



COMUNE DI CASTELFIDARDO

Provincia di Ancona
Urbanistica – Edilizia Privata

VARIANTE PARZIALE PIANO REGOLATORE GENERALE

Relazione Tecnica

Progettista:

Responsabile Settore IV
Urbanistica-Edilizia Privata
Ing. Ranieri Bocchini

SINDACO
Mirco Soprani

Collaboratore:
Monti Alberto (disegnatore)

Maggio 2015

VARIANTE PARZIALE

PIANO REGOLATORE GENERALE

Relazione Tecnica

Gli stravolgimenti in campo economico e finanziario degli ultimi anni, hanno interessato fortemente il mondo dell'edilizia limitando gli interventi in essere o prospettabili a breve termine, inoltre l'incremento della pressione fiscale sulle aree a potenzialità edificatoria ha indotto numerosi piccoli proprietari immobiliari a richiedere la retrocessione ad aree agricole di aree attualmente edificabili.

Viste quindi le mutate esigenze in campo urbanistico, soprattutto da parte di piccoli proprietari, si rende necessario redigere una variante parziale all'attuale PRG, approvato con delibera di Consiglio Comunale n.136 del 21.12.2005 e sottoposto a diverse varianti di cui l'ultima rilevante approvata con delibera di Consiglio Comunale n.92 del 26.10.2010.

Al fine di condividere le scelte urbanistiche da adottare, l'Amministrazione Comunale in data 04/06/2014 ha pubblicato un avviso alla cittadinanza finalizzato al ricevimento di proposte per:

- rinunciare alla destinazione edificabile di aree di proprietà;
- modificare la destinazione urbanistica, senza comportare un nuovo "consumo" di area agricola (coerentemente con quanto disposto dall'art.11 della L.R. 22/2011);
- modificare le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Vigente;
- attuare lievi modifiche in generale alle destinazioni d'uso delle aree;

Successivamente a tale avviso parecchie sono le richieste pervenute, soprattutto di riduzione dall'area edificabile.

In conseguenza di tali richieste, valutate dall'Amministrazione Comunale con la finalità di non interferire con il pubblico interesse, si è redatta la presente variante al PRG riportata nelle 24 tavole allegate, ove vengono indicate in maniera colorata le aree oggetto di modifica con la relativa estensione superficiale.

Come si può rilevare le modifiche hanno in genere riguardato piccoli appezzamenti di terreno, interessati per lo più dal passaggio da una vocazione edificabile (produttiva e/o residenziale) ad una

agricola, oppure a delle modifiche “compensative” di aree edificabili ossia a delle differenti dislocazioni di tali aree nei lotti di proprietà, senza però comportare un incremento di consumo di suolo.

I pochi casi in cui si è consentito di trasformare l’area da vocazione agricola a edificabile (residenziale e produttiva), senza prevedere delle soluzioni compensative, vedi quanto riportato nelle tavole nn. 3, 7, 8, 9, 10, 12, 15, 16, 17, 18, 21, e 23 è avvenuto nel rispetto dei parametri imposti dall’art 2 del D.M. 1444/68, attribuendo a tali aree in genere una destinazione urbanistica “B” ossia come aree di completamento, finalizzate ad una ricucitura funzionale degli abitati esistenti, o quanto meno ad un loro miglior utilizzo.

Le uniche trasformazioni di aree agricole in aree produttive vengono riportate nella tavola n.3 e riguardano comunque ampliamenti di aree produttive (D3) esistenti, inserite in contesti già a vocazione artigianale/industriale, finalizzate ad un loro potenziamento e conseguente sviluppo, ciò in linea con quanto riportato all’art.11 c.3 della L.R. 22/2011.

La variante non ha previsto l’inserimento di nuove aree di espansione, ma esclusivamente la riduzione di quelle esistenti, ciò sempre nell’ottica di limitare il consumo dei suoli.

Le trasformazioni di aree agricole, o inedificabili, in aree edificabili residenziali, in assenza di previsione compensativa, sono riportate: alla tavola n.5 con l’inserimento di una area B3 di mq. 268 per risolvere un’imprecisione nata in fase di trasposizione di una zona di espansione C, ormai completata, in zone B e relativi standards; nella tavola n.7 è stata inserita una nuova area B3 di mq 423 per ricucire il contorno del centro abitato a ridosso di via Podgora.

Analogamente nella tavola n.8 la nuova area B3 di mq. 437 consente di uniformare la previsione urbanistica con quella dell’area circostante, discorso a parte merita la previsione di un’area B3 di mq 948 posta tra via Diaz e Via Torres, infatti in questo caso siamo in presenza di una zona di espansione C4 con relativo piano di lottizzazione le cui urbanizzazioni sono già state collaudate, i lotti sono stati quasi completamente edificati, in questo caso si ha la trasformazione dell’area da C4 “Aree, a prevalente funzione residenziale, con Piani Attuativi già avviati “ in B1 “Tessuto residenziale con impianto urbanistico incompleto“ e relative aree a standards urbanistici, in uno dei due lotti residui è previsto il passaggio da una destinazione B1 (con indice edificatorio di 2,4 m³/m²) ad una B3 (con indice edificatorio di 1,8 m³/m²) a parità di volumetria complessiva, con conseguente incremento della superficie fondiaria, ciò al fine di un più agevole utilizzo della capacità edificatoria del lotto, viste le esigenze familiari del proprietario.

Nella tavola 9 è stata inserita un’area a destinazione B2g della superficie i mq 831 che nel precedente piano aveva destinazione VP a verde privato, anche in questo caso si è riscontrato un *errore* nella stesura dei vecchi piani urbanistici nella fase di trasformazione di una zona di

espansione C con piano di lottizzazione collaudato e quasi completamente attuato nelle corrispondenti destinazioni urbanistiche ad attuazione diretta (B, F ecc..), in tal caso un lotto che il piano di lottizzazione prevedeva edificabile è stato erroneamente trasformato in VP (verde privato) togliendogli di fatto la capacità edificatoria inizialmente prevista, quindi con questa variante si restituisce l'originaria vocazione edificatoria in linea con le previsioni dell'iniziale piano di lottizzazione.

