REGIONE MARCHE

PROVINCIA DI FERMO

PONZANO DI FERMO

VARIANTE
P.R.G.

L.R. n.34/92 e successive modifiche ed integrazioni

VARIANTI PUNTUALI 2023

Ponzano di Fermo

Torchiaro

Capparuccia

Adozione DCC n.27 del 27/11/2023
Adozione Definitiva DCC n.31 del 13/08/2024
Decreto del Presidente della Provincia di Fermo n.28 del 10/04/2025
Approvazione Definitiva DCC n.13 del 30/04/2025

Elaborato:	TAVOLA:
RELAZIONE GENERALE	1
Note: Revisione 2_2025	SCALA:
	DATA: Marzo 2025

Progettista_Arch. Sara Corradi

Il Sindaco

Diego Mandolesi

- **PREMESSA**

Testo evidenziato verde aggiunto e /o modificato in sede di adozione definitiva

Il Comune di Ponzano di Fermo è dotato del PRG, approvato definitivamente con delibera Consiglio Comunale n. 28 dello 05/11/2004, in adeguamento al P.P.A.R. della Regione Marche e al P.T.C. della Provincia di Fermo.
Successivamente il PRG è stato modificato con varianti puntuali orientate alla riduzione del consumo del suolo ed interventi di riqualificazione ambientale nel rispetto L.R. n.22 del 23 novembre 2011. Di seguito l'elenco delle modifiche approvate:

- Variante al PRG approvata con delibera n. 41 del 20/11/2007;
- Variante parziale al PRG approvata con Delibera Comunale n. 30 del 17/12/2015,
- Variante parziale al PRG approvata con Delibera Comunale n. 30 del 24/11/2017
- Variante parziale al P.R.G. approvata con Delibera Comunale n.33 del 30/11/2022

A distanza di diversi anni dall'approvazione del PRG in adeguamento al PPAR, l'amministrazione ha manifestato la necessità di procedere ad una revisione ed aggiornamento dello strumento urbanistico generale, alla luce dei mutati scenari sociali ed economici, nonché della forte sensibilità alle tematiche ambientali, nell'ottica di perseguire una crescita sostenibile, rispettosa dell'ambente e del paesaggio, promuovendo interventi di recupero tendenti alla rigenerazione ed alla ridistribuzione delle capacità edificatorie.

A seguito di apposito avviso pubblico sono pervenute diverse richieste specifiche di modifiche di azzonamenti o alle normative: tali richieste hanno espresso le reali necessità della popolazione, fortemente legate ad esigenze sociali ed economiche, manifestando l'urgenza di sfruttare al meglio l'edificato esistente e di riconvertire aree edificabili o pubbliche destinate ad interventi non effettivamente rispondenti alle necessità dell'Amministrazione. La stessa Amministrazione intende con la presente proposta di variante aggiornare il proprio strumento urbanistico con una serie di correzioni/modifiche all'assetto territoriale e normativo.

Con delibera della Giunta Comunale n.93 del 31/12/2020 e successiva integrazione Delibera della Giunta Comunale n.13 del 22/02/2021 l'Amministrazione attivava le procedure per la redazione di varianti puntuali al vigente P.R.G. allo scopo di intervenire su specifiche aree a beneficio dell'intera comunità.

Con determina Dirigenziale del servizio urbanistica n.31 del 25/06/2022 del Comune di Ponzano di Fermo, affidava l'incarico professionale all'Arch. Sara Corradi con la consulenza tecnica dell'Arch. Alberto Morici, per lo svolgimento delle fasi preliminari, verifiche e acquisizioni eventuali pareri, delle attività tecnico amministrative, della redazione della documentazione e degli elaborati tecnici delle varianti urbanistiche in oggetto e quant'altro fosse necessario ai fine dell'approvazione definitiva.

La presente variante non ha lo scopo di interferire con la programmazione urbanistica del territorio ma, rispettando l'indirizzo di sviluppo originario, si presenta come una riorganizzazione e aggiornamento delle aree già definite, anche attraverso correzioni grafiche, in coerenza con la nuova tipologia di sviluppo della popolazione e delle potenzialità inespresse del Comune di Ponzano di Fermo. La fragile situazione socio – economica globale e la crisi nel settore industriale e manifatturiero ha messo in luce l'incapacità di alcune perimetrazioni, definite nello strumento urbanistico circa vent'anni fa, di rispondere concretamente alle esigenze della collettività e di accompagnare l'andamento insediativo del territorio.

Vengono proposte delle modifiche puntuali ai sensi dell'art.26 della L.R. .34/92, che prevedono per la maggior parte l'eliminazione di zone a destinazione edificabile, anche per effetto di precisazioni ed aggiustamenti, e vengono altresì proposte trasformazioni di aree in nuove zone edificabili al solo scopo di compensare in modo più coerente le zone eliminate e promuovere una trasformazione urbana volta alla qualità e sostenibilità in sintonia con le prescrizioni, gli obiettivi e le regole della pianificazione del vigente P.T.C. della Provincia di Fermo e della Regione Marche.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n.27 del 27/11/2023 vengono adottate le varianti puntuali al P.R.G. e a seguito di pubblicazione ed avviso sono pervenute n.6 osservazioni.
Con Deliberazione di Consiglio Comunale n.31 del 13/08/2024 vengono adottate definitivamente le varianti puntuali al P.R.G. con l'accoglimento di n.4 osservazioni di seguito elencate:
prot.426 del 20/01/2024 – Cicogagni Paolo – Variante n.5
prot. 938 del 16/02/2024 – Ruta Goffredo – Variante n.3
prot.3609 del 01/07/2024 – Virgili Leonello – Variante n.13
prot.3609 del 01/07/2024 – Algert Gega – Variante n.4

