



Parere ex art. 58 L.R. 34/92 e successive modificazioni - ex art. 12 Regolam. CPT di cui alla Del. C.P. 4/94

RIUNIONE DEL 7 aprile 2016
Sedute del 18 marzo 2016 e del 7 aprile 2016

PARERE N. 05/2016

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

Richiamata la Determinazione del Direttore Dirigente n. 163 del 20/04/2015, 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., 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

il CPT esprime parere con i rilievi contenuti nelle schede di seguito allegate.

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.

Tra i punti più significativi della variante figurano le riconversioni in zone di tipo agricolo, effettuata per parti, di circa metà dell'Area Intercomunale del PTC – zona Cerretano (pari a circa 20 ha) a seguito della richiesta di alcune proprietà. Ne consegue che il disegno dell'area produttiva a seguito della presente variante, pur mantenendo complessivamente un'estensione importate, risulta disomogeneo e frammentario nell'organizzazione, non derivante infatti da una coerente logica pianificatoria, ma come risposta alla pressione fiscale sulle proprietà. Si pone pertanto in evidenza, che pur valutando positivamente, in termini di riduzione del consumo di suolo, la consistente riconversione di previsioni edificatorie in aree a destinazione agricola, la trasformazione del territorio a seguito delle mutate esigenze produttive, così come proposta manca di uno sforzo pianificatorio teso comunque a garantire una visione territoriale unitaria.

IL SEGRETARIO
Dott. Arch. Marco Mancini

IL PRESIDENTE
Dott. Fabrizio Basso



In data 10.12.2015, prot. 20377, il Comune di Castelfidardo ha trasmesso la seguente documentazione, pervenuta in data 10.12.2015 ed assunta al prot. generale n. 167351 dell'11.12.2015:

1. Deliberazione del C.C. n 42 del 13/05/2015 avente per oggetto *Variante parziale al Piano Regolatore Generale - Adozione*;
2. Avviso di deposito a libera visione del pubblico per 60 gg. consecutivi;
3. Certificato di avvenuta affissione all'Albo Pretorio del Comune, di avvenuto deposito e riportante il numero delle osservazioni pervenute;
4. Manifesto a stampa dell'avvenuto deposito (manca);
5. Copia pubblicazione avviso di deposito sul "Corriere Adriatico" del 29/05/2015;
6. Copia pubblicazione avviso di deposito sul "Il Resto del Carlino" del 29/05/2015;
7. Copia pubblicazione avviso di deposito sul "Il Messaggero" del 29/05/2015;
8. Testo delle osservazioni pervenute;
9. Elenco osservazioni pervenute - Sintesi osservazioni - Controdeduzioni progettisti - votazione Consiglio Comunale;
10. Deliberazione del C.C. n 87 del 03.12.2015 avente per oggetto *Variante parziale al Piano Regolatore Generale - Esame delle osservazioni ed Adozione Definitiva*;
11. Inquadramento Ambiti Localizzazione delle osservazioni - scala 1:10.000;
12. Copia parere compatibilità geomorfologica ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 64/74 sulla variante parziale al P.R.G. vigente - Determinazione Dirigenziale del 13/02/2015 n. 31 (solo DVD);
13. Copia parere compatibilità idraulica ai sensi della Legge n. 22/2011 e della DGR n. 53 del 27/01/2014 sulla variante parziale al P.R.G. vigente - Determinazione Dirigenziale del 27/03/2015 n. 141 (solo DVD);
14. Copia parere Azienda ASUR competente per territorio (solo DVD);
15. Copia parere di esclusione dal procedimento di valutazione VAS ai sensi degli artt. 13-18 del D. L.gs. 152/2006 - Determinazione del Dirigente n. 163 del 20/04/2015;
16. Relazione Tecnica (solo DVD);
17. Norme Tecniche di Attuazione - Variante;
18. Zone urbanistiche del territorio comunale (scala 1:5000 - SUD);
19. Zone urbanistiche del territorio comunale (scala 1:5000 - NORD);
20. Ambiti Modifiche - scala 1:2.000 + quadro d'unione;
21. Previsione Attuale - scala 1:2.000 + quadro d'unione;
22. Relazione Geologica per le determinazioni della compatibilità geomorfologica (solo DVD).

La presente relazione tiene conto della documentazione integrativa acquisita con nota del Comune di Castelfidardo prot. n. 21043 del 28/12/2015 (trasmessa in data 20/12/2015 ed assunta al protocollo generale al n. 1645 del 07/01/2016):

23. Norme Tecniche di Attuazione - Variante - Adozione definitiva;
24. Zone urbanistiche del territorio comunale (scala 1:5000 - SUD) - Adozione definitiva;
25. Zone urbanistiche del territorio comunale (scala 1:5000 - NORD) - Adozione definitiva;
26. Ambiti Modifiche - scala 1:2.000 - Adozione definitiva;



27. Previsione Attuale - scala 1:2.000 - Adozione definitiva.

Per la procedura di VAS, in data 19/01/2015 prot. n. 935 il Comune di Castelfidardo ha trasmesso la seguente documentazione, (pervenuta in data 20/01/2015 ed assunta al protocollo generale al n. 9102 del 20/01/2015):

1. Rapporto Ambientale;
2. Tavole/schede di inquadramento territoriale degli interventi;
3. Relazione tecnica variante al PRG;
4. Planimetria generale Nord 1:5000 (variante PRG);
5. Planimetria generale Sud 1:5000 (variante PRG);
6. Norme Tecniche di Attuazione variante PRG;
7. Ambiti modifiche (variante PRG);
8. Previsione attuale (variante PRG).

Pareri pervenuti:

- Parere compatibilità geomorfologica ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 64/74 sulla variante parziale al P.R.G. vigente – Determinazione Dirigenziale del 13/02/2015 n. 31;
- Parere compatibilità idraulica ai sensi della Legge n. 22/2011 e della DGR n. 53 del 27/01/2014 sulla variante parziale al P.R.G. vigente – Determinazione Dirigenziale del 27/03/2015 n. 141;
- Parere Azienda ASUR competente per territorio;
- Parere di esclusione dal procedimento di valutazione VAS ai sensi degli artt. 13-18 del D. L.gs. 152/2006 – Determinazione del Dirigente n. 163 del 20/04/2015.