Nella tavola n.10 la trasformazione di un'area di mq 724 da E in B3 ha la finalità di ricucire un tessuto urbano ingiustificatamente frammentato e correggere un errore di trasposizione nella redazione dei vecchi PRG.

Nella tavola n. 11 l'area B3 e VP posta a ridosso di Via Dante Alighieri, già prevista nel vigente PRG, è stata perimetrata al fine di consentire un suo agevole utilizzo visto che è un'area di dimensioni non trascurabili, con una superficie fondiaria edificabile più contenuta, l'intenzione dei proprietari è quella di realizzare più abitazioni di non grande volumetria ma distanziate tra loro, demandano però alla fase progettuale l'esatta definizione del sedime delle stesse, ossia è stata inserita un'apposita norma nelle NTA del Piano, che permette lo spostamento di tale aree B3 e VP all'interno di tale perimetro, nel rispetto dell'attuale rapporto distributivo, senza che ciò costituisca variane al PRG.

Nella tavola n.12 l'inserimento di un'area B3 di 946 mq è strettamente connessa alla previsione della tavola n.13 di trasformazione di un'area da B3 in E3 per una superficie di 1601 mq, ossia in questo caso il medesimo proprietario della due aree ha chiesto di poter spostare l'edificabilità posseduta, in un lotto più a monte, contiguo con altre aree B3, comportando di fatto una riduzione del consumo di suolo. Sempre nella tavola n. 13 è previsto inoltre l'inserimento di un piccolo lotto edificabile B1 di mq 483 in un contesto già urbanizzato e dotato di tutti i servizi.

Nella tavola n.14 è prevista la trasformazione di una piccola area D3B in area B3, ciò al fine di poter costruire/regolarizzare l'abitazione dei proprietari e/o custodi dell'attività produttiva.

Nella tavola n.15 è prevista la trasformazione di un'area B4 ed E3(con la presenza di un fabbricato già esistente) in un'area B3 (mq. 4023) nel rispetto dei parametri del D.M. 1444/68, ciò consentirà di ricucire e ottimizzare la conformazione di un piccolo nucleo edificato già esistente.

Sempre in un ottica di ricucitura ed ottimizzazione di nuclei abitativi esistenti è stata inserita un'area B4 della superficie di mq 1230 nella tavola n.16 ed un'area B3 della superficie di mq 4186 nella tavola n.17, in quest'ultimo caso il PRG attuale prevedeva un'area B4 già edificata ed un'area E3 interessata da un fabbricato già esistente.

Nella tavola n.21 si è prevista la trasformazione di un'area attualmente parte B4 (già edificata) e parte E3 in un'area B3 della superficie di 2294 mq, ciò consentirà uno sviluppo più organico di tale piccolo nucleo abitato.

Nella tavola n.22 si è prevista la trasformazione di un piccolo lotto di terreno di mq 250 da Fap4 a B3, ciò in quanto viste le sue limitate dimensioni si ritiene che difficilmente possa essere utilizzato organicamente come spazio verde pubblico e l'edificabilità concessa non stravolgerà sicuramente l'assetto urbanistico della zona.

Nella tavola n.23 un lotto di mq. 569 è stato trasformato da E1 in B3, come si può notare tale lotto è in stretta contiguità con il nucleo abitato circostante, è posizionato in un pianoro che nel corso degli anni non ha mai creato problemi di stabilità, oltre che essere scarsamente visibile da qualsiasi area pubblica circostante (sia strada che giardini pubblici).

Nuove aree produttive a discapito di aree standard "F", sono state previste nella tavola n.18 ove si ha la trasformazione in D3 di un'area sita in Via Ho Chi Min attualmente destinata a standard Fac5 di superficie di mq. 5160, con la presenza di un fabbricato già sede della società che gestisce il servizio idrico ed il gas di diversi comuni della valmusone, ciò in quanto in seguito allo spostamento della sede di tale società si vuole restituire la vocazione produttiva artigianale/industriale al lotto, in analogia con il tessuto edilizio circostante. Sempre nella stessa tavola si è concesso un piccolo ampliamento di mq. 179 ad un'area produttiva a discapito di una strada a fondo cieco sovradimensionata per il suo utilizzo.

Come già detto all'inizio della presente relazione, uno di motivi principali che hanno indotto l'Amministrazione Comunale a far elaborare questa variante al PRG vigente è la richiesta di numerosi cittadini, vista l'attuale congiuntura economica, di perdere la vocazione edificatoria dei propri lotti, specie se industriale/produttiva e di ritornare ad una destinazione agricola, che sicuramente comporta un minor gravame fiscale, ciò ha interessato in misura maggiore le aree produttive poste in zona Campogrosso, interessate dall'attuazione del PRUSST *Area Urbana di Ancona*, ai sensi del Protocollo di intesa siglato il 28/01/03 dal Comune di Castelfidardo, dalla Provincia e dalla ZIPA, venuto meno tale accordo per le alterne vicissitudini di qualche soggetto attuatore, alcuni dei proprietari hanno chiesto di cambiare la destinazione urbanistica dei loro lotti da D1 *"Zone, a prevalente funzione produttiva, commerciale e servizi, di espansione"* ad E *"Zone ad attività agricola produttiva"*. Come si vede nelle tavole nn. 20 e 21 aree per circa mq. 207.782 (95.974+32.330+27.810+2.659+19.596+29.413) passeranno da una destinazione D1 ad una destinazione agricola E o verde privato VP, lasciando esclusivamente un'area B4 a ridosso degli edifici residenziali esistenti come già previsto nelle attuali norme del PRG, creando inoltre una

piccola area B3 a ridosso della Via Jesina a completamento di un piccolo nucleo abitativo già presente.

Analoghe *retrocessioni* di aree produttive in aree agricole o verdi, anche se di entità minore, si riscontrano: nella tavola n.1 dove un lotto di mq 672 passa da D3 “*Zone, a prevalente funzione produttiva, commerciale e servizi, di completamento*” in verde privato VP, nella tavola 15 dove un lotto di mq. 2140 anch’esso passa da D3 a VP.

