

Comune di MONTEGRANARO
(Fermo)

VARIANTE AL
PIANO DI LOTTIZZAZIONE
"PIANE CHIANTI"

CON ATTUAZIONE DI UN SUB COMPARTO
IN VARIANTE AL PRG

ai sensi: Art. 15 comma 5 L.R. n.34/1992
in conformità: Art. 33 comma 8-12 a) L.R. n.19/2023

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

B

Relazione illustrativa

Dicembre 2024

La proprietà
Tod's SpA

A cura di
Ing. Dante Fabbioni

INDICE

1. *Premessa*
2. *Contenuti del presente Piano di lottizzazione in variante parziale al PRG*
3. *Le variazioni sul vigente PRG*
4. *Legittimità della variante al vigente PRG*
5. *Procedura di VAS*
6. *Impatti sull'ambiente*

1. Premessa

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Montegranaro prevede, in località "Piane Chienti", un ambito di trasformazione urbanistica con destinazione prevalente "Industriale" - Zone D1 (Art. 49 N.T.A.).

L'area, che si estende sulla piana alluvionale del fiume Chienti, è sita in prossimità del confine comunale con Sant'Elpidio a Mare, in contiguità con aree in prevalenza industriali e risulta in larga misura già edificata.

Tale ambito è stato oggetto di pianificazione attuativa:

- In data 27 settembre 2002 con Delibera C.C. n. 48 recante "Approvazione definitiva piani per insediamenti produttivi – Villaggi del lavoro – in loc. Piane Chienti e Mezzina" è stata approvata una variante al P.F. del Comune di Montegranaro che prevedeva la localizzazione di due nuove aree industriali in zona piane Chienti e in località Mezzina;
- In data 14.11.2002 e in data 13.02.2003 sono state stipulate convenzioni di lottizzazione con "Calepio Scavi SpA", proprietaria delle aree;
- Una ripermetrazione dell'area è stata approvata con Delibera C.C. n. 2 del 28 gennaio 2013;
- Viene elaborata dal Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata, una suddivisione in due lotti di intervento dell'ambito "Piane Chienti";
- In data 9 ottobre 2015 con Delibera C.C. n. 46 sono state accolte delle proposte dei proprietari dei suoli non edificati interni alla lottizzazione per la formazione e l'attuazione di comparto edificatorio ai sensi e per gli effetti del comma 3 dell'articolo 17 della Legge 1150/42 e ss.mm.ii..

Successivamente, con Atto in data 15.12.2021, TOD'S SpA ha acquistato aree comprese nel suddetto Piano Attuativo di Piane Chienti per una superficie catastale complessiva di mq. 142.652.

All'interno del sopra ricordato Piano Attuativo, nonché del citato comparto edificatorio, TOD'S SpA è proprietaria anche di due aree edificate della superficie complessiva di mq. 30.148.

Complessivamente quindi TOD'S SpA è proprietaria di aree comprese nel suddetto Piano Attuativo di Piane Chienti per una superficie catastale complessiva di mq. 142.652 + 30.148 = mq 172.800.

A seguito dell'Atto di acquisto di cui sopra, TOD'S SpA subentra in tutti gli obblighi previsti dal Piano Attuativo convenzionato.

In aggiunta alle aree sopra descritte, TOD'S SpA è proprietaria di aree contigue, dalla superficie catastale di mq. 42.680, anch'esse con la medesima destinazione industriale di PRG ma esterne al PL Piane Chienti e mai sottoposte a Piano Urbanistico Attuativo.

Il Piano attuativo in esame che interessa sia le aree interne all'originario Piano di lottizzazione sopra descritte (mq. 172.800), che queste ultime non incluse (mq. 42.680), si estende quindi su una superficie territoriale complessiva pari a mq. 215.480.

