

**PARERE N. 01/2021**

**PARERE SU: Comune di Comune di Castelfidardo – Variante Parziale al PRG**

Richiamate la Determinazione del Dirigente del IV Settore n. 328 del 08/04/2020, con la quale l'Autorità Competente, ha ritenuto di escludere il piano dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. 13-18 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., nonché la Determinazione del Dirigente del IV Settore n. 1082 del 30/10/2020, relativa alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS in forma semplificata, e tenuto conto degli atti presentati e di quanto espresso nel documento istruttorio, ferme restando le prescrizioni contenute nei pareri espressi da altri Uffici di questa Amministrazione e da altri Enti ed Amministrazioni, ai sensi dell'art. 58 L.R. 34/92 e sue successive modificazioni

**si esprime parere con rilievi**

in ordine alla conformità della presente variante al PRG, con la normativa vigente e con le previsioni dei Piani Territoriali e dei programmi di carattere sovra comunale, rilievi così come esplicitati nelle schede qui di seguito allegate.

**IL TITOLARE DI POSIZIONE ORGANIZZATIVA  
DELEGATO DAL DIRIGENTE**

*Dott. Arch. Sergio Bugatti*

Documento informatico firmato digitalmente  
ex DPR n. 445/2000 e D.lgs. n. 82/2005 e norme collegate.  
Sostituisce il documento cartaceo firmato in autografo.

**In data 20/11/2020, prot. 24302, il Comune di Castelfidardo ha trasmesso la seguente documentazione, pervenuta in pari data ed assunta al prot. generale n. 41182 del 20/11/2020:**

**ADOZIONE VARIANTE PIANO REGOLATORE GENERALE 2020**

1. Deliberazione del C.C. n 31 del 16/06/2020 avente per oggetto *Variante parziale al Piano Regolatore Generale 2020 - Adozione*;
2. Avviso pubblicazione albo pretorio;
3. Relazione Tecnica variante;
4. N.T.A. variante;
5. Elaborati Stato Attuale;
6. Elaborati Stato Futuro;
7. Determinazione 328/2020 – Provincia di Ancona – Esclusione VAS
8. Parere ASUR;
9. Parere Soprintendenza Ancona;
10. Parere Regione Marche – vincolo idrogeologico – compatibilità idraulica;
11. Elaborati zonizzazione acustica;
12. Rapporto Ambientale VAS;
13. Elaborati indagine geologica – compatibilità idraulica.

**ADOZIONE DEFINITIVA VARIANTE PIANO REGOLATORE GENERALE 2020**

14. Deliberazione del C.C. n 67 del 17/11/2020 avente per oggetto *Variante parziale al Piano Regolatore Generale 2020 – Adozione definitiva*;
15. Documento di sintesi delle osservazioni e controdeduzioni dei progettisti;
16. Referto pubblicazione albo pretorio;
17. Stralcio pubblicazione 3 quotidiani;
18. Elaborato grafico individuazione osservazioni;
19. Copia delle 32 osservazioni pervenute.

Documentazione integrativa trasmessa dal Comune di Castelfidardo con nota prot. n. 237 del 07/01/2021 (trasmessa in data 07/01/2021 ed assunta al protocollo generale al n. 423 del 07/01/2021):

20. D.C.C. n.79 del 29/12/2020;
21. Nota prot. n. 26598 del 18/12/2020 dei sigg. Scansani;
22. Tavola vincoli nord;
23. Tavola vincoli sud.

Documentazione integrativa con gli elaborati relativi all'adozione definitiva trasmessa dal Comune di Castelfidardo con nota prot. n. 3471 del 16/02/2021 (trasmessa in data 16/02/2021 ed assunta al protocollo generale al n. 7747 del

16/02/2021):

24. Norme Tecniche di Attuazione – Variante P.R.G. – Aggiornate all'adozione definitiva;
25. Elaborati Attuale PRG - scala 1:2.000 – (Tavole dalla 01 alla 29);
26. Elaborati Variante P.R.G. aggiornati all'adozione definitiva (Tavole dalla 01 alla 29).

**Per la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, in data 09/01/2020 prot. n. 935 il Comune di Castelfidardo ha trasmesso la seguente documentazione, (pervenuta in data 09/01/2020 ed assunta al protocollo generale al n. 489 del 09/01/2020):**

27. Studio ambientale preliminare, finalizzato alla verifica di assoggettabilità a V.A.S.
28. Rapporto ambientale preliminare – quadro di unione
29. Relazione tecnica variante PRG
30. Planimetria generale nord 1:5000 (variante PRG)
31. Planimetria generale sud 1:5000 (variante PRG)
32. Norme Tecniche di Attuazione variante PRG
33. Ambiti modifiche (variante PRG)
34. Previsione attuale (variante PRG)
35. Classificazione acustica territorio comunale – documento istruttorio
36. Classificazione acustica territorio comunale – relazione generale
37. Classificazione acustica territorio comunale – regolamento attività temporanee
38. Classificazione acustica territorio comunale – elaborati grafici (n. 5 tavole).

**Per la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS in forma semplificata, in data 05/10/2020 prot. n. 19863 il Comune di Castelfidardo ha trasmesso la seguente documentazione, (pervenuta in data 09/01/2020 ed assunta al protocollo generale al n. 33243 del 05/10/2020):**

39. Modello relativo al Rapporto Preliminare di Screening semplificato VAS;
40. Relazione sintetica.

**Pareri pervenuti:**

- Parere dalla Regione Marche in data prot. n. 6347 del 18/03/2020 in merito alla compatibilità geomorfologica ed Idraulica;
- Parere dall'A.S.U.R. Marche – Dipartimento di Prevenzione – Servizio Igiene e Sanità Pubblica in data 31/01/2020 prot. n.2361 in merito agli aspetti igienico sanitari;

**SETTORE IV**  
**AREA GOVERNO DEL TERRITORIO**  
**U.O. Pareri Urbanistici e Valutazioni Ambientali**  
**di Piani Urbanistici e Territoriali**



Via Menicucci, 1– 60121 ANCONA - Tel. n. 071/5894412  
Codice Fiscale n. 00369930425  
PEC: [provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it](mailto:provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it)

- Parere dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche in data 20/02/2020 prot. n.4238 in merito alla conformità delle trasformazioni urbanistiche con il contesto paesaggistico tutelato;
- Determinazione del Dirigente n. 328 del 08/04/2020 di esclusione dal procedimento di valutazione VAS ai sensi degli artt. 13-18 del D. L.gs. 152/2006;
- Determinazione del Dirigente n. 1082 del 30/10/2020 di verifica di assoggettabilità a VAS in forma semplificata.

**SCHEDA N. 1 (ALL. SCHEMA 1/A, 1/B, 1/C, 1/D, 1/E, 1/F, 1/G, 1/H,)**

Rif. normativo

L.R. 34/92, Piano Paesistico Ambientale Regionale; P.T.C.

Oggetto

Ambiti di tutela definitivi del PPAR - art. 31 delle NTA del PPAR – versanti acclivi;  
art. 38 delle NTA del PPAR – paesaggio agrario storico-ambientale; art. 39 delle NTA  
del PPAR – centri e nuclei storici.

**SCHEDA N. 2 (ALL. SCHEMA 2/A, 2/B, 2/C)**

Rif. normativo

L.R. 34/92, Piano Paesistico Ambientale Regionale; P.T.C.

Oggetto

Ambiti di tutela definitivi del PPAR - art. 30 delle NTA del PPAR – crinali;  
Criteri localizzativi del P.T.C. per l'A.T.O. B

**SCHEDA N. 3**

Rif. normativo

L.R. 34/92, Piano Paesistico Ambientale Regionale; L.R. 13/1990

Oggetto

Ambiti di tutela definitivi del PPAR - artt. 15 e 40 delle NTA del PPAR  
Censimento edifici rurali

**SCHEDA N. 4 (ALL. SCHEMA 4/A, 4/B, 4/C, 4/D)**

Rif. normativo

L.R. n. 13/90 – Norme edilizie per il territorio agricolo e zone del D.M. 1444/68

Oggetto

D.M. 1444/68 art. 2 - zone omogenee.

**SCHEDA N. 5 (ALL. SCHEMA 5/A-5B)**

Rif. normativo

PTC

Oggetto

ATO V del PTC – Fascia della continuità naturalistica

**SCHEDA N. 6 (ALL. SCHEMA 6/A)**

Rif. normativo

P.A.I.

Oggetto

P.A.I.