Trasformazioni di zone edificabili di completamento B in aree agricole o in verdi privati si riscontrano: nella tavola n.6 dove due aree di estensione di mq 1310 e mq 525 passano da una destinazione urbanistica rispettivamente B3 e B3g in verde privato VP, nella tavola 7 dove una piccola area di mq. 176 passa da B1 a verde privato VP, nella tavola n.9 ove anche qui un piccolo lotto di mq. 155 passa da B3 a verde privato VP, nella tavola 24 ove una striscia di 839 mq. di area a destinazione B1 viene trasformata in area a vocazione agricola E3 e come già detto in precedenza nella tavola n.13 la trasformazione di un lotto di mq. 1601 da B3 in E3.

Con la presente variante si elimineranno alcune aree edificabili di espansione C, che allo stato odierno non hanno trovato attuazione; tipo una parte dell’area D2 “*Zone, a prevalente funzione produttiva, commerciale e servizi, ad ampliamento di aree esistenti*” posta nel tratto terminale di Via Oliviero Pigini ed individuata nella tavola n.19, che verrà trasformata parte in E3 “*Paesaggio agrario di interesse storico ambientale*” per mq. 6030 (mq. 2487 + mq. 3543), parte in verde privato VP per mq. 149 e la parte restante in un lotto produttivo D3 “*Zone, a prevalente funzione produttiva, commerciale e servizi, di completamento*” della superficie di mq. 2017 a ridosso di una estesa zona produttiva; da notare che è stata mantenuta la previsione della strada di bordo il cui onere realizzativo è a carico, per il tratto attualmente previsto in lottizzazione, dell’attuatore dell’adiacente lottizzazione D2 più a valle, come riportato nella convenzione di lottizzazione, l’attuale proprietario inoltre si è impegnato a donare l’area di sedime di tale tratto iniziale di strada.

Come anticipato inizialmente gli altri inserimenti di area edificabile, riguardano degli interventi cosiddetti compensativi del consumo di suolo (in qualche caso si ha addirittura una riduzione) , ossia sono degli spostamenti di area già edificabile e non un loro incremento, tipo i mq 136 di area B3 riportata nella Tavola n.4, i mq 519 di area B3 nella tavola n. 7, i mq 291 di area B3 nella tavola n.9, i mq. 355 di area B3g nella tavola n.10 ed i mq. 122 di area B3 nella tavola n. 18.

Gli altri interventi riportati sono stati previsti al fine di risolvere problemi gestionali di aree già edificabili, e quindi di fatto favorire una loro attuazione, tipo: l’eliminazione di una piccola porzione di mq. 369 di area produttiva da quella soggetta a piano di recupero D3C evidenziata nella tavola n.1, la divisione di un grosso lotto di espansione residenziale C2 “*Nuovi insediamenti, a prevalente funzione residenziale, a definizione dei margini edificati*” riportato nella tavola n.5 in

n.2 comparti appartenenti a diversi proprietari con finalità., tempistiche di attuazione ed obiettivi nettamente differenti, la trasformazione di un'area da B3 a B2 (con una diminuzione della superficie fondiaria) a ridosso di via Torres (tavola n.8) consentirà di ottenere degli edifici con un piano in più e quindi compensare l'handicap dovuto alla presenza della consistente scarpata a ridosso della viabilità principale a monte del lotto o la trasformazione di un lotto di mq. 6493 (tavola n.19) già edificato da D4 a D3 che consentirà di usufruire di un minimo bonus volumetrico e costruire un piccolo ampliamento.

Sono state apportate lievi modifiche alle aree destinate a standard pubblico al fine di un loro dimensionamento più consono con le disposizioni del D.M. 1444/68.

Infine varie sono le modifiche che riguardano aree non edificabili e che non comportano la creazione di nuove volumetrie edilizie, tipo il passaggio da area agricola E in aree destinate a verde privato VP, in genere finalizzato ad un miglior utilizzo di tali aree come corti di pertinenza di un edificio principale, oppure il passaggio di aree attualmente destinate a finalità pubblica Fap4 *“aree attrezzate per il gioco e lo sport - giardini ed orti urbani”* in aree destinate a verde privato VP, ciò in genere si ha in quei casi in cui tali aree per conformazione o dimensioni sono scarsamente utilizzabili per una finalità pubblica, al contrario la trasformazione in VP consente al comune qualora proprietario di poterle alienare, è il caso delle aree evidenziate nella tavola n.8. In qualche caso si ha anche la trasformazione di aree attualmente destinate alla viabilità pubblica, spesso a fondo cieco e di proprietà privata, che vengono trasformate in VP in quanto non ne si rileva l'interesse pubblico, tipo le aree di superficie complessiva di 614 mq. (231+383) riportate nella tavola n.6, o quella di 293 mq riportata nella tavola n.9, dove due strade apparentemente contigue in planimetria, Via I° Maggio e Via Mariano Dallapè, nella realtà sono interrotte da un dislivello di almeno 5 metri, si è ritenuto quindi che tale tratto attualmente di proprietà privata non rivesta un interesse pubblico.

Delle modifiche hanno riguardato anche le Norme Tecniche di Attuazione, in breve: l'allineamento degli indici e parametri urbanistici a quanto contenuto nel Regolamento Edilizio Comunale, delle minime modifiche alle destinazioni d'uso consentite nella varie zone urbanistiche, la possibilità di monetizzare i parcheggi privati ad uso pubblico nelle zone B in caso di oggettiva impossibilità di realizzazione o in caso di non necessità, la presa d'atto dell'esistenza del Regolamento per la realizzazione di interventi edilizi minori (approvato con delibera C.C. n°35 del 16/07/2014), l'eliminazione dei vincoli conseguenti all'accordo PRUSST nella zona D1 in località Campograsso ed in linea con le raccomandazioni del redattore delle indagini geomorfologiche (Geol. Francesco Corona) in caso di nuovi edifici, indipendentemente della destinazione urbanistica dell'area di sedime, non sarà possibile costruire piani di calpestio al di sotto della quota topografica

del livello dell'argine naturale dei corsi d'acqua limitrofi (considerando la quota del corso d'acqua quella più vicina all'edificio in considerazione).

