |
| VAL TESINO | Metalpress | D1 | NQ | 0,00 | D PI.PA.01 | NQ | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Intervento Diretto Convenzionato | Art 29 a |
| VAL TESINO | Cabiano | IDC | 500,00 | | D IDC.00 | 500,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Intervento Diretto. | Art 70m |
| VAL TESINO | Fiorano | D9 | NQ | 0,00 | D PI.PA.04 | NQ | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Nessuna modifica | Piano attuativo | Art 29 d |
| VAL TESINO | Scuola Domani | IS | PE | 0,00 | D SIF.16 | PE | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Nessuna modifica sostanziale | Intervento Diretto. | Art 29 p |
| VAL TESINO | San Salvatore | D2b bis | 45.658,56 | 0,00 | D PI.PA.03 | 47.985,62 | 0,00 | 2.327,06 | 0,00 | Nessuna modifica | Piano attuativo | Art 29 c |
| VAL TESINO | San Salvatore | D2 | NQ | 0,00 | D PI.PA.01 | 42.175,63 | 0,00 | NQ | 0,00 | Nessuna modifica | Intervento Diretto Convenzionato | Art 29 a |
| VAL TESINO | Mattatoio nuovo | AP | NQ | 0,00 | D S AIC.AZ.12 | PE | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Nessuna modifica | Intervento Diretto. | Art 29 l |
| VAL TESINO | Molino | D | | | D PA.TDC.08 | 7.319,02 | 0,00 | 7.319,02 | 0,00 | Trasformazione e Zona E completando un accordo già preso con l'amministrazione e un adozione in itinere | Piano attuativo | Art 29 h |
| VAL TESINO | Molino | PIPMOLINO | NQ | 0,00 | D PIP 01 | PE | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Nessuna modifica | Piano attuativo | Art 30 a |
| VAL TESINO | San Salvatore | D2 | 55.932,40 | 0,00 | D PIP 02 | 59.130,12 | 0,00 | 3.197,72 | 0,00 | Modifiche norme tecniche | Piano attuativo | Art 30 b |
| VAL TESINO | Lavorazione breccia | E | | | D RA.24 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Inserimento dell'area E in zona D considerando l'attività di lavorazione breccia che si svolge e la coerenza con la destinazione adiacente nel PRG del comune di Grottammare | Intervento Diretto. | Art 29 x |
| AS | Canile pubblico | E | NQ | 0,00 | F AZ.01 | NQ | 0,00 | NQ | 0,00 | Modifica della zona considerando l'attività che si svolge | Normativa di settore | Art 39 a |
| AS | Casadelregno | E | 2.925,00 | 0,00 | F SCR.02 | 2.925,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Nessuna modifica | Piano attuativo | Art 39 b |

AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI RIPATRANSONE | UFFICIO DI PIANO

