



VARIANTE PARZIALE al PRG  
IMMOBILI COMUNALI  
EX LICEO DI VIA LEOPARDI,  
EX SCUOLA DI VIA PETRARCA,  
EX SCUOLA DI VIA DEI LAURI

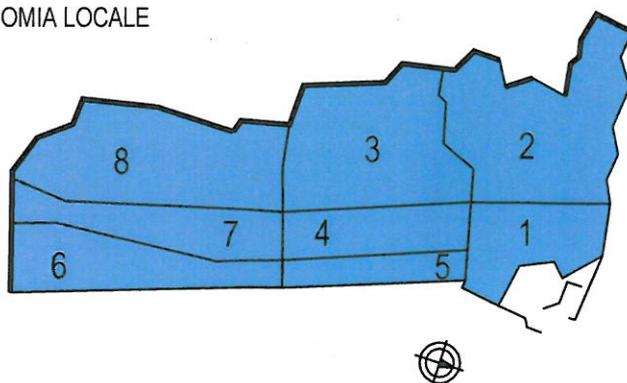
# VPPRG

## PROGETTAZIONE

SETTORE SVILUPPO E QUALITA' DEL TERRITORIO E DELL'ECONOMIA LOCALE

DIRIGENTE DEL SETTORE  
ing. G.Polidori

Servizio Pianificazione Urbanistica, Sviluppo Sostenibile e S.I.T.  
ing. M.Cicchi  
per.ed. G.Ciarrocchi  
geom. M.Forlini  
dott. G.Tiburtini



## RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE

Elab. 01

Settembre 2014

**VARIANTE PARZIALE al PRG per il cambio di destinazione d'uso e valorizzazione degli immobili comunali dell'ex Liceo di Via Leopardi, dell'ex scuola materna di via Petrarca e della ex scuola elementare di via dei Lauri**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE**

**PARAGRAFI**

1. Introduzione - Premesse sulla esclusione della procedura di VAS
2. Descrizione della variante al PRG
  - 2.1 Area n.1 - Ex liceo via Leopardi
  - 2.2 Area n.2 - Ex scuola materna di via Petrarca
  - 2.3 Area n.3 - Ex scuola elementare di via dei Lauri
3. Valutazione degli standard di Piano della Variante
4. Vincoli

## 1. Introduzione - Premesse sulla esclusione della procedura di VAS

La normativa vigente in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) prevede che le modifiche minori dei piani e programmi, che sono, di norma, assoggettati a VAS, siano sottoposte preventivamente alla verifica di assoggettabilità ovvero ad una procedura che accerti se possano determinare o meno impatti ambientali significativi.

L'art.58 del D.L.112/2008 modificato dal D.L. 6/12/2011 n.201 ha apportato una modifica alle cause di esclusione dalla VAS nel caso di varianti urbanistiche riguardanti dismissione di piccole aree a livello locale come scuole o altri beni pubblici da dismettere (ultimo capoverso del comma 2 dell'art.58 così sostituito dall'art. 33-bis, comma 7, legge n. 111 del 2011, come introdotto dall'art. 27, comma 1, legge n. 214 del 2011). Si riporta il testo di seguito:

*"2. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale. Il piano è trasmesso agli Enti competenti, i quali si esprimono entro trenta giorni, decorsi i quali, in caso di mancata espressione da parte dei medesimi Enti, la predetta classificazione è resa definitiva. La deliberazione del consiglio comunale di approvazione, ovvero di ratifica dell'atto di deliberazione se trattasi di società o Ente a totale partecipazione pubblica, del piano delle alienazioni e valorizzazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili. Le Regioni, entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, disciplinano l'eventuale equivalenza della deliberazione del consiglio comunale di approvazione quale variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'[articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47](#), anche disciplinando le procedure semplificate per la relativa approvazione. Le Regioni, nell'ambito della predetta normativa approvano procedure di co-pianificazione per l'eventuale verifica di conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinata, al fine di concludere il procedimento entro il termine perentorio di 90 giorni dalla deliberazione comunale. Trascorsi i predetti 60 giorni, si applica il [comma 2 dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47](#). Le varianti urbanistiche di cui al presente comma, qualora rientrino nelle previsioni di cui al comma 3 e all'articolo 3 della direttiva 2001/42/CE e del comma 4 dell'articolo 7 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. non sono soggette a valutazione ambientale strategica."*

La Regione Marche ha legiferato in merito inserendo l'art.26 ter alla L.R.34/92 con la quale sono state inserite delle norme di snellimento della procedura di dismissione degli immobili degli enti pubblici e locali. L'articolo 26 ter recita come segue:

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

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

In tale maniera i tempi della procedura di variante urbanistica sono i seguenti:

- 1) Adozione atto in Consiglio comunale
  - 2) Deposito all'albo pretorio, manifesti e testate (n.3 regionali) per 15 giorni
  - 3) Secondo passaggio in Consiglio comunale (delibera) per esame eventuali osservazioni pervenute con controdeduzione (entro 90 giorni dal termine del deposito)
  - 4) Entro i successivi 15 giorni dalla Delibera la stessa e i documenti esplicativi vengono inviati alla Provincia per l'espressione del parere di conformità (art.26 della L.R.34/92)
  - 5) La Provincia ha 15 giorni per esprimere il parere di conformità e lo rinvia al Comune
  - 6) Il Comune, ricevuto il parere, ha 15 giorni per approvare definitivamente la Variante con la terza delibera di C.C.
- (se ci sono rilievi il Comune può controdedurre e i tempi sono anch'essi dimezzati).

In relazione alla normativa sulla VAS dalla lettura combinata del citato ultimo capoverso del comma 2 dell'art.58 così sostituito dall'art. 33-bis, comma 7, legge n. 111 del 2011, come introdotto dall'art. 27, comma 1, legge n. 214 del 2011 e della Direttiva comunitaria n.2001/42/CE è possibile accertare come il cambio di destinazione di immobili di proprietà comunale interessanti piccole aree a livello locale, come nel caso di specie dei tre immobili ex scolastici in oggetto, risulta essere escluso per legge dall'applicazione della normativa introdotta dal D.Lgs.152/2006 in materia di VAS.

Pertanto la normativa regionale (linee guida approvate con D.G.R.n.1823/2010) risulta essere superata dalle citate norme e pertanto non applicabile al caso di specie.

## **2 DESCRIZIONE DELLA VARIANTE AL PRG**

La Variante al PRG, esplicita dal presente documento e dagli elaborati tecnico-grafici allegati, consiste nel cambio di destinazione urbanistica di 3 immobili di proprietà comunale inseriti nel piano delle alienazioni previsto dall'art.58 della Legge n.133/2008 e smi.

Dall'analisi condotta e specificata nei paragrafi seguenti si deduce che l'ambito d'intervento della variante parziale al PRG è quello strettamente locale. Le variazioni interessano esclusivamente tre esigue porzioni di territorio comunale, ubicate in un contesto già urbanizzato con destinazione prevalentemente residenziale. La prima localizzata nel centro storico "A2" (ex liceo di via Leopardi), la seconda in zona residenziale collinare (ex materna di via Petrarca) e la terza in zona residenziale periferica (ex scuola elementare di via dei Lauri).

### **2.1 AREA N.1 – EX LICEO VIA LEOPARDI**

La prima area, oggetto della proposta di variante, è denominata "Ex Liceo di Via Leopardi" per la presenza di un edificio destinato all'istruzione ormai dismesso da oltre quindici anni, con la relativa corte di pertinenza e un modesto corpo di fabbrica adiacente. Il complesso, registrato al Foglio n. 21, particella 547 del catasto urbano e destinato dal PRG vigente all'istruzione, si sviluppa su una superficie complessiva di mq 1126 così ripartita: corpo principale (ex liceo) con una superficie coperta di 330 mq, area di pertinenza con superficie di 734 mq e corpo secondario con superficie coperta di 62 mq.

Sull'area, oggetto della presente variante inserita all'interno della zona perimetrata quale centro storico A2 (lotto coordinato E2), il PRG vigente prevede attualmente la destinazione urbanistica a zona per l'istruzione, normata dall'art.48/1 delle NTA del PRG vigente.

Di seguito si riporta stralcio delle NTA del Piano di Recupero "A2 centro" vigente, per il lotto di riferimento dell'immobile in oggetto.