RISPETTO VINCOLI PIANI SOVRAORDINATI

Relativamente ai vincoli imposti dal P.P.A.R. si rileva quanto segue:

1) le tre aree a destinazione D3 poste a ridosso della Strada Statale n.16 riportate nella tavola n.3 e soggette all'ambito di tutela orientata "Paesaggio agrario di interesse storico-ambientale" sono inserite in un contesto già ampiamente urbanizzato ed a vocazione produttiva, si ritiene che neanche l'intervento più grande dei tre (di mq. 12856) possa alterare la percezione del paesaggio ed i modi tradizionali di coltivazione, infatti come si può notare dalla documentazione fotografica sottostante (foto 1) il nuovo edificio sarà posto a ridosso degli stabili produttivi esistenti, lontano da qualsiasi manufatto agricolo e dalla vegetazione tipica del contesto rurale.



Foto 1

2) la nuova area edificabile B3 posta a ridosso di via Brandoni e riportata nella tavola n.12 interessa anch'essa l'ambito di tutela orientata "Paesaggio agrario di interesse storico-ambientale", l'edificio risultante sarà posto a ridosso di altri edifici residenziali a completamento di un piccolo nucleo residenziale, inoltre come già detto in precedenza di fatto tale intervento è collegato all'eliminazione di mq. 1601 di area B3 in zona Acquaviva riportata nella tavola n.13, appartenente allo stesso proprietario, complessivamente si ritiene che tale intervento sia più in linea con la tutela del paesaggio agrario in quanto andremo a spostare un'area edificabile (tra l'altro riducendola) da un contesto rurale scarsamente edificato ad uno residenziale già edificato, come si evince dalla documentazione fotografica sottostante (foto 2-3).



Foto 2



Foto 3

3) la trasformazione di area B4 ed E3 in B3 in Via Villa Poticcio, riportata nella tavola n.15, per una superficie complessiva di mq. 4023 interessa anch'essa l'ambito di tutela orientata "Paesaggio agrario di interesse storico-ambientale", consiste in un completamento di un piccolo nucleo già edificato, l'intervento non altera la percezione del paesaggio agrario circostante, di fatto non viene modificato il perimetro del nucleo abitato, ne interferisce con manufatti agricoli esistenti e/o vegetazione tipica del contesto rurale (vedi foto 4).



Foto 4

4) la trasformazione di area B4 ed E3 in B3 in Via Bramante, riportata nella tavola n.17, per una superficie complessiva di mq. 4186 interessa anch'essa l'ambito di tutela orientata "Paesaggio agrario di interesse storico-ambientale", consiste in un completamento di un piccolo nucleo già edificato, l'intervento non altera la percezione del paesaggio agrario circostante, di fatto non viene modificato il perimetro del nucleo abitato, ne interferisce con manufatti agricoli esistenti e/o vegetazione tipica del contesto rurale (vedi foto 5).