RELAZIONE GENERALE
VARIANTE GENERALE PIANO REGOLATORE COMUNALE

| | | | | | | | | | | | | |
|------------|-----------------------|------|------|------|-----------------------|--------|------|--------|------|---|---------------------|----------|
| CU | Civico Cimitero | PZ C | NQ | | F S AIC.00 | NQ | 0,00 | NQ | 0,00 | Nessuna modifica | Piano del cimitero | Art 36 c |
| CU | Poste | AIC | NQ | 0,00 | F S AIC.01 | PE | 0,00 | NQ | 0,00 | Nessuna modifica | Intervento pubblico | Art 36 c |
| CU | Palazzettosport | AP | NQ | 0,00 | F S SPA.SS.07 | PE | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Ampliamento dell'area da destinare ad attrezzature collettive per lo sport | Intervento pubblico | Art 37 g |
| CU | Sottoselva Frati | VP A | 0,00 | 0,00 | F S SPA.02 | NQ | 0,00 | NQ | 0,00 | Regolarizzazione e modifica dell'area su base catastale | Intervento pubblico | Art 37 b |
| CU | Selva dei Frati | PP N | 0,00 | 0,00 | F S SPA.PUE.05 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Intervento pubblico | Art 37 e |
| CU | Campi Tennis | VP A | 0,00 | 0,00 | F S SPA.SS.08 | 450,00 | 0,00 | 450,00 | 0,00 | Regolarizzazione e modifica dell'area su base catastale | Intervento pubblico | Art 37 h |
| CU | Giard Cappuccini | E | 0,00 | 0,00 | F S SPA.04 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Regolarizzazione di una area pubblica attrezzata già esistente | Intervento pubblico | Art 37 d |
| CU | Giard Porta Cuprense | E | 0,00 | 0,00 | F S SPA.RA.09 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Nuova area | Intervento pubblico | Art 37 i |
| CU | Fonte Abeceto 1 | PP N | 0,00 | 0,00 | F S SPA.PUE.05 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Trasformazione di una area C in zoana verde naturale considerando l'adiacenza con il comparto in zona D | Intervento pubblico | Art 37 e |
| CU | Park1 CS | E | 0,00 | 0,00 | F S P.01 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Nuova area destinata a parcheggio | Intervento pubblico | Art 38 |
| CU | Park2 CS | E | 0,00 | 0,00 | F S P.01 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Nuova area destinata a parcheggio | Intervento pubblico | Art 38 |
| PETRELLA | Petrella 2 | AP | 0,00 | 0,00 | F S SPA.02 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Regolarizzazione su base catastale di 2 aree già destinate ad attrezzature collettive | Intervento pubblico | Art 37 b |
| PETRELLA | Petrella 1 | V2 | 0,00 | 0,00 | F S AIC.SSR.09 | 450,00 | 0,00 | 450,00 | 0,00 | Nessuna modifica | Intervento pubblico | Art 37 j |
| PETRELLA | Petrella 2 | AP | 0,00 | 0,00 | F S SPA.02 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Regolarizzazione su base catastale di un area già destinate ad attrezzature collettive | Intervento pubblico | Art 37 b |
| PETRELLA | Petrella 1 | VP A | 0,00 | 0,00 | F S SPA.PUE.05 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Nuova area destinata a parco | Intervento pubblico | Art 37 e |
| PETRELLA | Chiesa della Petrella | E | NQ | 0,00 | F S AIC.SCR.04 | PE | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Inserimento di un'area già destinata a spazio collettivo | Intervento pubblico | Art 36 e |
| S.GIUSEPPE | San Giuseppe | AIC | NQ | 0,00 | F S AIC.SCR.03 | 500,00 | 0,00 | 500,00 | 0,00 | Regolarizzazione e ampliamento | Intervento pubblico | Art 36 d |