#### **LOTTO D'INTERVENTO COORDINATO E2:**

*E2 – Aree con presenza di edifici emergenti isolati o variamente aggregati, con impianto tipologico autonomo.*

*E2*

*a: 1 - 4 - 7 - 11 - 12 - 15*

*b: 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 14 - 15 - 16 - 18 - 20 - 22 - 23 - 24 - 25 - 28 - 29*

*c: 1 - 3 - 5*

*esclusi gli edifici ad uso pubblico o d'interesse pubblico individuati nelle tavole di progetto*

*a-0 - Caratteristiche tipologico distributive e igienico sanitarie.*

*a-1 Si prescrive la eliminazione delle superfetazioni che alterano l'impianto tipologicoarchitettonico delle unità edilizie, rispetto alla loro importanza e ubicazione nel tessuto urbano.*

*a-4 Si consente la modifica del sistema di distribuzione interna senza possibilità di aggregazione di più lotti minimi d'intervento.*

*a-7 Si prescrive il mantenimento delle altezze nette interne dei piani.*

*a-11 Si prescrive il mantenimento dell'impianto tipologico architettonico.*

*a-12 Si prescrive il mantenimento o il ripristino delle caratteristiche decorative (cornicioni, lesene, marcapiani, ecc.).*

*a-15 Si prescrive la demolizione di corpi accessori quando questa comporti una migliore utilizzazione degli spazi liberi pubblici o privati.*

*b-0 - Caratteristiche strutturali, costruttive e di arredo.*

*b-6 Prima di procedere alla riparazione delle strutture e in generale nelle opere di ristrutturazioni o nelle eventuali demolizioni e ricostruzioni di una o più unità edilizie facenti parte di un lotto d'intervento coor-*

dinato costituito da più unità edilizie, si prescrive un accertamento accurato dello stato di tutte le strutture portanti dell'unità edilizia interessata dall'intervento e nel caso della demolizione e ricostruzione di quelle delle unità edilizie contigue.

b-7 Si consentono tutte le operazioni di consolidamento e di restauro atte a migliorare le condizioni statiche delle murature portanti.

b-8 Si consente la sostituzione dei solai quando questi si presentino fortemente deteriorati.

b-9 Si prescrive la sostituzione delle strutture a sbalzo lesionate.

b-10 Si consente la sostituzione delle scale in muratura o a sbalzo con scale in cemento armato.

b-11 Si prescrive il ripristino del tipo di copertura a falde con manto tradizionale con eventuale, ove è possibile, utilizzazione di elementi di recupero.

b-12 Si esclude la realizzazione di coperture piane o di terrazze coperte.

b-14 Si consente per le pareti il rinnovo, salvo adeguamento al colore, alla grana, ecc. e agli elementi preesistenti che caratterizzano il lotto d'intervento coordinato. Per gli intonaci si prescrive quello a civile con esclusione degli intonaci di tipo terranova, plastici, ecc. .

E' ammesso nei nuovi edifici e nelle ricostruzioni il cemento a vista. Non si consente la tinteggiatura parziale delle facciate; sono vietati i rivestimenti, le cornici e le zoccolature in marmo.

b-15 Si prescrive la conservazione o il ripristino delle aperture originarie.

b-16 Si prescrive il mantenimento o il ripristino delle caratteristiche decorative (cornicioni, lesene, marcapiani, ecc.).

b-18 Si esclude, a chiusura delle aperture delle facciate, l'uso degli avvolgibili. Si esclude l'uso di infissi in leghe di alluminio e consimili. Si escludono al piano terreno le chiusure con serrande a fasce metalliche agganciate.

b-20 Si esclude la presenza di balconi e aggetti su vie e piazze salvo quelli preesistenti.

b-22 Si esclude l'uso di ringhiere in leghe di alluminio e consimili.

b-23 Si prescrive il mantenimento e la messa in luce di particolari elementi decorativi, su precisazione dell'Amministrazione Comunale.

b-24 Si esclude l'uso e si prevede la rimozione di materiali sintetici impiegati per parapetti, pensiline, riquadri, ecc. .

b-25 Si prescrivono recinzioni con muretti in mattoni pieni di altezza massima di ml. 1,00 con sovrastante cancellata di altezza massima di ml. 1,50.

b-28 Si escludono le insegne a bandiera.

b-29 Si escludono insegne che coprono in ogni misura la facciata dell'edificio.

c-0 - Caratteristiche d'uso.

c-1 Si consente oltre alla destinazione d'uso residenziale anche diversa destinazione nella misura massima al piano terra del 100% e ai piani superiori, presi globalmente, del 20% della superficie utile e comunque nella misura del 100% al primo piano.

Sono consentiti quindi oltre alle residenze:

- Artigianato compatibile con la residenza e il commercio al minuto;
- Servizi, uffici privati, uffici commerciali, tecnici, legali, artistici, ecc.;
- Pubblici esercizi;
- Amministrazione pubblica o privata, credito e assicurazioni;
- Attrezzature di uso pubblico (biblioteche, sale riunioni, locali spettacolo, ecc.);
- Associazioni politiche e sindacali;
- Attrezzature assistenziali e socio-sanitarie;
- Servizi ricreativi (circoli associazionistici, ricreativi, culturali, ecc.);
- Magazzini di servizio ad attività commerciali ed artigianali ricadenti nella zona A2-Centro, con superficie utile non superiore al 50% dell'intera superficie dei piani terra dell'intero lotto d'intervento coordinato;
- Autorimesse.

c-3 Si escludono:

- Magazzini merci all'ingrosso, depositi, industrie, artigianato produttivo, qualsiasi attività producente inquinamento atmosferico e/o acustico o che introduca rifiuti inquinanti nel sistema fognante.

c-5 Si prescrive la esclusiva destinazione a verde privato delle aree degli edifici con sistemazione conseguente.

Di seguito si riporta stralcio delle NTA del PRG vigente dell'immobile in oggetto.

#### **Art.48 Zone per attrezzature pubbliche di quartiere**

Le zone per attrezzature pubbliche di quartiere si suddividono in: zone per l'istruzione, zone per attrezzature comuni, zone a verde pubblico, zone per parcheggi pubblici.

*Esse sono previste ai sensi e nel rispetto del D.I. 02/04/1968 n°1444.*

*In queste zone il Piano si attua nei modi come di seguito stabiliti.*

*Le aree non edificate, né destinate a parcheggi o passaggi, saranno sistemate a verde con alberature di alto fusto.*

#### 1)Zone per l'istruzione

*Sono destinate ad asili nido, scuola materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo e relativi servizi e ad altre strutture di istruzione.*

*Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti parametri, privilegiando nell'edificazione l'applicazione di criteri di bio-architettura.:*

*A) indice di fabbricazione fondiaria  $I_f = 1,00 \text{ mc/mq}$*

*B) parcheggi permeabili (per quanto possibile) = 1 mq ogni 10 mq della superficie totale del lotto e in accordo all'art. 61 del REC di SBT.*

*In tali zone è consentito l'intervento di iniziativa privata per impianti ed attrezzature destinate all'istruzione di uso pubblico. Gli interventi di iniziativa privata sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione, approvata dal Consiglio Comunale, unitamente allo schema progettuale, riguardante la sistemazione, i modi e i tempi di utilizzo e gestione dell'area, dell'edificato e dell'intero comparto, la messa a disposizione delle aree necessarie; i tempi e le modalità per la verifica dello stato di attuazione nonché le sanzioni previste per gli eventuali inadempimenti.*

*Nell'intera zona eccedente l'edificato:*

*1) le aree a spazi collettivi di pertinenza dell'edificato, almeno nella misura del 30% della ST di uso pubblico, sono attrezzate e cedute gratuitamente al Comune fermo restando per il privato il diritto di superficie e l'obbligo alla manutenzione e pulizia dell'intera superficie scoperta.*

*2) l'area rimanente di uso pubblico in cui è compresa la superficie attrezzata dal privato da destinare a parcheggio funzionale all'edificato, possibilmente permeabile, come da art.61 del REC, è ceduta gratuitamente al Comune, fermo restando per il privato il diritto di superficie e l'obbligo alla manutenzione e pulizia dell'intera superficie scoperta.*

*H max=7 ml; Dc=ml 5; Df=ml 10; Ds=ml 5*

*Nelle zone a Superficie territoriale superiore a mq 2000 e compatibilmente con i vincoli di cui al capoverso seguente e previa valutazione geologica, la SUL, come sopra calcolata, è organizzabile volumetricamente anche fino a 3 piani fuori terra di Hmax=10,50 purchè consentito dalle normative specifiche del tipo di edificio da realizzare e con abbattimento delle barriere architettoniche.*

*L'edificato va comunque collocato compatibilmente con i vincoli PPAR e in armonia con i vincoli storici, idrogeologici e paesistico-ambientali e previa valutazione geologica.*

*Sull'edificato, di proprietà privata, sarà applicato il vincolo di destinazione della durata di 30 anni.*

*In caso di alienazione dell'edificato il Comune può esercitare il diritto di prelazione.*

*In caso di intervento pubblico diretto la massima superficie edificabile e l'altezza massima sono subordinate ad un complessivo progetto plano-volumetrico esteso all'intera area, approvato dal Consiglio Comunale, ferma restando la dotazione di parcheggi di cui al REC di SBT.*

#### La Variante in esame consiste essenzialmente in:

- modifica della destinazione urbanistica dell'area dell'ex Liceo;
- conseguente ridefinizione dei parametri e standard urbanistici ed edilizi;
- la ridefinizione della modalità di intervento da applicare secondo il piano di recupero del centro storico.