- **RIFERIMENTI NORMATIVI**

- Legge Regionale 34/1992 "Norme in Materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" e s.m.i.
- Legge Regionale 28/2001 “Norme per la tutela dell'ambiente esterno e dell'ambiente abitativo dall'inquinamento acustico nella Regione Marche” e s.m.i.
- Legge Regionale 14/2008, n. 14 “Norme per l’edilizia sostenibile” e s.m.i.
- Legge Regionale 2/2013 “Norme in materia di rete ecologica delle Marche e di tutela del paesaggio” e s.m.i.
- Legge Regionale 22/2011 “Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico” e s.m.i.
- D. L. 152/2006, “Norme in materia ambientale” e s.m.i., con il recepimento della direttiva 2001/42/CE;
- Deliberazione della Giunta Regionale 1647/2019, “Approvazione Linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica e revoca della D.G.R. 1813/2010” e s.m.i.
- P.T.C. della Provincia di Fermo approvato con delibera del C.P. n.11 del 31/03/2015
- D.P.R. 380/2001 Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia
- Regolamento Edilizio Comunale
- D.M. 1444/1968 “Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti” e s.m.i.

- **INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

Il territorio si estende per una superficie di 14,64 kmq ed è morfologicamente caratterizzato da tre crinali con orientamento nord-est, interrotto da altrettanti valli solcate dai fiumi Tenna, Ete vivo e Cosollo con il caratteristico andamento a pettine del paesaggio marchigiano.

Le aree urbane sono riconducibili ai due centri storici del Capoluogo e della frazione Torchiaro, con limitato sviluppo urbanistico al di fuori delle mura ed alla frazione Capparuccia, sorta negli anni ’80 lungo gli assi viari Provinciali della valle del Tenna, posta a più di 7 km di distanza dal centro storico del capoluogo.

La frazione Capparuccia è caratterizzata dalla presenza d’insediamenti produttivi al servizio delle attività artigianali e piccole industrie.

In relazione ai diversi contesti, la pianificazione urbanistica generale, nella redazione del PRG in adeguamento ai piani sovraordinati, si è trovata a risolvere differenti aspetti urbanistici, legati alle diverse necessità dei tre nuclei abitati, seppure con una medesima strategia di base rivolta alla riqualificazione degli insediamenti consolidati, limitando le previsioni di espansione al fine di contenere al minimo il consumo del suolo.

- **OBIETTIVI DELLA VARIANTE**

L’amministrazione comunale ha elaborato la definizione degli obiettivi considerando non solo i contenuti che la legge attribuisce ai PRG, ma anche quelli attribuiti al PTC della Provincia di Fermo, in linea con gli intenti di riduzione delle aree edificabili e recupero e valorizzazione dell’esistente, sia costruito che paesistico.

- Riduzione del Consumo di Suolo e Rigenerazione del Patrimonio Edilizio Esistente

  Nell’ottica della limitazione dell’incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione, copertura artificiale, scavo o rimozione, l’Amministrazione Comunale mira ad indirizzare la pianificazione urbanistica verso un modello di sviluppo urbanistico basato sul risparmio e la conservazione del suolo naturale, incentivando il recupero, il riuso, la riqualificazione, la rigenerazione sia a livello urbanistico-edilizio che economico-sociale del patrimonio edilizio esistente.
  Attraverso le presenti modifiche puntuali, costituite principalmente da eterogenee trasformazioni urbanistiche, si vuole adeguare lo strumento urbanistico alle reali esigenze

del territorio fornendo uno strumento flessibile per la riconversione del patrimonio edilizio sottoutilizzato o utilizzato impropriamente. In particolare la L.R. 22/2011, disciplina la trasformazione urbana in termini di qualità dettando indirizzi per la riqualificazione urbana "sostenibile" e per ridurre il rischio idrogeologico, stabilendo che i Comuni nell'adottare varianti ai PRG vigenti si devono attenere alle disposizioni finalizzate al massimo utilizzo e riqualificazione del patrimonio edilizio e urbano esistente, anche a fini della tutela paesaggistica, e possono essere adottate varianti ai PRG vigenti, se finalizzati alla riduzione delle previsioni di espansione delle aree edificabili ovvero al recupero di aree urbane degradate o oggetto di bonifica ambientale. Si intende promuovere la riduzione del consumo di suolo al fine di evitare nuove urbanizzazioni o edificazioni a tutto vantaggio del recupero e della riqualificazione degli aggregati edilizi esistenti mediante piani operativi di rinnovo urbano. Contestualmente si intende preservare il patrimonio naturalistico – ambientale valorizzando qualitativamente il territorio e favorendo una ricettività legata alle attività commerciali ed ai servizi, proponendo una diversificazione di offerta del territorio in cui ogni settore economico possa fare la propria parte, mirando ad uno sviluppo sostenibile. L'Amministrazione è fortemente rivolta alla promozione di nuove forme turismo e di uso flessibile del territorio, che stimolato da rinnovate opportunità può favorire la scoperta del territorio rurale, incentivando conseguentemente l'attrattività generale di tutto il territorio comunale.

- <u>Regolarizzazione e revisione della zonizzazione e della viabilità di progetto</u>

  Nell'ambito della revisione del PRG l'Amministrazione comunale ha ritenuto coerente prevedere una serie di trasformazioni allo scopo di razionalizzare e regolarizzare gli spazi edificati incrementando le fasce di rispetto stradale garantendo allo stesso tempo continuità e linearità dei flussi pedonali, ciclabili e veicolari allo scopo di creare una connessione del tessuto urbanizzato con le previsioni di piano, evitando la creazione di aree periferiche a rischio degrado.