**SCHEDA N. 7 (ALL. SCHEMA 7/A, 7/B)**

Rif. normativo

D.M. 1444/68

Oggetto

Zone B di completamento

**SCHEDA N. 8 (ALL. SCHEMA 8/A-8/B-8/C)**

Rif. normativo

Oggetto  
Correzione errori formali

**SCHEDA N. 9**

Rif. normativo

Legge Forestale Regionale n. 6/2005; L.R. n.3/2014 - Modifiche alla legge regionale  
23 febbraio 2005, n. 6 "Legge forestale regionale"; DGR n. 603 del 27/07/2015.

Oggetto

Regolamento del verde urbano e del paesaggio rurale

**SCHEDA N. 10**

Rif. normativo

*Legge Regionale 28/2001 – Classificazione Acustica*

Oggetto

Piano di Classificazione Acustica Comunale

## SCHEDA N. 1

(all. Schema 1/a, 1/b, 1/c, 1/d, 1/e, 1/f, 1/g, 1/h,)

### Rif. normativo

L.R. 34/92, Piano Paesistico Ambientale Regionale; P.T.C.

### Oggetto

Ambiti di tutela definitivi del PPAR - art. 31 delle NTA del PPAR – versanti acclivi; art. 38 delle NTA del PPAR – paesaggio agrario storico-ambientale; art. 39 delle NTA del PPAR – centri e nuclei storici.  
Criteri localizzativi del P.T.C. per l'A.T.O. B

### Documento

Relazione Tecnica, Previsione attuale e Ambiti modifiche – scala 1:2.000 e Tavole 1 nord e 1 sud “Sistema delle risorse territoriali ed ambiti definitivi” – scala 1:5.000 (PRG vigente)

### Numero doc.

Docc. 3, 22, 23, 25 e 26

### Numero tavola

Schema grafico

sì

### Art/paragrafo

La variante al PRG, nell'Ambito 11 (cfr: doc. 26) propone in aderenza ad una zona di completamento residenziale B3, un ulteriore ampliamento lungo via XXV Aprile, pari a 1761 mq, come compensazione a seguito dello stralcio di una previsione limitrofa zonizzata come B1g di 1896 mq.

Secondo quanto evidenziato nella relazione tecnica allegata alla presente variante, la modifica proposta risulta migliorativa sia da un punto di vista quantitativo (zona B3 più piccola e con indice edificatorio più basso), ma anche qualitativo, in quanto la zona B3 *non altera la percezione del centro abitato soprastante, infatti essendo posta ad una quota inferiore rispetto agli edifici circostanti non crea alcun ostacolo alla visione da fondo valle* (cfr: Relazione Tecnica – adozione – doc. 3).

La suddetta previsione interferisce con il sistema delle tutele che il PRG vigente, adeguato al PPAR, ha individuato negli elaborati degli ambiti definitivi di tutela del PPAR, (cfr. Tavola 1 sud “Sistema delle risorse territoriali ed ambiti definitivi” – scala 1:5.000 – doc. 22). In particolare la previsione interferisce con l'unità di paesaggio d'interesse storico-ambientale (zone E3 sottoposte a tutela orientata - artt. 13, 55 e 57 delle NTA) per quanto riguarda la categoria costitutiva del paesaggio agrario di interesse storico-ambientale e quella dei nuclei storici e bacini spaziali di percezione.

L'ampliamento lambisce inoltre l'ambito relativo ai versanti acclivi (art. 31 delle NTA del PPAR), sottozona territoriale omogenea E2, a tutela integrale.

La suddetta zona B3, risulta contrastare anche con i criteri localizzativi del PTC per gli ambiti B della Bassa Collina, come espressamente indicato nell'indirizzo I.B.4, che recita: “[...] l'indirizzo di carattere paesistico generale è di rendere leggibile la morfologia del territorio, mediante la sottolineatura del profilo dei crinali e la loro separazione dai versanti. Sono, pertanto, generalmente da escludere ulteriori espansioni dei centri collinari sul medio versante. [...]”

Sebbene il Comune abbia prodotto argomentazioni atte a sostenere la modifica proposta, sottolineando la validità della compensazione quali-quantitativa proposta tra le due aree B3 e B1g, si rileva che dette argomentazioni non sono sufficienti a superare gli aspetti di non conformità della previsione edificatoria in ampliamento, sia per quanto riguarda le tutele paesaggistico-ambientali del PPAR recepite nel PRG, e sia quanto ai criteri localizzativi del PTC previsti per tali ambiti come sopra evidenziati. L'adeguamento al presente rilievo comporta il ripristino di una destinazione urbanistica agricola previgente, che coerentemente con le tutele paesistico-ambientali del previste dal PRG, si integri organicamente con l'unità di paesaggio ancora perfettamente leggibile, a margine del centro di Castelfidardo.

La variante propone una previsione in ampliamento della zona produttiva D3 pari a 1099 mq (Tav. 12 – doc. 26), in località Contrada Pescara, posta in una parte sommitale di crinale.

L'ampliamento va a ridurre l'Unità di Paesaggio agrario d'interesse storico-ambientale - E3 costituita dal crinale e dal paesaggio agrario storico, all'interno dei quali le norme del PRG escludono la localizzazione delle previsioni di tipo produttivo.

La previsione proposta è ricompresa nell'Ambito B della Bassa Collina del vigente PTC, nei quali valgono gli indirizzi di localizzazione delle previsioni urbanistiche dei PRG contenuti nel documento D4/1 del Piano provinciale.

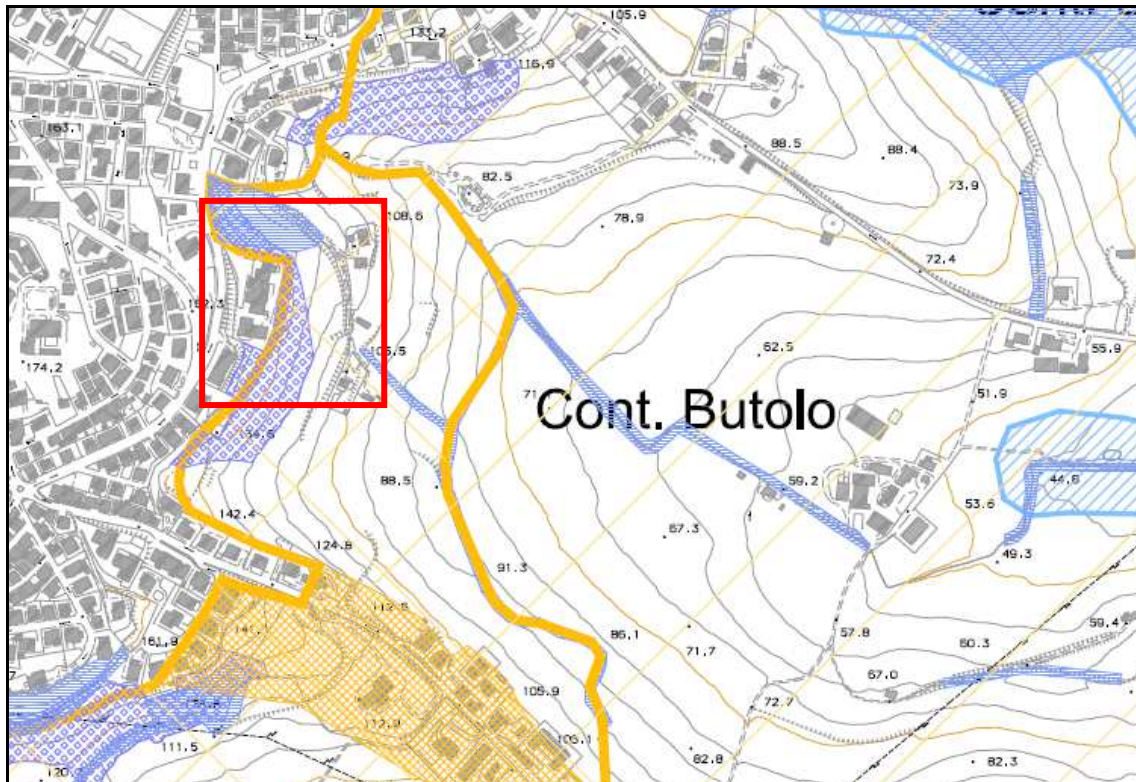
In tal senso si rileva che tale ampliamento non risulta conforme agli ambiti definitivi di tutela del PRG adeguato al PPAR, e ai criteri localizzativi del PTC (schema all. 1/e-f).