SCHEDA N. 1 (ALL. SCHEMA 1/A, 1/B, 1/C, 1/D, 1/E)

Rif. normativo

L.R. 34/92, Piano Paesistico Ambientale Regionale

Oggetto

Ambiti di tutela definitivi del PPAR - art. 31 delle NTA del PPAR versanti, art. 37 delle NTA del PPAR - elementi diffusi del paesaggio agrario, art. 38 delle NTA del PPAR - paesaggio agrario storico-ambientale; art. 39 delle NTA del PPAR - centri e nuclei storici.

Schema 1/a

Schema 1/b

Schema 1/c

Schema 1/d

Schema 1/e

SCHEDA N. 2 (ALL. SCHEMA 2/A, 2/B, 2/C, 2/D, 2/E, 2/F, 2/G, 2/H)

Rif. normativo

L.R. n. 13/90 - Norme edilizie per il territorio agricolo". D.M. 1444/68

Oggetto

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

Schema 2/a

Schema 2/b

Schema 2/c

Schema 2/d

Schema 2/e

Schema 2/f

Schema 2/g

Schema 2/h

SCHEDA N. 3 (ALL. SCHEMA 3/A, 3/B, 3/C, 3/D)

Rif. normativo

D.M. 1444/68 e L.R. 34/92

Oggetto

Standard

Schema 3/a

Schema 3/b

Schema 3/c

Schema 3/d

SCHEDA N. 4 ()

Rif. normativo

Legge Forestale Regionale n. 6/2005; DGR n. 603 del 27/07/2015

Oggetto

Regolamento del verde urbano e del paesaggio rurale

SCHEDA N. 5 (ALL. SCHEMA 5/A)

Rif. normativo

Oggetto

Correzione errori formali

Schema 5/a



SCHEDA N. 1

(all. schema 1/a, 1/b, 1/c, 1/d, 1/e)

Rif. normativo

L.R. 34/92, Piano Paesistico Ambientale Regionale

Oggetto

Ambiti di tutela definitivi del PPAR - art. 31 delle NTA del PPAR versanti, art. 37 delle NTA del PPAR - elementi diffusi del paesaggio agrario, art. 38 delle NTA del PPAR - paesaggio agrario storico-ambientale; art. 39 delle NTA del PPAR - centri e nuclei storici.

Documento

Relazione Tecnica, Norme Tecniche di Attuazione, 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. 16, 23, 26, 27

Numero tavola

Schema grafico

Art/paragrafo

Rilievi CPT

Alcune previsioni proposte interferiscono con gli ambiti definitivi di tutela del PPAR, recepiti nel PRG vigente (cfr. Tavole 1 nord e 1 sud "Sistema delle risorse territoriali ed ambiti definitivi" - scala 1:5.000).

In particolare, è emerso il contrasto fra le modifiche in variante e le tutele integrali attribuite dal PRG vigente alle zone E2 - Elementi diffusi del paesaggio agrario o naturale di rilevante valore paesistico-ambientale (che comprendono i corsi d'acqua, i versanti acclivi, gli elementi diffusi del paesaggio agrario, ecc... - artt. 12 e 55 delle NTA).

Alcune previsioni risultano altresì inserite in Unità di paesaggio d'interesse storico-ambientale (zone E3 sottoposte a tutela orientata - artt. 13, 56 e 57 delle NTA) distinte nelle seguenti tipologie: crinali, paesaggio agrario di interesse storico-ambientale e nuclei storici e bacini spaziali di percezione.

Dal confronto con la Tavola 1 sud del PRG vigente denominata "Sistema delle risorse territoriali ed ambiti definitivi", si evidenzia che la zona B3 (cfr: schema 1/a - Tav. 23 - doc. 26), seppur ridotta ad un solo lotto circondato da VP - insediamenti a verde privato, e posta a margine di una zona attualmente edificata, interferisce con gli ambiti definitivi di tutela del PRG adeguato al PPAR dei versanti (art. 31 NTA del PPAR), degli elementi diffusi del paesaggio agrario (art. 37 delle NTA del PPAR) e dei nuclei storici e bacini spaziali di percezione (art. 39 delle NTA del PPAR).

L'adeguamento al presente rilievo comporta il ripristino della destinazione urbanistica previgente coerentemente con le tutele del PRG presenti sull'area.

Per quanto riguarda la previsione in ampliamento della D3 (Tav. 03 - doc. 26), questa pur interessando una Unità di Paesaggio agrario d'interesse storico-ambientale - E3, non figura tra gli interventi espressamente vietati dalle prescrizioni di base permanente previste per quest'area sottoposta a tutela orientata. L'area interessa 1,2 ha, ed è in ampliamento ad un'attività produttiva esistente localizzata lungo la SS. 16, in contiguità ad un'area già urbanizzata. Dalla relazione tecnica si