  Durante la revisione degli elaborati grafici del P.R.G., saranno eseguite rettifiche planimetriche dovute all'aggiornamento delle planimetrie catastali e alla correzione di eventuali refusi ed errori dei vecchi tracciati.

  È previsto l'aggiornamento delle N.T.A. di piano, adeguandole alla normativa vigente in materia edilizia, e saranno introdotte norme specifiche di zona limitatamente alle varianti proposte.

- **DESCRIZIONE DELLA VARIANTE**

Nell'elaborato *Tav_2 "Tavole Comparative"* vengono illustrate le singole zone oggetto di intervento e le aree oggetto di correzioni grafiche; nell'elaborato *Tav_3 "Norme Tecniche di Attuazione"* sono illustrate le normative da aggiornare, correggere ed integrare.

Le Varianti complessivamente non prevedono incrementi volumetrici, ma una diversa e più organizzata distribuzione della stessa. La volumetria derivante da aree eliminate per la loro difficoltà attuativa viene ripartita ed ottimizzata tra le diverse aree già presenti.

Di seguito vengono elencate e descritte le singole Varianti a seguito di Adozione Definitiva DCC n.31 del 13/08/2024 e si rimanda all'elaborato grafico specifico *Tav_2 "Tavole comparative*".

VARIANTE 1 - *RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO – CAMBIO DI DESTINAZIONE ZONA*

Ponzano di Fermo / Capoluogo - La variante consiste nella nuova localizzazione dell'area destinata a parcheggio pubblico in prossimità dell'area cimiteriale, in sostituzione dell'attuale area, foglio 7 part. 212, di mq pari a 3.744,09 raggiungibile a piedi dal cimitero solo tramite un pericoloso attraversamento della strada comunale denominata C.da San Nicola. A seguito di revisione dello strumento urbanistico, e della richiesta specifica e disponibilità del proprietario viene proposta la totale riconversione a zona **E agricola** della suddetta superficie e l'inserimento di una nuova area **Parcheggio** di mq 1.592,28 in adiacenza alla struttura cimiteriale, catastalmente identificata foglio 7 part. 132, prevedendo la realizzazione di un'area parcheggio di facile e sicuro accesso per i visitatori.

VARIANTE 1			
P.R.G. VIGENTE - 3.744,09 mq		P.R.G. VARIANTE - 3.744,09 mq	
Zona P Parcheggio	3.744,09 mq	Zona P Parcheggio Zona E Agricola	1.592,28 mq 2.151,81 mq

VARIANTE 2 - *RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO – CAMBIO DI DESTINAZIONE ZONA*

Ponzano di Fermo / Capoluogo - La proposta di variante interessa l'area con attuale destinazione Fvp Aree a Parco e Verde pubblico situata lungo Via Fonte, a Nord del Centro abitato, Foglio 10 Particelle 20 – 22 – 23 - 38 - 39 - 479 – 498. Tale area, con estensione pari a circa 18.390 mq non presenta più le caratteristiche di interesse per la sistemazione dell'area a parco pubblico ed è stata altresì oggetto di richiesta specifica di riconversione a zona agricola da parte del proprietario. La variante individua la trasformazione dell'area Fvp in **Zona E agricola** e nell'ottica della revisione puntuale dello strumento urbanistico viene indicata contestualmente la modifica della zona APS Attrezzature Pubblici Servizi in **zona ASA Attrezzature Socio Assistenziali**, destinazione più idonea al fabbricato dell'ex Chiesa del Crocefissetto e dell'area di sua

pertinenza. Viene prevista anche la regolarizzazione delle aree limitrofi destinate a Vp, B1 e B2, con lievi riduzioni e correzioni dovute alla reale riperimetrazione lungo confini catastali.

VARIANTE 2			
P.R.G. VIGENTE – 33.849,35 mq		P.R.G. VARIANTE - 33.849,35 mq	
Zona B1 Res. Completamento Sature	1.090,98 mq	Zona B1 Res. Compl. Sature	1.057,21 mq
Zona B2 Res. Completamento	3.406,07 mq	Zona B2 Res. Completamento	3.389,67 mq
Zona APS Attr. Pubblici Servizi	3.748,50 mq	Zona ASA Attr. Socio Assistenziali	3.748,50 mq
Zona FVp Parco e Verde Pubblico	18.391,23 mq	Zona Vp Verde Privato	6.438,17 mq
Zona Vp Verde Privato	7.212,57 mq	Zona E Agricola	19.215,80 mq

VARIANTE 3 – *RIGENERAZIONE URBANA - CAMBIO DI DESTINAZIONE ZONA*

Ponzano di Fermo / Capoluogo - L'area oggetto di variante è situata lungo Via Loreto, identificata catastalmente al Foglio 9 Particelle 55 – 180 – 356 – 235 – 346 -361, attualmente destinata a zona B1 Tessuto Residenziale di Completamento saturo. A seguito di richiesta di cambio di destinazione zona e analizzate le potenzialità edificatorie dell'area, si propone la modifica in **zona B2 Tessuto Residenziale di Completamento**. Lo scopo della modifica è di promuovere la riqualificazione di un'area che dalla prima stesura del PRG ha visto un progressivo sviluppo e ruolo centrale nella vita dei cittadini anche e soprattutto grazie alla presenza dell'istituto scolastico e della palestra comunale di recente realizzazione. Contestualmente verrà aggiornata la viabilità di progetto adiacente alla palestra comunale, oramai non più rispondente alle attuali esigenze del territorio del comune di Ponzano di Fermo, riportando la prevista superficie di circa 1100 mq e ad uso agricolo.