2. Contenuti del presente Piano di lottizzazione in variante parziale al PRG

Il presente progetto di Piano di lottizzazione in variante parziale al vigente PRG, prevede in sintesi:

- una perimetrazione che comprende tutte le aree di proprietà TOD'S SpA descritte in premessa (mq. 215.480);
- per le aree già comprese nel PL Piane Chienti, il mantenimento delle superfici a servizi sia per posizione che per dimensione, con la sola eccezione di alcune di secondaria importanza che vengono traslate in posizione differente e con maggiore superficie;

- per le aree non oggetto in passato di Piano Attuativo, l'individuazione di spazi pubblici della superficie superiore al 10% della nuova superficie territoriale;
- sostanzialmente invariato resta il sistema della viabilità pubblica con la sola eccezione di una piccola via di penetrazione della quale non c'è più necessità, perché i lotti da questa serviti secondo il vecchio piano attuativo, vengono riuniti in unica superficie fondiaria di più grandi dimensioni, sulla quale verrà realizzato il nuovo polo logistico di TOD'S SpA.

Per quanto riguarda gli aspetti normativi:

- si introduce una norma destinata a regolare gli insediamenti di logistica che, per le loro particolari caratteristiche tecnologiche, necessitano di parametri urbanistico-edilizi specifici; in particolare si modifica l'altezza massima consentita, da ml. 9.00 a ml 14.00 e l'indice di utilizzazione viene riferito alla SUL anziché al volume edilizio;
- si riportano ai limiti di legge le distanze minime tra fabbricati e dai confini;
- si semplificano le procedure autorizzative descritte tra le "prescrizioni varie".

3. **Le variazioni sul vigente PRG**

Poiché il vigente PRG individua elementi propri della pianificazione attuativa, le modeste modifiche alle previsioni del precedente Piano attuativo, quali traslazione di alcuni spazi di servizi e minima variazione della viabilità pubblica sopra descritte, comportano la conseguente variante del vigente PRG.

Anche le NTA del vigente PRG subiscono modesti aggiornamenti.

In particolare:

1. come indice di fabbricabilità resta solo quello fondiario;
2. sono modificati il limite di altezza massima e l'indice di utilizzazione per le particolari esigenze dei complessi di logistica;
3. le distanze minime tra fabbricati e dai confini sono ricondotte ai limiti di legge;
4. si semplificano le procedure autorizzative descritte tra le "prescrizioni varie".

4. **Legittimità della variante al vigente PRG**

La variante al PRG, i cui contenuti sono illustrati al paragrafo precedente, rientra nella fattispecie di cui all'art. 15, comma 5, della ex LR 34/1992.

Infatti:

- La variante non incide sul dimensionamento globale del PRG:
 - La superficie territoriale interessata dalla variante non subisce modifiche né dimensionali né di conformazione e dislocazione; pertanto non si ravvisano variazioni del dimensionamento globale del PRG;
- La variante non modifica la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione degli standard di cui al DM 1444/68 da osservare in ciascuna zona:
 - le aree oggetto della variante hanno destinazione produttiva e il DM 1444/68 (art. 5. *Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi*
..... *Omissis*
1) *nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;*
..... *Omissis*)
stabilisce che gli spazi minimi da destinare a servizi pubblici sono commisurati alla superficie territoriale interessata e prescindono dai parametri edilizi. Pertanto la

modifica del parametro edilizio che regola l'edificabilità sui lotti non influisce sulla quantità di spazi per servizi necessari, ovvero non modifica la dotazione degli standard.

Visto quanto sopra, la variante in esame è ammissibile ai sensi dell'Art. 33, comma 12, punto a) della LR n. 19 del 30 novembre 2023.

