



Comune di Polverigi
Provincia di Ancona

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE 2021

MODIFICHE PUNTUALI ALLA ZONIZZAZIONE SENZA AUMENTO DEL CARICO URBANISTICO E
ADEGUAMENTO ALLA CARTOGRAFIA AGGIORNATA

Adozione D.C.C. n. 49 del 17.11. 2021 e n. 56 del 23.12. 2021
Adozione definitiva D.C.C. n. 36 del 12.09.2022
Controdeduzioni e approvazione parziale D.C.C. n. 14 del 27.04.2023
Approvazione finale D.C.C. n. __ del __. __.2023

Relazione illustrativa

SINDACO
Daniele Carnevali

RESPONSABILE SETTORE URBANISTICA
Unione dei Comuni – Terra dei Castelli
Tommaso Moreschi *architetto*

Co-PROGETTISTA
Giuseppe Michelangeli *urbanista*
ASPETTI GEOLOGICI E GEOMORFOLOGICI
Ruggero Polenta *geologo*

SETTEMBRE 2023

Indice

1.	Le ragioni del PIANO	1
2.	Gli obiettivi del PIANO	3
3.	Gli esiti della verifica di assoggettabilità alla VAS.....	4
3.1.	Modifiche introdotte con l'adozione definitiva	4
4.	Piani e programmi di riferimento.....	6
4.1.	Il Piano paesistico ambientale regionale	6
4.2.	Il Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Ancona	12
4.3.	Il Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico.....	16
4.4.	La classificazione acustica del territorio comunale	16
5.	I contenuti del PIANO	17
5.1.	Gli elaborati costitutivi.....	17
5.2.	Modifiche alla zonizzazione	17
5.3.	La compatibilità paesistico-ambientale.....	36
5.4.	Consumo di suolo e carico urbanistico	36
5.5.	Lr. n. 14/2008, Norme per l'edilizia sostenibile	37
6.	Norme tecniche di attuazione.....	39
7.	Dimensionamento, capacità insediativa e standard urbanistici.....	44
	Allegato: Zone urbanistiche del PRG e del PIANO	47

- A. Comune di Polverigi, Controdeduzioni al Decreto del Presidente della Provincia n. 16 del 31.01.2023, Parere con rilievi all'approvazione della Variante 2020 "Modifiche puntuali alla zonizzazione senza aumento del carico urbanistico e adeguamento alla cartografia aggiornata".
- B. Provincia di Ancona, Parere n. 07/2023: Comune di Polverigi – Unione Terra dei Castelli. Variante 2020 "Modifiche puntuali alla zonizzazione senza aumento del carico urbanistico e adeguamento alla cartografia aggiornata" – Esame controdeduzioni. Parere definitivo.

1. Le ragioni del PIANO

Il PRG di Polverigi è stato adottato con D.C.C. n. 63/1995 e approvato con D.C.P. n. 45/1998, successivamente sono state adottate le Varianti del 2003 (approvazione D.G.P. n. 169/2004) e del 2008 (approvazione D.C.C. n. 27/2009). A seguito delle sentenze del TAR delle Marche nn. 3451/2010 e 3452/2010 è stato necessario riapprovare, con alcune modifiche, il PRG con D.C.C. n. 49/2013. In ogni caso ambedue le Varianti del 2003 e del 2008 sono di tipo parziale e hanno interessato¹:

- le zone residenziali, con alcune modifiche e integrazioni alle perimetrazioni ed alle norme. In particolare con la Variante 2003 è stata introdotta la zona a “verde privato e recupero ambientale”, nella quale è consentito il trasferimento di volumetrie realizzabili nelle aree confinanti in modo tale da ridurre le densità edilizie a parità di volume realizzabile. Con la Variante 2008 sono state “ricollocate” alcune zone, anche in questo caso senza aumento del volume, per consentire sia la risoluzione di problematiche specifiche che per favorire un migliore inserimento nel contesto paesaggistico;
- le zone produttive, con alcune integrazioni volte a soddisfare soprattutto le esigenze di sviluppo delle attività esistenti e salvaguardare così gli investimenti effettuati.

In tal modo il PRG è stato perfezionato al fine di determinare migliori condizioni per l’attuazione delle trasformazioni prefigurate nel 1995, nonché per modificare alcune scelte in ragione delle priorità emerse in quegli anni. Il territorio agricolo non era stato oggetto di alcuna significativa modifica in merito alla sua tutela, valorizzazione e trasformazione.

Nel 2013 maturano le condizioni per una rivisitazione del PRG anche nel territorio agricolo in ragione di due considerazioni:

- a) la *Convenzione europea per il paesaggio*² rinnova la definizione di paesaggio e suoi contenuti sono recepiti nel *Codice dei beni culturali e del paesaggio* (D.lgs n. 42/2004) e, per rispondere a questa richiesta di adeguamento e innovazione, la Regione Marche attiva il processo di revisione del PPAR e pubblica alcuni documenti preliminari e orientativi³.
- b) l’opportunità di una generale rivisitazione del sistema delle tutele paesistico-ambientali del PRG, nasce anche dalla circostanza che vede i comuni di Polverigi e Agugliano collaborare per la realizzazione di un nuovo “polo intercomunale” da destinare a servizi scolastici. Nel corso dello studio di fattibilità, infatti, era emersa la necessità di affrontare complessivamente il tema del paesaggio, sia per un più corretto approccio allo specifico problema sia per superare alcune indeeterminatezze del PRG⁴.

¹ La Variante 2008 ha trasferito le previsioni urbanistiche dalla base catastale del PRG 1998 ad una base aerofotogrammetria, pertanto dal punto di vista formale e procedurale ha interessato l’intero territorio comunale.

² Ratificata dall’Italia con L. n. 14/2006.

³ Bisogna purtroppo annotare la sostanziale interruzione da parte della Regione Marche del processo di revisione del PPAR.

⁴ Ricordiamo che il PRG di Polverigi, la cui adozione è avvenuta nel 1995, è stato fra i primi piani ad essere redatto in adeguamento al PPAR, tra l’altro anche l’iter di approvazione è stato difficoltoso, tanto che si è giunti ad una prima approvazione con D.C.P. n. 208/97, poi a quella definitiva con D.P.C. n. 45/1998 specificatamente in adeguamento al PPAR.

Si arriva così alla Variante 2014 (approvazione D.C.C. n. 18/2015) che ha ridisegnato l'intero sistema delle tutele paesistico-ambientali, che interessano in modo coerente i territori dei Comuni di Agugliano e Polverigi⁵.

In questi anni il Comune di Polverigi è stato interessato da un rilevante aumento della popolazione, ovviamente accompagnato dalla attuazione di una buona parte degli interventi di trasformazione previsti dal PRG 1995, come poi parzialmente modificati con le Varianti del 2003 e del 2008. In questi ultimi anni, per il mutamento sia della situazione demografica sia economica, l'attuazione del piano ha subito un consistente rallentamento e, proprio per sostenere la realizzazione di alcuni interventi, sono state individuate alcune puntuali e limitate modifiche. La presente Variante 2021 – di seguito denominata **PIANO** –, si è data sia il vincolo di non accrescere né il consumo di suolo, come previsto dalla Lr. n. 22/2011, né il carico urbanistico.

Iniziando a modificare le tavole della zonizzazione e a definire i valori quantitativi delle modifiche ipotizzate, al fine di poter dimostrare il rispetto dei sopra citati impegni, è emersa la necessità di una completa revisione delle tavole di piano, partendo dalla base cartografica. Il PRG 1995 ha utilizzato la cartografia catastale, a quel tempo ancora cartacea, quale base, poi con la Variante 2008 la zonizzazione è stata trasferita sulla cartografia aerofotogrammetrica parzialmente aggiornata utilizzando le mappe catastali. Costata l'inadeguatezza della base cartografica, l'elaborazione del **PIANO** si è avviata con un completo aggiornamento della cartografia di base che, utilizzando la versione digitalizzata delle mappe catastali, ha anche verificato e corretto la precedente trasposizione della zonizzazione dal catastale all'aerofotogrammetrico. Con questo aggiornamento è stato possibile confrontare analiticamente le tavole della zonizzazione e, in alcuni casi, introdurre anche delle modifiche non sostanziali riguardanti, ad esempio, una più corretta individuazione delle aree di pertinenza delle strade e dei fossi. Altre modifiche sono state introdotte per prendere atto dello stato di attuazione del piano, ad esempio riclassificando le zone di espansione ultimate in zone di completamento o le aree pubbliche nella loro attuale funzione.