Osservazione prot.938 del 16/02/2024 - in riferimento alla tavola grafica l'area B2 e l'area adiacente a Parcheggio sul lato Ovest seguiranno la linea di confine catastale. Rif. Tavola comparativa n.3

VARIANTE 3			
P.R.G. VIGENTE - 5.073,37 mq		P.R.G. VARIANTE - 5.073,37 mq	
Zona B1 Res. Compl. Sature	4.432,19 mq	Zona B2 Res. Completamento	4.432,19 mq
Zona P Parcheggio	641,18 mq	Zona P Parcheggio	641,18 mq

VARIANTE 4 – *CAMBIO DI DESTINAZIONE ZONA –*
RIQUALIFICAZIONE AGRICOLA DI INTERESSE TURISTICO - RICETTIVO

Ponzano di Fermo / Capoluogo - L'area oggetto di variante è situata lungo la C.da San Marco, a ridosso del centro abitato, a circa 200 m dalla Chiesa di San Marco, edificio romanico di valore storico-architettonico, ancora oggi utilizzato per funzioni e feste religiose, concerti e letture sacre,

fulcro delle attività culturali della popolazione di Ponzano di Fermo. L'amministrazione Comunale, considerato altresì il patrimonio naturalistico – ambientale del territorio circostante, propone la **conversione di un'area di circa 4.325 mq da destinare a Zona Tr1 Turistica di Riqualificazione** che permetta forme di ricettività ed accoglienza innovative e dinamiche, allo scopo di sviluppare attrattività per tutto il territorio di Ponzano di Fermo. Su tale area insistono attualmente dei fabbricati che potranno essere recuperati per la funzione ricettiva, o integrati a strutture idonee per l'accoglienza. I parametri urbanistici della nuova zona Tr1 Turistica di Riqualificazione saranno definiti dalla **Scheda Progetto Tr1** inserita ad integrazione delle attuali N.T.A. del P.R.G all'articolo 17. Tale area non va configurata come inserimento di nuove aree, ma come ricollocazione di aree con la stessa destinazione eliminate causa della non attuazione delle stesse – si veda la successiva Variante 5. È stato predisposto uno specifico studio geologico per l'area si veda *Tav_5 Indagini Geologiche*

Osservazione prot.3609 del 01/07/2024 – viene modificata la distanza dalla strada comunale esclusivamente in riferimento ai distacchi a confine Nord delle particelle 196 e 195

VARIANTE 4			
P.R.G. VIGENTE - 4.325,91 mq		P.R.G. VARIANTE - 4.325,91 mq	
Zona E Agricola	4.325,91 mq	Zona Tr1 Turistica di Riqualificazione	4.325,91 mq

VARIANTE 5 – *CAMBIO DI DESTINAZIONE ZONA – RIDUZIONE CONSUMO DEL SUOLO RIQUALIFICAZIONE AGRICOLA DI INTERESSE TURISTICO - RICETTIVO*

Ponzano di Fermo / Val d'Ete - L'area oggetto di variante è situata lungo C.da Crocefissetto – Via Fonte, Comparto 18, identificata catastalmente al foglio 6 part. 114 – 115 – 117 – 146 – 147 – 148 – 149 – 150 – 151 – 204 e al foglio 5 part. 96 – 95 – 59 – 155 – 49 – 50 – 152.

La variante propone successivamente alla riconversione in area agricola della quasi totalità del Comparto 18, il cambio di destinazione di zona in **B1a Residenziali in Aree Agricole di mq 3.849**, superficie di pertinenza dei fabbricati rurali esistenti, censiti e classificati come fabbricati rurali di interesse con la Scheda B/56, e contestualmente la proposta di inserimento di una **Zona Tr2 Turistica di Riqualificazione per un'estensione di circa 7.045 mq**. L'Amministrazione Comunale nella previsione di riassetto generale dell'area, ha posto come obiettivo la necessaria riduzione del consumo di suolo, in un'area a forte vocazione naturalistica e paesaggistica, ampliandone qualitativamente le potenzialità, e prevedendo la possibilità di sviluppo per un insediamento che riprenda i caratteri tipici degli insediamenti sparsi marchigiani, promuovendo la multifunzionalità delle aree agricole. Attraverso nuove forme turismo e di uso flessibile è possibile favorire con rinnovate opportunità la scoperta del territorio rurale stimolando conseguentemente l'attrattività generale. I parametri urbanistici e le modalità d'intervento della nuova zona Tr2

Turistica di Riqualificazione saranno definiti dalla **Scheda Progetto Tr2** inserita ad integrazione delle attuali N.T.A. del P.R.G all'articolo 17. È stato predisposto uno specifico studio geologico per l'area si veda *Tav_5 Indagini Geologiche*

Osservazione prot.426 del 20/01/2024 – viene modificato l'art.17 Zona T Insediamenti Turistici

VARIANTE 5			
P.R.G. VIGENTE – 153.406,95 mq		P.R.G. VARIANTE – 153.406,95 mq	
Zona Tr turistico – ricettivo	140.397,60 mq	Zona B1a Residenziale Aree Agricole	3.849,72 mq
Zona Vp Verde Privato	13.009,35 mq	Zona Tr2 Turistica di Riqualificazione	7.045,90 mq
		Zona E agricola	142.511,33 mq

VARIANTE 6 – *RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO*

Ponzano di Fermo / Val d'Ete – La proposta di variante interessa un'area isolata, identificata al foglio 3 part. 31 – 32, situata lungo la C.da Capparuccia. La modifica comporta la riconversione a **Zona E agricola** di circa 8.188 mq attualmente destinati a zona C2 Residenziale di espansione a bassa densità. La localizzazione isolata dell'area e lo scarso interesse alla nuova edificazione rendono coerente la modifica proposta con le previsioni di Piano.