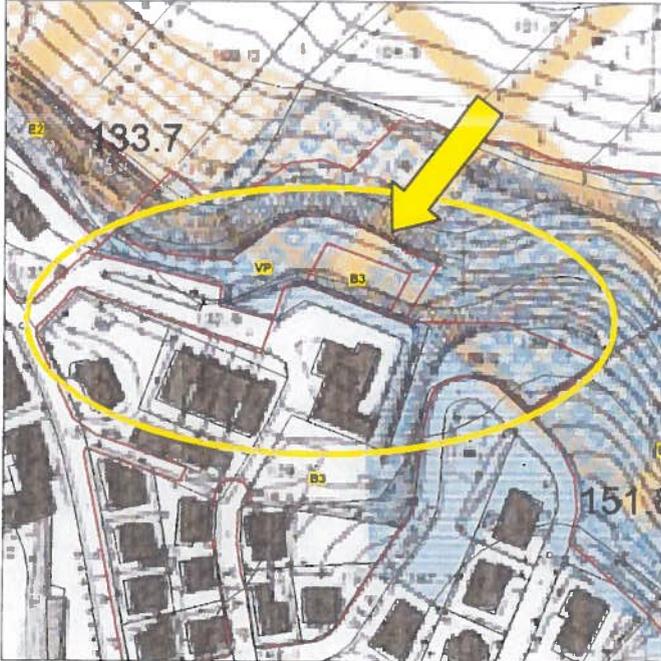
evinces che l'intervento interessa un'area lontana da manufatti agricoli e dalla vegetazione tipica del contesto rurale (doc. 16 - pag. 8). In tal senso il CPT ritiene che possa essere accertata la compatibilità con l'ambito di tutela presente, qualora venga garantita una qualità dei nuovi interventi, basata sullo studio attento della distribuzione planimetrica ed altimetrica, sulla accurata verifica dei rapporti visuali e formali, sul controllo delle altezze dei fabbricati, dei profili, delle coperture, dei materiali, dei colori, dei dettagli, delle destinazioni d'uso, nonché sulla progettazione del verde. Si sottolinea infatti l'importanza delle scelte progettuali ed in particolare di quelle architettoniche, strettamente legate all'aspetto urbanistico-paesaggistico, per un corretto inserimento di tale intervento in un'area che il P.P.A.R., ha individuato di valore paesistico-ambientale.

Per quanto riguarda l'ampliamento del nucleo residenziale in località Monte della Figuretta (cfr: schemi 1/b e 1/c - Tav. 10 - doc. 26), il CPT evidenzia che l'ulteriore allargamento (B3g e VP), in un'area interessata dalla tutela dei Nuclei storici e bacini spaziali di percezione, erode per piccole porzioni l'ambito individuato dal Comune.

Analoga situazione viene evidenziata per gli ampliamenti B3 e VP in ambiti interessati da versanti acclivi e dal paesaggio agrario storico (cfr: schemi 1/d e 1/e - Tav. 6 - doc. 26).

L'adeguamento al presente rilievo comporta il ripristino delle destinazioni urbanistiche previgenti coerentemente con le tutele del PRG presenti sulle aree.

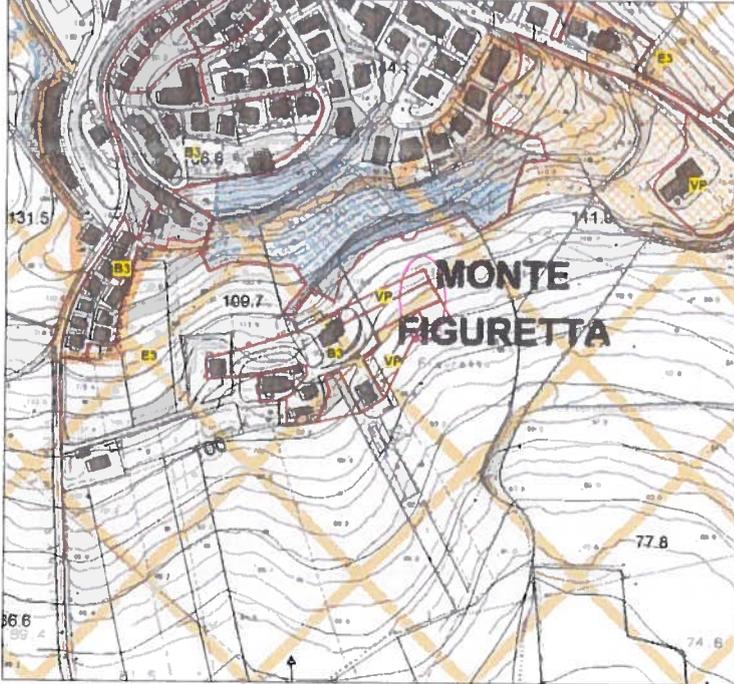
Schema 1/a



Sovrapposizione tra la previsione in variante (B3 e VP) in sovrapposizione con gli ambiti di tutela del PPAR (Elementi diffusi del paesaggio agrario, versanti acclivi e nuclei storici e bacini spaziali di percezione).