Per quanto riguarda alcuni ampliamenti residenziali di completamento, posti ai margini dell'edificazione esistente, ed inseriti in un ambito che il PRG adeguato al PPAR ha individuato di valore paesistico-ambientale, se ne accerta la compatibilità con la tutela presente, richiamando il rispetto delle prescrizioni espresse dalla Soprintendenza in fase di verifica di assoggettabilità a VAS:

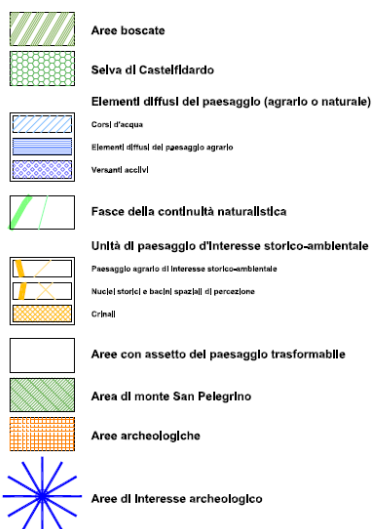
*“... nelle zone “B” di completamento dovrà essere garantita una certa omogeneità nelle scelte progettuali, soprattutto nei materiali e nelle finiture, senza produrre elementi di eccessivo disturbo al contesto paesaggistico, evitando così di compromettere lo stato dei luoghi e d interferire con le prospettive e le visuali consolidate.”* (cfr. a titolo indicativo, ma non esaustivo, l'ampliamento della zona B3 nella tavola Tav. 6 – schema allegato 1/g-h).



**Schema 1/a**



Stralcio Tavola 1 sud - “Sistema delle risorse territoriali ed ambiti definitivi” – scala 1:5.000 - In rosso è stata evidenziata la localizzazione dell’ampliamento della zona B3 oggetto di variante, posta in sovrapposizione/adiacenza con gli ambiti di tutela del PPAR PPAR (Versanti acclivi, Nuclei storici e bacini spaziali di percezione, Paesaggio agrario di interesse storico-ambientale).

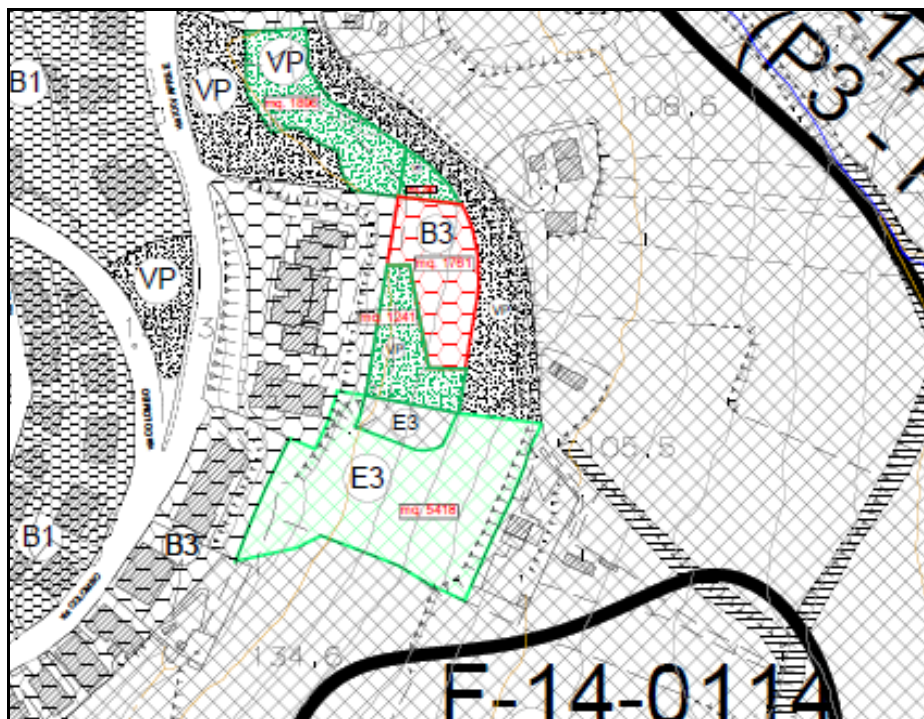


**Schema 1/b**



Stralcio Tav. 11 –PRG vigente.

**Schema 1/c**



Stralcio Tav. 11 – variante PRG.

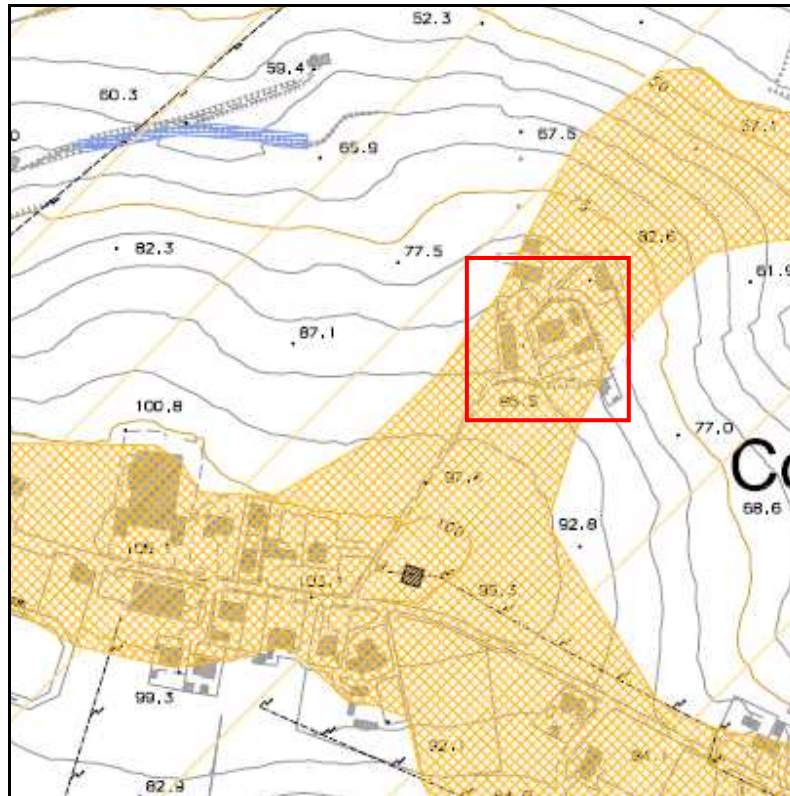


**Schema 1/d**



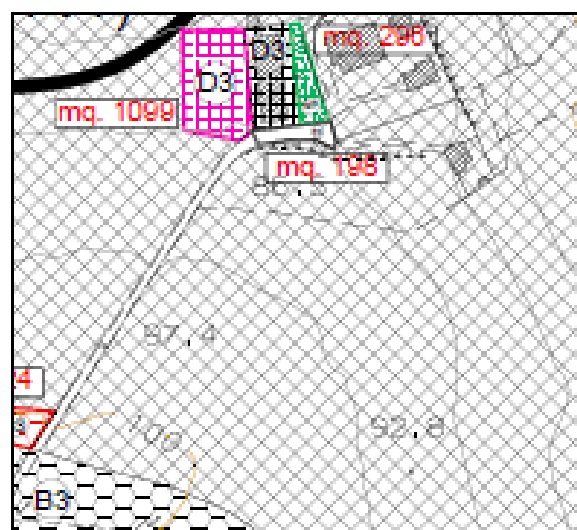
Foto tratta da Google Earth.

### Schema 1/e



Ambiti di tutela dei crinali e del paesaggio agrario storico, costituenti una unità di paesaggio (E3).

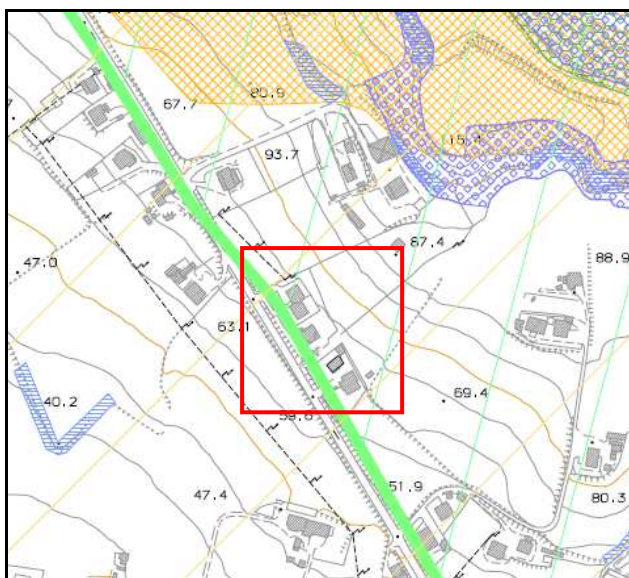
### Schema 1/f



Stralcio Tav. 12 - Zona D3 in ampliamento.