VARIANTE 6			
P.R.G. VIGENTE - 8.188,33 mq		P.R.G. VARIANTE - 8.188,33 mq	
Zona C2 Residenziale di Espansione	8.188,33 mq	Zona E Agricola	8.188,33 mq

VARIANTE 7 – *RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO – CAMBIO DI DESTINAZIONE DI ZONA*

Torchiaro - L'area oggetto di variante è situata lungo Via delle Grazie, ed identificata al foglio 13 particelle 212 -213. A seguito di richiesta dei proprietari e verificata la reale potenzialità edificatoria del lotto di terreno, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno proporre la modifica dell'attuale destinazione B2 Tessuto Residenziale di Completamento in **Vp Verde Privato** per circa 602 mq, destinazione più idonea al contesto e alle caratteristiche del lotto.

VARIANTE 7			
P.R.G. VIGENTE - 602,23 mq		P.R.G. VARIANTE - 602,23 mq	
Zona B2 Residenziale di Completamento	602,23 mq	Zona Vp Verde Privato	602,23 mq

VARIANTE 8 – *RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO*

Torchiaro - L'area oggetto di variante è situata in Via delle Grazie, al limite del centro abitato, identificato catastalmente con mappale 29 al foglio 13. A seguito di regolarizzazione delle destinazioni urbanistiche e verificata la potenzialità edificatoria del lotto di terreno, si è ritenuto opportuno proporre la riconversione a **zona E** di circa mq 487 attualmente con destinazione B2.

VARIANTE 8			
P.R.G. VIGENTE - 487,67 mq		P.R.G. VARIANTE - 487,67 mq	
Zona B2 Residenziale di Completamento	487,67 mq	Zona E Agricola	487,67 mq

VARIANTE 9 - 10 – *RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO*

Capparuccia - Area sita lungo Via Molise - Comparto 5 S.P.180 Fonte Moscovia – foglio 1 part. 774 – 777 – 779 – 105 (porzione) di superficie pari a 24.821 mq attualmente area C2 zona residenziale di espansione estensiva. A seguito di richiesta dei proprietari che hanno espresso la volontà di non procedere con l'attuazione della lottizzazione prevista e verificata la effettiva possibilità realizzativa considerate le caratteristiche specifiche del lotto interessato, verrà proposta la trasformazione nell'originaria **destinazione E agricola**. Contestualmente verrà ipotizzata anche la destinazione ad area E agricola anche per le limitrofe zone APG e Fvp attualmente di superficie circa mq 26.776 individuate al foglio 1 porzioni di part. 778 – 238 – 775 – 481 – 83 – 84 – 527 – 82 – 627 – 55 – 800 – 801 – 601 – 600 – 791 – 109 e per le zone C2 Residenziale di espansione estensiva inserite nel Comparto 13 S.P. 180 Fonte Moscovia foglio 1 Part. 456 – 455 – 415 – 324.

VARIANTE 9 - 10			
P.R.G. VIGENTE – 56.450,09 mq		P.R.G. VARIANTE – 56.450,09 mq	
Zona C2 Res. di Completamento	29.676,73 mq		
Zona APG Aree Parco e Gioco	6.026,66 mq	Zona E Agricola	56.450,09 mq
Zona Fvp Parco Urbano e Verde Pubblico	20.746,70 mq		

VARIANTE 11 – *RIGENERAZIONE URBANA – REGOLARIZZAZIONE VIABILITÀ*

CAMBIO DESTINAZIONE DI ZONA – RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO

Capparuccia – La variante propone la revisione, regolarizzazione e modifica dell'area situata a ridosso del tessuto urbano, lungo la SP 60 e Viale Molise. Catastalmente al Foglio 1 vengo interessate le seguenti Particelle: 766 - 758 - 656 - 510 - 652 - 651 - 644 - 57 - 476 - 477 - 478 - 564 - 762 - 763 -765 - 644 - 57 - 476 - 477 - 478 - 564 - 643 - 684 - 686 - 770 - 627 - 527 - 83 - 55 - 800 - 801 - 601 - 600 - 791 - 109 - 678 - 677 - 811 - 594 - 925 - 921 - 922 - 98 – 711.

L'amministrazione comunale prendendo atto della non parziale attuazione di alcune previsioni edificatorie del PRG Vigente, e per rispondere alle nuove esigenze del territorio ha previsto un insieme di trasformazioni finalizzate al massimo utilizzo e riqualificazione del patrimonio edilizio e urbano esistente. Innanzitutto, la viabilità di progetto dell'area viene riconvertita a zona E Agricola e conseguentemente vengono regolarizzate le zone B e zone P interessate dall'intervento, attraverso riduzioni e razionalizzazioni definite dagli attuali confini catastali. Con l'occasione vengono aggiornati gli elaborati grafici per avere la rispondenza con la realtà del territorio comunale. Contestualmente viene proposta la modifica della Zona C2 Residenziale di Espansione Estensivo situata lungo via Molise in **Zona E Agricola**. Nel riassetto generale dell'area si propone la totale trasformazione della zona C2 Residenziale di Espansione Estensivo situata lungo la SP60 e la zona APG area pubblica per lo Svago e il Gioco sita lungo Via Molise in **zona B2 Residenziale di Completamento:** tali modifiche rispettano le caratteristiche delle

aree limitrofe già urbanizzate e a seguito delle riduzioni previste su tutta la zona d'intervento, non incidono sul consumo di suolo edificabile complessivo (è stato predisposto uno specifico studio geologico per l'area si veda *Tav_5 Indagini Geologiche)*. Lo scopo dell'Amministrazione è quello di ottimizzare e concretizzare le previsioni di Piano, proponendo soluzioni pianificatorie reali e sostenibili dal punto di vista realizzativo ed ambientale, integrando lo sviluppo socio – culturale con quello economico. Nell'ottica di una visione completa dello sviluppo urbano verrà altresì prevista un ulteriore allargamento della viabilità sia Lungo via Molise che lungo la SP 60, arterie principali di definizione del comparto oggetto di variante, volta ad assicurare la corretta visibilità, la sicurezza e la possibilità di raccordi viari tra i tessuti urbani. Tale area è destinata a previsioni di realizzazione di piste ciclabili, marciapiedi, riassetto viario ecc. allo scopo di creare una connessione del tessuto urbanizzato con le previsioni di piano, e viene proposta con i seguenti dimensionamenti:

Via Molise lato Est: larghezza 10 m per una lunghezza di circa 110 m dall'incrocio con la SP 60

Via Molise lato Ovest: larghezza 5 m per una lunghezza di circa 110 m dall'incrocio con la SP 60

SP60 lato Sud: larghezza 10 m per la lunghezza di circa 280 m dall'incrocio con Via Molise direzione Est.

SP60 lato Sud: larghezza 3 m per la lunghezza di circa 470 m dall'incrocio con Via Molise direzione Ovest.

VARIANTE 11			
P.R.G. VIGENTE – 95.590,00 mq		P.R.G. VARIANTE – 95.590,00 mq	
Zona B1 Res. di Compl. Sature	6.533,64 mq	Zona B1 Res. di Compl. Sature	3.193,21 mq
Zona B2 Res. di Compl.	52.994,75 mq	Zona B2 Res. di Compl.	60.014,41 mq
Zona C2 Res. di Espansione	6.384,25 mq	Zona E agricola	25.385,53 mq
Zona E agricola	11.458,00 mq	Zona Vp Verde Privato	1.345,08 mq
Zona APG Aree Parco e Gioco	5.214,13 mq	Viabilità	5.651,80 mq
Zona Vp Verde Privato	6.377,22 mq		
Zona P Parcheggio	2.698,36 mq		
Viabilità	3.929,68 mq		

Verifica Zona Territoriale Omogenea B - art. 2 D.M. 1444/68
Superficie Coperta > 12,5 %
Superficie Coperta / Superficie Territoriale = 12.429,28 mq / 70.438,07 mq = 17,6 %
Densità Territoriale > 1,5 mc/mq
Volume edificato / Superficie Territoriale = 118.078 mc / 70.438,07 mq = 1,67 mc/mq

VARIANTE 12 – *CAMBIO DESTINAZIONE DI ZONA*

Capparuccia – Area situata in Via Rubicone destinata a **P Parcheggio** pubblico.

La variante propone di regolarizzare l'area definita catastalmente al foglio 1 part. 375 – 216 – 217 – 828, collegando una **nuova area parcheggio** ad una porzione già esistente, più idonea e coerente, e destinando l'area attuale a **Vp Verde Privato**. L'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno riordinare l'area pubblica anche e soprattutto perché situata in una posizione

centrale rispetto all'abitato e in prossimità delle aree pubbliche a servizio della popolazione.

VARIANTE 12			
P.R.G. VIGENTE – 1.128,40 mq		P.R.G. VARIANTE – 1.128,40	
Zona P Parcheggio	942,66 mq	Zona P Parcheggio	588,70 mq
Zona AAS Attrezzature per lo Sport	185,74 mq	Zona Vp Verde Privato	539,70 mq

VARIANTE 13 – *RIGENERAZIONE URBANA - CAMBIO DESTINAZIONE DI ZONA*

Capparuccia – La variante consiste nella revisione delle destinazioni attuali dell'area ricompresa tra Via Torino e la SP60, Foglio 1 Part. 18 - 604 - 875 - 17 - 585 - 584 - 15 - 157 - 430 - 790 - 419 - 359 - 364 - 12 - 637 - 341 - 342 – 683, quasi esclusivamente a destinazione Produttiva. L'Amministrazione Comunale, promuovendo la riqualificazione urbana, intende rigenerare il tessuto urbano consolidato attraverso la modifica delle attuali destinazioni di Zona Produttiva e Residenziale, introducendo anche una nuova **Zona B2M Residenziale Mista**. Tale area a vocazione prevalentemente residenziale, prevede nelle aree già edificate la convivenza con le attività artigianali compatibili con la residenza, rendendo conforme gli edifici al loro effettivo utilizzo. Contestualmente vengono proposte delle trasformazioni da D3 e D1 a zona B2 e B1, destinazioni coerenti con il tessuto limitrofe esistente. Tali modificazioni rientrano nell'ottica dello sviluppo qualitativo del territorio, e favorendo interventi sul patrimonio edilizio esistente riconnettendo aree marginali al territorio circostante. I parametri urbanistici e edilizi della nuova zona B2M saranno inseriti ad integrazione delle attuali N.T.A. di P.R.G. all'art. 14.