La variante, che renderà attuabile la proposta di trasformazione dell'area, consiste nella modifica di destinazione dell'area occupata dai corpi di fabbrica e di una parte dell'area di pertinenza a destinazione prevalentemente residenziale, per una superficie di 834 mq, e la restante parte di area scoperta a parcheggi pubblici di quartiere per una superficie di 292 mq (normata dall'art. 48/4 NTA PRG/vigente); oltre a ciò è prevista una ridefinizione dei parametri e standard urbanistici ed edilizi e della modalità di intervento da applicare secondo il piano di recupero del centro storico.

La normativa del Piano di Recupero A2 vigente, riferita al lotto coordinato E2, viene modificata con l'introduzione della nuova tipologia di lotto coordinato denominato E2bis, che prevede l'eliminazione della norma C5 (*caratteristiche d'uso: "Si prescrive*

la esclusiva destinazione a verde privato delle aree degli edifici con sistemazione conseguente"). Inoltre la variante prevede la modifica della destinazione urbanistica dell'area, a seguito dell'eliminazione della previsione a standard urbanistico del PRG della stessa.

Di seguito si riporta stralcio delle NTA del Piano di Recupero A2 centro per il lotto di riferimento dell'immobile in oggetto, a seguito della variante.

**LOTTO D'INTERVENTO COORDINATO E2bis:**

*E2bis – Aree con presenza di edifici emergenti isolati o variamente aggregati, con impianto tipologico autonomo.*

*E2bis*

*a: 1 - 4 - 7 - 11 - 12 - 15*

*b: 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 14 - 15 - 16 - 18 - 20 - 22 - 23 - 24 - 25 - 28 - 29*

*c: 1 - 3*

*a-0 – Caratteristiche tipologico distributive e igienico sanitarie.*

*a-1 Si prescrive la eliminazione delle superfetazioni che alterano l'impianto tipologicoarchitettonico delle unità edilizie, rispetto alla loro importanza e ubicazione nel tessuto urbano.*

*a-4 Si consente la modifica del sistema di distribuzione interna senza possibilità di aggregazione di più lotti minimi d'intervento.*

*a-7 Si prescrive il mantenimento delle altezze nette interne dei piani.*

*a-11 Si prescrive il mantenimento dell'impianto tipologico architettonico.*

*a-12 Si prescrive il mantenimento o il ripristino delle caratteristiche decorative (cornicioni, lesene, marcapiani, ecc.).*

*a-15 Si prescrive la demolizione di corpi accessori quando questa comporti una migliore utilizzazione degli spazi liberi pubblici o privati.*

*b-0 – Caratteristiche strutturali, costruttive e di arredo.*

*b-6 Prima di procedere alla riparazione delle strutture e in generale nelle opere di ristrutturazioni o nelle eventuali demolizioni e ricostruzioni di una o più unità edilizie facenti parte di un lotto d'intervento coordinato costituito da più unità edilizie, si prescrive un accertamento accurato dello stato di tutte le strutture portanti dell'unità edilizia interessata dall'intervento e nel caso della demolizione e ricostruzione di quelle delle unità edilizie contigue.*

*b-7 Si consentono tutte le operazioni di consolidamento e di restauro atte a migliorare le condizioni statiche delle murature portanti.*

*b-8 Si consente la sostituzione dei solai quando questi si presentino fortemente deteriorati.*

*b-9 Si prescrive la sostituzione delle strutture a sbalzo lesionate.*

*b-10 Si consente la sostituzione delle scale in muratura o a sbalzo con scale in cemento armato.*

*b-11 Si prescrive il ripristino del tipo di copertura a falde con manto tradizionale con eventuale, ove è possibile, utilizzazione di elementi di recupero.*

*b-12 Si esclude la realizzazione di coperture piane o di terrazze coperte.*

*b-14 Si consente per le pareti il rinnovo, salvo adeguamento al colore, alla grana, ecc. e agli elementi preesistenti che caratterizzano il lotto d'intervento coordinato. Per gli intonaci si prescrive quello a civile con esclusione degli intonaci di tipo terranova, plastici, ecc. .*

*E' ammesso nei nuovi edifici e nelle ricostruzioni il cemento a vista. Non si consente la tinteggiatura parziale delle facciate; sono vietati i rivestimenti, le cornici e le zoccolature in marmo.*

*b-15 Si prescrive la conservazione o il ripristino delle aperture originarie.*

*b-16 Si prescrive il mantenimento o il ripristino delle caratteristiche decorative (cornicioni, lesene, marcapiani, ecc.).*

*b-18 Si esclude, a chiusura delle aperture delle facciate, l'uso degli avvolgibili. Si esclude l'uso di infissi in leghe di alluminio e consimili. Si escludono al piano terreno le chiusure con serrande a fasce metalliche agganciate.*

*b-20 Si esclude la presenza di balconi e aggetti su vie e piazze salvo quelli preesistenti.*

*b-22 Si esclude l'uso di ringhiere in leghe di alluminio e consimili.*

*b-23 Si prescrive il mantenimento e la messa in luce di particolari elementi decorativi, su precisazione dell'Amministrazione Comunale.*

*b-24 Si esclude l'uso e si prevede la rimozione di materiali sintetici impiegati per parapetti, pensiline, riquadri, ecc. .*

*b-25 Si prescrivono recinzioni con muretti in mattoni pieni di altezza massima di ml. 1,00 con sovrastante cancellata di altezza massima di ml. 1,50.*

*b-28 Si escludono le insegne a bandiera.*

*b-29 Si escludono insegne che coprono in ogni misura la facciata dell'edificio.*

*c-0 – Caratteristiche d'uso.*

*c-1 Si consente oltre alla destinazione d'uso residenziale anche diversa destinazione nella misura massima al piano terra del 100% e ai piani superiori, presi globalmente, del 20% della superficie utile e comunque nella misura del 100% al primo piano.*

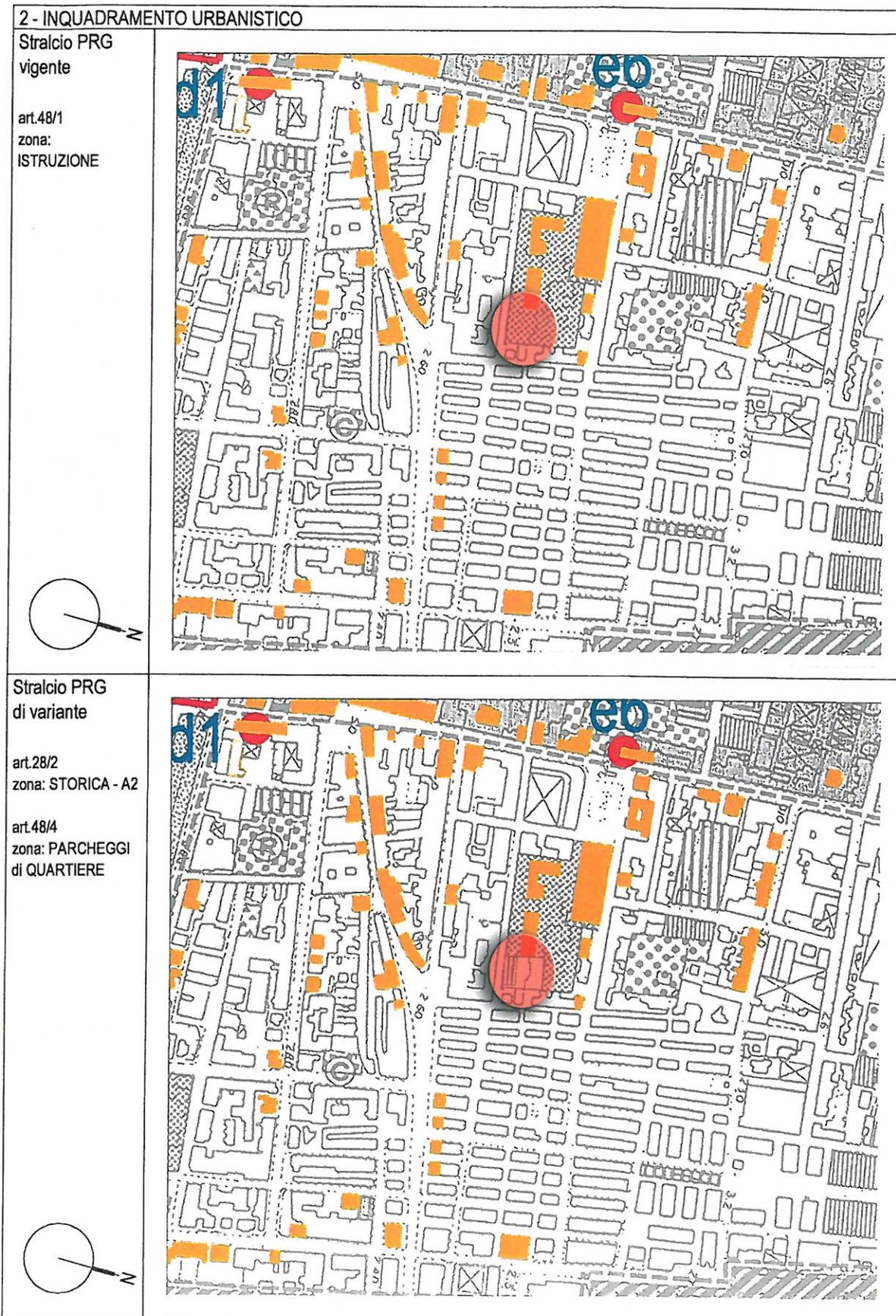
*Sono consentiti quindi oltre alle residenze:*