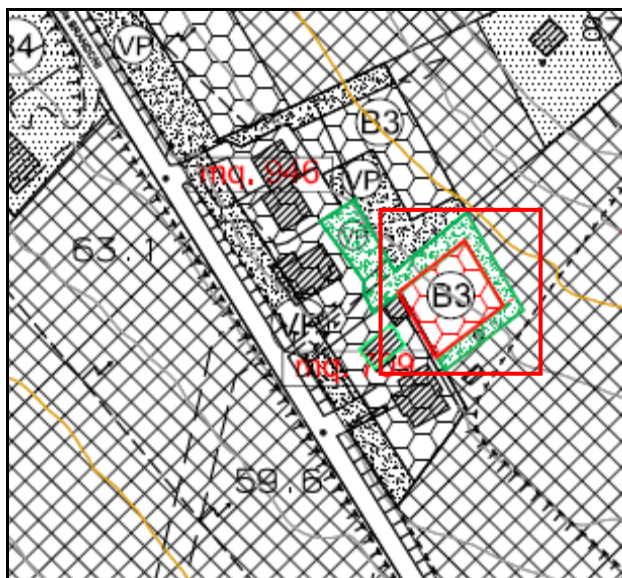


### Schema 1/g



Interferenze con le tutele di PPAR e del PTC (FCN).

### Schema 1/h



Stralcio Tavola 6 - La previsione in ampliamento della zona B3 costituisce il completamento conclusivo alla zona già esistente, ridefinendo il margine dell'edificato.

## SCHEDA N. 2

(all. schema 2/a, 2/b, 2/c)

### Rif. normativo

L.R. 34/92, Piano Paesistico Ambientale Regionale; P.T.C.

### Oggetto

Ambiti di tutela definitivi del PPAR - art. 30 delle NTA del PPAR – crinali;  
Criteri localizzativi del P.T.C. per l'A.T.O. B

### Documento

Relazione Tecnica, NTA, Previsione attuale e Ambiti modifiche – scala 1:2.000 e Tavole 1 nord e 1 sud “Sistema delle risorse territoriali ed ambiti definitivi” – scala 1:5.000 (PRG vigente)

### Numero doc.

Docc. 3, 22, 23, 25 e 26

### Numero tavola

Tav. 29

Schema grafico

sì

### Art/paragrafo

Artt. 20-30

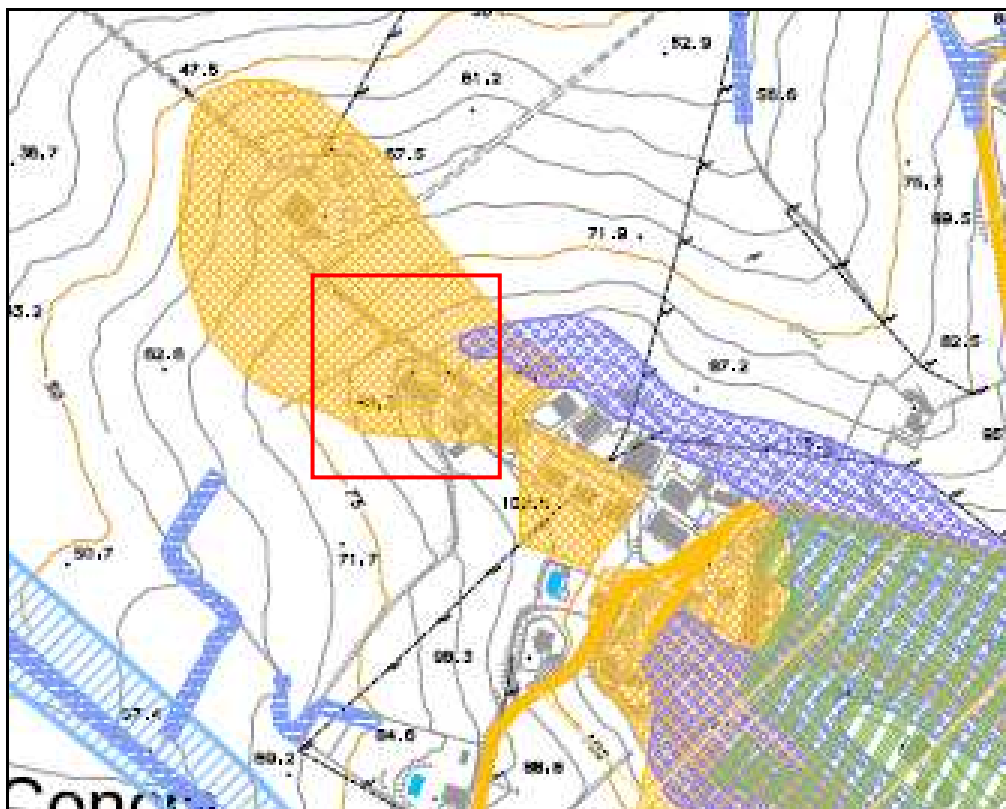
La variante al PRG, a seguito dell'adozione definitiva, nell'Ambito 29 (cfr. doc. 26) propone la trasformazione di una zona D3Ag in B4 di completamento residenziale pari a 1063 mq, posta in via Sicilia.

La previsione attuale è posta lungo un crinale e quindi inserita nell'ambito dalla tutela dei crinali del PRG adeguato al PPAR, disciplinato dall'art. 57 delle NTA.

La trasformazione della zona da produttiva a residenziale risulta più in linea con le tutele del PPAR e del PTC, per l'ATO B della bassa collina.

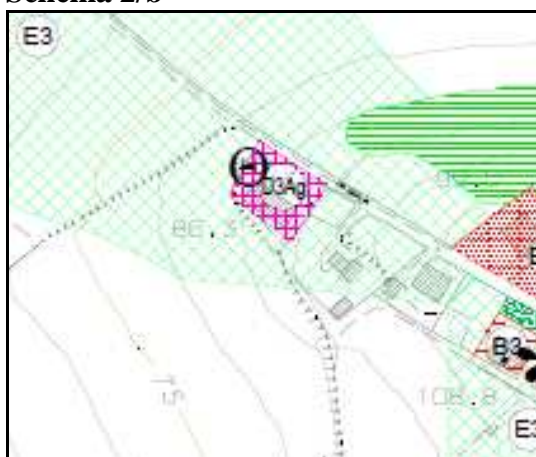
Considerato che l'individuazione della attuale zona, nasceva dal riconoscimento di una attività produttiva esistente (variante al PRG 2010), con una prescrizione specifica relativa agli aspetti geologici, riportata nell'art. 30 delle NTA del PRG che indica espressamente quanto segue: “*per l'attuazione dell'area indicata in cartografia con D3Ag per gli aspetti geomorfologici si applica quanto riportato all'art. 83 ter.*”, si rileva la necessità che detta prescrizione venga confermata anche per la modifica di destinazione prevista con la presente variante.

### Schema 2/a

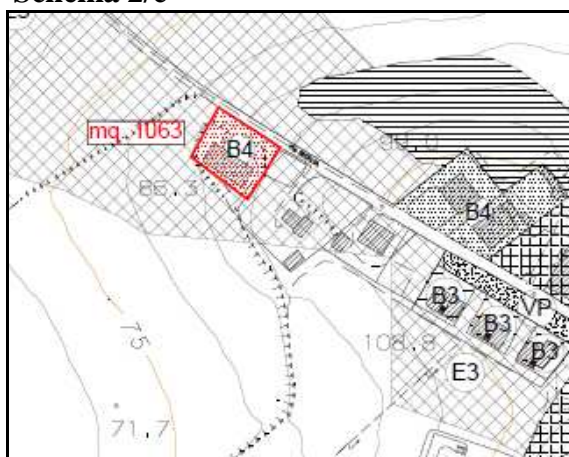


Ambito di tutela del crinale e zona produttiva vigente (D3Ag).