Osservazione prot.2683 del 18/05/2024 – viene modificata la posizione dell'area P della part.18 senza modifica di superficie prevista in fase di adozione. Rif. Tavola comparativa n.13

VARIANTE 13			
P.R.G. VIGENTE - 51.950,97 mq		P.R.G. VARIANTE – 51.950,97 mq	
Zona D1/D2/D3 Produttivo	41.617,55 mq	Zona D1/D2 Produttivo	20.286,53 mq
Zona C1 Residenziale di Espansione	2.994,05 mq	Zona B1/B2 Residenziale di Compl.	10.196,58 mq
Zona APG Area Pubblica Svago/Gioco	1.524,76 mq	Zona B2M Residenziale Mista	8.738,54 mq
Zona Vp	4.058,73 mq	Zona C1 Residenziale di Espansione	2.994,05 mq
Zona P Parcheggi	983,88 mq	Zona APG Area Pubblica Svago/Gioco	1.524,76 mq
Viabilità	772,00 mq	Zona P Parcheggio	2.393,58 mq
		Zona Vp Verde Privato	5.374,13 mq
		Viabilità	442,80 mq

Verifica Zona Territoriale Omogenea B - art. 2 D.M. 1444/68
Superficie Coperta > 12,5 %
Superficie Coperta / Superficie Territoriale = 13.772,99 mq / 57.672,09 mq = 23%
Densità Territoriale > 1,5 mc/mq
Volume edificato / Superficie Territoriale = 96.410,93 mc / 57.672,09 mq = 1,67 mc/mq

VARIANTE 14 – *RIGENERAZIONE URBANA - CAMBIO DESTINAZIONE DI ZONA*

Capparuccia – La variante propone di revisionare l'area situata lungo Viale Trieste, catastalmente identificata al Foglio 1 con le Particelle 370 - 371 - 414 - 392 - 5 - 393 -149 - 212 e comporta la modifica dell'attuale destinazione della zona D2 Produttiva interessata dal Piano Attuativo c in **zona B2M Residenziale Mista.** Come per la Variante 13, la proposta di trasformazione rientra nell'ambito della volontà dell'Amministrazione Comunale di riconnettere porzioni di territorio disorganiche**,** razionalizzando il patrimonio edilizio esistente. Nell'ambito della riconnessione del territorio urbanizzato, è previsto l'**ampliamento della viabilità lungo entrambi i lati di Viale Trieste**, con un incremento di larghezza di 4 metri per lato, al fine di favorire una mobilità inclusiva e flessibile con previsione di realizzazione di percorsi ciclopedonali.

I parametri urbanistici ed edilizi della nuova zona B2M saranno inseriti ad integrazione delle attuali N.T.A. di P.R.G. all'art. 14.

VARIANTE 14			
P.R.G. VIGENTE – 57.486,69 mq		P.R.G. VARIANTE – 57.486,69 mq	
Zona D2 Produttiva	10.837,54 mq	Zona B2M Residenziale Mista	10.121,91 mq
Zona B3 Residenziale Strum.Attuativi	17.497,93 mq	Zona B3 Residenziale Strum.Attuativi	16.743,64 mq
Zona C1 Residenziale di Espansione	27.447,68 mq	Zona C1 Residenziale di Espansione	27.424,67 mq
Zona P parcheggio	952,40 mq	Zona P parcheggio	916,90 mq
Zona Vp Verde Privato	751,14 mq	Viabilità	2.279,57 mq

Verifica Zona Territoriale Omogenea B - art. 2 D.M. 1444/68
Superficie Coperta > 12,5 %
Superficie Coperta / Superficie Territoriale = 2.020,72 mq / 10.202,91 mq = 19,9%
Densità Territoriale > 1,5 mc/mq
Volume edificato / Superficie Territoriale = 16.165,76 mc / 10.121,91 mq = 2,5 mc/mq

VARIANTE 15 – *RIDUZIONE DEL CONSUMO DEL SUOLO*

Capparuccia – La variante interessa l'area distinta dalle particelle identificate con i mappali 7 – 8 - 75 al foglio 1 del Comune di Ponzano di Fermo, destinata attualmente a zona APG area pubblica per lo Svago ed il Gioco. L'area si sviluppa lungo Viale Trieste, a limite del confine comunale a ridosso della provinciale SP 157. La geometria e le caratteristiche dei lotti non permetterebbero un'idonea realizzazione delle attrezzature pubbliche, destinate ad oggi ad aree più funzionali e centrali rispetto all'abitato. La proposta di variante indica di riconvertire gli attuali mq 4.541, 72 a suolo agricolo in virtù del sovradimensionamento del Piano per quanto riguarda le dotazioni degli standards urbanistici.

VARIANTE 15			
P.R.G. VIGENTE - 4.541,72 mq		P.R.G. VARIANTE 4.541,72 mq	
Zona APG Aree Parco e Gioco	4.541,72 mq	**Zona E Agricola**	**4.541,72 mq**

VARIANTE 16 – *AGGIORNAMENTO N.T.A.*

Con la presente Variante vengono apportante alcune modifiche a rettifica di inesattezze e/o refusi rilevate, e adeguamento alla normativa vigente in materia edilizia, tali modifiche vengono evidenziate come da legenda nell'elaborato *Tav_3 Norme Tecniche di Attuazione*.

A seguito della proposta delle varianti specifiche *Variante 4, Variante 5, Variante 13, Variante 14,* è previsto l'inserimento nella disciplina urbanistica comunale di schede normative specifiche come di seguito definito:

- art. 14 – inserimento normativa per le zone B2M Residenziale Mista
- art. 17 – revisione normativa per le zone T Insediamenti Turistici ed inserimento delle Schede Progetto Tr1 e Tr2 Turistiche di riqualificazione

- **VERIFICA DIMENSIONALE DEL PIANO**

Per quanto riguarda il rispetto della dotazione minima degli standards urbanistici, ed in relazione alla quantificazione e relativa attuazione di quanto già indicato nel vigente P.R.G., è stata effettuata la verifica sulla base di quanto disposto dal D.M.1444/68 e della L.R.34/92 e s.m.i. come di seguito illustrato e nello specifico la Variante si configura come modifica in riduzione sia delle aree edificabili sia degli abitanti insediabili.