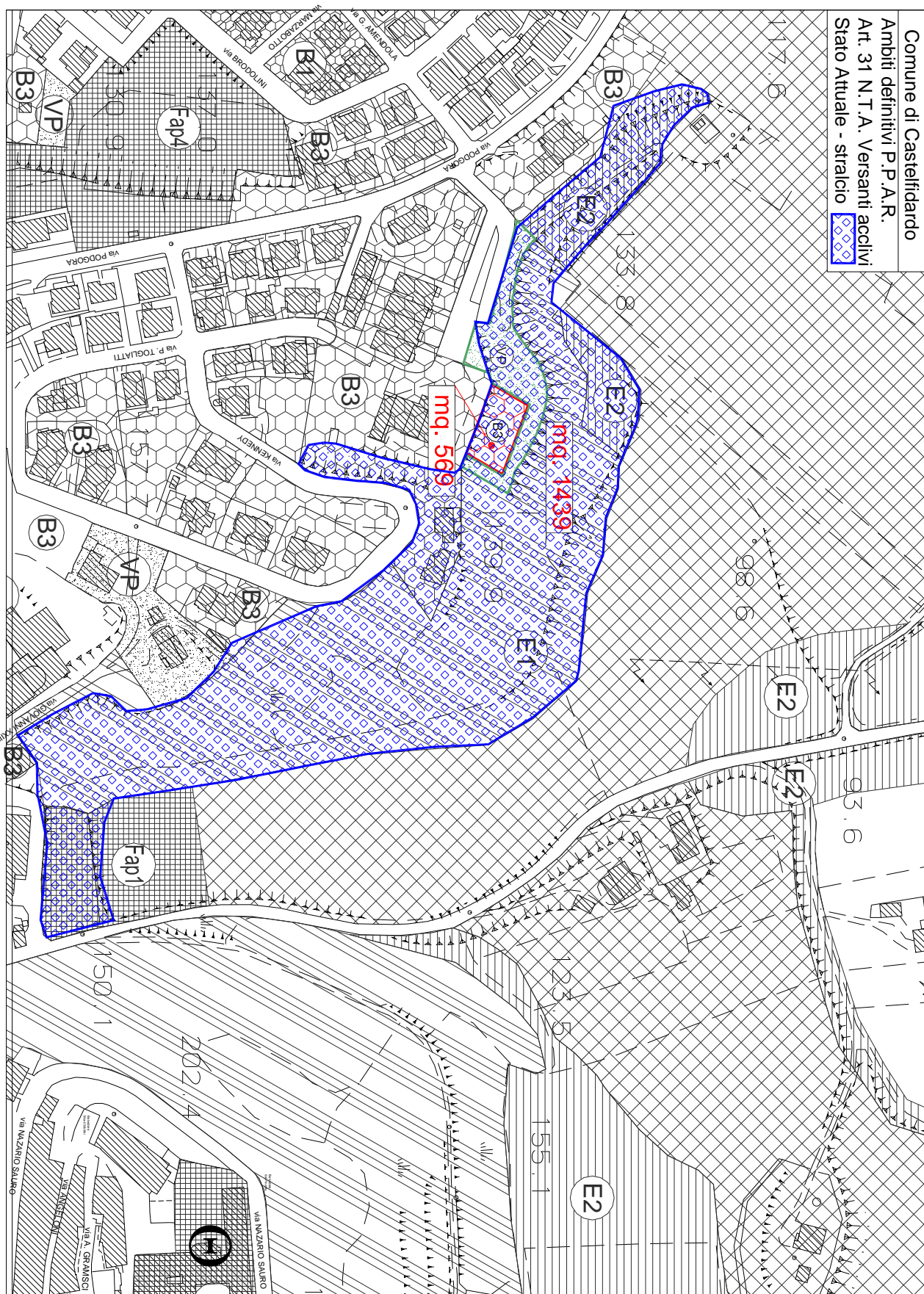
Foto 5

5) l'inserimento di un'area B3 di mq. 569 nei pressi di Via Podgora, riportata nella tavola n.23, lambisce marginalmente i seguenti ambiti del P.P.A.R.: “Elementi diffusi del paesaggio agrario”, “Versanti acclivi”, “Crinali” e “Nuclei storici e bacini spaziali di percezione”, nella realtà l'intervento è di limitate dimensioni e posto a confine con un'area già edificata, dotata di tutte le urbanizzazioni e scarsamente visibile da tutte le strade e spazi pubblici circostanti (Foto 6).



Foto 6

Relativamente a tale previsione, alla luce del parere di compatibilità geomorfologica espresso dalla Provincia di Ancona con determinazione del 13/02/2015 n. 31 del dirigente Settore IX – Urbanistica, ribadendo che l'area oggetto di intervento è posta a ridosso del limite dell'ambito “versanti acclivi” individuato ai sensi dell'art.31 “Versanti” delle N.T.A. del P.P.A.R., da una analisi approfondita della base cartografica C.T.R. in scala 1:10.000 si evidenzia come in tale contesto la pendenza è pari al 28%, quindi inferiore al 30 % limite sconsigliato per l'edificazione come riportato nella circolare n.4 UA/URB del 28/04/1988 della Regione Marche. Si propone quindi un leggerissima ridefinizione del limite dei versanti acclivi nella maniera che segue:

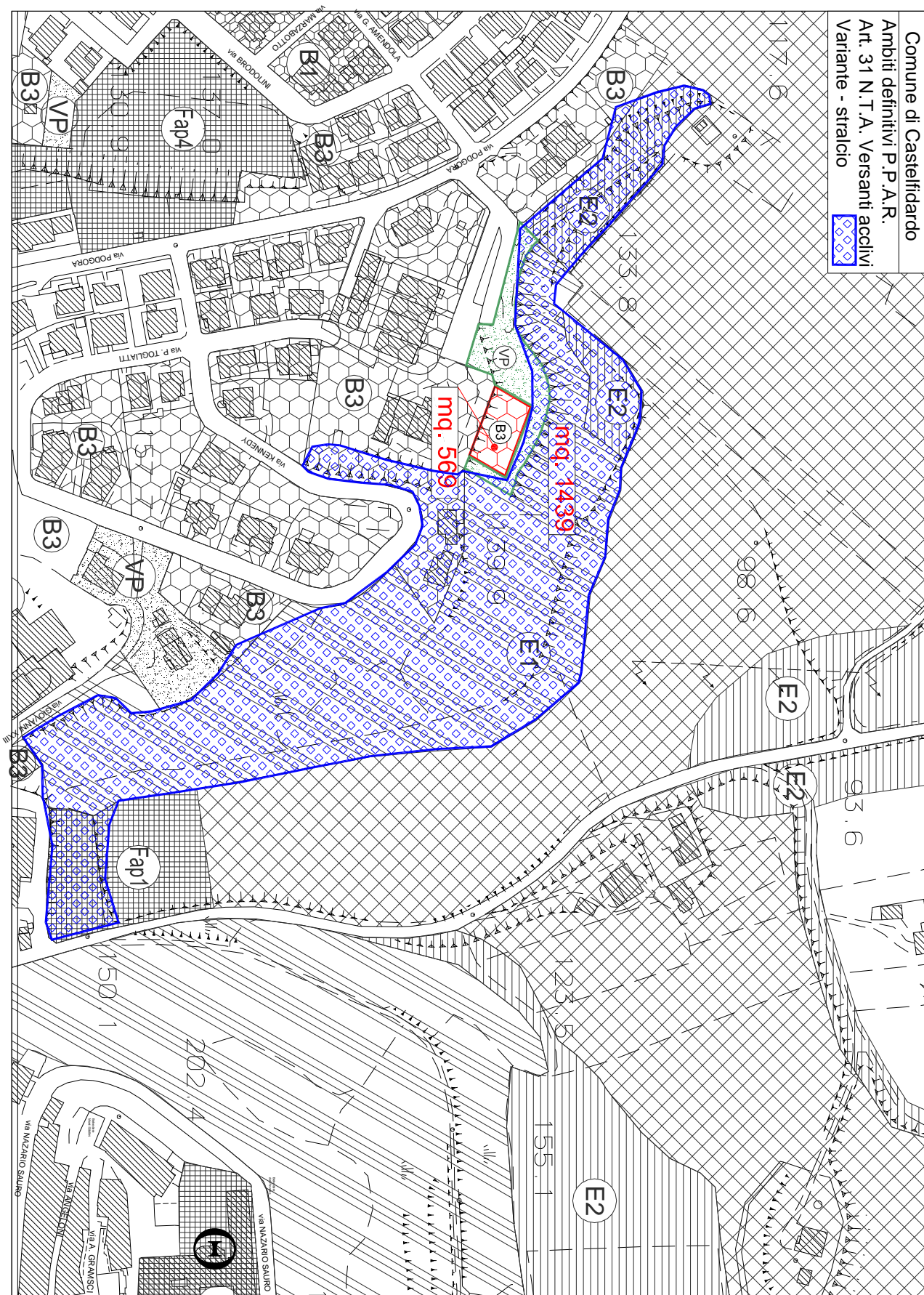


Comune di Castelfidardo

Ambiti definitivi P.P.A.R.