### Schema 2/b



### Schema 2/c



**Stralcio Tav. 29 – PRG vigente e PRG variato (Adozione definitiva).**

## SCHEDA N. 3

### Rif. normativo

L.R. 34/92, Piano Paesistico Ambientale Regionale; L.R. 13/1990

### Oggetto

Ambiti di tutela definitivi del PPAR - artt. 15 e 40 delle NTA del PPAR  
Censimento edifici rurali

### Documento

Norme Tecniche di Attuazione

### Numero doc.

Docc. 22, 23, 24, 25 e 26

### Numero tavola

Schema grafico

no

### Art/paragrafo

Artt. 28-29-30-31-62-81

La variante al PRG, a seguito dell'adozione definitiva, ha inteso modificare le prescrizioni e note particolari dei seguenti articoli delle norme tecniche:

- art. 28 D.1 Zone, a prevalente funzione produttiva, commerciale e servizi, di espansione;
- art. 29 D.2 Zone, a prevalente funzione produttiva, commerciale e servizi, ad ampliamento di aree esistenti;
- art. 30 – D.3 Zone, a prevalente funzione produttiva, commerciale e servizi, di completamento;
- art. 31 D.4 Aree, a prevalente funzione produttiva, commerciale e servizi, con Piani Attuativi già avviati;

In particolare, nelle prescrizioni, è stato inserito quanto segue: “Per gli edifici colonici che hanno perso i requisiti di ruralità oltre che per gli edifici residenziali esistenti è consentito il mantenimento o l'acquisizione della destinazione residenziale, in questo caso ad essi si applica la norma dell'art.20 B4 (nuclei residenziali del territorio extraurbano) e la loro superficie utile (esistente ed eventuali incrementi) va detratta dalla potenzialità edificatoria complessiva delle aree su cui insistono.”

L'art. 20 delle NTA, per le sottozone B4, consente una serie di interventi sugli edifici esistenti fino alla ristrutturazione edilizia con possibilità di demolizione con ricostruzione ed ampliamento.

Considerato che gli edifici colonici, indipendentemente dalla perdita del requisito di ruralità, per espressa previsione di legge, sono tutelati sia ai sensi degli art. 15 e segg. delle NTA del PPAR che dall'art. 15 della L.R. 13 del 1990, si rileva che gli interventi sugli edifici colonici censiti e riconosciuti di interesse, anche se ricompresi nelle z.t.o. produttive, sono quelli previsti dagli articoli 62 e 81 delle NTA del PRG specifici per la classe di censimento.



## SCHEDA N. 4

(all. schema 4/a, 4/b, 4/c, 4/d)

### Rif. normativo

L.R. n. 13/90 – Norme edilizie per il territorio agricolo e zone del D.M. 1444/68

### Oggetto

D.M. 1444/68 art. 2 - zone omogenee.

### Documento

Relazione Tecnica – Adozione e Norme tecniche di attuazione – Adozione definitiva

### Numero doc.

Docc. 3- 24

### Numero tavola

Schema grafico

sì

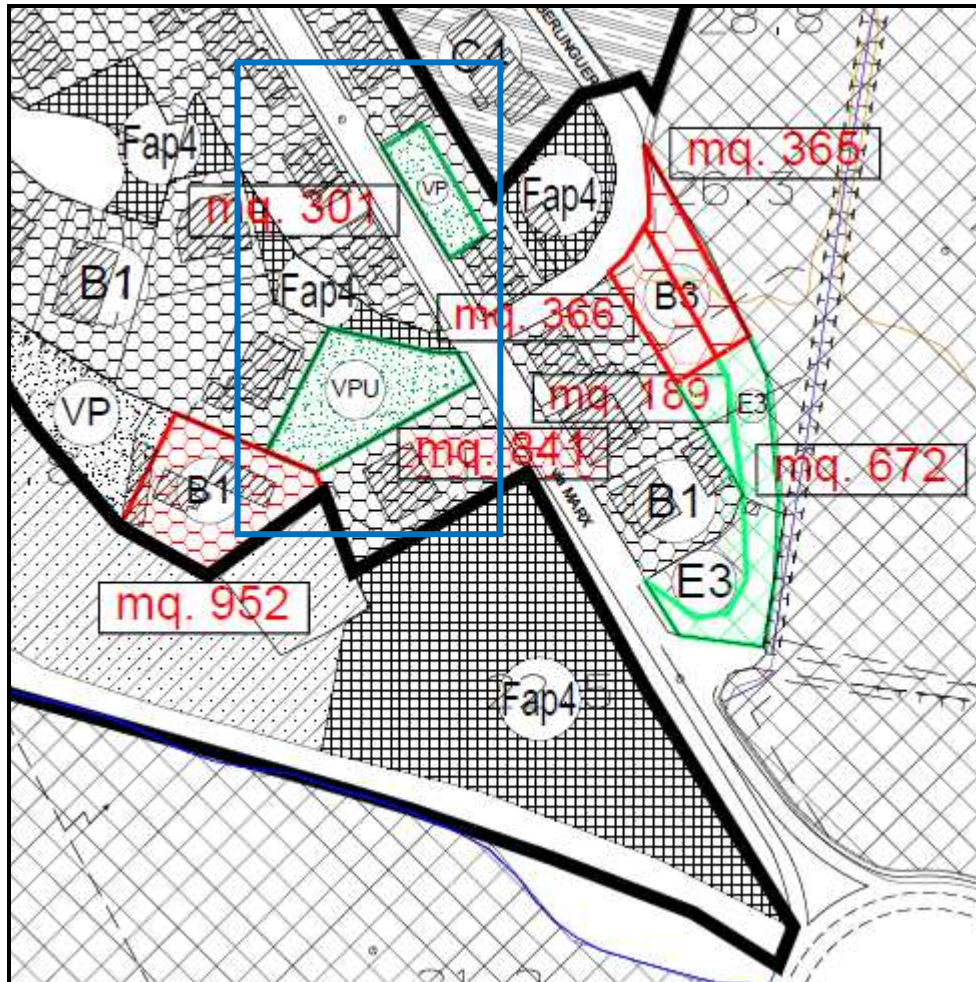
### Art/paragrafo

Artt. 4-21-21bis-28-29-30-31

La tabella riportata nell'art. 4 delle NTA del PRG individua le corrispondenze tra le zone urbanistiche del PRG e le zone omogenee dell'art. 2 del D.M. 1444/68, in applicazione dell'art. 19 della L.R. 34/1992. Nell'elenco, le sottozone "VP - *Insedimento con verde privato*", normate dall'art. 21, sono state assimilate alle zone territoriali omogenee E in relazione al D.M. 1444/68 e pertanto, rispetto a detta assimilazione, risultano soggette alla disciplina prevista dalla L.R. 13/90 per le aree agricole, mentre le "VPU - *Insedimento con verde privato in ambito urbano*" di cui all'art. 21 bis, sono state assimilate alle zone territoriali omogenee F in relazione al D.M. 1444/68. Di contro occorre tuttavia evidenziare che nella Relazione Tecnica allegata alla variante (doc. 3) viene esplicitato che le aree VP "sono state inserite in ambito urbano, mentre le seconde (VPU), in ambito extraurbano, a ridosso di un'area edificata, non risultando coerenti con i caratteri di omogeneità delle zone territoriali. Ovvero risulta evidente che le sottozone VPU, essendo assimilate alle zone F del D.M. 1444/68 debbano essere inserite in ambito urbano, mentre VP, assimilate alle zone E, non possano trovarsi ricomprese in ambiti urbani edificati, facendo venir meno così il principio di pianificazione urbanistica tramite lo zoning di tipo omogeneo prevista dal D.M. 1444/68 citato.

In tal senso, negli schemi grafici allegati alla presente scheda, vengo evidenziati, a titolo esemplificativo alcune situazioni in cui l'uso delle VP e delle VPU, pur se inserite in un medesimo contesto urbano, sono state individuate con modalità e criteri differenti.