Pertanto le modifiche introdotte dal **PIANO**, conseguenti a diverse motivazioni, si distinguono in:

- ai perimetri delle zone e/o loro diversa classificazione per specifiche situazioni, volte a favorire la realizzazione di interventi già presenti nel PRG e/o a soddisfare esigenze di interesse pubblico, anche con l'individuazione di alcune nuove zone;
- ai perimetri delle zone e/o loro diversa classificazione, in tutto il territorio comunale, in adeguamento allo stato dei luoghi e/o allo stato di attuazione delle stesse;
- ai perimetri delle zone in tutto il territorio comunale, numerose ma non significative ed esclusivamente in adeguamento allo stato dei luoghi.

Il **PIANO** introduce anche modifiche alle NTA, con la finalità di chiarire l'applicazione di alcune norme e facilitare la gestione dello strumento urbanistico.

⁵ Nel 2004 si era costituita l'Unione dei Comuni di Agugliano, Camerata Picena, Offagna, Polverigi e Santa Maria Nuova. Dopo l'uscita, prima da parte dei Comuni di Offagna e Santa Maria Nuova, poi anche del Comune di Camerata Picena, nel 2015 è stato approvato il nuovo Statuto dell'Unione Terra dei Castelli. Nel 2017 si è poi giunti all'unificazione del settore Urbanistica ed Edilizia privata.

2. Gli obiettivi del PIANO

Il processo di elaborazione e formazione di un piano regolatore generale è stato profondamente innovato a seguito del recepimento della Direttiva 2001/42/CE del 27.06.2001 “Concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull’ambiente”, che propone la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) quale strumento chiave per assumere la sostenibilità ambientale come obiettivo determinante nella pianificazione e programmazione. Lo Stato italiano ha dato attuazione alla Direttiva 2001/42/CE con il D.lgs n. 152 del 03.04.2006 “Norme in materia ambientale”, in seguito la Regione Marche ha introdotto la procedura di VAS nel proprio corpo normativo con la Lr. n. 6/2007 “Disposizioni in materia ambientale e Rete Natura 2000”. Il perfezionamento del quadro normativo si compie quando la Giunta regionale approva la definitiva stesura delle *Linee guida regionali*, con la D.G.R. n. 1813/2010 “Aggiornamento delle Linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica di cui alla D.G.R. 1400/2008 e adeguamento al D.lgs n. 152/2006 così come modificato dal n. D.lgs 128/2010”. Vari aggiornamenti del quadro normativo nazionale e regionale, nonché l’evoluzione in campo tecnico-scientifico che, tra l’altro, hanno trovato formalizzazione in vari documenti pubblicati dall’ISPRA, hanno condotto alla revoca della D.G.R n. 1813/2010 e alla approvazione, con la D.G.R. n. 1647 del 23.12.2019, delle nuove “Linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica”. Successivamente, con D.D. della P.F. Valutazioni e autorizzazioni ambientali, qualità dell’aria e protezione naturalistica, n. 13 del 17.01.2020, è stato emanato il “Documento di indirizzo per la Valutazione Ambientale Strategica”, contenente le indicazioni tecniche, i requisiti di qualità e i moduli per lo svolgimento della procedura di VAS.

Rispetto a questa sezione punto dell’*iter* di approvazione di un piano urbanistico generale, l’esperienza di Polverigi è stata particolare poiché la Variante 2008 è stata elaborata proprio nel periodo nel quale sono state approvate le leggi nazionali e regionali concernenti la VAS, ma ancora prive di chiari indirizzi e norme applicative che, come sopra riportato, arriveranno a compimento nel 2010. Comunque, facendo riferimento alla procedura suggerita dalla metodologia sperimentale per la “Applicazione della Direttiva 2001/42/CE a Programmi e Piani Regionali”, la Variante 2008 è stata assoggettata alla procedura di VAS. Per la successiva Variante 2014, riguardante il riordino del sistema delle tutele paesistico-ambientali, è stata svolta la verifica di assoggettabilità, che si è conclusa con l’esclusione dalla VAS, con D.D. Dipartimento III – Governo del Territorio, n. 233 del 30.12.2013.

Il **PIANO** si configura essenzialmente come un complessivo riordino del vigente PRG, che:

- non ne modifica il sistema delle tutele paesistico-ambientali;
- non ne modifica l’assetto urbanistico e infrastrutturale;
- introduce alcune specifiche modifiche puntuali ai perimetri delle zone e/o loro diversa classificazione, nonché alcune nuove zone di limitate dimensioni;
- introduce varie modifiche non significative ai perimetri delle zone in adeguamento allo stato dei luoghi e/o allo stato di attuazione delle stesse.

Pertanto il **PIANO** conferma tutti gli obiettivi del vigente PRG in merito alla compatibilità con il PPAR ed alla sostenibilità ambientale, con particolare riferimento a quelli espressi nella Variante 2014, come illustrati nel paragrafo 4.1, *Il Piano paesistico ambientale regionale*.

3. Gli esiti della verifica di assoggettabilità alla VAS

Con D.D. n. 929 del 12.07.21 della Provincia di Ancona, il **PIANO** è stato escluso dalla procedura di VAS. Nel corso del procedimento di verifica sono emersi alcuni aspetti che hanno già condotto alla modifica e/o integrazione di alcuni contenuti del **PIANO** e altri comunque meritevoli di approfondimento.

Nel parere espresso dalla Soprintendenza Archeologia, Belle arti, Paesaggio delle Marche (di seguito Soprintendenza) sono manifestate alcune criticità in merito:

- alle norme riguardanti gli edifici tutelati ai sensi del D.lgs n. 42/2006;
- alle tutele riguardanti gli edifici ricadenti nelle zone A del Centro storico;
- alle modifiche normative riguardanti i fabbricati rurali censiti;
- alla individuazione dei beni archeologici nel territorio comunale.

Pertanto nel presente stesura del **PIANO** sono stati chiariti alcuni aspetti della normativa con alcune modifiche e integrazioni e, in particolare, sono stato aggiunti gli elenchi dei beni tutelati, sia immobili che archeologici, gli elenchi dei fabbricati rurali censiti, nonché è stata prodotta la tavola A1, *Beni archeologici*.

Nella Relazione istruttoria della verifica di assoggettabilità a VAS si annota che alcune modifiche alla zonizzazione interferiscono con gli ambiti definitivi di tutela del PPAR. Queste criticità sono state esaminate e valutate nella presente Relazione illustrativa.

La valutazione della compatibilità geologica e idraulica del **PIANO** è stata esperita con la procedura prevista dalle leggi vigenti (D.P.R. n. 380/2001 e D.G.R. n. 53/2014). La Regione Marche, Servizio tutela, gestione e assetto del territorio, con nota del Dirigente della PF Tutela del Territorio di Ancona della Regione Marche, nota prot. n. 1025112/2021, ha espresso parere favorevole con prescrizioni, che hanno condotto alla modifica e integrazioni normative per la nuova zona di espansione C1-FV in Via della Perna (Ambito 16) e allo stralcio della zona di espansione CT.1-VP in Via Bagno. Il sopra citato parere è allegato alle NTA.

Anche il parere della Provincia di Ancona, Area amministrativa, Concessioni, Autorizzazioni ed Economato (prot. n. 1130 del 12.01.2021) è favorevole con prescrizioni che riguardano alcuni innesti con la viabilità provinciale. Il sopra citato parere è allegato alle NTA.

Il parere dell'ASUR Marche 2, Dipartimento di Prevenzione, in qualità di SCA, riporta una precedente prescrizione che riguarda l'impianto di conversione di biomasse in energia elettrica "Verde-energia", sito in Via dell'Industria, che non è oggetto del **PIANO**. Il successivo parere espresso ai sensi della L. n. 833/1978 ricorda una serie di norme e di attenzioni da rispettare.