RELAZIONE GENERALE
VARIANTE GENERALE PIANO REGOLATORE COMUNALE

| | | | | | | | | | | | | |
|------------|----------------------|------|------|------|-----------------------|--------|------|--------|------|---|---------------------|----------|
| | | | | | | | | | | di un'area già destinata ad attrezzature collettive | | |
| S.SAVINO | EX scuola SSavino | AI | NQ | 0,00 | F S AIC.02 | PE | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Intervento pubblico | Art 36 c |
| S.SAVINO | San Savino1 | AP | 0,00 | 0,00 | F S SPA.02 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Regolarizzazione su base catale di un area già destinate ad attrezzature collettive | Intervento pubblico | Art 37 b |
| S.SAVINO | San Savino2 | AP | 0,00 | 0,00 | F S SPA.02 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Regolarizzazione su base catale di un area già destinate ad attrezzature collettive | Intervento pubblico | Art 37 b |
| S.SAVINO | Chiesa di San Savino | AIC | NQ | 0,00 | F S AIC.SCR.04 | PE | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Regolarizzazione su base catale di un area già destinate ad attrezzature collettive | Intervento pubblico | Art 36 e |
| S.SAVINO | Campetto San Savino | AP | 0,00 | 0,00 | F S SPA.SS.08 | PE | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Regolarizzazione su base catale di un area già destinate ad attrezzature collettive | Intervento pubblico | Art 36 j |
| TRIVIO | Ex Scuola Trivio | AI | NQ | 0,00 | F S AIC.01 | PE | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Regolarizzazione su base catale di un area già destinate ad attrezzature collettive | Intervento pubblico | Art 36 b |
| TRIVIO | Chiesa del Trivio | AIC | NQ | 0,00 | F S AIC.SCR.03 | 500,00 | 0,00 | 500,00 | 0,00 | Regolarizzazione su base catale di un area già destinate ad attrezzature collettive | Intervento pubblico | Art 36 d |
| TRIVIO | Trivio | VP A | 0,00 | 0,00 | F S SPA.02 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Regolarizzazione e ampliamento di un'area già destinata ad attrezzature collettive | Intervento pubblico | Art 37 b |
| VAL TESINO | Madonna di Fatima | AIC | NQ | 0,00 | F S AIC.SCR.03 | 500,00 | 0,00 | 500,00 | 0,00 | Modifica poligono su base catastale | Intervento pubblico | Art 36 d |
| VAL TESINO | Campetto Cabiano | E | 0,00 | 0,00 | F S SPA.SS.08 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Nessuna modifica | Intervento pubblico | Art 36 j |
| VAL TESINO | SSalv lungofiume | E | 0,00 | 0,00 | F S SPA.PUE.06 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Regolarizzazione e ampliamento di aree già destinate ad parchi | Intervento pubblico | Art 36 f |
| VAL TESINO | Cabiano2-lungofiume | E | 0,00 | 0,00 | F S SPA.PUE.06 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Regolarizzazione e ampliamento di aree già destinate ad | Intervento pubblico | Art 36 f |

AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI RIPATRANSONE | UFFICIO DI PIANO

RELAZIONE GENERALE
VARIANTE GENERALE PIANO REGOLATORE COMUNALE

| | | | | | | | | | | | | |
|---------------|--------------------------|---------|------|------|---------------------------------|------|------|-------------------|---------------|--|------------------------|----------|
| | | | | | | | | | | parchi | | |
| VAL TESINO | San Salvatore 1 | E | 0,00 | 0,00 | F S SPA.PUE.06 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Regolarizzazio ne e ampliamento di aree già destinate ad parchi | Intervento pubblico | Art 36 f |
| VAL TESINO | Molino- lungofiume | E | 0,00 | 0,00 | F S SPA.PUE.06 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Nuova zona destinata a parco | Intervento pubblico | Art 36 f |
| VAL TESINO | CaBiano 1- lungofiume | E | 0,00 | 0,00 | F S SPA.PUE.06 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Nuova zona destinata a parco | Intervento pubblico | Art 36 f |
| VAL TESINO | S.Rusticolung ofiume | PP N | 0,00 | 0,00 | F S SPA.PUE.06 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Nuova zona destinata a parco | Intervento pubblico | Art 36 f |
| VAL TESINO | SMG- lungofiume | PP N | 0,00 | 0,00 | F S SPA.PUE.06 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Nuova zona destinata a parco | Intervento pubblico | Art 36 f |
| | | | | | | | | -41.543,93 | 586,57 | | | |

- il riferimento alla NTA

RELAZIONE GENERALE VARIANTE GENERALE PIANO REGOLATORE COMUNALE

SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E PARAMETRI ECOLOGICI

Per quanto concerne la sostenibilità ambientale, sono state inoltre prese a riferimento le indicazioni della L.R.14/2008 con particolare riguardo ai seguenti criteri di cui all'art. 5 della legge, così modificato dall'art. 28, l.r. 26 marzo 2012, n. 3., Disciplina regionale della valutazione di impatto ambientale (VIA), che i piani generali e attuativi devono contenere per perseguire e promuovere criteri di sostenibilità delle trasformazioni territoriali e urbane atti a garantire:

- a. l'ordinato sviluppo del territorio, del tessuto urbano e del sistema produttivo;
- b. la compatibilità dei processi di trasformazione ed uso del suolo con la sicurezza, l'integrità fisica e l'identità storico-culturale del territorio stesso;
- c. il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e della salubrità degli insediamenti;
- d. la riduzione della pressione degli insediamenti sui sistemi naturalistico-ambientali, anche attraverso opportuni interventi di mitigazione degli impatti;
- e. la riduzione del consumo di nuovo territorio, evitando l'occupazione di suoli ad alto valore agricolo o naturalistico, privilegiando il risanamento e recupero di aree degradate e la sostituzione dei tessuti esistenti ovvero la loro riorganizzazione e riqualificazione.