- Artigianato compatibile con la residenza e il commercio al minuto;*
- Servizi, uffici privati, uffici commerciali, tecnici, legali, artistici, ecc.;*
- Pubblici esercizi;*
- Amministrazione pubblica o privata, credito e assicurazioni;*
- Attrezzature di uso pubblico (biblioteche, sale riunioni, locali spettacolo, ecc.);*
- Associazioni politiche e sindacali;*
- Attrezzature assistenziali e socio-sanitarie;*
- Servizi ricreativi (circoli associazionistici, ricreativi, culturali, ecc.);*
- Magazzini di servizio ad attività commerciali ed artigianali ricadenti nella zona A2-Centro, con superficie utile non superiore al 50% dell'intera superficie dei piani terra dell'intero lotto d'intervento coordinato;*
- Autorimesse.*

*c-3 Si escludono:*

- Magazzini merci all'ingrosso, depositi, industrie, artigianato produttivo, qualsiasi attività producente inquinamento atmosferico e/o acustico o che introduca rifiuti inquinanti nel sistema fognante.*

# STRALCIO PRG VIGENTE ANTE E POST VARIANTE



## **2.2 AREA N.2 – EX SCUOLA MATERNA DI VIA PETRARCA**

La seconda area oggetto della proposta di variante è denominata Ex Scuola Materna di via Petrarca per la presenza dell'omonima struttura per l'istruzione. La scuola è stata dismessa da oltre un anno, per il trasferimento e l'accorpamento dei plessi scolastici effettuato dal Comune a seguito della costruzione della nuova scuola del Paese Alto "G.Impastato". L'immobile è registrato al catasto al Foglio n. 4, particella 768 e 769.

L'ex complesso per l'istruzione è costituito dal fabbricato principale di Superficie coperta di 498 mq e dall'area di pertinenza di Superficie di 1269 mq, per complessivi mq 1767.

Sull'area, oggetto della presente variante, il PRG vigente prevede la destinazione urbanistica di zona per l'istruzione, normata prevalentemente dall'art.48/1 delle norme tecniche di attuazione del PRG, secondo l'ultima variante normativa approvata definitivamente con D.C.C. n. 78 del 11.07.2008, e per una minima parte da zona per la viabilità urbana normata dall'art.46 "Zone per la viabilità".

La norma del vigente PRG prevede quanto segue:

### **Art.48 Zone per attrezzature pubbliche di quartiere**

*Le zone per attrezzature pubbliche di quartiere si suddividono in: zone per l'istruzione, zone per attrezzature comuni, zone a verde pubblico, zone per parcheggi pubblici.*

*Esse sono previste ai sensi e nel rispetto del D.l. 02/04/1968 n°1444.*

*In queste zone il Piano si attua nei modi come di seguito stabiliti.*

*Le aree non edificate, né destinate a parcheggi o passaggi, saranno sistemate a verde con alberature di alto fusto.*

#### **1)Zone per l'istruzione**

*Sono destinate ad asili nido, scuola materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo e relativi servizi e ad altre strutture di istruzione.*

*Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti parametri, privilegiando nell'edificazione l'applicazione di criteri di bio-architettura.:*

*A) indice di fabbricazione fondiaria  $I_f = 1,00$  mc/mq*

*B) parcheggi permeabili (per quanto possibile) = 1 mq ogni 10 mq della superficie totale del lotto e in accordo all'art. 61 del REC di SBT.*

*In tali zone è consentito l'intervento di iniziativa privata per impianti ed attrezzature destinate all'istruzione di uso pubblico. Gli interventi di iniziativa privata sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione, approvata dal Consiglio Comunale, unitamente allo schema progettuale, riguardante la sistemazione, i modi e i tempi di utilizzo e gestione dell'area, dell'edificato e dell'intero comparto, la messa a disposizione delle aree necessarie; i tempi e le modalità per la verifica dello stato di attuazione nonché le sanzioni previste per gli eventuali inadempimenti.*

*Nell'intera zona eccedente l'edificato:*

*1) le aree a spazi collettivi di pertinenza dell'edificato, almeno nella misura del 30% della ST di uso pubblico, sono attrezzate e cedute gratuitamente al Comune fermo restando per il privato il diritto di superficie e l'obbligo alla manutenzione e pulizia dell'intera superficie scoperta.*

*2) l'area rimanente di uso pubblico in cui è compresa la superficie attrezzata dal privato da destinare a parcheggio funzionale all'edificato, possibilmente permeabile, come da art.61 del REC, è ceduta gratuitamente al Comune, fermo restando per il privato il diritto di superficie e l'obbligo alla manutenzione e pulizia dell'intera superficie scoperta.*

*$H_{max}=7$  ml;  $D_c=ml$  5;  $D_f=ml$  10;  $D_s=ml$  5*

*Nelle zone a Superficie territoriale superiore a mq 2000 e compatibilmente con i vincoli di cui al capoverso seguente e previa valutazione geologica, la SUL, come sopra calcolata, è organizzabile volumetricamente anche fino a 3 piani fuori terra di  $H_{max}=10,50$  purchè consentito dalle normative specifiche del tipo di edificio da realizzare e con abbattimento delle barriere architettoniche.*

*L'edificato va comunque collocato compatibilmente con i vincoli PPAR e in armonia con i vincoli storici, idrogeologici e paesistico-ambientali e previa valutazione geologica.*

*Sull'edificato, di proprietà privata, sarà applicato il vincolo di destinazione della durata di 30 anni.*

*In caso di alienazione dell'edificato il Comune può esercitare il diritto di prelazione.*

*In caso di intervento pubblico diretto la massima superficie edificabile e l'altezza massima sono subordinate ad un complessivo progetto plano-volumetrico esteso all'intera area, approvato dal Consiglio Comunale, ferma restando la dotazione di parcheggi di cui al REC di SBT.*

La variante urbanistica consiste nel rendere attuabile la proposta di trasformazione di parte dell'area per complessivi 1291 mq, attraverso la modifica della zonizzazione attuale a zona prevalentemente residenziale, e la restante parte, pari a 476 mq, a zona a verde pubblico di quartiere, le cui norme sono distinte come segue:

**-Artt.29/30 della zona residenziale di completamento B1 delle NTA del PRG vigente;**

**-Art. 48/3 della zona verde pubblico di quartiere.**

Di seguito si riporta stralcio delle NTA del PRG vigente dell'immobile in oggetto.

*Variante normativa approvata definitivamente con D.C.C. 62 del 11.07.2013*

**Art. 29 - Zone residenziali di completamento**

*Le zone residenziali di completamento comprendono le parti del territorio comunale a prevalente destinazione residenziale, diverse dalle zone di tipo A, totalmente o parzialmente edificate.*

*In tali zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:*

- a) abitazioni;
- b) abitazioni collettive;
- c) attività ricettive; nella zona compresa tra la ferrovia Bari-Bologna ed il mare la realizzazione di alberghi, pensioni e complessi turistici è ammessa con una superficie coperta non superiore al 50% della superficie del lotto;
- d) attività commerciali al dettaglio in conformità con il Piano al Commercio;
- e) artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- f) ristoranti, bar, locali di divertimento;
- g) teatri e cinematografi;
- h) associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
- i) istituzioni pubbliche statali e rappresentative
- j) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- k) garage di uso pubblico e privato;
- l) servizi sociali e religiosi di quartiere;
- m) attrezzature socio-sanitarie;
- n) attrezzature culturali e sportive.