3.1. Modifiche introdotte con l'adozione definitiva

Le modifiche introdotte dal **PIANO**, con la prima adozione, l'accoglimento di alcune osservazioni e con la definitiva adozione, non hanno caratteri e dimensioni tali da determinare alcun effetto ambientale significativo rispetto alla proposta di Variante presentata per la verifica di assoggettabilità nel 2020. Nella tabella che segue sono riportate le superfici delle zone interessate dalle modifiche e le precisazioni in merito ad esse. Va anche precisato che la apprezzabile differenza tra la stima dei nuovi abitanti insediabili riportata nella proposta di Variante (+ 1.679) rispetto a quella del **PIANO** (+ 2.084), non è conseguente alle modifiche apportate ma ad una più corretta ricognizione dello stato di fatto nelle varie zone. . Le modifiche comunque più significative sono illustrate nella presente relazione.

Zone urbanistiche	Proposta 2020	Adozione definitiva	Δ	Note
A	32.630	33.815	+ 1.185	
B	509.523	515.554	+ 6.031	Riclassificata zona C in zona B e modifiche puntuali per un più ordinato sviluppo dell'insediamento esistente.
C	362.427	363.097	+ 670	
D	649.700	669.710	+ 20.010	Nessuna modifica sostanziale introdotta, presumibile presenza di un errore nel precedente calcolo.
F	328.019	309.615	- 18.404	
VP	394.327	421.285	+ 26.958	Aumento sostanzialmente determinato dalle zone VP non edificabili e dalle zone VP2 già edificate in cui è ammesso esclusivamente un incremento del 20% del volume esistente.
Totale	2.276.626	2.313.076	36.450	L'incremento complessivo del PIANO è pari al 1,6% rispetto alla proposta di Variante 2020, e il 74% di esso deriva dall'ampliamento delle zone VP che non determinano aumento del carico urbanistico.

Tab. 3.1 – Variazioni quantitative delle superfici tra la proposta di Variante 2020 e il PIANO.

4. Piani e programmi di riferimento

4.1. Il Piano paesistico ambientale regionale

Il Piano paesistico ambientale regionale (PPAR), approvato da Consiglio regionale con deliberazione n. 197 del 03.11.1989, individua categorie di beni di carattere paesistico-ambientale e le relative tutele, articolati nei sottosistemi geologico-geomorfologico, storico-culturale e botanico-vegetazionale.

L'aggiornamento del PPAR

La Variante 2014, che ha avuto come specifico oggetto il territorio agricolo, si è interessata di analizzare, valutare e riordinare il sistema delle tutele paesaggistico-ambientali riprendendo in esame il complesso tema del paesaggio. Ricordiamo che nel gennaio 2009, la Giunta regionale aveva deciso la predisposizione entro il 2009 del preliminare di Piano paesistico adeguato al *Codice del paesaggio*. Sulla base di tali *input* è stato prodotto il “Documento preliminare per l’adeguamento del Piano Paesistico Ambientale Regionale al Codice dei beni culturali e del paesaggio e alla Convenzione del paesaggio”. L’evoluzione più significativa rispetto al PPAR è certamente rappresentata dall’articolazione del territorio delle Marche in sette Macroambiti, grandi strutture identitarie di riferimento denominate:

- A. Il Montefeltro;
- B. le Marche settentrionali del Pesarese;
- C. le dorsali interne;
- D. le Marche centrali dell’Anconetano;
- E. le Marche centrali del Maceratese;
- F. le Marche meridionali del Piceno;
- G. i territori dei parchi nazionali.

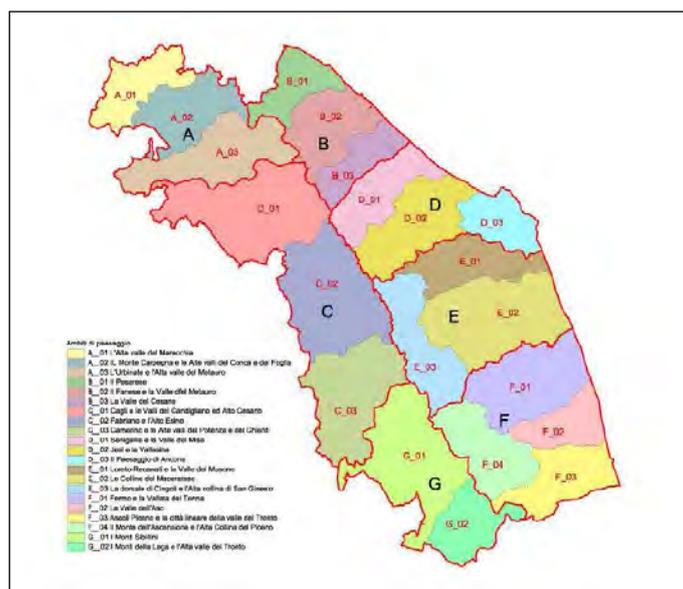


Fig. 4.1 – Gli ambiti di paesaggio

Il Macroambito come macro-struttura di riferimento consente di caratterizzare e di riconoscere i diversi paesaggi delle Marche attraverso la selezione delle numerose regole combinatorie e delle loro componenti strutturanti, costituisce perciò la cornice e lo sfondo all’interno del quale collocare le successive caratterizzazioni di maggior dettaglio. L’interpretazione del paesaggio per ambiti, non più

solo per sistemi tematici, è l'aspetto che registra la maggiore innovazione rispetto al vigente PPAR. L'ambito di paesaggio, introdotto dall'art. 135 del D.lgs n. 42/2004, va inteso, infatti, come dispositivo interpretativo nonché normativo del territorio. Nella formulazione del *Codice del paesaggio*, attraverso gli ambiti i piani paesaggistici:

- a) riconoscono i caratteri peculiari del paesaggio;
- b) definiscono apposite prescrizioni e previsioni e attribuiscono adeguati obiettivi di qualità.

Gli ambiti di paesaggio nel territorio di Polverigi

Il territorio del Comune di Polverigi è in gran parte compreso nell'ambito D3, *Il paesaggio di Ancona*, tranne che per la porzione sud del territorio, ricadente nell'ambito E1, *Loreto, Recanati e la Valle del Musone*, poiché posta al di là dello spartiacque dei bacini dell'Esino e del Musone. Il Comune di Polverigi è collocato ai margini dell'ambito di paesaggio di Ancona, oltre il limite della prima collina di Candia, che stabilisce una mutazione delle caratteristiche morfologiche, con un evidente aumento delle acclività, e delle caratteristiche del substrato, con terreni arenarici che sostituiscono quelli argillosi. Fenomeni di diffusione insediativa sono presenti nei crinali collinari (Camerata Picena, Agugliano, Polverigi, Offagna e S. Maria Nuova) e anche nei fondovalle, anche se meno significativi. In questo quadro sembrano emergere nuove strutture territoriali, «quali un “anello” che ricomprende Polverigi e Agugliano⁶».

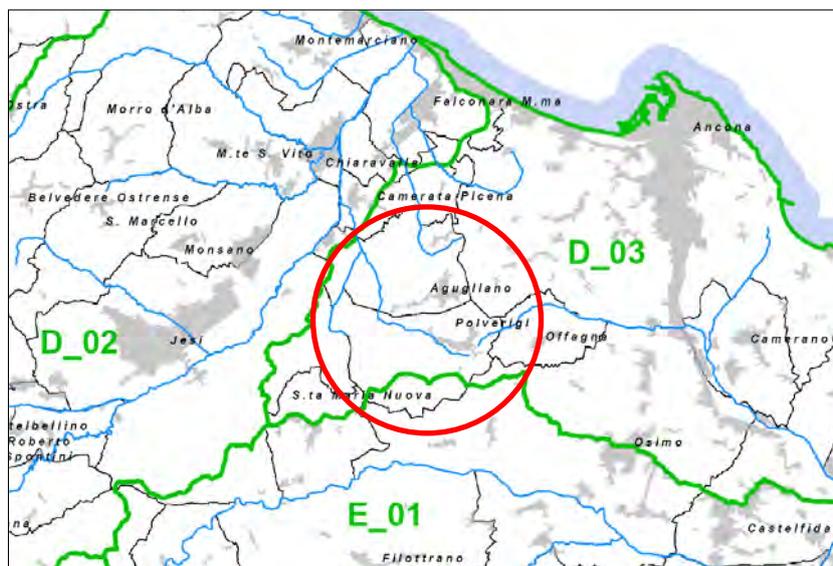


Fig. 4.2 – Ambiti: Il paesaggio di Ancona D3, Loreto, Recanati e la Valle del Musone E1.