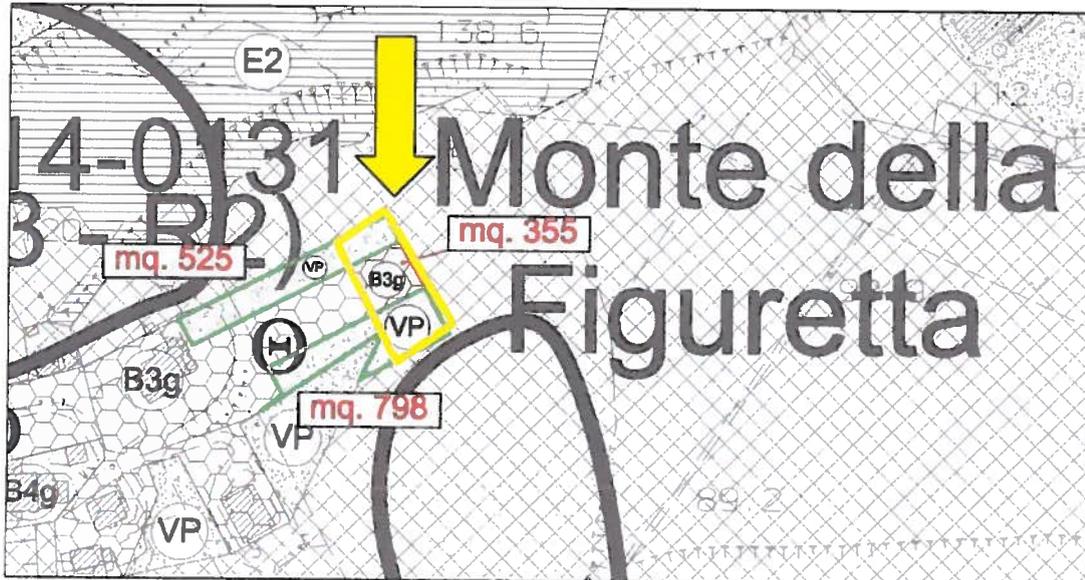


Schema 1/b



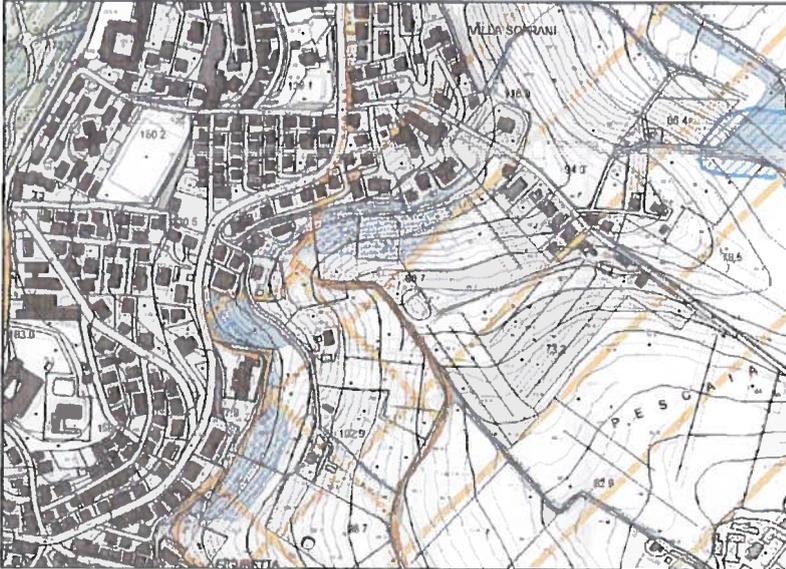
L'ampliamento in variante della zona B3g e VP in sovrapposizione con gli ambiti di tutela del PPAR (Nuclei storici e bacini spaziali di percezione).

Schema 1/c



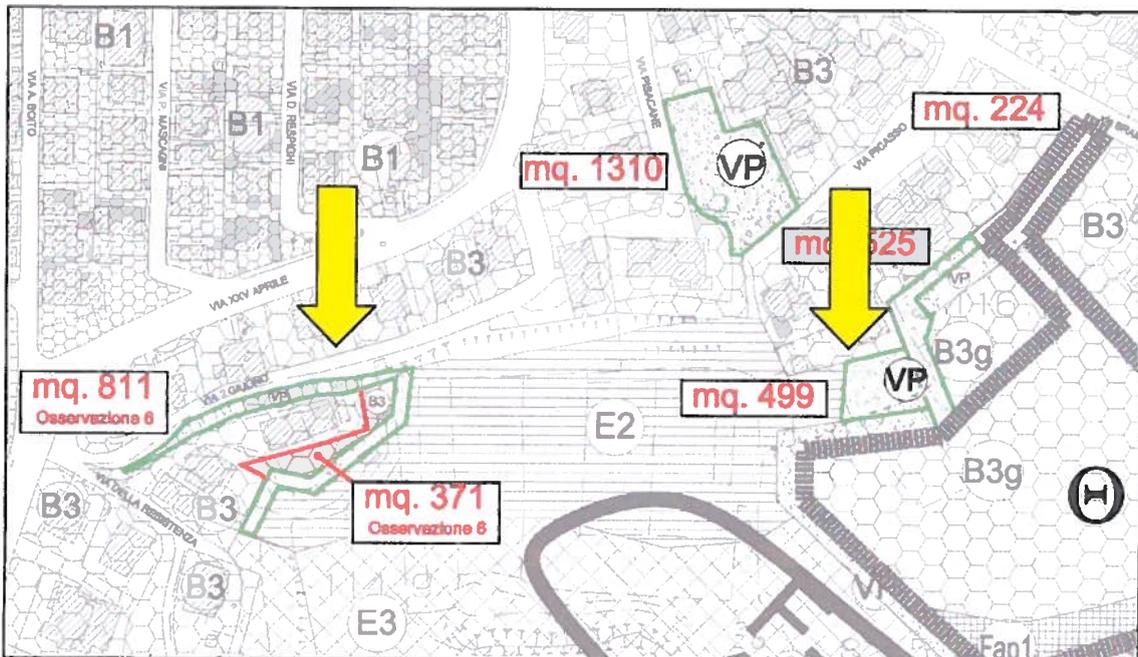


Schema 1/d



L'ampliamento in variante della zona B3 e VP in sovrapposizione con gli ambiti di tutela del PPAR (versanti acclivi e Paesaggio agrario storico).

Schema 1/e





SCHEDA N. 2

(all. schema 2/a, 2/b, 2/c, 2/d, 2/e, 2/f, 2/g, 2/h)

Rif. normativo

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

Oggetto

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

Documento

Norme tecniche di attuazione

Numero doc.