*In tali zone, da considerarsi come omogenee di tipo B ai sensi del D.I. 2.4.1968 n°1444, la Variante Generale al P.R.G. si attua prevalentemente per intervento diretto e sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art.3 comma 1 lettera d del DPR n.380/2001 e smi e con le specifiche di cui ai successivi commi.*

*Il mutamento di destinazione d'uso degli edifici esistenti di cui all'art. 10 (Strutture ricettive alberghiere) della L.R. 11 luglio 2006 n. 9 "Testo unico delle norme regionali in materia di turismo" verso altra destinazione d'uso consentita dal presente articolo, è ammissibile solo attraverso una progettazione/adequamento degli edifici al fine di ottenere standard qualitativi elevati in materia di sicurezza, di edilizia sostenibile, risparmio energetico nonché qualità architettonica e ambientale. Il possesso di tali requisiti è garantito dal raggiungimento del punteggio minimo pari ad 1 in caso di nuova costruzione e di 0,5 in caso di ristrutturazione edilizia secondo quanto previsto dal protocollo ITACA Marche sintetico approvato con DGR n. 1245 del 02/08/2010 e smi. Inoltre dovranno essere rispettate le norme vigenti per le costruzioni in zone sismiche e la dotazione minima di 1 mq ogni 10 mc di costruzione per spazi destinati a parcheggio pertinenziale di cui alla legge n.122/89.*

*In caso di demolizione e ricostruzione, anche parziale, seppure attuata attraverso la ristrutturazione edilizia o straordinaria manutenzione degli edifici di cui all'art. 10 (Strutture ricettive alberghiere) della L.R. 9/2006, è ammesso il mutamento di destinazione d'uso dell'edificio per intervento diretto, dalla destinazione ricettiva alberghiera (punto c di cui ai commi precedenti) verso altra destinazione d'uso consentita dal presente articolo, nel rispetto delle specifiche di cui ai commi precedenti e secondo i parametri e le limitazioni di cui all'art.7 punto 2) del DM 1444/68.*

*Inoltre, in considerazione della valorizzazione fondiaria derivante dalla trasformazione di cui ai commi precedenti, la stessa è onerosa e si applicano i seguenti oneri:*

*- la trasformazione, da strutture attualmente destinate all'attività ricettiva di cui all'art. 10 (Strutture ricettive alberghiere) della L.R. 11 luglio 2006 n. 9 "Testo unico delle norme regionali in materia di turismo", in categoria diversa, è dovuto, fino all'aggiornamento delle tabelle parametriche regionali approvate ai sensi del terzo comma dell'art. 27 della L.R. 16/2010 così come modificato dall'art. 35 della L.R. 28.12.2010 n. 20, un esborso di una quota pari a quella prevista nella tabella relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per le relative categorie di intervento, maggiorata del 100% (Delibera di G.C. n.378 del 27 novembre 2007 "Adeguamento tariffe servizi comunali anno 2008" e s.m.i.).*

Inoltre dovrà essere corrisposto, in aggiunta a quanto sopra riportato, il contributo commisurato al costo di costruzione, determinato ai sensi dell'art.16 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., nella quota del 10% dell'effettivo costo dell'intervento oggetto della trasformazione, desunto da computo metrico estimativo in allegato alla richiesta del titolo edilizio e ottenuto con riferimento al prezzario regionale oo.pp. in vigore al momento.

Ai sensi della L.R.14/2008 qualora il privato nella trasformazione edilizia garantisca il raggiungimento del punteggio minimo 2 secondo quanto previsto dal protocollo ITACA Marche sintetico approvato con DGR n. 1245 del 02/08/2010 e smi o in alternativa il raggiungimento della classe energetica "A" di cui al D.Lgs 192/05 così come modificato dal D.Lgs 311/06 e D.P.R. n.59/2009, è previsto uno sconto pari al 15% dell'importo dovuto quali oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione di cui al capoverso precedente.

### **Art. 30 delle N.T.A. - zone residenziali di completamento B1**

Gli indici per tali zone sono così fissati:

$I_f = 2,00 \text{ mc/mq}$

$H = 14,00 \text{ mt.}$

$d_i = 5,00 \text{ mt.}$

$d_s = 5,00 \text{ mt.}$ , o in allineamento ai fabbricati esistenti.

$d_f = 10,00 \text{ mt.}$

$D_i = D_s = H/2.$

Oneri di concessione:

- a)- Oneri di urbanizzazione primaria, come definiti dalla specifica deliberazione del Consiglio Comunale, monetizzabili ovvero assolti con l'ammodernamento, il ripristino o la costruzione delle opere relative.
- b)- Oneri di urbanizzazione secondaria, come definiti dalla specifica deliberazione del Consiglio comunale.
- c)- Oneri di costruzione, commisurati al costo di costruzione, secondo le indicazioni della Regione.

Variante normativa approvata con D.C.C. n.78 del 11/07/2008

### **Art.48 Zone per attrezzature pubbliche di quartiere**

Le zone per attrezzature pubbliche di quartiere si suddividono in: zone per l'istruzione, zone per attrezzature comuni, zone a verde pubblico, zone per parcheggi pubblici.

Esse sono previste ai sensi e nel rispetto del D.I. 02/04/1968 n°1444.

In queste zone il Piano si attua nei modi come di seguito stabiliti.

Le aree non edificate, né destinate a parcheggi o passaggi, saranno sistemate a verde con alberature di alto fusto.

#### **3) Zone a verde pubblico di quartiere**

Sono destinate a verde naturale ed attrezzato e gestite secondo il Regolamento del verde (delibera C.S. 157 del 10 maggio 2006) e privilegiando l'applicazione di criteri di bio-architettura.

Le attrezzature e gli impianti consentiti ai privati secondo i punti c) e d) dell'art. 3 del D.I. 02/04/1968 n.1444 possono essere completate da esercizi complementari per attività ricreative-ristorative (bar, tavola calda, ristorante, pizzeria) solo fino alla concorrenza del 50% della superficie massima edificabile. La superficie utile lorda (SUL) massima consentita è pari al 5% della Superficie territoriale di ogni zona + 5% per coperture stagionali e rimovibili. La quota parte da destinare a verde compatto (non sono conteggiabili alberature quali filari, viali.), sarà almeno il 60% della Superficie territoriale. Nella parte restante della zona sono ammesse anche serre trasparenti senza comportare aumento di volume ma in misura non superiore al 10% della ST e al servizio della stessa area verde.

L'edificato va comunque collocato compatibilmente con i vincoli PPAR e in armonia con i vincoli idrogeologici e paesistico-ambientali e previa valutazione geologica

Per aree di dimensioni fino a 1.500 mq la superficie massima edificabile può comunque raggiungere i 75 mq compresi i bagni pubblici.

Per aree di dimensioni oltre i 100.000 mq la superficie massima edificabile è pari a mq 8.000.

Da e oltre i 30.000 mq di ST e compatibilmente con i vincoli paesaggistici, storici ed ambientali, la SUL, come sopra calcolata, è organizzabile anche su 2 piani fuori terra di altezza massima complessiva pari a ml 7, purchè con abbattimento delle barriere architettoniche.

In proporzione all'ampiezza della superficie edificabile sarà anche attrezzata contestualmente alla realizzazione dell'edificato una idonea area a verde compatto pari almeno al quadruplo della superficie massima edificabile, secondo uno schema progettuale per la sistemazione di massima dell'area e ceduta gratuitamente al Comune. L'area rimanente, di uso pubblico, compresa la superficie da destinare a parcheggio funzionale all'edificato, possibilmente permeabile, ed attrezzata contestualmente dal privato come da art.61 del REC, sarà ceduta gratuitamente al Comune, fermo restando per il privato, il diritto di

superficie e l'obbligo alla manutenzione e pulizia dell'intera Superficie Territoriale scoperta.  
L'edificato va comunque collocato compatibilmente con i vincoli PPAR e in armonia con i vincoli storici, idrogeologici e paesistico-ambientali e previa valutazione geologica  
Sull'edificato, di proprietà privata, sarà applicato il vincolo di destinazione della durata di 30 anni.  
In caso di alienazione dell'edificato il Comune può esercitare il diritto di prelazione.

$H_{max} = 4 \text{ ml}$

$D_c = \text{ml } 5$

$D_f = \text{ml } 10$

$D_s = \text{ml } 5$

In analogia con la Delibera del Consiglio Comunale n°27 del 1995 gli interventi di iniziativa privata sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione, approvata dal Consiglio Comunale, unitamente allo schema progettuale, riguardante la sistemazione, i modi e i tempi di utilizzo e gestione dell'area, dell'edificato e dell'intero comparto, la messa a disposizione delle aree necessarie; i tempi e le modalità per la verifica dello stato di attuazione nonché le sanzioni previste per gli eventuali inadempimenti.

Il privato può comunque riservarsi, previo inserimento nella Convenzione di cui sopra, una quota di uso pubblico da destinare secondo il punto c) dell'art. 3 del D.l. 02/04/1968 n.1444 ad attrezzature stagionali fino ad un massimo del 30% della Superficie Territoriale e comunque non oltre i 1200 mq..