Le schede del *dossier* Ambiti si concludono con un'analisi SWOT, che rappresenta un punto di partenza, sia per aggiornare il sistema delle tutele paesistico-ambientali sia per programmare una politica di valorizzazione e/o recupero, in consonanza con i contenuti del *Codice del paesaggio* e con gli orientamenti della Convenzione europea.

Bisogna ricordare che il PRG del Comune di Agugliano è stato uno fra i pochi che avevano già individuato le “unità di paesaggio”. La Variante 2014 ha quindi fatto riferimento a quelle unità di

⁶ Regione Marche, *Documento preliminare per l'adeguamento del PPAR al Codice del paesaggio e alla Convenzione europea*, Ambito D3, Il paesaggio di Ancona, Caratterizzazione dell'ambito paesaggistico.

paesaggio, ha aggiornato le analisi e le descrizioni, ha valutato la loro incidenza sul piano delle trasformazioni vietate/ammesse e indesiderate/auspicabili, ha considerato quanto espresso nel “Documento preliminare” della Regione Marche. Questa rinnovata lettura del territorio e del paesaggio che accomuna i territori di Agugliano e Polverigi, ha proposto un’articolazione delle unità di paesaggio, suddivise tra quelle proprie del territorio extraurbano e quelle del territorio urbano.

Unità di paesaggio del territorio extraurbano

1. Ambito della valle dell’Esino.
2. Ambito della valle del fosso dei Pratacci.
3. Ambito dei versanti collinari degradanti nella valle del fosso dei Pratacci.
4. Ambito del compluvio del fosso dei Pratacci e dei suoi primi affluenti.
5. Ambito delle colline segnate dai fossi dei Cannetacci, del Vallone e di Gallignano.
6. Ambito del compluvio del fosso del Lupo e dei suoi primi affluenti.
7. Ambito dei versanti degradanti verso la valle del fiume Musone.

Unità di paesaggio del territorio urbano

8. Ambiti degli insediamenti compatti di Agugliano e Polverigi.
9. Ambiti dei filamenti insediativi e dei nuclei.

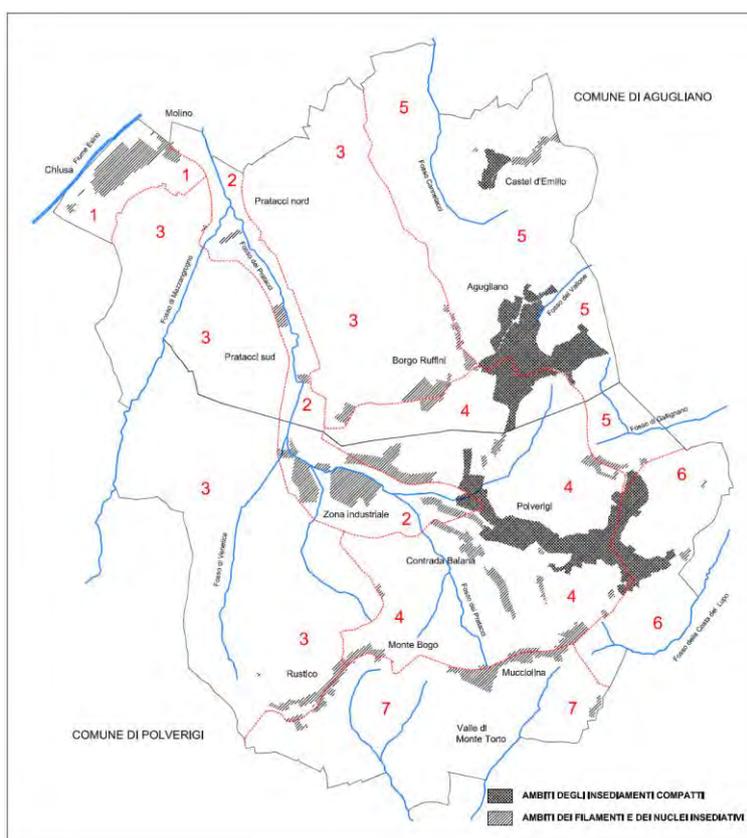


Fig. 4.3 – Le “unità di paesaggio” nei Comuni di Agugliano e Polverigi.

Questo processo di analisi, valutazione e proposizione ha impiegato anche un’analisi SWOT, utilizzata per definire degli obiettivi e individuare delle azioni volte alla tutela e alla valorizzazione delle risorse paesistico-ambientali presenti nelle “unità di paesaggio”, nonché alla mitigazione delle situazioni di impoverimento e degrado del paesaggio. Ciò è riassumibile nei termini di “politiche” per il paesaggio, sintetizzate nelle tabelle che seguono, che ovviamente trovano conferma nel **PIANO**.

N°	DENOMINAZIONE	OBIETTIVI	AZIONI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE
1	AMBITO DELLA VALLE DELL'ESINO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Recupero e riqualificazione delle aree di più diretta relazione con il fiume per salvaguardarne la funzione ecologico-ambientale e per una sua coerente fruizione. ▪ Contenimento delle pressioni ambientali indotte dall'ampliamento della zona produttiva (aria, acqua, suolo, rumore, ecc.). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conferma degli ambiti di tutela integrale e orientata. ▪ Esclusione di qualsiasi ampliamento delle attuali aree urbanizzate e urbanizzabili. ▪ Trasferimento delle attività non compatibili presenti nelle aree di diretta pertinenza del fiume. ▪ Attuazione delle nuove aree produttive e recupero con attenzione al contenimento delle pressioni ambientali.
2	AMBITO DELLA VALLE DEL FOSSO DEI PRATACCI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Salvaguardia e recupero delle aree di più diretta relazione con il corso d'acqua per salvaguardarne la funzione ecologico-ambientale. ▪ Mitigazione degli elementi di disturbo paesistico-ambientale. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conferma degli ambiti di tutela integrale, con minime integrazioni. ▪ Esclusione di qualsiasi ampliamento delle attuali aree urbanizzate e urbanizzabili, se non per interventi di integrazione di attività esistenti.
3	AMBITO DEI VERSANTI COLLINARI DEGRADANTI NELLA VALLE DEL FOSSO DEI PRATACCI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conservazione degli attuali usi del suolo e del basso livello di antropizzazione. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conferma degli ambiti di tutela integrale e orientata, con minime integrazioni.
4	AMBITO DEL COMPLUVIO DEL FOSSO DEI PRATACCI E DEI SUOI PRIMI AFFLUENTI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Salvaguardia e recupero del reticolo dei fossi per salvaguardarne la funzione ecologico-ambientale e per valorizzarne la funzione paesaggistica. ▪ Configurazione di un "nuovo paesaggio" vallivo caratterizzato dalla presenza di una infrastruttura e di edifici, produttivi e residenziali, sparsi e/o addensati. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conferma degli ambiti di tutela integrale ed estensione della tutela orientata in nuove aree. ▪ Estensione della tutela integrale a tutto il reticolo dei fossi minori.