Doc. 16

Numero tavola

Schema grafico

no

Art/paragrafo

Art. 4

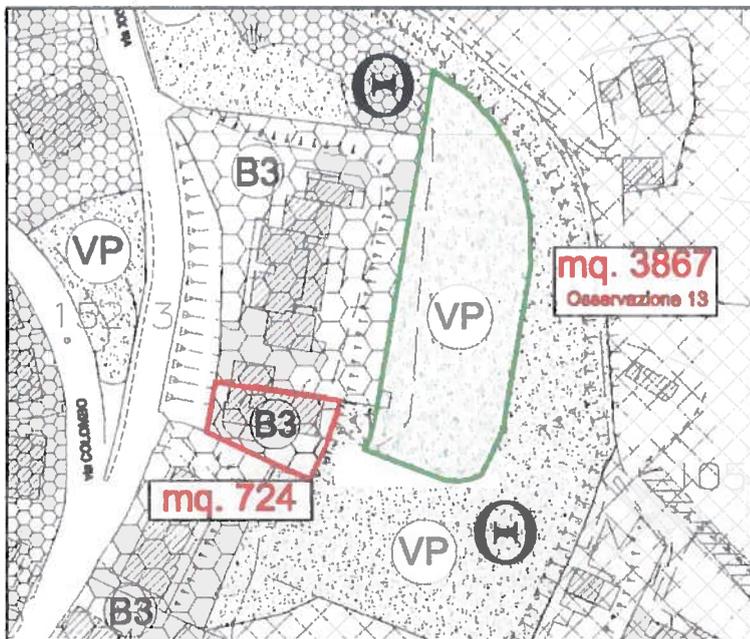
Rilievi CPT

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 sono state assimilate alle zone territoriali omogenee E in relazione al D.M. 1444/68 e pertanto, rispetto a detta assimilazione, queste sono soggette alla disciplina prevista dalla L.R. 13/90 per le aree agricole. Nella Relazione Tecnica si evidenzia che: *“le aree VP “Insediamento con verde privato”, disciplinate dall'art.21 delle N.T.A., sono state inserite sia in ambito urbano che extraurbano, ma sempre a ridosso di un'area edificata, ciò perché pur essendo assimilate ad un'area agricola E, si differenziano da questa per piccoli aspetti di dettaglio connessi alla possibilità di realizzare delle piccole opere (ovviamente non comportanti incremento del carico urbanistico) anche da soggetti non imprenditori agricoli, tipo aree di sosta e/o strade private a servizio di immobili che non hanno e/o non hanno mai avuto i requisiti di ruralità. In altre parole in tali aree, pur mantenendo una vocazione verde è possibile realizzare tutte quelle opere tipo recinzioni, strade di accesso, parcheggi, a servizio dell'immobile principale al di là della sua vocazione agricola o meno e/o tutte quelle opere, impianti anche se non strettamente connessi alla conduzione del fondo.”* Il CPT ritiene che l'indifferenziata individuazione di zone VP, e contestuale trasformazione di zone agricole a valenza paesistica, non trova rispondenza al criterio di omogeneità richiesto invece dal D.M. 1444/68, nonché dalle unità di paesaggio del PPAR.

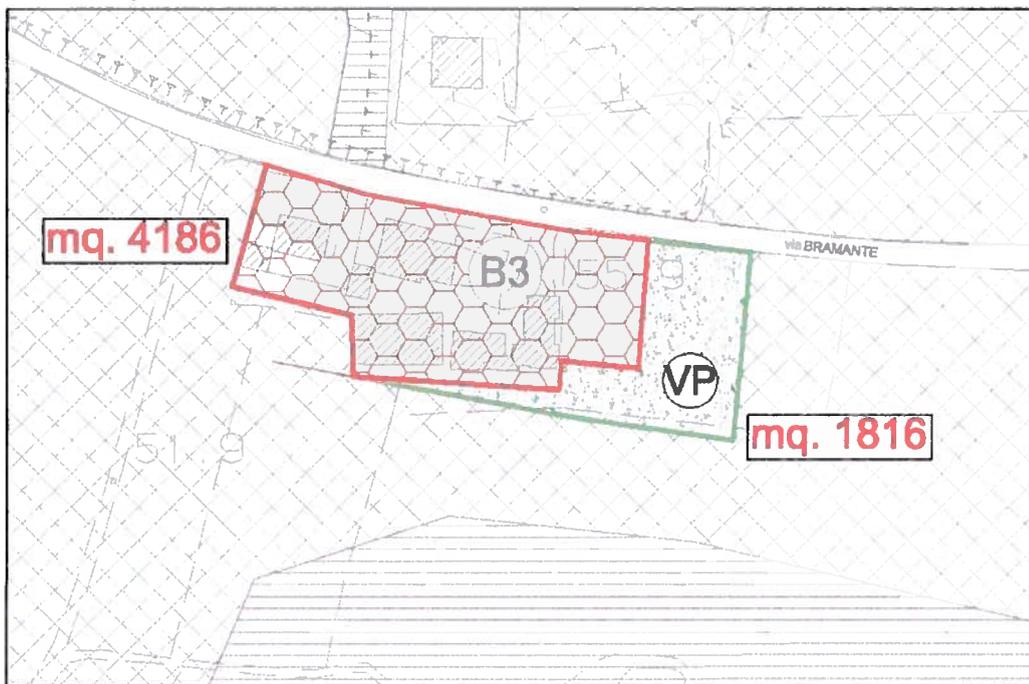
Sono pertanto da riportare alla destinazione agricola previgente le aree individuate negli schemi grafici allegati alla presente scheda.