Per le attività complementari sopra indicate e comunque nel rispetto delle norme vigenti i parcheggi di uso pubblico, ad erelative aree devono essere permeabili, per quanto possibile, e attrezzate contestualmente all'edificato

secondo il comma 4 dell'art. 61 (parcheggi) del REC di SBT.

In caso di intervento pubblico diretto la massima superficie edificabile e l'altezza massima sono subordinate ad un complessivo progetto planovolumetrico esteso all'intera area e approvato dal Consiglio Comunale, ferma restando la dotazione di parcheggi di cui al REC di SBT.

In tali zone, ferma restando la destinazione di superficie, è possibile nel sottosuolo ricavare spazi destinati a parcheggi privati. Nel caso di parcheggi di proprietà privata, in coerenza con tutti gli accorgimenti e i pareri necessari per tali interventi, la realizzazione di tali attrezzature nel sottosuolo comporta, per il privato, in superficie, la realizzazione del 60% a verde compatto e la cessione gratuita e contestuale al Comune di tutta l'area di zona.

L'edificazione dei parcheggi sotterranei avviene previa valutazione geologica connessa al progetto di intervento; gli interventi di iniziativa privata sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione, approvata dal

Consiglio Comunale, unitamente allo schema progettuale, riguardante la sistemazione, i modi e i tempi di utilizzo e gestione dell'area, dell'edificato nel sottosuolo e dell'intero comparto, la messa a disposizione delle aree necessarie; i tempi e le modalità per la verifica dello stato di attuazione nonché le sanzioni previste per gli eventuali inadempimenti.

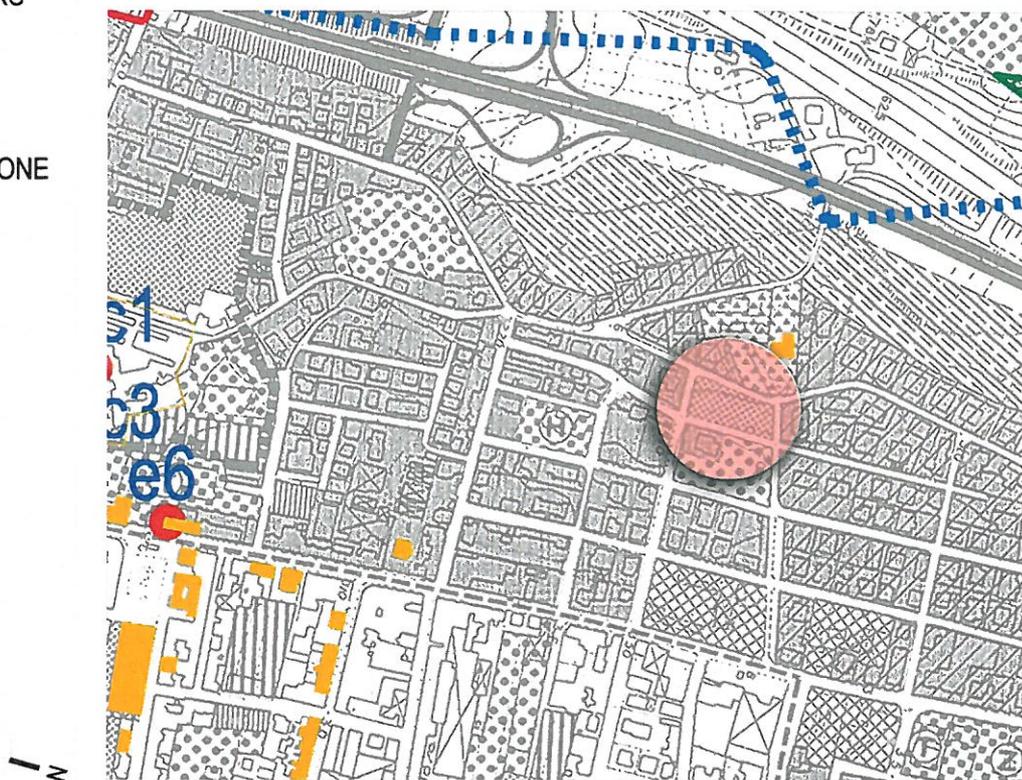
# STRALCIO PRG VIGENTE ANTE E POST VARIANTE

## 2 - INQUADRAMENTO URBANISTICO

Stralcio PRG  
vigente

art. 48/1

zona:  
ISTRUZIONE

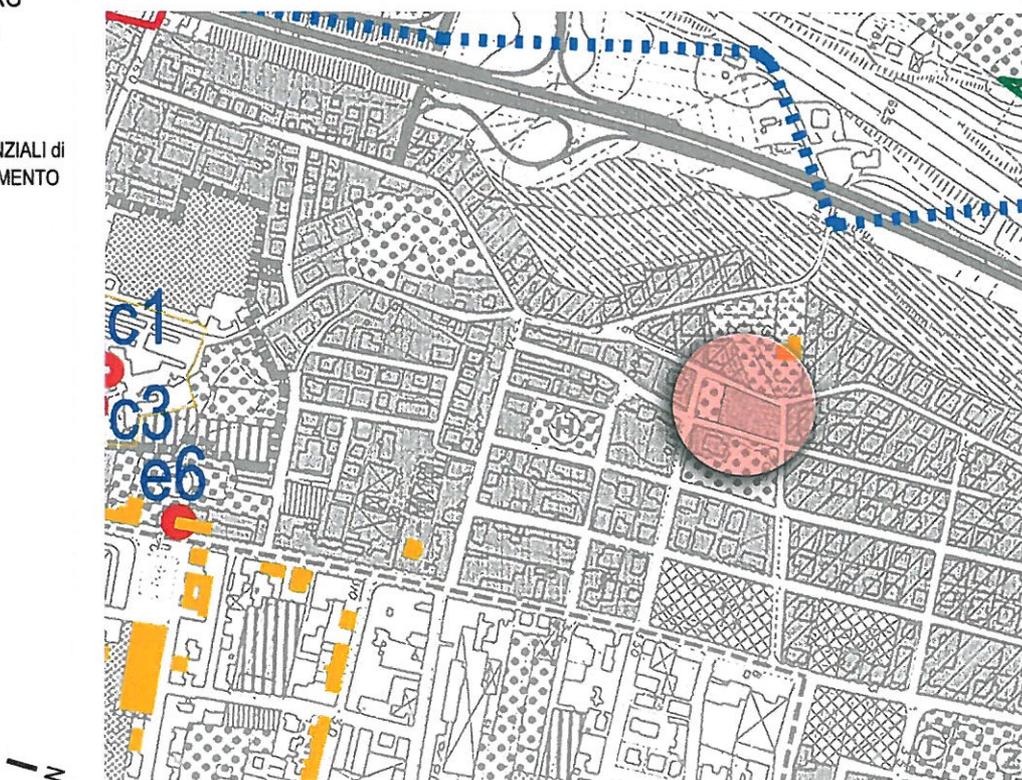


scala 1:5000

Stralcio PRG  
di variante

art. 30

zona:  
B1-RESIDENZIALI di  
COMPLETAMENTO



scala 1:5000

## **2.3 AREA N.3 – EX SCUOLA ELEMENTARE DI VIA DEI LAURI**

La terza area, oggetto della proposta di variante, è denominata Ex Scuola elementare di via dei Lauri, per la presenza dell'omonima struttura scolastica. La scuola è stata dismessa da oltre un anno per il trasferimento e l'accorpamento dei plessi scolastici effettuato dal Comune. L'immobile è registrato al catasto al Foglio n. 17, particella 24. L'ex complesso per l'istruzione è costituito dal fabbricato principale di Superficie coperta di 240mq e dall'area di pertinenza di Superficie di 581mq, per complessivi 821mq.

L'immobile è stato sottoposto alla verifica di interesse culturale prevista dall'art.12 del D.Lgs.42/2004 con dichiarazione di interesse culturale n.20 emanata in data 12/02/2014 (prot.n.730 del 12/2/2014 acquisita a ns.protocollo n.9183 del 18/2/2014).

Sull'area oggetto della presente variante, il PRG vigente prevede la destinazione urbanistica di zona per attrezzature comuni, normata dall'art.48/2 delle norme tecniche di attuazione del PRG secondo l'ultima variante normativa approvata definitivamente con D.C.C. n. 78 del 11.07.2008 vigente.

Di seguito si riporta stralcio delle NTA del PRG vigente dell'immobile in oggetto.