5	AMBITO DELLE COLLINE INCISE DAI FOSSI DEI CANNETACCI, DEL VALLONE E DI GALLIGNANO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conservazione degli attuali usi del suolo e del basso livello di antropizzazione. ▪ Salvaguardia e rafforzamento delle aree con valore naturalistico e integrazione con quelle seminaturali. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conferma degli ambiti di tutela integrale e orientata, con minime integrazioni. ▪ Ulteriore accertamento delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale.
6	AMBITO DEL COMPLUVIO DEL FOSSO DEL LUPO E DEI SUOI PRIMI AFFLUENTI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conservazione degli attuali usi del suolo e del basso livello di antropizzazione. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conferma degli ambiti di tutela integrale, con minime integrazioni, e verifica degli ambiti di tutela orientata. ▪ Verifica delle aree con pendenza > 30%. ▪ Ulteriore accertamento delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e di quello storico culturale (paesaggio agrario storico).
7	AMBITO DEI VERSANTI DEGRADANTI VERSO LA VALLE DEL FIUME MUSONE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conservazione degli attuali usi del suolo e del basso livello di antropizzazione. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conferma degli ambiti di tutela integrale, con minime integrazioni, e verifica degli ambiti di tutela orientata. ▪ Verifica delle aree con pendenza > 30%.
8	AMBITI DEGLI INSEDIAMENTI COMPATTI DI AGUGLIANO E POLVERIGI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Riqualificazione della percezione paesaggistica dei centri urbani, con particolare attenzione all'integrazione dei più recenti interventi di espansione, anche con interventi di mitigazione di eventuali impatti. ▪ Attenuazione degli impatti determinati dagli elementi detrattori della qualità paesistico-ambientale. ▪ Contenimento delle pressioni ambientali determinate dalle attività proprie delle aree urbane (aria, acqua, suolo, rumore, ecc.). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Esclusione di significativi ampliamenti delle attuali aree urbanizzabili, se non per interventi di completamento della forma urbana e di definizione dei margini dell'insediamento. ▪ Progettazione di interventi di mitigazione e/o compensazione per gli elementi detrattori della qualità paesistico-ambientale. ▪ Programma di azione ed interventi volti al contenimento delle pressioni ambientali, con particolare attenzione al tema del traffico.

9	AMBITI DEI FILAMENTI INSEDIATIVI E DEI NUCLEI	<ul style="list-style-type: none">▪ Riqualificazione degli insediamenti diffusi esistenti ed eventuali interventi di completamento degli stessi, in forma puntuale.▪ Configurazione delle nuove immagini di ingresso dei centri urbani, preferibilmente con interventi pubblici e/o di interesse pubblico.▪ Contenimento delle pressioni ambientali determinate dalle attività proprie delle aree urbanizzate (aria, acqua, suolo, rumore, ecc.).	<ul style="list-style-type: none">▪ Specifica valutazione delle diverse situazioni per attribuire gli eventuali diversi livelli di tutela (integrale o orientata).▪ Individuazione degli elementi detrattori della qualità paesistico-ambientale e progettazione di interventi di mitigazione e/o compensazione.▪ Programma di azione ed interventi volti al contenimento delle pressioni ambientali, con particolare attenzione al tema del traffico.
----------	--	---	--

Tab. 4.1 – Le “unità di paesaggio”, gli obiettivi e le azioni per la tutela e la valorizzazione del paesaggio.

Verifica delle compatibilità paesaggistico-ambientali delle nuove zone edificabili

Premesso che le nuove zone introdotte dal **PIANO** sono poche, di ridotte superfici e il consumo di suolo nella zona E è ampiamente compensato, la verifica della compatibilità con le tutele paesaggistico-ambientali vigenti è svolta nel paragrafo 5.2, *Le modifiche alla zonizzazione*.

4.2. Il Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Ancona

Le note che seguono rispondono a quanto disposto dal Piano territoriale di coordinamento (PTC) della Provincia di Ancona, sezione IV, punto 4.2.8 *Indirizzi per i piani regolatori comunali*, in merito alla verifica della conformità del **PIANO**. Anche in questo caso si tratta di un controllo sintetico in quanto il **PIANO** si configura essenzialmente come un complessivo riordino del vigente PRG, senza alcuna modifica sostanziale.

Un primo esame riguarda la cartografia di sintesi del PTC, tav. IV/1, Il quadro di sintesi, *Schema del PTC*, che individua gli elementi portanti dell'attuale assetto territoriale e della proposta progettuale. Nella suddetta tavola sono anche indicati gli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) e le fasce della continuità naturalistica. Il territorio del Comune di Polverigi è tutto compreso nell'ATO "B" della *Bassa collina*.



Fig. 4.4 – PTC della Provincia di Ancona, Schema del PTC

Le fasce della continuità naturalistica, oltre a costituire uno degli elementi qualificanti del PTC, costituiscono il riferimento per norme di indirizzo "forti", che più condizionano il processo di verifica della compatibilità delle scelte del PRG. Pertanto esse sono più dettagliatamente perimetrare nella tav. II/1°, Progetti di Settore, *L'ambiente*.

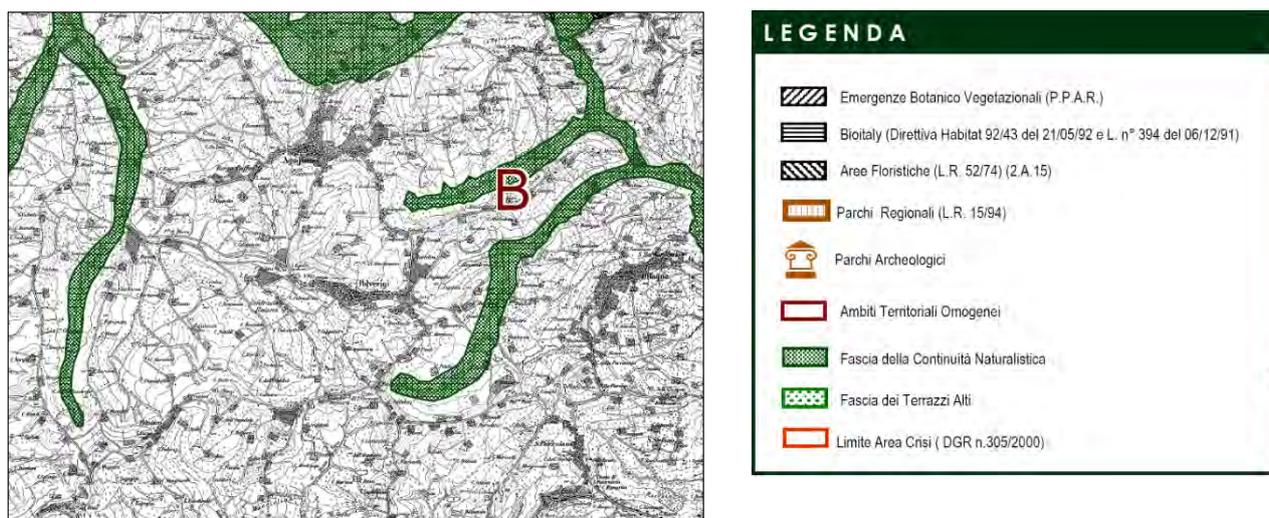


Fig. 4.5 – PTC della Provincia di Ancona, *L'ambiente*

Al fine di semplificare la verifica e la valutazione della compatibilità delle scelte del **PIANO** con il PTC sono state prodotte delle schede in cui sono riportati, sinteticamente, gli indirizzi che attengono al territorio comunale di Polverigi e che sono di riferimento in ragione delle trasformazioni prefigurate dal **PIANO**. In modo, altrettanto sintetico, sono state sviluppate le argomentazioni circa le congruità o le conflittualità tra scelte del **PIANO** e PTC, qualora, siano presenti queste ultime, nelle schede si descrivono le possibili compensazioni e/o alternative. La sezione e gli indirizzi individuati e, conseguentemente, verificati sono:

SEZIONE 1 - La forma del territorio	
1.2 – GLI AMBITI TERRITORIALI “B” DELLA BASSA COLLINA	1.B.4
2.1 – L’AMBIENTE	2.A.4, 2.A.6, 2.A.13, 2.A.17, 2.A.18, 2.A.24, 2.A.25, 2.A.26, 2.A.30, 2.A.31
2.2 – LE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ	2.M.7

1.2 – GLI AMBITI TERRITORIALI “B” DELLA BASSA COLLINA	CONGRUITÀ E SINERGIE	CONFLITTUALITÀ E COMPENSAZIONI
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1.B.4 Sottolineare la valenza paesaggistica dei crinali e la loro separazione dai versanti escludendo, generalmente, ulteriori espansioni sui medi versanti. ▪ Evitare nuove concentrazioni di aree di espansione e salvaguardare le parti non compromesse dei crinali principali, le eventuali nuove quote incrementali devono essere frazionate e: <ul style="list-style-type: none"> – utilizzate per ridefinire i margini dell’edificato in prossimità dei crinali; – distribuite, con bassissima densità edilizia, sui crinali secondari. ▪ Nei centri di crinale privilegiare l’asse di attraversamento urbano principale con percorsi pedonali ad esso paralleli. ▪ Nelle aree ricomprese nelle “fasce della continuità naturalistica” evitare gli ampliamenti dei nuclei residenziali esistenti, i nuovi insediamenti produttivi extra-agricoli, la costruzione di nuovi edifici o manufatti sparsi non connessi con le esigenze delle attività agricole e zootecniche. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Il P. prevede due nuove espansioni residenziali di limitate dimensioni, in continuità con aree già edificate e poste sui crinali secondari interessati da strade comunali. 	