Schema 2/a

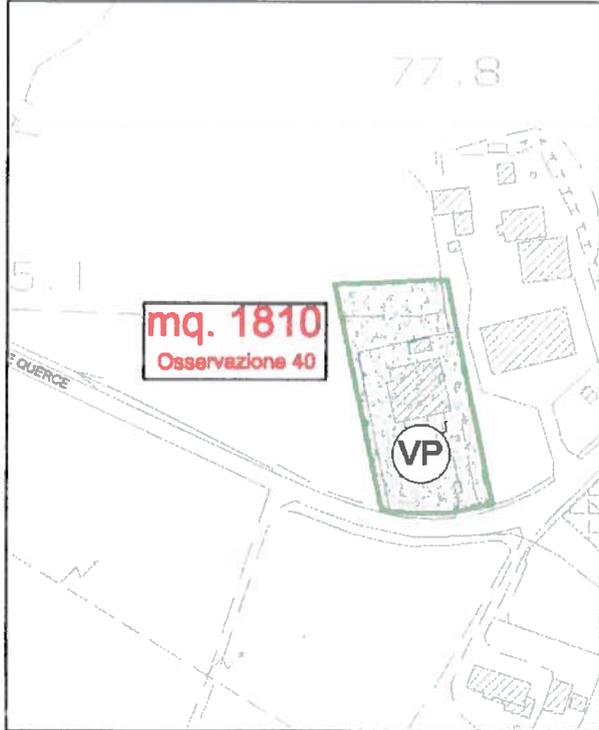


Schema 2/b

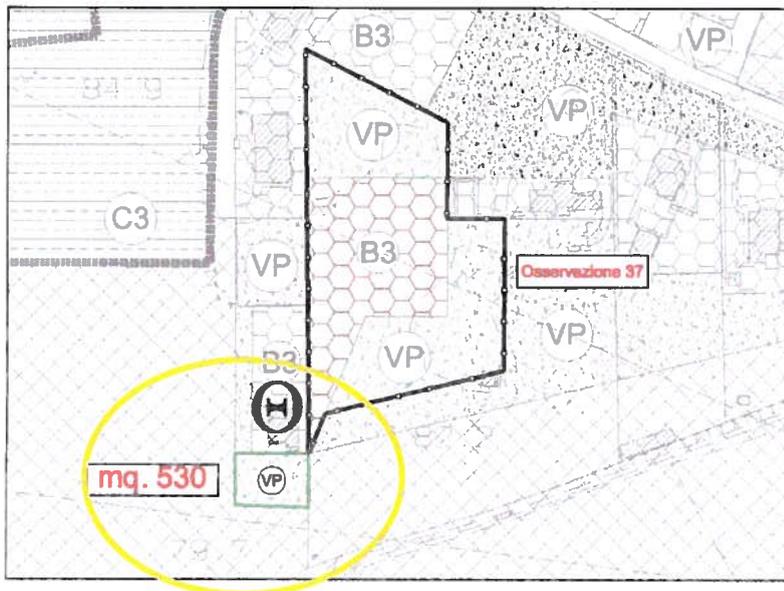




Schema 2/c



Schema 2/d

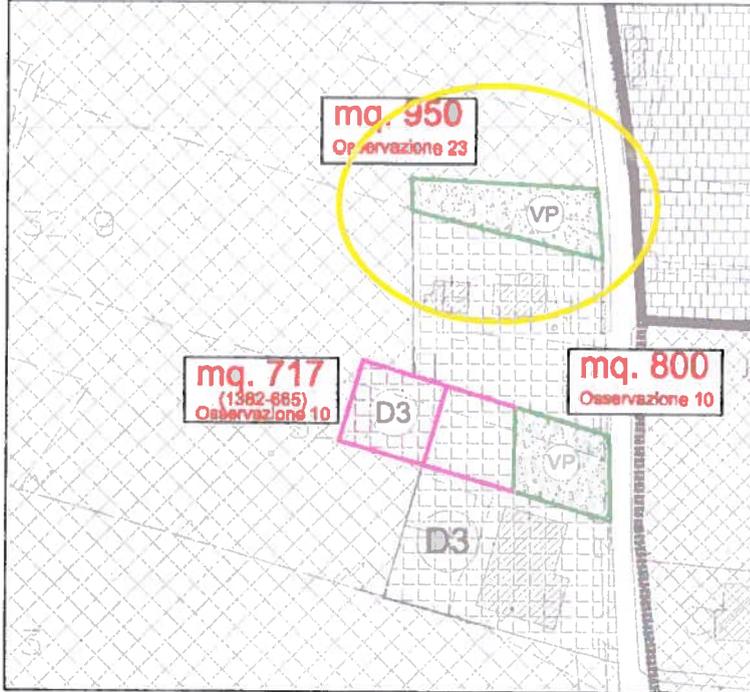


63

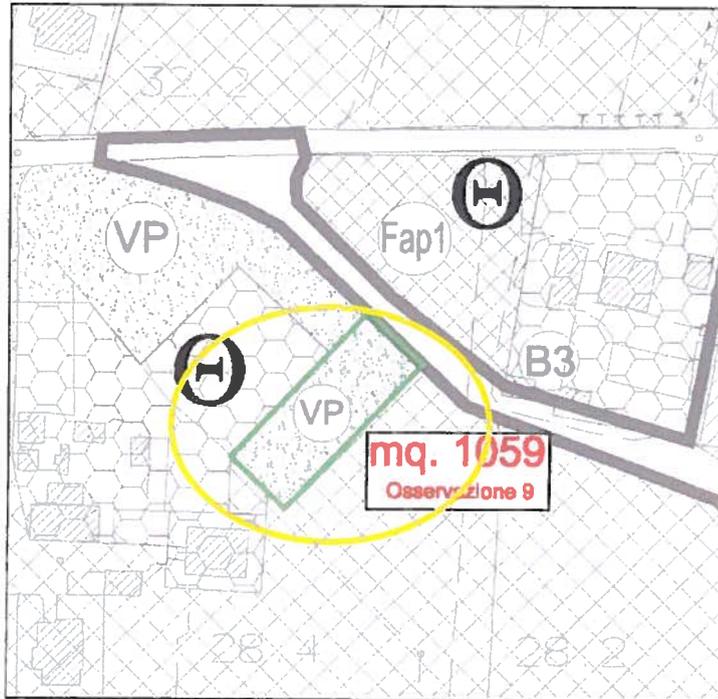
6



Schema 2/e



Schema 2/f

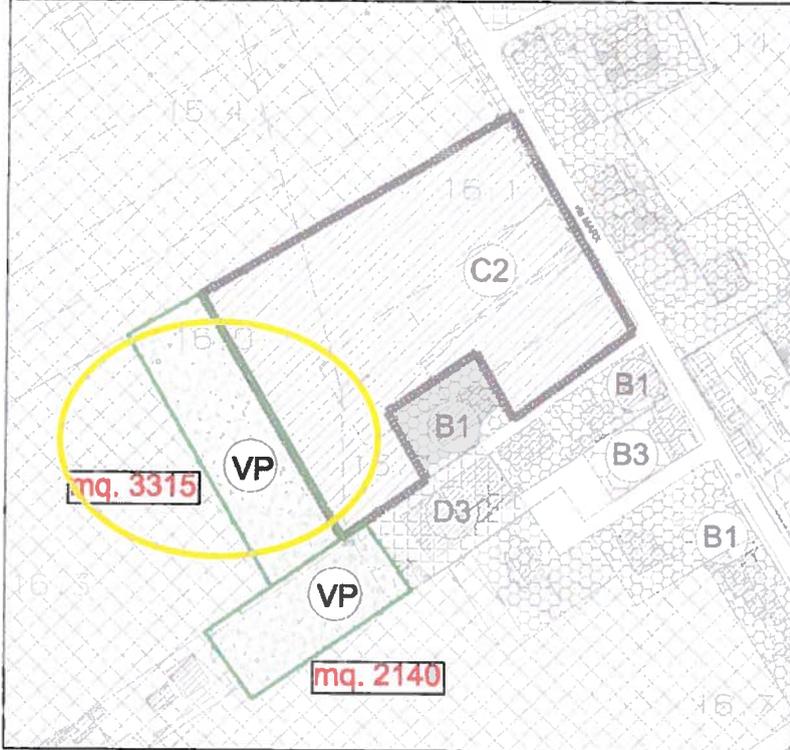


pag. 18 di 19
[Handwritten signature]