Art. 33 (Norme transitorie)

omissis

7. *Fatta salva l'applicazione della normativa statale vigente, nonché la possibilità di varianti per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) con le procedure di cui alla l.r. 34/1992, fino all'adozione dei PUG e comunque non oltre il termine di quarantotto mesi di cui al comma 4, nel rispetto delle misure di salvaguardia di cui al PPR che nel suddetto periodo siano divenute applicabili, possono essere apportate agli strumenti urbanistici comunali di cui al comma 8 esclusivamente:*

a) *le varianti previste dagli articoli 15, comma 5, 26 bis, 26 ter e 26 quater della l.r. 34/1992 con le procedure ivi previste; le varianti di cui al comma 5 dell'articolo 15 della l.r. 34/1992 sono altresì ammesse, qualora finalizzate alla riduzione delle previsioni di espansione delle aree edificabili, anche se incidenti sul dimensionamento globale del piano, fermo restando il rispetto degli altri parametri previsti dal medesimo comma 5;*

b) *omissis*

5. Procedura di VAS

Ai fini di quanto previsto in materia di Valutazione Ambientale Strategica, dal D.lgs. 152/06 mod. e dalla L.R. 6/2007, si precisa che:

la variante in esame rientra nella fattispecie di cui alle **“Linee guida regionali per la valutazione ambientale strategica”**, approvate con Delibera GR 1647 del 23.10.2019, A.3 “Campo di applicazione”, punto “5. – Le varianti agli strumenti urbanistici generali, i piani attuativi e loro varianti che non determinano incremento del carico urbanistico, che non contemplano trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse (vedere a tal proposito il precedente paragrafo 4) e non contengono opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza possono essere sottoposti ad una verifica di assoggettabilità a VAS in forma semplificata.

A tal fine l'Autorità procedente, prima dell'adozione della variante o del piano, trasmette all'Autorità competente un'istanza, mediante il modulo contenuto nel documento di indirizzo che sarà predisposto dalla struttura competente della Regione Marche, allegando:

- *una relazione con la quale motiva l'opportunità di avviare tale procedura e l'assenza di impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale;*
- *gli eventuali pareri degli SCA già acquisiti o quelli ritenuti necessari da acquisire.*

La verifica di assoggettabilità a VAS in forma semplificata si conclude entro 45 giorni dalla presentazione dell'istanza.

Qualora l'Autorità competente ritenga che quanto contenuto nell'istanza non sia sufficiente ad escludere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale, lo segnala entro 15 giorni al proponente / Autorità procedente affinché questa possa provvedere ad avviare la verifica di assoggettabilità a VAS in forma ordinaria. Qualora l'Autorità competente ritenga che quanto contenuto nell'istanza sia sufficiente ad escludere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale, l'esito sarà la non assoggettabilità a VAS.

Il risultato della verifica di assoggettabilità in forma semplificata è pubblicato integralmente nel sito web dell' Autorità competente.”

6. Impatti sull'ambiente

Come già detto, il progetto di Piano di lottizzazione interessa aree in località Piane Chienti di proprietà della TOD'S SpA. Si tratta di aree a destinazione produttiva in larga misura incluse in precedenti Piani attuativi di area industriale e destinate a viabilità di quartiere, parcheggi pubblici, verde pubblico, altri servizi tecnologici e superfici fondiarie in parte non ancora edificate.

In dettaglio il progetto di variante prevede:

1. il mantenimento della quasi totalità delle previsioni urbanistiche dei precedenti Piani attuativi;
2. lo spostamento di alcune aree di servizi su lotti edificabili e viceversa;
3. l'individuazione di nuove aree a servizi connesse con la porzione di superfici territoriali non incluse in precedenti Piani attuativi;
4. la modifica di destinazione d'uso da parcheggio pubblico a verde pubblico di un'area, al fine di migliorare la sicurezza idraulica del quartiere e di conservare una testimonianza storica (Canale del Molino)
5. l'individuazione di una superficie fondiaria destinata alla realizzazione di un complesso per la logistica aziendale di TOD'S SpA, insediata nelle aree contigue del territorio di Sant'Elpidio a Mare.

Nessuna delle variazioni di Piano sopra descritte ha impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale. Il Piano non contiene opere soggette a Valutazione di Impatto Ambientale né a Valutazione d'Incidenza.