2.1 – L’AMBIENTE	CONGRUITÀ E SINERGIE	CONFLITTUALITÀ E COMPENSAZIONI
IL DEFLUSSO DELLE ACQUE		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2.A.4 Introdurre nei regolamenti edilizi e negli strumenti urbanistici comunali regole per preservare o a ripristinare la permeabilità dei suoli. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Il P. prevede norme generali e specifiche volte a preservare o a ripristinare la permeabilità dei suoli. 	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2.A.6 Perimetrazione negli strumenti urbanistici comunali delle aree esondabili (PAI). ▪ In dette aree sono da escludere nuovi interventi edificatori. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nel territorio di Polverigi non sono presenti aree esondabili indicate nel PAI, ma il P. ha comunque verificato e valutato la presenza di tale rischio (fosso dei Pratacci). Lo studio ha escluso la presenza di un rischio idraulico, come riportato nel parere del Servizio tutela, gestione e assetto del territorio della Regione Marche. 	
L’AMBIENTE URBANO		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2.A.13 Analizzare e progettare le interazioni dell’ambiente urbano col territorio circostante. ▪ Favorire la realizzazione di “boschi urbani” e di “aree fluviali”, queste ultime articolate in spazi con peculiari caratteri: le aree naturalistiche, le aree attrezzate, i percorsi alberati pedonali e ciclabili. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Il P. con il nuovo sistema delle tutele paesistico-ambientali che interessa i Comuni di Agugliano e Polverigi, approvato con la Variante 2014, determina le condizioni per promuovere e favorire la realizzazione di boschi urbani e parchi in varie parti del territorio comunale. 	

Variante PRG 2021

L'INSTABILITÀ DEL TERRITORIO COLLINARE	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2.A.24 Le aree con pendenza >30% devono avere un'estensione ampia, tale da caratterizzare la morfologia del territorio. ▪ Analisi di dettaglio nelle aree a mezzacosta, evitando ulteriori edificazioni nei versanti, preferendo le aree crinaliche. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le aree VP.1 del vigente PRG, nelle quali è consentito edificare mediante trasferimenti di volumetrie, presenti nel versante nord del Capoluogo, con pendenze anche >30%, sono state riclassificate quali zone VP.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2.A.25 Nelle eventuali edificazioni nei versanti evitare: sbanchi e riporti > 3,00 m, interventi che siano di impedimento al deflusso delle acque, dispersione sul terreno di scarichi fognari e/o di acque bianche. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le NTA del P. vietano interventi ed opere che superano i 3,00 m e prevedono specifiche verifiche nella fase di attuazione di alcuni interventi.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2.A.26 Identificazione delle aree in frana, nelle quali sono da evitare: la realizzazione di nuove infrastrutture, sbanchi e riporti, pratiche agricole non congruenti con le caratteristiche dei versanti, modifiche al regime idrico delle acque superficiali, interventi edilizi (fatti salvi quelli sugli edifici esistenti). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tutte le aree interessate da fenomeni di instabilità sono individuate e assoggettate ad appropriate limitazioni nel loro utilizzo.

2.2 – LE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ	CONGRUITÀ E SINERGIE	CONFLITTUALITÀ E COMPENSAZIONI
<p style="text-align: center;">LA RETE SU GOMMA</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 2.M.7 Associare gli interventi infrastrutturali con la ricucitura paesaggistica dei vari segmenti territoriali. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Il PRG prefigurava due nuovi tratti stradali per migliorare i collegamenti tra la SP n. 2 “Sirolo-Senigallia” e gli insediamenti lungo Via Baiana: il tratto verso la rotatoria presso la zona sportiva è stato stralciato in quanto si sviluppava in un versante con elevate pendenze; il secondo tratto di collegamento tra la via Baiana e la nuova strada della zona produttiva, che a sua volta si collega con la Via Roncolina e la SP n. 2, è stato modificato per adeguarlo alla morfologia del versante interessato. 	

4.3. Il Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico

Nel corso di elaborazione della Variante 2014 sono state verificate e valutate le possibili interferenze con le indicazioni e le prescrizioni del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI). Le varie aree interessate da situazioni di rischio sono state riportate nella tavola P1a, *Sistema di tutela paesistico-ambientale / Sottosistema geologico-geomorfologico*. Il **PIANO** le ha trasferite nella nuova tavola P1d, *Vincoli di carattere generale*, per una più agevole lettura di confronto con la zonizzazione.

Le modifiche introdotte dal **PIANO** sono compatibili con le disposizioni del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI), nel rispetto delle prescrizioni presenti nel parere rilasciato dal Servizio tutela, gestione e assetto del territorio della Regione Marche.

4.4. La classificazione acustica del territorio comunale

Il Piano di zonizzazione acustica comunale (P.Z.A.C.) è attuato direttamente dal comune in accordo con quanto stabilito dalla Lr. n. 28/2001 e dalle Linee guida regionali di cui alla D.G.R. n. 896/2003. Il Comune di Polverigi ha adottato il P.Z.A.C. con D.C.C. n. 38/2006 ed approvato con D.C.C. n. 59/2006. La verifica delle indicazioni del P.Z.A.C. ha riscontrato che le modifiche introdotte dal **PIANO** non determinino situazioni di incompatibilità.

5. I contenuti del PIANO

5.1. Gli elaborati costitutivi

Il **PIANO** apporta modifiche ai seguenti elaborati del vigente PRG:

- *Norme tecniche di attuazione;*
- *Relazione illustrativa, Variante 2021;*
- *Tavola 1, Capoluogo, azzonamento, 1:2.000;*
- *Tavola 2, Mucciolina, azzonamento, 1:2.000;*
- *Tavola 3, Zona produttiva, azzonamento, 1:2.000;*
- *Tavola 4, Rustico, azzonamento, 1:2.000.*

Il **PIANO** conferma i seguenti elaborati del vigente PRG:

- *Tavola 5, Polo scolastico intercomunale, 1:2.000;*
- *Tavola P1.a, Sistema di tutela paesistico-ambientale / Sottosistema geologico-geomorfologico, 1:10.000;*
- *Tavola P1.b, Sistema di tutela paesistico-ambientale / Sottosistema storico-culturale, 1:10.000.*
- *Tavola P1.c, Sistema di tutela paesistico-ambientale / Individuazione cartografica dei vincoli ex D.lgs n. 42/2004, 1:10.000.*

Il **PIANO** introduce i seguenti elaborati:

- *Norme tecniche di attuazione, allegati;*
- *Tavola A1, Beni archeologici;*
- *Tavola P1.d, Vincoli di carattere generale, 1:10.000.*

5.2. Modifiche alla zonizzazione

Le modifiche significative apportate al vigente PRG sono illustrate nel presente capitolo. Nelle tavole relative al sistema di tutela paesistico-ambientali il **PIANO** apporta delle modifiche non sostanziali, conseguenti alle limitate modifiche dei perimetri di varie zone e in adeguamento allo stato di fatto. Queste modifiche, in ogni caso, determinano un incremento delle aree soggette alle tutele, in particolare alle tutele dei corsi d'acqua.

Capoluogo / Ambito con intervento unitario n. 4

La Variante 2007 ha previsto la realizzazione di una rotatoria nell'incrocio delle due strade provinciali che attraversano il Capoluogo, la cui realizzazione condizionava l'assetto urbanistico delle aree ad essa adiacenti. Pertanto era stata individuata un ambito di intervento unitario articolato che comprendeva: una zona di espansione residenziale, una zona commerciale e una zona alberghiera.