Art. 31 N.T.A. Versanti acclivi

Variante - sifalcio



Relativamente ai vincoli imposti dal P.T.C. si rileva quanto segue:

Gli interventi riportati: nella tavola n.15, ossia la perimetrazione in B3 di un piccolo nucleo abitato già esistente (Via Villa Poticcio), nelle tavole nn. 12 e 13 ossia la traslazione (con riduzione) di area edificabile da un contesto naturale (zona Acquaviva) ad uno a ridosso di un nucleo abitato già esistente (Via Brandoni) e nella tavola 19 ove è prevista la trasformazione di una consistente area di espansione produttiva D2 (tratto terminale di Via O. Pigni) in zona agricola E, in un verde privato VP ed in un singolo lotto residuo produttivo di dimensioni ridotte, sono non in contrasto con le finalità delle *Fasce di continuità naturalistica* cioè di non incrementare le densità insediative e favorire la riconnessione degli elementi vegetali diffusi.

Relativamente ai vincoli imposti dal P.A.I si rileva quanto segue:

In generale gli interventi prospettati non hanno interessato aree né inondabili né di versante in dissesto. Le uniche variazioni che hanno interessato siti perimetrali dal P.A.I., tipo quanto riportato nella tavola n. 1 (area inondabile) e nella tavola n. 24 (versante in dissesto) comportano sicuramente una riduzione del carico urbanistico e di conseguenza del rischio specifico.

Relativamente ai vincoli imposti dal D.Lgs. 42/2004 si rileva quanto segue:

Gli interventi più rilevanti che interessano aree vincolate paesaggisticamente sono previsti: alla tavola n.3 ove le nuove aree produttive costituiscono un ampliamento del nucleo esistente a vocazione artigianale/industriale, nelle tavole 12-13 ove si ha uno spostamento con riduzione di un'area edificabile residenziale da un contesto rurale ad uno a vocazione già residenziale e nella tavola 5 ove è previsto il frazionamento di un'area di espansione residenziale in seguito alle diverse finalità e tempistiche di attuazione degli attuali proprietari senza comunque incrementare gli indici edificatori ed il relativo carico urbanistico.

In tali aree il vincolo è stato imposto con un decreto ministeriale del 1973, si ritiene che tali nuovi interventi non alterino in maniera sostanziale le peculiarità di queste aree soggette a tutela e comunque prima di qualsiasi intervento sarà richiesto il relativo parere da parte della competente soprintendenza.

In merito alle tutele imposte dall'art.142 c.1 lett. c) del D.Lgs. 42/2014 (fascia di 150 metri a ridosso dei corsi d'acqua) gli interventi previsti alla tavola n.19 non comportano un incremento del carico urbanistico, tipo la trasformazione/riduzione dell'area di espansione produttiva in area agricola più un piccolo lotto residuale produttivo. Si ritiene che anche in questo caso tali previsioni non alterino le peculiarità soggette a tutela, nel rispetto comunque del parere preventivo richiesto alla competente soprintendenza.

CONFORMITA' DELLA VARIANTE DI PRG AL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

La variante al PRG in oggetto, comporta adeguamenti delle destinazioni d'uso in sottozone di piccolissime superfici fondiari che non comportano modificazioni all'assetto della zonizzazione acustica.

Per quanto invece riguarda le aree oggetto di variazione di destinazione d'uso nella zona Cerretano, Contrada Campograsso, le superfici fondiari coinvolte dalla variante di PRG risultano ben più ampie ed oggetto di mutamento delle sottozone dalla categoria D "aree produttive" alla E "aree rurali"; tale variazione dal punto di vista della Legge 447/95 e s.m.i. comporterebbe teoricamente una significativa riduzione dalle Classi V e IV alla III; di fatto, la presenza del reticolo infrastrutturale stradale come normato in materia dal DPR 142/2004, ovvero i dettami della D.G.R.M. 896/03 in merito ai criteri di classificazione dei territori comunali, nonché la presenza di vigenti piani sovracomunali tipo il PTC che assegna all'area valenza "Aree industriali a carattere sovracomunale" risultano fattori che non permettono la variazione dei limiti delle classi acustiche come attualmente delineate.

Si ritiene pertanto che la variante di PRG non va a modificare la pianificazione acustica vigente.

CONFORMITA' DELLA VARIANTE DI PRG ALLA LEGGE REGIONALE N. 14/2008 "NORME PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE"

Come segnalato nella relazione istruttoria allegata alla Determinazione del 20/04/2015 n. 163 del Dirigente VI Settore – Edilizia residenziale, Autorizzazioni ambientali, Protezione civile – della Provincia di Ancona (pervenuta via PEC il 23/04/2015 prot. n. 6666) si ritiene che tale variante sia in linea con le disposizioni introdotte dalla L.R. 14/2008, in particolare dall'art.5 "Sostenibilità ambientale negli strumenti urbanistici".

Come già ampiamente illustrato in precedenza complessivamente la variante ha ridotto il consumo di nuovo territorio agricolo, anzi ha restituito ad una vocazione agricola aree che il precedente PRG destinavano ad edilizia produttiva.

Non si sono alterati l'integrità fisica e l'identità storico-culturale del territorio.

Relativamente alle aree di completamento residenziali inserite e/o modificate si segnala quanto segue:

- le aree B oggetto di spostamento all'interno del lotto, cosiddette soluzioni compensative, hanno mantenuto la stessa classificazione della sottozona di partenza;

