



COMUNE DI GROTTAZZOLINA

**VARIANTE AL PIANO REGOLATORE
GENERALE**
IN ADEGUAMENTO AL PPAR APPROVATO CON
DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE
N° 29 DEL 25/07/2019

ELABORATO N° AV/5

RELAZIONE ILLUSTRATIVA



- ADOZIONE DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° _____ DEL

Il Progettista
Arch. Simona Diluca

Il Sindaco
Dott. Alberto Antognozzi

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Giovanna
Carozza

Il Responsabile dell'Area
Urbanistica
Arch. Simona Diluca

PREMESSA

Come stabilito con deliberazione della Giunta Comunale n° 16 del 18/02/2020 ad oggetto: "Piano Regolatore Generale – Atto di indirizzo per redazione variante specifica", l'Amministrazione Comunale intende procedere alla redazione di una Variante Specifica al Piano Regolatore definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 29 del 25/07/2019, limitata ai seguenti ambiti:

- *riproposizione della zona D.3.3 Zone Produttive di Espansione, di cui all'osservazione n° 11, stralciata in fase di approvazione della Variante Generale di cui alla deliberazione del C.C. n° 29 del 25/07/2019;*
- *ricollocare la Zona D4 che interessa la particella 135 del Foglio 2, a sinistra di Strada Bargoni, in area a reale possibilità attuativa, a parità di superficie in modo da non aumentare il consumo di suolo;*

Già con deliberazione del Consiglio Comunale n°29 del 25/07/2019, di approvazione della variante generale, si dava indirizzo all'Ufficio Urbanistica di attivare le procedure per una variante puntuale al fine di riproporre la zona D.3.3, di cui all'osservazione n° 11, stralciata a seguito del recepimento della lettera e) del Decreto del Presidente della Provincia n° 39 del 16/05/2019;

Nella medesima deliberazione si precisava che:

" in relazione al rilievo di cui alla lettera e), che si intende rimandare ad un successiva variante la riproposizione della Zona D3.3 - Zone Produttive di Espansione, inserita a seguito del recepimento dell'osservazione n° 11, stralciata perché non inserita nella Valutazione Ambientale Strategica, redatta in fase preliminare: l'area, della superficie ST pari a mq 6000 non sarà da considerare come nuovo consumo di suolo, ma come ricollocazione della volumetria artigianale eliminata nella precedente variante 2016 come indicato nella deliberazione di Giunta Comunale n° 95 del 23/11/2015 e nella deliberazione del Consiglio Comunale n° 3 del 25/02/2016 : "di ribadire che, come previsto nella deliberazione di indirizzo della Giunta Comunale n° 95 del 23/11/2015, la superficie a destinazione produttiva, pari a mq 20800 per una SUL massima realizzabile di mq 832, derivante dalla riduzione della zona D3 - Zone Industriali Artigianali, di cui alla variante n° 4, verrà riconsiderata in sede di redazione della Variante Generale che verrà attivata nel 2017 al fine di una migliore scelta della collocazione in funzioni di reali esigenze attuative".

Da quanto sopra si evince che si tratta di una variante puntuale, che interessa esclusivamente due aree a destinazione produttiva ubicate nel medesimo contesto territoriale, senza aumenti di volumetria e senza nuovo consumo di suolo.

ITER APPROVAZIONE P.R.G. VIGENTE

PIANO REGOLATORE GENERALE APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO PROVINCIALE N° 92 DEL 29/07/2003

I VARIANTE

- Deliberazione del Consiglio Comunale n° 3 del 02/02/2004: adozione variante P.R.G.;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n° 14 del 11/05/2004: adozione definitiva e controdeduzione alle osservazioni;
- Deliberazione del Consiglio Provinciale n° 47, in data 19/02/2007: parere di conformità dell'Amministrazione Provinciale;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n° 11 del 29/03/2007: approvazione definitiva;
- Pubblicazione BUR n° 35 del 12/04/2007.

II VARIANTE

- Deliberazione del Consiglio Comunale n° 7 del 14/05/2012 : adozione Variante
- Deliberazione del Consiglio Comunale n° 26 del 30/10/2012 : adozione definitiva Variante
- Deliberazione della Giunta Provinciale n° 266 del 09/12/2013: parere di conformità dell'Amministrazione Provinciale;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n° 32 del 20/12/2013: approvazione definitiva;
- Pubblicazione BUR n° 12 del 30/01/2014.