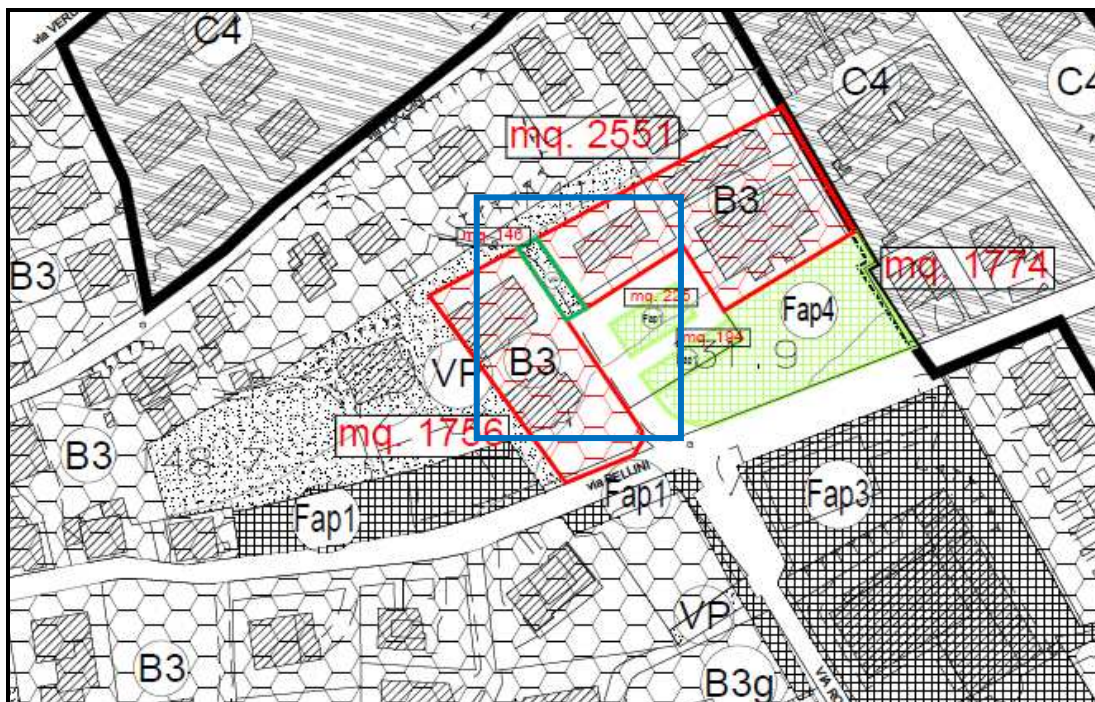
**Schema 4/a**



Tav. 7 – Variante PRG adottata definitivamente.

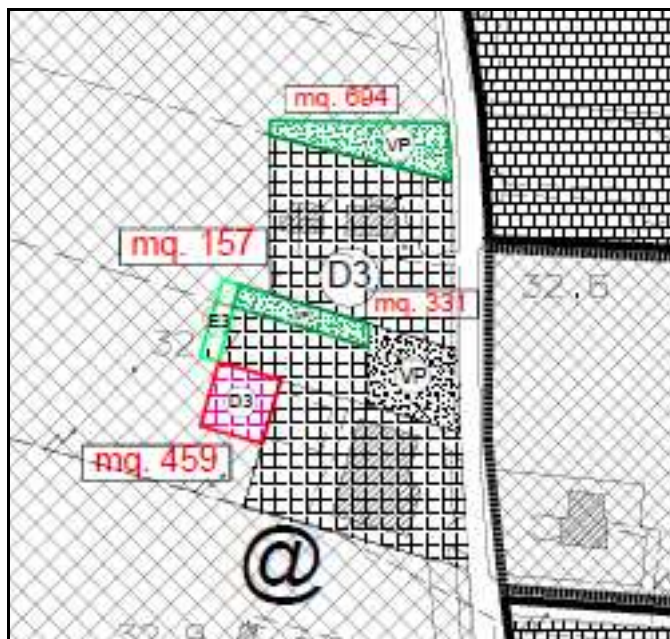


**Schema 4/b**



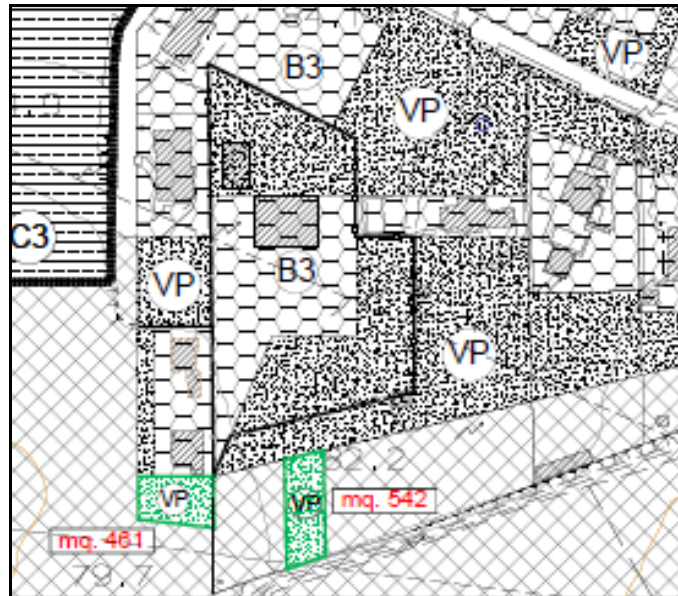
Tav. 4 – Variante PRG adottata definitivamente.

**Schema 4/c**



Tav. 16 – Variante PRG adottata definitivamente.

**Schema 4/d**



Tav. 12 – Variante PRG adottata definitivamente.

## SCHEDA N. 5

(all. schema 5/a-5b)

**Rif. normativo**

PTC

**Oggetto**

ATO V del PTC – Fascia della continuità naturalistica

**Documento**

Ambiti modifiche (1:2000)

**Numero doc.**

Doc. 26

**Numero tavola**

Tav. 26

Schema grafico

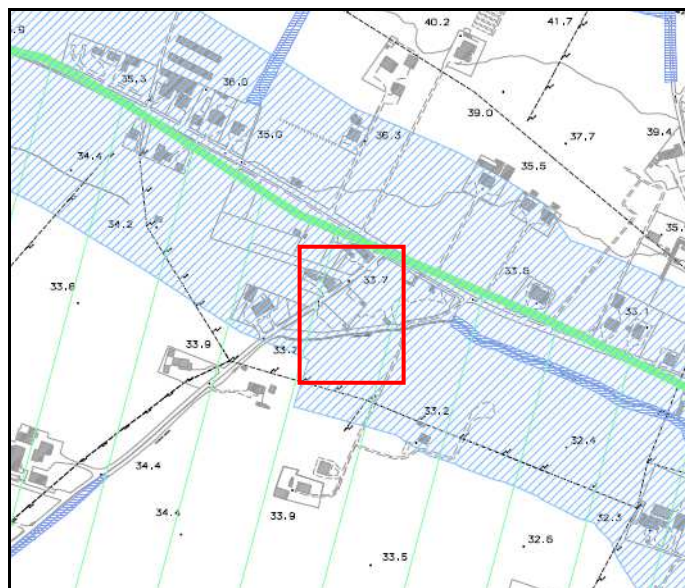
sì

**Art/paragrafo**

In via Albanacci viene inserita una nuova zona produttiva D3 di circa 1976 mq. Si rileva che tale previsione si trova in prossimità di un corso d'acqua e quindi è ricompresa nell'ambito di tutela della risorsa tutelata dal PPAR (Tavola vincoli sud), oltre ad essere perimetrata all'interno della Fascia di Continuità Naturalistica in ATO V del PTC. Nel documento D4/1 del Piano provinciale per questo Ambito Territoriale sono previsti specifici indirizzi: (cfr. indirizzo 1.V.7) – *Sarà, invece, da evitare la previsione di nuove consistenti aree di espansione residenziali e dovranno essere valutate con estrema attenzione tutte le proposte di nuovi insediamenti specialmente industriali, anche in considerazione dei rischi per le falde sottostanti. Le eventuali quote edificatorie aggiuntive, da destinare prevalentemente ad attività produttive e servizi dovranno essere frazionate ed utilizzate per completare e riqualificare i tessuti esistenti [...]. Nelle aree ricomprese nelle “fasce della continuità naturalistica” (si veda il punto 2.1.0), debbono essere evitati gli interventi edificatori, con l'esclusione delle zone A, B, C, D, F di cui al D.I. 1444/68, individuate dallo strumento urbanistico generale vigente, degli eventuali attraversamenti da parte delle linee infrastrutturali, laddove inevitabili, e con parziali eccezioni in corrispondenza dei “transetti” trasversali di valle e per il reperimento di aree produttive intercomunali, oggetto di accordo di programma ai sensi dell'indirizzo 2.I.4 o per consentire eventuali modesti ampliamenti di aree esistenti, la cui necessità ai fini del mantenimento delle potenzialità produttive sia adeguatamente documentata e valutata nello strumento urbanistico [...].* Si rileva pertanto il contrasto della nuova previsione D3 (cfr: Tav. 26) con i suddetti indirizzi e con gli specifici criteri localizzativi.



### Schema 5/b



[www.provincia.ancona.it](http://www.provincia.ancona.it)

**SCHEDA N. 6**

(all. schema 6/a)

**Rif. normativo**

P.A.I.

**Oggetto**

P.A.I.