*Variante normativa approvata con D.C.C. n.78 del 11/07/2008*

### **Art.48 Zone per attrezzature pubbliche di quartiere**

*Le zone per attrezzature pubbliche di quartiere si suddividono in: zone per l'istruzione, zone per attrezzature comuni, zone a verde pubblico, zone per parcheggi pubblici.*

*Esse sono previste ai sensi e nel rispetto del D.l. 02/04/1968 n°1444.*

*In queste zone il Piano si attua nei modi come di seguito stabiliti.*

*Le aree non edificate, né destinate a parcheggi o passaggi, saranno sistemate a verde con alberature di alto fusto.*

### **2) Zone per attrezzature comuni**

*In tutto il territorio comunale, nelle zone definite "zone per attrezzature comuni" è consentita ai privati l'edificazione di impianti ed attrezzature di uso pubblico, di cui al punto b) dell'art. 3 del D.l. 02/04/1968 n.1444.*

*Sono anche consentite attività di tipo direzionale (studi professionali, banche, agenzie turistiche ed immobiliari) nonché esercizi per attività commerciali di piccola distribuzione al dettaglio integrate da esercizi per attività ricreative–ristorative (bar, tavola calda, ristorante, pizzeria), nonché da eventuali attività artigianali di servizio e realizzata privilegiando l'applicazione di criteri di bio-architettura purchè le attività sia commerciali che direzionali e/o ricreative–ristorative complessivamente, non superino il 50% della SUL realizzabile e siano integrate con le attività di cui al precedente capoverso del presente articolo. La massima superficie edificabile consentita (comunque coperta, anche con elementi rimovibili) è pari al 15% della Superficie territoriale di ogni zona. La quota parte da destinare a verde compatto (non sono conteggiabili alberature quali filari, viali..) sarà almeno il 50% della Superficie Territoriale e sarà attrezzata contestualmente alla realizzazione dell'edificato e ceduta gratuitamente al Comune. Il restante 35% dell'intera area, di uso pubblico compresa la superficie da destinare a parcheggio funzionale all'edificato, possibilmente permeabile, ed contestualmente attrezzata dal privato come da art.61 del REC, sarà interamente per la parte attrezzata e non ceduta gratuitamente al Comune, fermo restando per il privato, il diritto di superficie e l'obbligo alla manutenzione e pulizia dell'intera area scoperta.*

*L'edificato va comunque collocato compatibilmente con i vincoli PPAR e in armonia con i vincoli idrogeologici e paesistico-ambientali e previa valutazione geologica Sull'edificato, di proprietà privata, sarà applicato il vincolo di destinazione della durata di 30 anni.*

*In caso di alienazione dell'edificato il Comune può esercitare il diritto di prelazione In analogia con la Delibera del Consiglio Comunale n°27 del 1995 gli interventi di iniziativa privata sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione, approvata dal Consiglio Comunale, unitamente allo schema progettuale, riguardante la sistemazione, i modi e i tempi di utilizzo e gestione dell'area, dell'edificato e dell'intero comparto, la messa a disposizione delle aree necessarie; i tempi e le modalità per la verifica dello stato di attuazione nonché le sanzioni previste per gli eventuali inadempimenti.*

*H max=7 ml*

*Dc=ml 5*

Df=ml 10

Ds=ml 5

Per le attività terziarie e comunque nel rispetto delle norme vigenti i parcheggi di uso pubblico, ad esclusione delle corsie di smistamento, devono essere almeno pari a 40mq/100mq di SUL e le relative aree devono essere permeabili, per quanto possibile, e attrezzate secondo il comma 4 dell'art. 61 (parcheggi) del REC di SBT. In caso di intervento pubblico diretto per destinazioni quali attrezzature civili ed amministrative, culturali, sociali, sanitarie di base, assistenziali, ricreative ed altre, nonché per attrezzature religiose la massima superficie edificabile e l'altezza massima sono subordinate ad un complessivo progetto planovolumetrico esteso all'intera area, approvato dal Consiglio Comunale, ferma restando la dotazione di parcheggi di cui al REC di SBT.

La variante urbanistica consiste nel rendere attuabile la proposta di trasformazione dell'area per complessivi 821mq, attraverso la modifica della zonizzazione attuale a zona residenziale, le cui norme sono distinte come segue:

**-Artt.29/31 della zona residenziale di completamento B2 delle NTA del PRG vigente.**

Di seguito si riporta stralcio delle NTA del PRG vigente dell'immobile in oggetto a seguito della Variante in esame.

*Variante normativa approvata definitivamente con D.C.C. 62 del 11.07.2013*

**Art. 29 - Zone residenziali di completamento**

*Le zone residenziali di completamento comprendono le parti del territorio comunale a prevalente destinazione residenziale, diverse dalle zone di tipo A, totalmente o parzialmente edificate.*

*In tali zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:*

- a) abitazioni;
- b) abitazioni collettive;
- c) attività ricettive; nella zona compresa tra la ferrovia Bari-Bologna ed il mare la realizzazione di alberghi, pensioni e complessi turistici è ammessa con una superficie coperta non superiore al 50% della superficie del lotto;
- d) attività commerciali al dettaglio in conformità con il Piano al Commercio;
- e) artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- f) ristoranti, bar, locali di divertimento;
- g) teatri e cinematografi;
- h) associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
- i) istituzioni pubbliche statali e rappresentative
- j) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- k) garage di uso pubblico e privato;
- l) servizi sociali e religiosi di quartiere;
- m) attrezzature socio-sanitarie;
- n) attrezzature culturali e sportive.

*In tali zone, da considerarsi come omogenee di tipo B ai sensi del D.I. 2.4.1968 n°1444, la Variante Generale al P.R.G. si attua prevalentemente per intervento diretto e sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art.3 comma 1 lettera d del DPR n.380/2001 e smi e con le specifiche di cui ai successivi commi.*

*Il mutamento di destinazione d'uso degli edifici esistenti di cui all'art. 10 (Strutture ricettive alberghiere) della L.R. 11 luglio 2006 n. 9 " Testo unico delle norme regionali in materia di turismo" verso altra destinazione d'uso consentita dal presente articolo, è ammissibile solo attraverso una progettazione/adeguamento degli edifici al fine di ottenere standard qualitativi elevati in materia di sicurezza, di edilizia sostenibile, risparmio energetico nonché qualità architettonica e ambientale. Il possesso di tali requisiti è garantito dal raggiungimento del punteggio minimo pari ad 1 in caso di nuova costruzione e di 0,5 in caso di ristrutturazione edilizia secondo quanto previsto dal protocollo ITACA Marche sintetico approvato con DGR n. 1245 del 02/08/2010 e smi. Inoltre dovranno essere rispettate le norme vigenti per le costruzioni in zone sismiche e la dotazione minima di 1 mq ogni 10 mc di costruzione per spazi destinati a parcheggio pertinenziale di cui alla legge n.122/89.*

*In caso di demolizione e ricostruzione, anche parziale, seppure attuata attraverso la ristrutturazione edilizia o straordinaria manutenzione degli edifici di cui all'art. 10 (Strutture ricettive alberghiere) della L.R. 9/2006, è ammesso il mutamento di destinazione d'uso dell'edificio per intervento diretto, dalla destinazione ricettivo*

alberghiera (punto c di cui ai commi precedenti) verso altra destinazione d'uso consentita dal presente articolo, nel rispetto delle specifiche di cui ai commi precedenti e secondo i parametri e le limitazioni di cui all'art.7 punto 2) del DM 1444/68.

Inoltre, in considerazione della valorizzazione fondiaria derivante dalla trasformazione di cui ai commi precedenti, la stessa è onerosa e si applicano i seguenti oneri:

- la trasformazione, da strutture attualmente destinate all'attività ricettiva di cui all'art. 10 (Strutture ricettive alberghiere) della L.R. 11 luglio 2006 n. 9 "Testo unico delle norme regionali in materia di turismo", in categoria diversa, è dovuto, fino all'aggiornamento delle tabelle parametriche regionali approvate ai sensi del terzo comma dell'art. 27 della L.R. 16/2010 così come modificato dall'art. 35 della L.R. 28.12.2010 n. 20, un esborso di una quota pari a quella prevista nella tabella relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per le relative categorie di intervento, maggiorata del 100% (Delibera di G.C. n.378 del 27 novembre 2007 "Adeguamento tariffe servizi comunali anno 2008" e s.m.i.).

Inoltre dovrà essere corrisposto, in aggiunta a quanto sopra riportato, il contributo commisurato al costo di costruzione, determinato ai sensi dell'art.16 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., nella quota del 10% dell'effettivo costo dell'intervento oggetto della trasformazione, desunto da computo metrico estimativo in allegato alla richiesta del titolo edilizio e ottenuto con riferimento al prezzo regionale oo.pp. in vigore al momento.

Ai sensi della L.R.14/2008 qualora il privato nella trasformazione edilizia garantisca il raggiungimento del punteggio minimo 2 secondo quanto previsto dal protocollo ITACA Marche sintetico approvato con DGR n. 1245 del 02/08/2010 e smi o in alternativa il raggiungimento della classe energetica "A" di cui al D.Lgs 192/05 così come modificato dal D.Lgs 311/06 e D.P.R. n.59/2009, è previsto uno sconto pari al 15% dell'importo dovuto quali oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione di cui al capoverso precedente.