La normativa prevede inoltre che i piani ed i programmi devono contenere norme e indicazioni progettuali e tipologiche tali da garantire il miglior utilizzo delle risorse naturali e dei fattori climatici, nonché la prevenzione dei rischi ambientali.

Al fine di perseguire e promuovere criteri di sostenibilità della trasformazione urbana, la Variante e le sue NTA, opera individuando:

- Specifici parametri edilizi, infrastrutturali ed ecologici
- Percorsi pedonali/ciclabili con funzione di collegamento e filtro ai fini della mitigazione degli impatti visivi, atmosferici e acustici
- Interventi sul territorio, su complessi edilizi, su fabbricati o singole unità abitative, tali da assicurare un uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche sia dal punto di vista della sostenibilità ambientale, efficienza energetica degli impianti, prestazione dell'involucro.
- La valutazione della sostenibilità ambientale ed energetica degli interventi degli edifici va effettuata sulla base dei criteri individuati dal Protocollo Itaca Marche
- Ogni nuova costruzione, anche a seguito d'interventi di demolizione e ricostruzione deve raggiungere il punteggio 2 del Protocollo ITACA Marche
- Il Piano incentiva il ricorso a tecniche di bio-architettura e di bio-ingegneria. Per questo i progetti e le realizzazioni dei diversi interventi debbono essere accompagnati da alcune indicazioni, specifiche per ogni sistema, relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica ed ambientale prevista, alle indicazioni delle misure di compensazione e mitigazione degli impatti esistenti e previsti.
- Le dotazioni tecnologiche ed ambientali costituiscono opere di urbanizzazione primaria.

MODALITÀ ATTUATIVE

Il piano prevede quattro modalità attuative, specificamente descritte nelle NTA:

- Intervento Diretto
- Intervento Diretto Convenzionato
- Piani Attuativi.

La Variante aggiunge dunque una modalità non prevista nel vigente PRG, cioè l'intervento diretto convenzionato, che semplifica l'attuazione di alcuni ambiti.

Come prescritto dalle NTA, le diverse modalità sono impostate come di seguito descritto sinteticamente.

L'intervento diretto -ID- è assentibile nei modi previsti dalle norme nazionali, regionali. Il privato dovrà corrispondere per intero gli oneri previsti dalla legislazione, il Comune provvederà agli eventuali completamenti delle opere di urbanizzazione primaria o su richiesta del comune potrà presentare il progetto esecutivo delle opere necessarie e realizzate a proprio carico

L'intervento Diretto Convenzionato -IDC- prevede l'assoggettamento delle aree di trasformazione ad intervento diretto previa la sottoscrizione di una convenzione che determini il contenuto delle obbligazioni a carico dei privati

RELAZIONE GENERALE
VARIANTE GENERALE PIANO REGOLATORE COMUNALE

relativamente alla sistemazione puntuale di problematiche del lotto o dell'area, all'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria, e alla cessione al Comune di aree per la realizzazione di standard e servizi pubblici delle quali si potrà prevedere la monetizzazione. Alla firma della convenzione dovrà corrispondere il deposito delle necessarie garanzie fideiussorie.

I Piani Attuativi (PA) sono d'iniziativa pubblica o privata e si riferiscono a piani particolareggiati, piani di zona per l'edilizia economica e popolare, piani per gli insediamenti produttivi, piani di recupero, piani di lottizzazione convenzionati, programmi di riqualificazione urbana, programmi di recupero urbano e quanto previsto dalla legislazione in materia.

A queste modalità attuative sono poi associati specifici interventi, articolati e normati dalle NTA, tipo RE (riqualificazione edilizia), RU (ristrutturazione urbanistica) e RA (riqualificazione ambientale) laddove necessario per orientare le realizzazioni e garantire la qualità di edificato, infrastrutture, paesaggio.