III VARIANTE PARZIALE

- Deliberazione del Consiglio Comunale N. 3 del 25/02/2016: adozione,
- Deliberazione del Consiglio Comunale N° 25 del 27/06/2016: adozione definitiva;
- Deliberazione del Consiglio Comunale N° 38 Del 29/11/2016: approvazione in adeguamento al Decreto del Presidente della Provincia di Fermo n° 145 in data 25/10/2016;
- Pubblicazione BUR Marche n° 22 Del 23/02/2017;

IV VARIANTE GENERALE

- Deliberazione del Consiglio Comunale N. 18 del 31/07/2018: adozione,
- Deliberazione del Consiglio Comunale N° 2 del 26/02/2019: adozione definitiva;
- Deliberazione del Consiglio Comunale N° 29 Del 25/07/2019: approvazione in adeguamento al Decreto del Presidente della Provincia di Fermo n° 39 in data 16/05/2019;
- Pubblicazione BUR Marche n° 65 Del 08/08/2019;

ARGOMENTI VARIANTE

Di seguito si riporta l'elenco analitico delle modifiche previste dalla variante, individuate nella planimetria in scala 1: 5.000 (Tav. P3/V5).

1. Nel vigente strumento urbanistico l'area è individuata come Zona E - Zona Agricola. La Zona viene trasformata da Zona E – Agricola a Zona D3 - Zone Produttive di Espansione- Zona D3.3, per una superficie ST pari a mq 6.000 come ricollocazione della volumetria artigianale eliminata nella precedente variante 2016, con riferimento normativo al comma 7, art. 24 delle NTA. Per la Zona è stata fatta idonea Relazione Geologica con Verifica della Compatibilità Idraulica, già esaminata dal Genio Civile in occasione della redazione della variante approvata nel 2019. Pertanto la variante non comporta nuovo consumo di suolo ed inoltre si inserisce in continuità con una realtà produttiva consolidata ed in un contesto ben servito dal punto di vista della viabilità; infatti è ubicato lungo la Strada Provinciale n° 147 Vesciò-Pescià, in prossimità di un importante uno snodo viario che verrà a breve ulteriormente migliorato attraverso la realizzazione di una rotatoria stradale.
2. La zona è caratterizzata dalla presenza di un insediamento misto a carattere residenziale e artigianale di servizio, a destinazione B2 – Residenziale di Complemento con accesso dalla Strada Provinciale n° 61 Montottonese. Al fine di adeguare e migliorare la sua attività il proprietario ha la necessità di realizzare un deposito artigianale. Considerata la crisi economica che ha colpito le attività produttive del luogo, perdurante già da diversi anni, si ritiene congruo consentire il miglioramento, senza dover dislocare l'attività. Pertanto la zona di completamento esistente viene integrata, inserendo una parte a destinazione artigianale D1, più consona all'attività da ampliare. Tale ampliamento non determina aumenti di superficie né di volume all'interno del bilancio del PRG, in quanto viene contestualmente eliminata una Zona a destina D4 che interessa la particella 135 del Foglio 2, a sinistra di Strada Bargoni, (variante 3 nella Tav. P3/V5) che per caratteristiche, ubicazione e problemi legati alla proprietà, non presente reale possibilità attuativa. La nuova Zona D1, della superficie totale di mq 1200, si sovrappone in parte con la vicina Zona B2 che viene così ridotta. In questo modo non si ha aumento, ma diminuzione del consumo di suolo totale. Si precisa che la zona nella prima stesura del PRG era zonizzata con destinazione D5 – Zone Distributive e Commerciali, pertanto la stessa è stata già indagata per quanto riguarda l'aspetto geologico. Dal punto di vista normativo la Zona verrà inquadrata

come zona D1 con riferimento al comma 9 dell'art. 22 delle NTA, in analogia con quanto già stabilito per il comparto D1.1, trattandosi di completamento e ampliamento di una realtà artigianale esistente.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il quadro normativo non viene in alcun modo modificato: le due aree oggetto di variante trovano riferimenti all'articolato normativo già in vigore.

DIMENSIONAMENTO DEL PRG

Come già indicato in premessa la presente variante, nel rispetto del Piano Territoriale di Coordinamento, non prevede incrementi di volumetria, ma esclusivamente la ricollocazione di volumetrie eliminate a destinazione artigianale/industriale, lasciando inalterato il dimensionamento del piano.

Non si ritiene quindi necessario effettuare la verifica degli standard urbanistici sicuramente in eccedenza.

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Ai sensi della deliberazione della Giunta Regionale n° 1647 in data 23/12/2019 ad oggetto *“Approvazione delle Linee Guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica e revoca della D.G.R. 1813/2010”*, che disciplina il processo di Verifica di assoggettabilità alla VAS in riferimento all'art. 12 del D.Ls 152/2006, come modificato dal D.Lgs. 128/2010, la presente variante è soggetta a Verifica di assoggettabilità a VAS. Pertanto è stato effettuato lo Screening secondo le modalità indicate nella DGR sopra richiamata.