**Documento**

N.T.A. Adozione Definitiva

**Numero doc.**

Doc. 24

**Numero tavola**

01

Schema grafico

sì

**Art/paragrafo**

Art. 33 ter

L'art. 33 ter delle NTA relativo alle zone "D.p. Parcheggi privati aree produttive/commerciali/servizi", ha come funzione prevalente la sosta privata. *L'area ricade in ambito PAI E-14-0036.* Considerato che il parere della Regione Marche, nota prot. n.6347 del 18/03/2020 in merito alla compatibilità geomorfologica ed Idraulica (doc. 10), ha posto alcune prescrizioni sulle possibilità di agire nella previsione in oggetto, si ritiene che debba esserne data espressa indicazione nelle "prescrizioni e note particolari", specifiche per la suddetta sottozona Dp. Ciò favorirà l'applicazione della prescrizione.

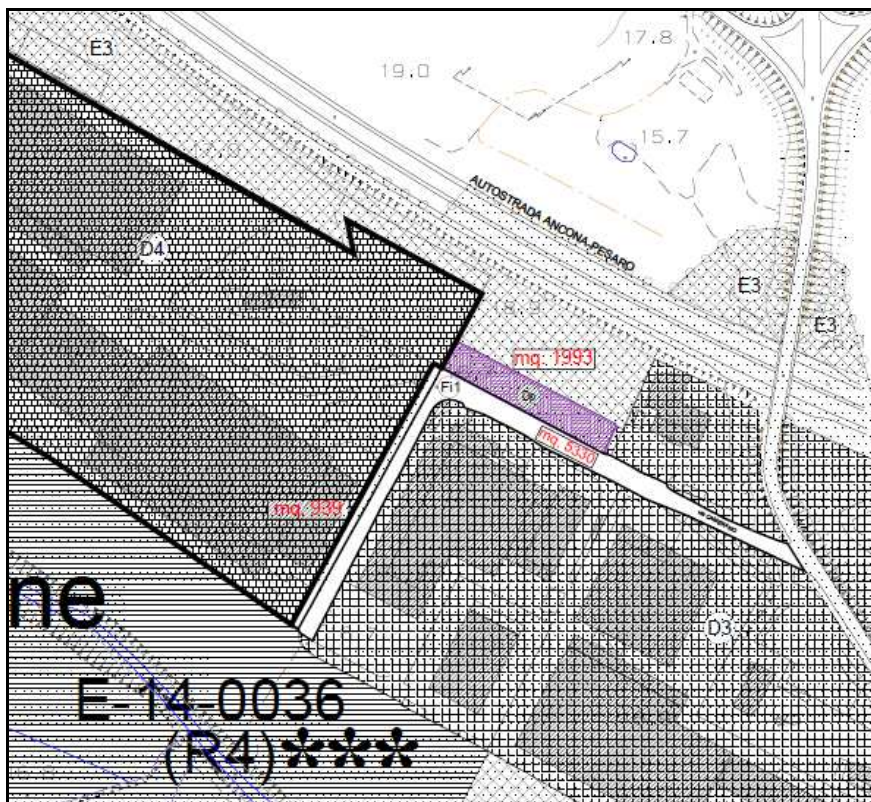
Stessa indicazione viene data per l'ampliamento della zona B3 (prima E3) che lambisce un'area PAI (Tav. 04) e per la zona B3 in ampliamento (prima E3+VP) che lambisce un'area PAI – (Tav. 17).

Si precisa inoltre che nelle NTA, al capo 5.3 norme di collegamento con il PAI ed ulteriori disposizioni geologiche, sono state inserite in appositi articoli le prescrizioni geologiche relative alle precedenti varianti al PRG:

- 83bis - Prescrizioni geologiche di cui alla Variante adottata definitivamente con Del. C.C. 132 del 30/11/06;
- art.83 ter - Prescrizioni geologiche di cui alla Variante adottata definitivamente con Del. C.C. 27 del 02/03/2010;
- art. 83 quater - Prescrizioni geologiche di cui alla Variante adottata definitivamente con delibera C.C. n.87 del 03/12/2015 (approvazione definitiva delibera C.C. n.30 del 18/04/2016).

Tali prescrizioni interessano specifiche aree appositamente individuate nelle cartografie con una sigla. Si ritiene che dette prescrizioni del PAI, restino prevalenti e vadano rispettate, anche nel caso dei cambi di zonizzazione avvenuti a seguito della presente modifica del PRG.

**Schema 6/a**



Adozione Definitiva Tav. 01 – Zona Dp – aree di sosta private.



**SCHEDA N. 7**

(all. schema 7/a, 7/b)

**Rif. normativo**

D.M. 1444/68

**Oggetto**

Zone B di completamento

**Documento**

Relazione Tecnica – Adozione, N.T.A. – Adozione Definitiva e Ambiti  
modifiche (scala 1:2.000) - Adozione definitiva

**Numero doc.**

Docc. 3, 24, 26

**Numero tavola**

Schema grafico

sì

**Art/paragrafo**

Art. 19

La zona B3 in ampliamento posta nella Tav. 6, risulta a confine con la previsione viabilistica di progetto presente nel PRG di Castelfidardo. Considerato che la previsione stradale prevede necessariamente una adeguata fascia di rispetto non edificata, si ritiene che l'ulteriore ampliamento residenziale sia incompatibile con detta pianificazione comunale, in considerazione del fatto che l'edificazione in ampliamento posta a ridosso del tracciato viario, tende a vanificare completamente l'utilità del by pass alla viabilità ordinaria, previsto per la frazione di Campanari.

**Schema 7/a, 7/b**



Proposta di variante – stralcio Tav. 6

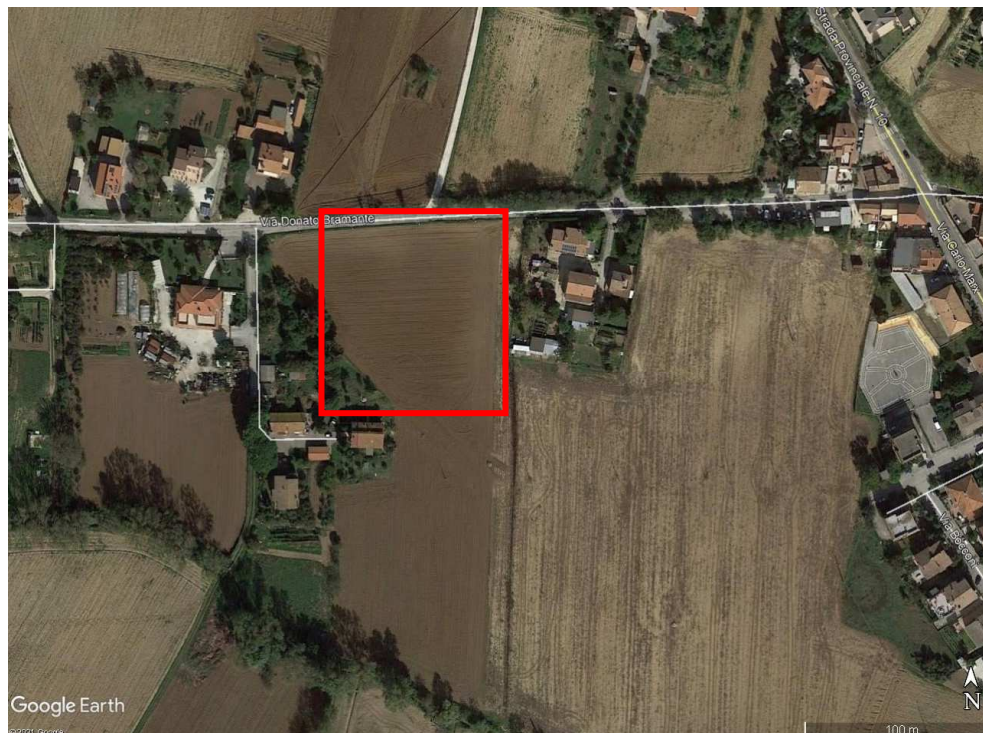


Foto area tratta da Google Earth.

**SCHEDA N. 8**

(all. schema 8/a-8/b-8/c)

**Rif. normativo**

**Oggetto**

Correzione errori formali

**Documento**

Relazione Tecnica – Adozione, N.T.A. – Adozione Definitiva e Ambiti  
modifiche (scala 1:2.000) - Adozione definitiva

**Numero doc.**

Docc. 3, 24, 26

**Numero tavola**

Schema grafico

sì

**Art/paragrafo**

Art. 4

A seguito dell'adozione definitiva, l'A.C. ha aggiornato gli elaborati di variante con le osservazioni accolte. Tuttavia a seguito dell'accoglimento di alcune osservazioni (cfr a titolo esemplificativo ma non esaustivo: stralcio Tav. 05 della zona C2 in ampliamento 1520 mq e della zona VPU di 650 mq e Tav. 20 stralcio zona VPU, ripristinata come zona Fap4 1664 mq – schemi 8/a-b), che invece risultano presenti nella documentazione relativa all'adozione (doc. 3). Relativamente agli elaborati relativi all'adozione definitiva, andranno pertanto adeguati sia il dimensionamento degli standard, che il calcolo del consumo di suolo effettuato ai sensi della L.R. 22/2011, sia a seguito delle modifiche avvenute in fase di adozione definitiva con l'accoglimento delle osservazioni, sia a seguito di un erroneo conteggio di alcune aree VPU, conteggiate come zone agricole E invece che a zone F, ai sensi dell'art. 4 delle N.T.A. del P.R.G. (cfr. a titolo esemplificativo, ma non esaustivo lo schema allegato 8/c).