- le nuove aree B3 previste nelle tavole 7 (mq.423), 8 (mq.437), 10 (mq.724), 12 (mq.946), 14 (mq.1249), 20 (mq. 3215), 22 (mq. 250) e 23 (mq. 569) vengono classificate urbanisticamente come “Aree di completamento residenziale, in contesti a valenza ambientale” disciplinate dall’art. 19 delle N.T.A., ciò in quanto le stesse si trovano sul perimetro dell’edificio esistente, a ridosso di aree agricole a valenza ambientale e confinanti con altre aree B3, di cui spesso costituiscono una ricucitura;
- le nuova area B3 prevista nella tavola 5 (mq.268) e la nuova area B2g prevista nella tavola 9 (mq.831) sono il risultato di errori di trasposizione nella stesura dei vecchi piani urbanistici nella fase di trasformazione di zone di completamento C con piano di lottizzazione collaudato e quasi completamente attuato nelle corrispondenti destinazione urbanistica ad attuazione diretta (B, F, ecc..), quindi con la presente variante si sono restituiti dei diritti acquisiti con l’iniziale piano di lottizzazione (destinazione e diritti edificatori) e coincidenti con quelle delle aree circostanti;
- La nuova area B2 prevista nella tavola 8 (mq.2968) che nel PRG vigente era classificata B3 con una estensione maggiore di mq. 3371 (2968+307+96), è stata classificata urbanisticamente “Tessuto residenziale con impianto urbanistico concluso” disciplinata dall’art. 18 delle N.T.A., in quanto l’area è inserita in una zona già edificata e munita quindi di tutte le reti/servizi, inoltre essendo posta a ridosso di una viabilità principale (Via Torres) con un consistente salto di quota come si evince dagli elaborati grafici, la maggiore altezza che consente la sottozona B2 permetterà di superare questo handicap, senza la necessità di creare grossi terrapieni;
- La nuova area B4 prevista nella tavola n.16 (mq.1230) classificata urbanisticamente come “Nuclei residenziali del territorio extraurbano” disciplinata dall’art. 20 delle N.T.A., ha la finalità di ricucire e completare un nucleo abitato posto al di fuori del centro urbano;
- Le nuove aree B3 previste nelle tavole n.17 (mq.4186), n.15 (mq.4023) e n.21 (mq. 2294), ottenute dalla trasformazione di precedenti aree B4, hanno ottenuto la classificazione urbanistica “Aree di completamento residenziale, in contesti a valenza ambientale” disciplinate dall’art. 19 della N.T.A., in quanto trattasi di piccolo nuclei edificati già esistenti, inseriti in un contesto agricolo a valenza ambientale, ciò consentirà loro un piccolo sviluppo (anche in termini volumetrici) senza alterare il paesaggio agrario circostante;
- Le aree B4 previste nella Tav .20 sono la conferma di quanto già indicato nel vigente PRG, in quanto anche se l’area complessivamente era individuata come D1 “Zone, a prevalente funzione produttiva, commerciale e servizi, di espansione” disciplinata dall’art.28 delle N.T.A., all’interno dello stesso articolo si disponeva che per gli edifici residenziali esistenti

- era consentito il mantenimento della destinazione residenziale, in questo caso ad essi si applicava la norma dell'art.20 per le aree B4; comunque tali aree B4 consentiranno un leggero incremento volumetrico agli attuali nuclei residenziali posti in ambito extraurbano;
- 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.

ANALISI DEGLI STANDARDS

Per la verifica degli standards urbanistici ai sensi degli artt. 3, 4 e 5 del D.M. 1444/68 si fa riferimento ai valori ricavati in fase di elaborazione della variante parziale al PRG approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 15/06/2010 a cui verranno sommati gli standard conseguenti alla presente variante.

Tali valori (variante PRG 2010) sono stati ricavati sulla base dei seguenti presupposti:

ZONE RESIDENZIALI

- 1) Per le zone A sono stati presi in considerazione il numero degli abitanti residenti e il numero viene ridotto della metà in base a quanto stabilito dall'art.4 del D.M. 1444/68;
- 2) Le zone B inserite nel nucleo consolidato sono state considerate le zone B previste dal piano regolatore (B1, B2, B3 e B5) e il numero degli abitanti equivalenti, calcolati in base all'indice fondiario di zona per l'intera area, viene ridotto della metà in base a quanto stabilito dall'art.4 del D.M. 1444/68;
- 3) Le zone B esterne al nucleo consolidato ed indicati come nuclei isolati, individuate dal PRG come zone B1 e B3, il numero degli abitanti equivalenti, calcolati in base all'indice fondiario di zona per l'intera area viene considerato integralmente;

- 4) Le zone DU (vecchie fabbriche del centro urbano) vengono equiparate alle zone B del vecchio PRG con un indice edificatorio pari a 1,8 mc/mq, il numero degli abitanti viene ridotto della metà in base a quanto stabilito dall'art.4 del D.M. 1444/68;
- 5) Per le zone B4 sono stati considerati il numero degli abitanti uguali a 6 per ogni abitazione in quanto la normativa prevede solamente un ampliamento una tantum del 20% sull'esistente, ;
- 6) Per le zone Dt2 e Dt3 (turistico ricettive) sono stati considerati il numero degli abitanti potenziali in base all'indice edificatorio;
- 7) Per le zone C il numero degli abitanti equivalenti viene calcolato in base alla capacità edificatoria dell'area tenendo conto dell'indice territoriale;
- 8) L'incremento del valore delle aree da destinare a spazi per il verde pubblico pari 3mq/ab., di cui all'art.21 della L.R. Marche n. 34/92 e dall'art. 72 della N.T.A. del PRG vigente, verrà conteggiato in fase di redazione delle nuove lottizzazioni residenziali e non in fase di verifica complessiva del P.R.G.

I cui risultati sono stati i seguenti:

Zone A1+A2+A3	n° abitanti = residenti/2 =	739
Zone B1+B2+B3+B5+Du	n° abitanti = con if al 50% =	14.070,92
Zone B1+B3 (nuclei isolati)	n° abitanti = con if al 100% =	1.379,48
Zona B4	n° abitanti = 6 per abitazione	606
Zone C1+C2+C3+C4	n° abitanti con it al 100%	6.251,13
Zone Dt2+Dt3	n° abitanti con if al 100%	<u>989,54</u>
TOTALE ABITANTI INSEDIABILI		= 24.036,07

STANDARD RICHIESTI

Istruzione 4,5 mq/ab	108.162,31 mq
Attrezzature 2 mq/ab	48.072,14 mq
Verde e Sport 9 mq/ab	216.324,63 mq
Parcheggi 2,5 mq/ab	<u>60.090,18 mq</u>
TOTALE STANDARD MINIMI RICHIESTI = 432.649,26 mq	

Note: le zone C di espansione devono garantire internamente gli standard minimi previsti dal D.M. 1444/68, attualmente non individuati nel PRG in quanto la loro localizzazione viene studiata durante la redazione del piano attuativo.

Ad esempio per le zone C4, piani attuativi già avviati, gli standard sono stati individuati nel piano attuativo e le aree pubbliche non si riescono a conteggiare in quanto non individuate nella planimetria del PRG.