DIMENSIONAMENTO TOTALE PIANO

P.R.G.	P.R.G.Vigente				P.R.G.Variante			
ZONA	SUP. *mq*	IF *mc/mq*	V *mc*	Ab. *100 mc/ab*	SUP. *mq*	IF *mc/mq*	V *mc*	Ab. *100 mc/ab*
A	25.031			105	25.031			105
B1	86.397	2	172.794	1.728	82.759	2	165.518	1.655
B1a	1.414	1	1.414	14	5.264	1	5.264	53
B2	130.836	2	261.672	2.617	148.295	2	296.590	2.966
B2M	0	1	0	0	18.860	1	18.860	189
B3	48.161	2	96.322	963	47.407	2	94.814	948
ZONA	SUP. *mq*		V *mc*	Ab. *80 mc/ab*	SUP. *mq*		V *mc*	Ab. *80 mc/ab*
TR	140.397		18.440	231	11.370		2.600	33
ZONA	SUP. *mq*	IT *mc/mq*	V *mc*	Ab. *120 mc/ab*	SUP. *mq*	IT *mc/mq*	V *mc*	Ab. *120 mc/ab*
C1	40.944	1	40.944	341	40.921	1	40.921	341
C2	44.249	0,8	35.399	295	0		0	0
TOTALE	517.429		626.985	**6.294**	379.907		624.567	**6.289**

ZONA	SUP. *mq*	Standard 10% Sup. *mq*	SUP. *mq*	Standard 10% Sup. *mq*
D1	26.573	2.657,3	22.180	2.218,0
D1a	13.515	1.351,5	13.515	1.351,5
D2	117.564	11.756,4	96.027	9.602,7
D3	16.081	1.608,1	9.844	984,4
D4	8.357	835,7	8.357	835,7
TOTALE	182.090	**18.209**	149.923	**14.992**

TABELLA SUPERFICI EDIFICABILI IN VARIANTE

P.R.G.	P.R.G. Vigente	P.R.G. Variante	***BILANCIO***
ZONA	SUP. *mq*	SUP. *mq*	**SUP. *mq***
A	0	0	**0**
B1	12.056	8.418	**-3.638**
B1a	0	3.850	**3.850**
B2	56.400	73.859	**17.459**
B2M	0	18.860	**18.860**
B3	17.497	16.743	**-754**
TR	140.398	11.370	**-129.028**
C1	30.442	30.419	**-23**
C2	44.249	0	**-44.249**
D1	18.872	14.479	**-4.393**
D1a	0	0	**0**
D2	27.344	5.807	**-21.537**
D3	6.237	0	**-6.237**
D4	0	0	**0**
TOTALE BILANCIO	353.495	183.804	**-169.690**

STANDARD TOTALE PIANO

Zona	P.R.G.Vigente	P.R.G.Variante
APG	39.379	21.695
AAS	39.935	38.437
APS	11.054	6.544
ASA	5.405	6.975
FVp	205.496	166.598
Fas	117.601	117.601
P	26.642	23.206
Totale *mq*	**445.512**	**381.056**

VERIFICA STANDARD DM 1444/68

Superficie a Standard Richiesta 24 mq / ab = 6.289 x 24 = 150.936 mq

Superficie Richiesta Zona D = 10% Sup. Tot. = 10% * 149.923 = 14.992 mq

Superficie totale a Standard Richiesta = 150.936 mq

Superficie totale a Standard P.R.G. in Variante = 381.056 mq

- **COMPATIBILITÀ CON IL PTC E IL P.P.A.R.**

Per quanto riguarda la rispondenza alle norme tecniche di attuazione del PTC (Variante 2013 approvata con delibera di Consiglio Provinciale in data 19-12-2013), si rileva come, nel caso di specie, non si registri un incremento del carico urbanistico del PRG. Le previsioni delle presenti varianti favoriranno l'utilizzo delle volumetrie residue nelle zone di completamento e il recupero e l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente e si ritiene verificato il conseguimento degli obiettivi generali e specifici. Con le presenti varianti non sono stati modificati i contenuti, gli indirizzi e le prescrizioni di base del PPAR e non sono state compiute riduzioni degli ambiti di tutela paesistico-ambientali essendo già tutta l'area esente da vincoli.

- **VERIFICHE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA**

É stato predisposto uno specifico studio geologico delle aree con nuove previsioni edificatorie – Variante 4 – Variante 5 – Variante 11- e la relativa documentazione viene allegata alla presente relazione - si veda *Tav_5 Indagini Geologiche.*

- **VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

La variante al PRG, ricade nell'ambito dei piani e programmi di cui art. 6 comma 3 del D.Lgs 152/06, che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le quali la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che possano avere impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'art. 12 del medesimo decreto; pertanto la presente è finalizzato al solo screening. È compito dell'Autorità Competente, che nel caso in esame è la Provincia di Fermo, valutare la sua assoggettabilità a VAS in funzione della significatività degli impatti sulla matrice ambientale, ai sensi del punto 2 del paragrafo 1.3 delle Linee Guida di cui alla DGR n.1813 del 21/12/2010. Il principio della Valutazione Ambientale Strategica sta nella preventiva considerazione degli aspetti ambientali in fase di pianificazione, in modo da evitare eventuali conseguenze negative sull'ambiente ed ottenere, al contrario, effetti positivi. Tale studio preliminare di verifica di assoggettabilità a V.A.S. viene allegata alla presente relazione - *Tav_4_Verifica Assoggettabilità VAS.*

Tutto ciò premesso e considerato, si propone l'approvazione, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/1992 e ssmmii, delle presenti varianti puntuali al P.R.G. vigente, finalizzate alla trasformazione urbanistica di alcune aree.

Il Tecnico Incaricato - Arch. Sara Corradi