### **Art. 31 delle N.T.A. - zone residenziali di completamento B2**

Gli indici per tali zone sono così fissati:

$I_f = 1,00 \text{ mc/mq}$

$H = 7,50 \text{ mt.}$

$d_i = 5,00 \text{ mt.}$

$d_s = 5,00 \text{ mt.}$ , o in allineamento ai fabbricati esistenti.

$d_f = 10,00 \text{ mt.}$

$D_i = D_s = H/2.$

Oneri di concessione:

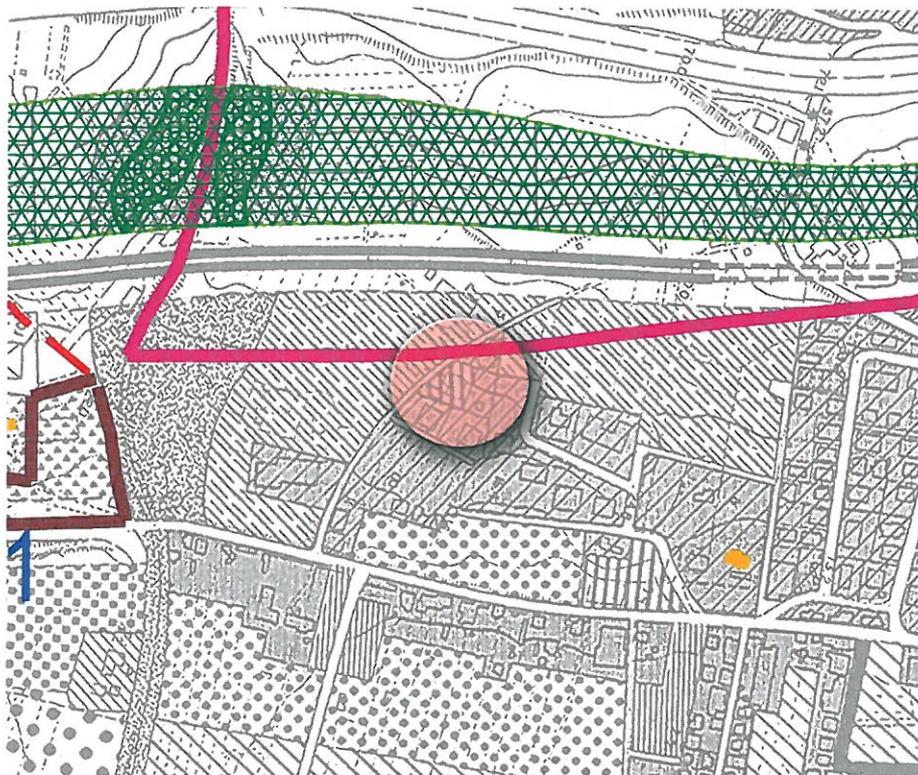
- a)- Oneri di urbanizzazione primaria, come definiti dalla specifica deliberazione del Consiglio Comunale, monetizzabili ovvero assolti con l'ammodernamento, il ripristino o la costruzione delle opere relative.
- b)- Oneri di urbanizzazione secondaria, come definiti dalla specifica deliberazione del Consiglio comunale.
- c)- Oneri di costruzione, commisurati al costo di costruzione, secondo le indicazioni della Regione.

# STRALCIO PRG VIGENTE ANTE E POST VARIANTE

## 2 - INQUADRAMENTO URBANISTICO

Stralcio PRG  
vigente

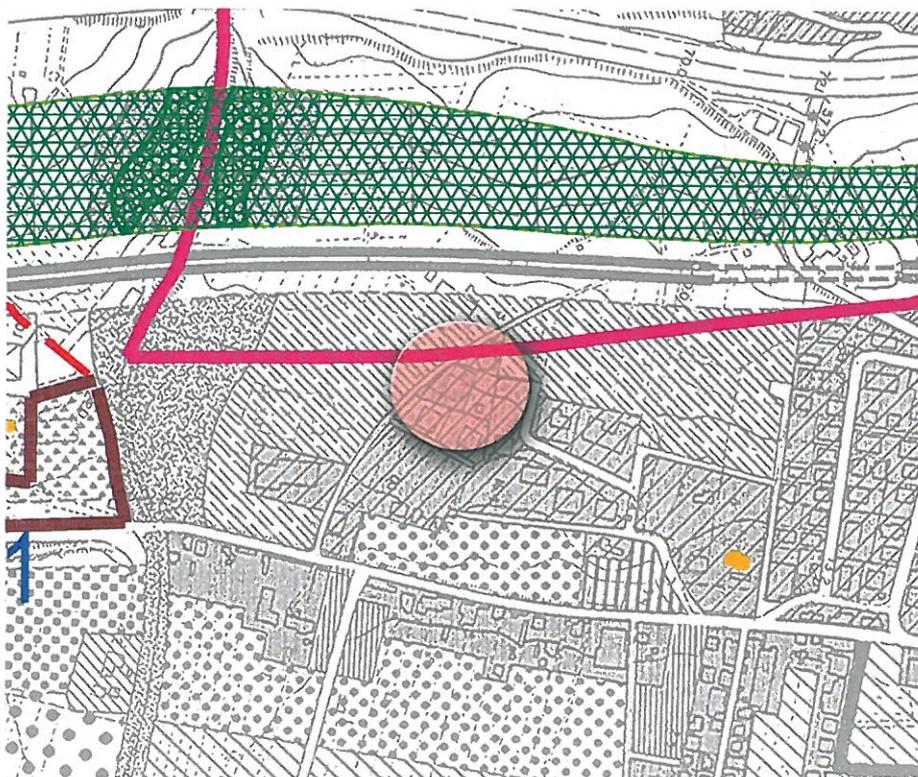
art. 48/2  
zona:  
ATTREZZATURE  
COMUNI



scala 1:5000

Stralcio PRG  
di variante

art. 31  
zona:  
B2 - RESIDENZIALI di  
COMPLETAMENTO



scala 1:5000

### **3. VALUTAZIONE DEGLI STANDARD DI PIANO DELLA VARIANTE**

Il numero degli abitanti insediabili pari a 69 è stato calcolato ai sensi dell'art. 3 del D.M. 1444/68, utilizzando cautelativamente il dato relativo al volume di 120 mc/abitante, in luogo delle valutazioni previste dal comma 3 dell'art.18 della L.R.34/92.

#### **AREA N.1 – VIA LEOPARDI**

volume esistente 3300mc;

volume di progetto 3300mc;

abitanti teorici insediati  $\text{mc. } 3300 / 120 \text{ mc/abitante} = 28$  abitanti

#### **AREA N.2 – VIA PETRARCA**

volume esistente 2241mc;

volume di progetto  $1291\text{mq} \times 2\text{mc/mq} = 2582\text{mc}$ ;

abitanti teorici insediati  $2582\text{mc} / 120 \text{ mc/abitante} = 22$  abitanti

#### **AREA N.3 - VIA DEI LAURI**

volume esistente 2280mc;

volume di progetto 2280mq;

abitanti teorici insediati  $\text{mc. } 2280 / 120 \text{ mc/abitante} = 19$  abitanti

Gli spazi pubblici da prevedere ai sensi della L.R.34/92 e smi per tale carico urbanistico sono pari a :

#### **AREA N.1 – VIA LEOPARDI**

Abitanti 28

standard da prevedere 9 mq/abitante

$28 \text{ abitanti} \times 9 = 252 \text{ mq}$

Area prevista 292 mq (parcheggio di quartiere)

#### **AREA N.2 – VIA PETRARCA**

Abitanti 22

standard da prevedere 9 mq/abitante

$22 \text{ abitanti} \times 9 = 198 \text{ mq}$

Area prevista 476 mq (verde pubblico di quartiere)

#### **AREA N.3 - VIA DEI LAURI**

Abitanti 19

standard da prevedere 9 mq/abitante

$19 \text{ abitanti} \times 9 = 171 \text{ mq}$

Non viene prevista alcuna area a standard all'interno del lotto di pertinenza dell'immobile tenuto conto della impossibilità di reperire spazi su aree idonee (piccola area e immobile vincolato come bene culturale). Tali aree sono da considerarsi disponibili nelle immediate vicinanze quali standard già attuati nelle zone di espansione di tipo C circostanti (lottizzazioni residenziali di espansione) che hanno reperito un quantitativo di standard calcolato a mq 27 per abitante anziché 21 come

previsto dalla L.R.34/92.

#### **4. VINCOLI**

Non sono presenti sugli immobili oggetto della Variante vincoli di natura ambientale o paesaggistica o dovuti a Piani sovraordinati. Per l'immobile di via dei Lauri è presente la dichiarazione di interesse culturale di cui al D.Lgs.42/2004 come sopra indicato.