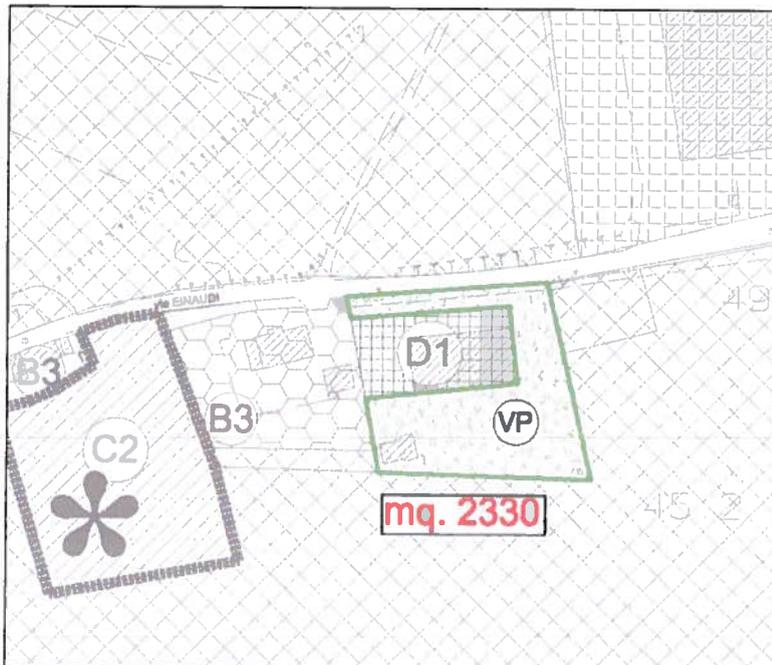
[Handwritten mark]



Schema 2/g



Schema 2/h





SCHEDA N. 3

(all. schema 3/a, 3/b, 3/c, 3/d)

Rif. normativo	D.M. 1444/68 e L.R. 34/92	
Oggetto	Standard	
Documento	Ambiti modifiche e Previsioni attuali (scala 1:2.000)	
Numero doc.	Docc. 26 e 27	
Numero tavola		Schema grafico <input type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/>
Art/paragrafo		

Rilievi CPT

Il Comune ha accolto alcune istanze che hanno inteso trasformare zone individuate nel PRG vigente quali standard di varia destinazione (Fap4, Fac4, Fap1, ecc...) in zone VP – Insediamenti con verde privato o in zone di completamento residenziale:

A titolo esemplificativo ma non esaustivo si evidenziano alcuni casi:

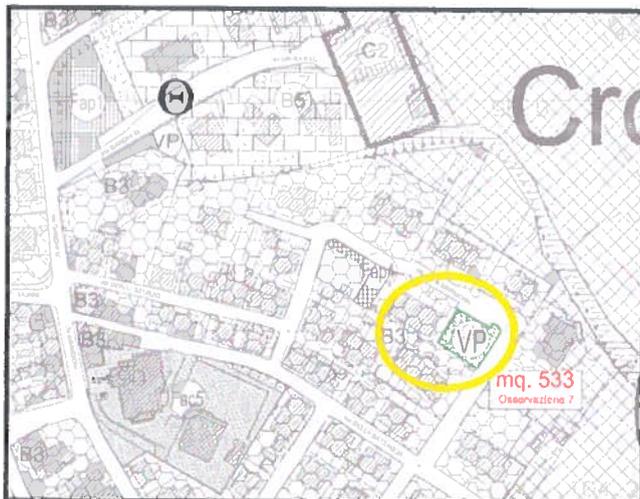
- da zona FAP4 – aree attrezzate per il gioco e lo sport – giardini ed orti urbani a VP (Tav. 05 – cfr. Schema grafico 3/a);
- da zona FAP4 – aree attrezzate per il gioco e lo sport – giardini ed orti urbani a VP (Tav. 06 – cfr. Schema grafico 3/b);
- da zona FAP4 – aree attrezzate per il gioco e lo sport – giardini ed orti urbani a VP (Tav. 08 – cfr. Schema grafico 3/c);
- da zona FAP4 – aree attrezzate per il gioco e lo sport – giardini ed orti urbani a VP (Tav. 08 – cfr. Schema grafico 3/d).

Fermo restando che il Comune ha attestato che la verifica degli standard risulta rispondente a quanto stabilito dal D.M. 1444/68, si esprimono forti perplessità sulla scelta di riconoscere un utilizzo “esclusivo” di aree individuate in una pianificazione generale come standard destinati al soddisfacimento delle esigenze pubbliche sia di livello comunale/sovracomunale che di quartiere, in un’ottica di qualità dello standard all’interno del tessuto urbano consolidato. In tal senso si dovrà operare una verifica affinché le trasformazioni degli standard previsti con la variante rispondano comunque a criteri di adeguato utilizzo e che le riduzioni non abbiano comportato un impoverimento delle dotazioni frutto delle pregresse scelte pianificatorie.