Gli interventi previsti nelle zone destinate alle attività produttive sono stati realizzati, mentre è rimasta inattuata la zona residenziale. Il **PIANO** conferma la classificazione della zona alberghiera (zona BA), classifica la zona commerciale in zona DC, e individua un nuovo ambito di intervento unitario che

comprende le zone C1 *Residenziale di espansione intensiva*, (6.759 m²) e FV *Verde pubblico*, (954 m²), per una superficie complessiva di 7.713 m², con un carico urbanistico invariato di 6.700 m³.⁷

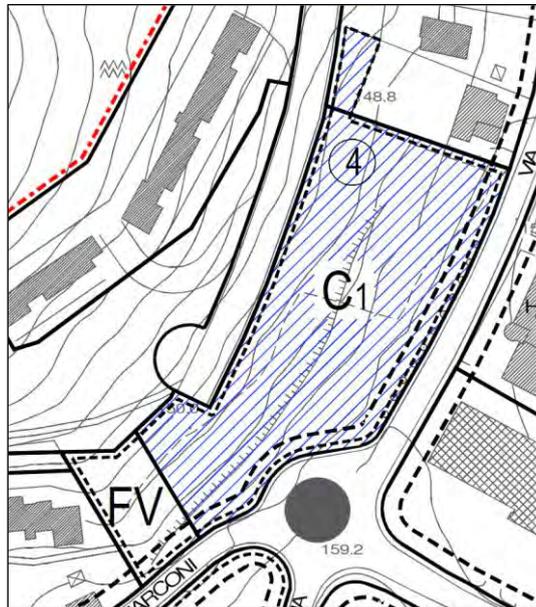


Fig. 5.1 – Ambito di intervento unitario n. 4 modificato.

Il **PIANO** definitivamente adottato ha modificato il perimetro dell'ambito per integrare un frustolo in zona B2 e modificato l'art. 43, *Ambito 4 / Capoluogo* per poter ridurre la copertura del suolo (IF = 3,0 mc/mq e H max = 10,50 m) e favorire la realizzazione di un intervento polifunzionale, consentendo la realizzazione di medie strutture superiori di vendita. Viene anche richiamata la prescrizione della Provincia in merito agli accessi carrabili, meno restrittiva rispetto a quella prevista dalla Variante adottata.

Capoluogo / Ambito con intervento unitario n. 16

L'intervento più significativo che interessa il Capoluogo configura un nuovo ambito di intervento unitario (n. 16) costituito da una zona FV *Verde pubblico* (A) e da una zona C1 *Residenziale di espansione intensiva*, nonché da una seconda zona FV (B)⁸. L'attuazione dell'intervento di trasformazione è subordinata alla cessione gratuita al Comune di ambedue le zone FV. La nuova zona FV (A), posta tra le Vie Marconi e Marcilliana, è classificata nel PRG quale zona B1 *Residenziale di completamento intensiva*, ha una superficie di 2.871 m² e sviluppa una capacità edificatoria di 5.742 m³ (If = 2,0 m²/m²). La nuova zona C1 ha una superficie di 3.161 m² e sviluppa una capacità edificatoria di 3.161 m³ (It = 1,0 m³/m²), pertanto il **PIANO**, trasferendo l'edificabilità dalla vigente zona B1 al nuovo ambito di intervento unitario (B) riduce il carico urbanistico di circa 22 abitanti teorici, aumenta il consumo di

⁷ Con D.C.C. n. 42/2008 è stata approvata la Variante al Piano particolareggiato "La Croce", piano redatto da un soggetto privato ma fatto proprio dalla Amministrazione comunale, quindi tuttora vigente anche per la parte non attuata. Il PIANO modifica il perimetro della zona FV *Verde pubblico*, pertanto sarà comunque opportuno redigere un'ulteriore variante per riconsiderare sostanzialmente anche la configurazione generale del progetto, poiché appare non più adeguato all'attuale domanda di servizi e di abitazioni.

⁸ Da annotare che in adeguamento alla prescrizione del parere rilasciato dal Servizio tutela, gestione e assetto del territorio della Regione Marche il PIANO, rispetto alla proposta 2020, ha traslato la zona FV (B) a confine con la vigente zona C1.

suolo agricolo di 4.224 m². Per quanto riguarda gli standard, il Comune acquisisce gratuitamente nuove aree a verde per 3.745 m² (zone FV), cui si aggiungono gli standard della zona C1, pari a 421 m² (16,0 m²/ab.). Da evidenziare che questo intervento può essere coordinato con la previsione di modifica della SP n. 4 del Vallone e della intersezione con Via della Perna.

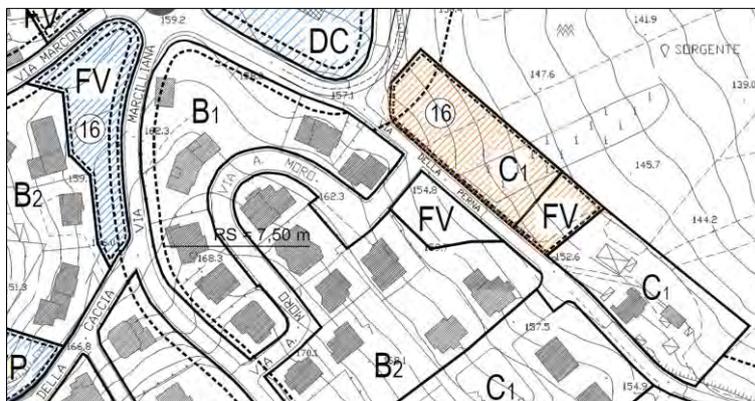
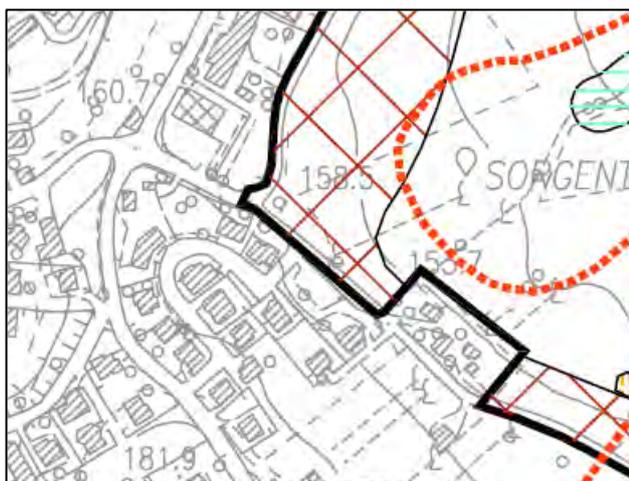
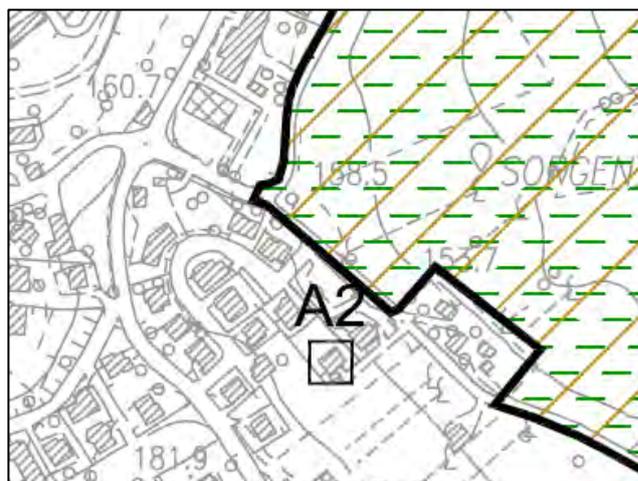


Fig. 5.2 – Ambito con intervento unitario (n. 16)



Tav. P1a – Sottosistema geologico-geomorfologico
 Crinali e versanti (art. 59 delle NTA)
 Ambiti di tutela dei crinali / classe 1^a



Tav. P1b – Sottosistema storico-culturale e vincoli paesaggistici
 Aree di valore paesaggistico ed ambientale (art. 62 delle NTA)
 Paesaggio agrario di interesse storico-ambientale (art. 62 delle NTA)

Fig. 5.3 – Tutele paesaggistico-ambientali / Ambito con intervento unitario (n. 16)

La zona C1 dell'ambito n. 16 ricade nell'ambito di tutela del crinale principale (classe 1^a) che delimita i bacini idrografici dei fiumi Esino e Aspio Musone, interessato dai centri urbani di Agugliano e Polverigi e da altri diffusi insediamenti e trasformazioni del suolo. In tale ambito vige un regime di tutela orientata di livello 1), in cui sono vietati⁹:

- a) le costruzioni adibite alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli;

⁹ PRG, *Norme tecniche di attuazione*, art. 46, Crinali e versanti.