*quadro di dettaglio aggiornato alla variante approvata con D.C.C. n.59 del 15/06/2010
tenendo conto delle considerazioni sopra esposte*

	fabbis. unitario	fabbisogno complessivo	Fac1	Fac2	Fac3	Fac4	Fac5	Fac6	Fac7	Fac8	Fap1	Fap2	Fap3	Fap4	Da	Sommatoria aree Esistenti e di previsione	Congruità (arre reperite – Fabbisogno)
Istruzione	4,5	108.162	19.192										89.022			108.214	+ 52
attrezzature	2	48.072		24.272	3.983		53.390		56.807	16.619		77.575			38.709	271.355	+ 223.283
Verde e sport	9	216.325				217.807		231.601						167.613		617.021	+ 400.696
parcheggi	2,5	60.090									110.693					110.693	+ 50.603
totali		432.649														1.107.283	+ 674.634

Per effetto della presente variante, si ottengono le seguenti variazioni:

Zone A1+A2+A3	n° abitanti = residenti/2 =	-----
Zone B1+B2+B3+B5+Du	n° abitanti = con if al 50% =	+76
Zone B1+B3 (nuclei isolati)	n° abitanti = con if al 100% =	+201
Zona B4	n° abitanti = 6 per abitazione	-24
Zone C1+C2+C3+C4	n° abitanti con it al 100%	-16
Zone Dt2+Dt3	n° abitanti con if al 100%	-----
TOTALE INCREMENTO ABITANTI INSEDIABILI		= +237

INCREMENTO STANDARD RICHIESTI

Istruzione 4,5 mq/ab	1.066 mq
Attrezzature 2 mq/ab	474 mq
Verde e Sport 9 mq/ab	2.133 mq
Parcheggi 2,5 mq/ab	<u>592 mq</u>
TOTALE STANDARD MINIMI RICHIESTI = 4.265 mq	

INCREMENTO AREE STANDARD PREVISTO NELLA PRESENTE VARIANTE

$F_{ap4} = - 2.851 \text{ mq}$
$F_{ac5} = - 6.014 \text{ mq}$
$F_{ap1} = - 809 \text{ mq}$
$F_{ac4} = + 254 \text{ mq}$
$F_{ap3} = + 1.830 \text{ mq}$
$D_a = - 245 \text{ mq}$

*quadro di dettaglio aggiornato alla presente variante
tenendo conto delle considerazioni sopra esposte*

	fabbis. unitario	fabbisogno complessivo	Fac1	Fac2	Fac3	Fac4	Fac5	Fac6	Fac7	Fac8	Fap1	Fap2	Fap3	Fap4	Da	Sommatoria aree Esistenti e di previsione	Congruità (arre reperite – Fabbisogno)
Istruzione	4,5	109.228	19.192										90.852			110.044	+ 816
attrezzature	2	48.546		24.272	3.983		47.376		56.807	16.619		77.575			38.464	265.096	+ 216.550
Verde e	12	218.458				218.061		231.601						164.762		614.424	+ 395.966

Zona D4 $St = 773.723 \times 0.55 = \text{mq. } 425.548$
 Zona D3 $St = 1.457.613 \times 0.55 = \text{mq. } 801.687$
 TOTALE STANDARD PER ZONE ART/IND RICHIESTI = mq. $1.613.449 \times 0.10 = 161.345 \text{ mq}$

TOTALE STANDARD AREE PRODUTTIVE RICHIESTI DAL D.M.= 644.816 mq.

Per effetto della presente variante al PRG otteniamo:

Zona D1 $St = \text{mq } -210.997$
 Zona D2 $St = \text{mq } -12.410$
 Zona D4 $St = \text{mq } -6.493$ $Sl = \text{mq. } -3.518$ (P.di C. n.85/2008 variante PRG-SUAP)
 Zona D3 $Sf = \text{mq } +23.817$

Misto 45%:

Zona D1 $Sl = -210.997 \times 0.45 \times 0.45 = \text{mq. } -42.727$
 Zona D2 $Sl = -12.410 \times 0.40 \times 0.45 = \text{mq. } -2.234$
 Zona D3 $Sl = 23.817 \times 0.50 \times 0.45 = \text{mq. } +5.359$
 Zona D4 $Sl = -3.518 \times 0.45 = \text{mq. } -1.583$

INCREMENTO STANDARD PER ZONE MISTE RICHIESTI = mq. $-41.185 \times 0,8 = -32.948 \text{ mq.}$

TOTALE STANDARD PER ZONE MISTE RICHIESTI = mq $(483.471 - 32.948) = \text{mq } 450.523$

Artigianale Industriale 55%:

Zona D1 $St = -210.997 \times 0.55 = \text{mq. } -116.048$
 Zona D2 $St = -12.410 \times 0.55 = \text{mq. } -6.825$
 Zona D3 $St = +23.817 \times 0.55 = \text{mq. } +13.099$
 Zona D4 $St = -6.493 \times 0.55 = \text{mq. } -3.571$

INCREMENTO STANDARD PER ZONE ART/IND RICHIESTI = mq. $-113.345 \times 0.10 = -11.334 \text{ mq}$

TOT. STANDARD PER ZONE ART/IND RICHIESTI = mq. $(161.345 \text{ mq} - 11.334) = 150.011 \text{ mq}$

TOTALE STANDARD ARRE PRODUTTIVE RICHIESTI DAL D.M. 1444/68:

$\text{mq}(450.523 + 150.011) = \text{mq. } 600.534$

La somma delle aree standard in eccesso rispetto alla verifica riportata nella tabella precedente per le aree (attrezzature + verde e sport + parcheggi) è uguale a: 662.534 mq. maggiore di quelli richiesti pertanto gli standard urbanistici previsti dal piano regolatore sono verificati per le zone produttive miste tenendo conto delle considerazioni sopra esposte. Si può fissare nelle zone D che le eventuali trasformazioni di destinazione d'uso da produttivo in commerciale sono consentito fino al limite del 45% della superficie lorda esistente, la parte in eccesso può essere trasformata a condizione che vengano reperiti gli ulteriori standard urbanistici all'interno le lotto e le aree destinate a standard pubblici cedute all'amministrazione comunale.