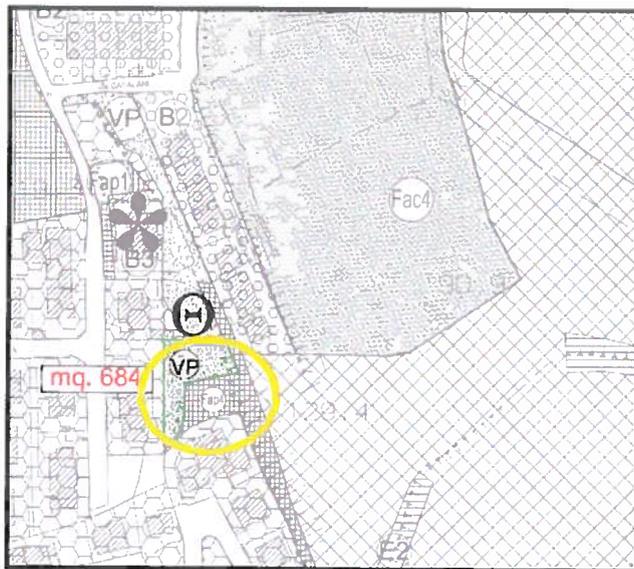
Inoltre occorre sottolineare che per le stesse motivazioni di cui alla scheda 2 del presente parere, le sottozone VP sono equiparate alle zone agricole E del D.M. 1444/68 e pertanto non appare coerente la loro individuazione all’interno di un azzonamento omogeneo di completamento. Occorre pertanto indicare uno specifico azzonamento con la stessa normativa delle zone VP (quindi senza carico urbanistico) per quelle zone inserite all’interno dei solo tessuti urbanizzati e consolidati.



Schema 3/a

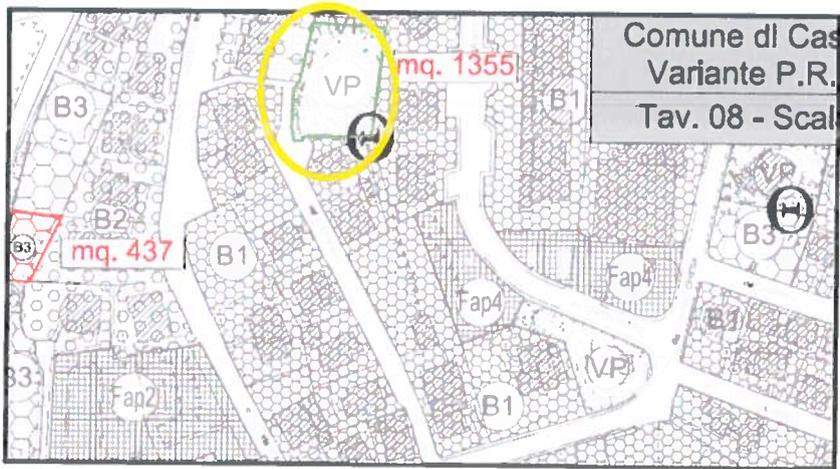


Schema 3/b

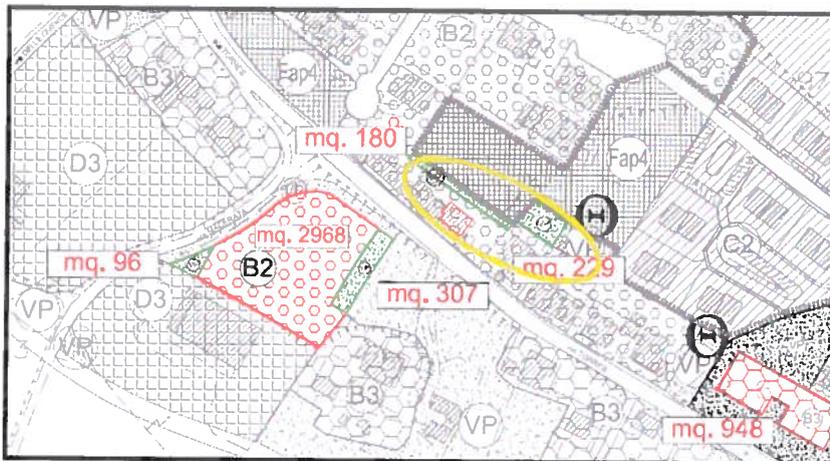




Schema 3/c



Schema 3/d





SCHEDA N. 4

()

Rif. normativo

Legge Forestale Regionale n. 6/2005; DGR n. 603 del 27/07/2015

Oggetto

Regolamento del verde urbano e del paesaggio rurale

Documento

Numero doc.

Numero tavola

Schema grafico

Art/paragrafo

Rilievi CPT

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...".

Pertanto il Comune di Santa Maria Nuova è invitato a dare riscontro al presente rilievo; si ricorda, inoltre, 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."



SCHEMA N. 5

(all. schema 5/a)

Rif. normativo

Oggetto

Correzione errori formali

Documento

Ambiti modifiche (scala 1:2.000) – Tav. 05

Numero doc.

Doc. 26

Numero tavola

Schema grafico

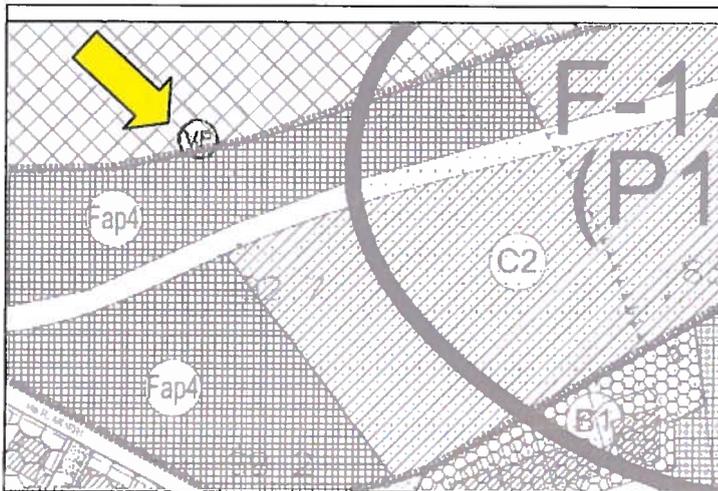
sì

Art/paragrafo

Rilievi CPT

A seguito dell'accoglimento di una osservazione in adozione definitiva, l'A.C. ha inteso ripristinare la situazione previgente dell'area. Nella Tav. 05 (cfr: schema allegato 5/a) è erroneamente rimasta l'etichetta con la destinazione VP, relativa ad un'area che è stata invece stralciata.

Schema 5/a



5