L'art. 4 della N.T.A. nello schema di assimilazione delle zone urbanistiche alle Z.T.O. di appartenenza ai sensi del D.M. 1444/68 non riporta le FAP3 come istruzione (art. 46) e le FAP4 aree attrezzate per il gioco e lo sport - giardini ed orti urbani (art. 47), nonché le Dp (art. 33 ter). In tal senso occorrerà peraltro aggiornare la tav. 4 del vigente PRG relativa all'assimilazione delle zone omogenee al D.M. 1444/68.

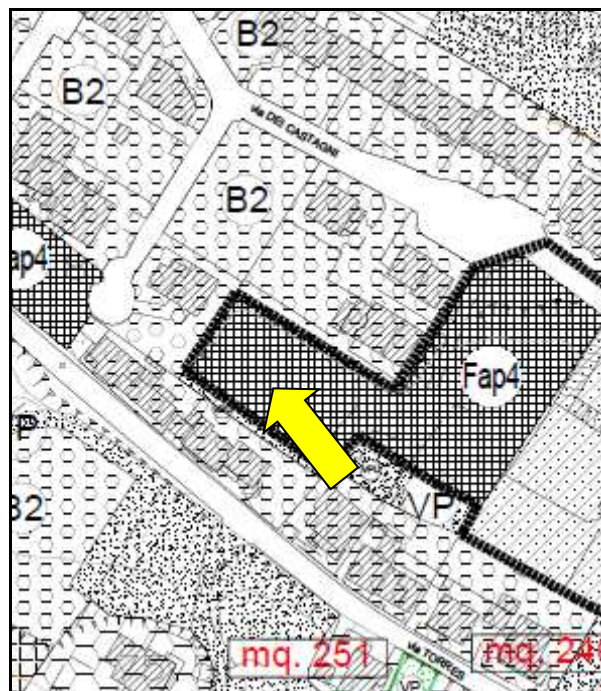


**Schema 8/a**



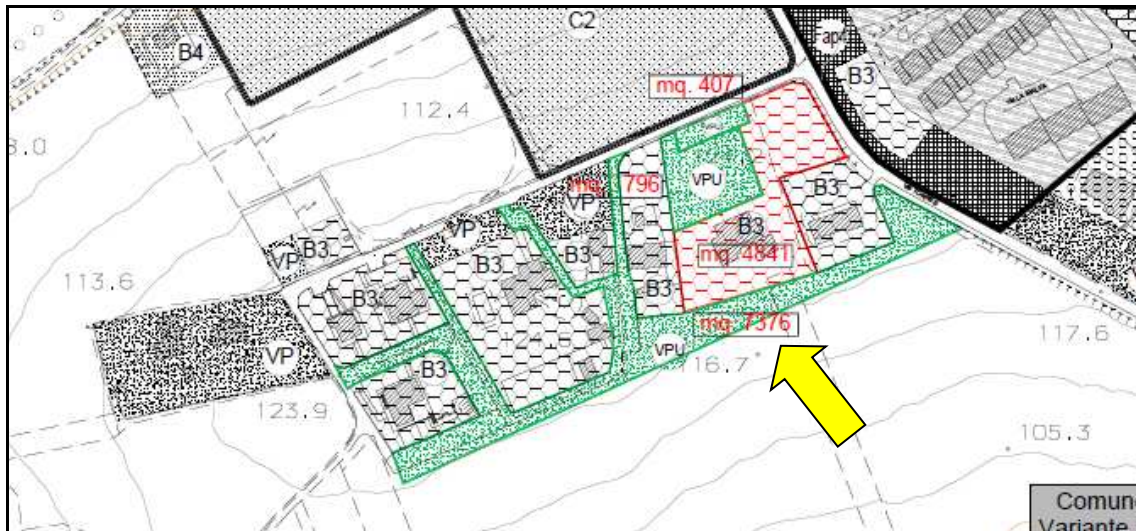
Stralcio Tav. 05

**Schema 8/b**



Stralcio Tav. 20

**Schema 8/c**



Stralcio Tav. 18

## SCHEDA N. 9

### Rif. normativo

Legge Forestale Regionale n. 6/2005; L.R. n.3/2014 - Modifiche alla legge regionale 23 febbraio 2005, n. 6 "Legge forestale regionale"; DGR n. 603 del 27/07/2015.

### Oggetto

Regolamento del verde urbano e del paesaggio rurale

### Documento

N.T.A. Adozione Definitiva

### Numero doc.

Doc. 24

### Numero tavola

Schema grafico

no

### Art/paragrafo

Art. 76

A seguito della DGR n.603 del 27/07/2015, con la quale la Regione Marche ha adottato lo “*Schema di regolamento del verde urbano e delle formazioni vegetali caratterizzanti il paesaggio rurale marchigiano*”, in applicazione della Legge Forestale Regionale n.6/2005 (art. 20 com.6 e art. 34 com. 4), le disposizioni per la tutela delle formazioni vegetali non ricomprese nei boschi di cui al Capo IV della medesima, si applicano in tutto il territorio regionale.

Ne consegue che, entro un anno dalla pubblicazione sul BUR Marche dello schema di regolamento, i Comuni sono tenuti ad adottare il proprio Regolamento del verde urbano e del paesaggio rurale, sulla base dello schema regionale, “*ferma restando la facoltà di introdurre sulla base delle caratteristiche del proprio territorio, del verde urbano, del paesaggio rurale e delle specie che vi vegetano, modifiche ed integrazioni non sostanziali allo schema adottato dalla Giunta regionale... omissis...*”.

Ad oggi il Comune di Castelfidardo, secondo quanto indicato nelle N.T.A., all’art. 76, non sembra essersi dotato di tale regolamento; si ricorda pertanto che, ai sensi dell’art.16 com.2 della LR n.3/2014, “*Fino all’adozione del regolamento comunale, di cui al comma 6 dell’art.20 della LR n.6/2005, si applicano i contenuti dello schema di regolamento del verde urbano adottato dalla Giunta Regionale ai sensi del medesimo comma 6.*”

## SCHEDA N. 10

**Rif. normativo**

*Legge Regionale 28/2001 – Classificazione Acustica*

**Oggetto**

Piano di Classificazione Acustica Comunale

**Documento**

Elaborati variante al PCA

**Numero doc.**

11

**Numero tavola**

Schema grafico

no

**Art/paragrafo**

La Legge Regionale n. 28 del 14.11.2001, come modificata dalla L.R.17/2004, stabilisce tempi e modalità imposte alle Amministrazioni Comunali per ottemperare alle norme in materia di inquinamento acustico.

Il Comune ha provveduto “*alla classificazione del proprio territorio, ai fini dell'applicazione dei valori limite di emissione e dei valori di attenzione di cui all'articolo 2, comma 1, lettere e), l) e g), della legge 447/1995, e al fine di conseguire i valori di qualità di cui all'articolo 2, comma 1, lettera h), della medesima legge, tenendo conto delle preesistenti destinazioni d'uso, ed indicando altresì le aree da destinarsi a spettacolo, a carattere temporaneo, ovvero mobile, ovvero all'aperto*” con atti consiliari di approvazione D.C.C. n.57 del 05.04.2006 e D.C.C. n.143 del 21.12.2006. Nel 2008 è stata effettuata una revisione.

Con la presente Variante al PRG 2019, l'Amministrazione Comunale, ha colto l'occasione per una revisione completa del piano di classificazione acustica, condotta sia dal punto di vista grafico (sono state apportate modificazioni in termini di limiti del PRG ed è stata sostituita completamente la cartografia di base con la più recente disponibile), ma anche dal punto di vista gestionale, aggiornando il regolamento per le attività temporanee ed i siti individuati dal comune, sulla base degli atti di consiglio comunale intervenuti nel tempo.

Si invita l'A.C. a verificare che a seguito delle modifiche avvenute con l'adozione definitiva e in adeguamento al presente parere il piano acustico non debba essere aggiornato.