- b) le attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola di rilevante entità, ossia con $Sc > 200 \text{ m}^2$ e $H \text{ max} > 5,50 \text{ m}$, elevata a $7,50 \text{ m}$ per i silos;
- c) gli edifici per allevamenti zootecnici di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica;
- d) le serre con coperture stabili di rilevante entità, ossia con $Sc > 200 \text{ m}^2$ e $H \text{ max} > 5,50 \text{ m}$;
- e) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti;
- f) la realizzazione e l'esercizio di discariche per lo smaltimento di rifiuti di qualsiasi genere e la realizzazione di depositi e gli stoccaggi di materiali non agricoli;
- g) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale, fatto salvo quanto disposto dalla Lr n. 6/2005.

La medesima tutela orientata è quella prevista per le Aree di valore paesaggistico ed ambientale e per il Paesaggio agrario di interesse storico-ambientale, per il quale è anche prevista la conservazione della maglia poderale, delle testimonianze storiche di particolari tecniche agricole-produttive e degli insiemi culturali tradizionali.

L'ambito con intervento unitario n. 16 è parte dell'Unità di paesaggio n. 8, *Ambiti degli insediamenti compatti di Agugliano e Polverigi*, nella quale le azioni volte alla tutela e valorizzazione indicano¹⁰:

- esclusione di significativi ampliamenti delle attuali aree urbanizzabili, se non per interventi di completamento della forma urbana e di definizione dei margini dell'insediamento;
- progettazione di interventi di mitigazione e/o compensazione per gli elementi detrattori della qualità paesistico-ambientale.



Foto 5.1 – Foto satellitare / Ambito con intervento unitario (n. 16)

Per la sua collocazione e dimensione l'intervento di trasformazione proposto risponde alle indicazioni che il PRG si è dato per la tutela paesaggistico-ambientale, inoltre esso è coordinabile con la

¹⁰ V. tab. 3.1, Le "unità di paesaggio", gli obiettivi e le azioni per la tutela e la valorizzazione del paesaggio.

previsione di modifica della SP n. 4 del Vallone, che può essere accompagnata da un progetto di piantumazione nelle aree interessate dalla modifica del tracciato stradale e di potenziamento della vegetazione lungo il fosso esistente.

Capoluogo / Ambito con intervento unitario n. 17

L'ambito con intervento unitario n. 17 è costituito da una zona VP.a *Aree di verde privato*, (già zona FV *Aree a verde pubblico*, volta a realizzare un parcheggio a raso pertinenziali per alcune residenze poste lungo la stessa via.

Capoluogo / Ambito con intervento unitario n. 18

L'ambito con intervento unitario n. 18 è costituito da una zona CT.1, *Zone residenziali di espansione ambientali periferiche*, e da una zona VP, *Verde privato*. La nuova zona CT.1 è una integrazione alla lottizzazione in corso di attuazione, ha una superficie di 1.176 m² ma è priva di una propria capacità edificatoria, che deriva da un lotto della limitrofa zona B2, *Zone residenziali di completamento estensive*. Nel **PIANO** definitivamente adottato è stata inserita una zona VP3, *Aree a verde privato* che interessa l'interezza delle aree di pertinenza, nonché sono state chiarite le disposizioni per il trasferimento del volume dal lotto della zona B2.

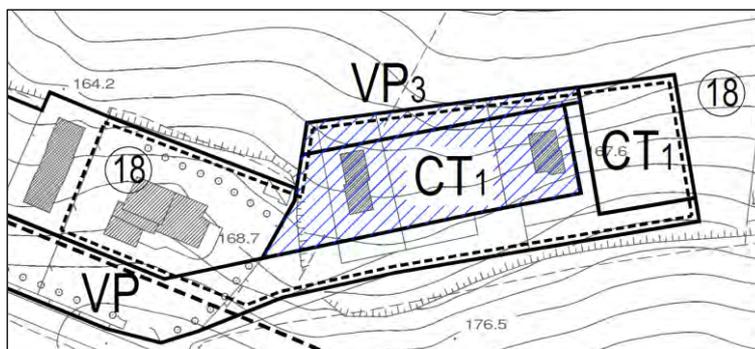


Fig. 5.4 – Ambito con intervento unitario (n. 18)

La zona CT.1 ricade nell'ambito di tutela del crinale principale (classe 1^a) che delimita i bacini idrografici dei fiumi Esino e Aspio Musone, interessato dai centri urbani di Agugliano e Polverigi e da altri diffusi insediamenti e trasformazioni del suolo. In tale ambito e nelle Aree di valore paesaggistico ed ambientale vige un regime di tutela orientata di livello 1)¹¹.

¹¹ V. Capoluogo, ambito di intervento unitario n. 16.



Tav. P1a – Sottosistema geologico-geomorfologico
Crinali e versanti (art. 59 delle NTA)
Ambiti di tutela dei crinali / classe 1^a



Tav. P1b – Sottosistema storico-culturale e vincoli paesaggistici
Aree di valore paesaggistico ed ambientale (art. 62 delle NTA)

Fig. 5.5 – Tutele paesaggistico-ambientali / Ambito con intervento unitario (n. 18)

L'ambito con intervento unitario n. 18 è parte dell'Unità di paesaggio n. 9, *Ambiti dei filamenti insediativi e dei nuclei*, nella quale il PRG pone come obiettivo la «riqualificazione degli insediamenti diffusi esistenti ed eventuali interventi di completamento degli stessi, in forma puntuale.¹²» Per la sua collocazione e dimensione l'intervento di trasformazione proposto risponde alle indicazioni che il PRG si è dato per la tutela paesaggistico-ambientale, inoltre costituisce un'integrazione ad un intervento in atto senza che ciò comporti un aumento del carico urbanistico.



Foto 5.2 – Foto satellitare / Ambito con intervento unitario (n. 18)

¹² V. tab. 3.1, Le “unità di paesaggio”, gli obiettivi e le azioni per la tutela e la valorizzazione del paesaggio.

Capoluogo / Ambito con intervento unitario n. 19

L'ambito con intervento unitario n. 19, costituito da una zona CT.1, *Zone residenziali di espansione ambientali periferiche*, è una integrazione a due limitrofe lottizzazioni in corso di attuazione lungo Via Sant'Egidio, di cui una nel Comune di Agugliano. Ha una superficie di 4.558 m² e sviluppa una capacità edificatoria di 2.735 m³.

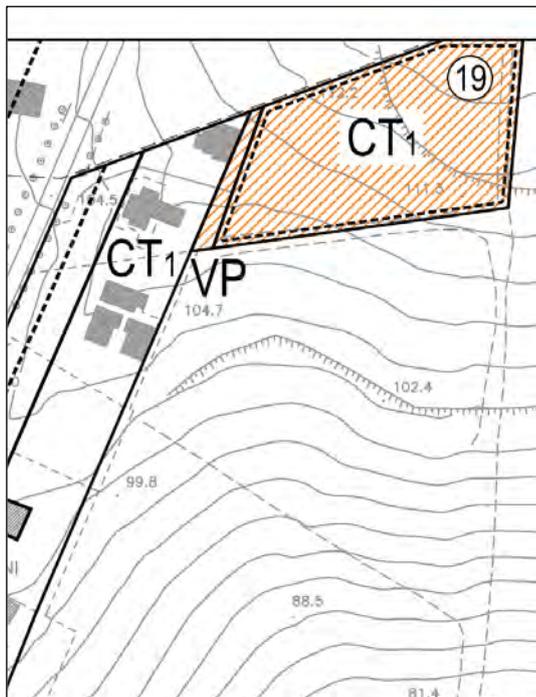


Fig. 5.6 – Ambito con intervento unitario (n. 19)



Tav. P1a – Sottosistema geologico-geomorfologico
Crinali e versanti (art. 59 delle NTA)
Ambiti di tutela dei crinali / classe 1^a

Fig. 5.7 – Tutele paesaggistico-ambientali / Ambito con intervento unitario (n. 18)

La zona CT.1 ricade nell'ambito di tutela dei crinali primari e secondari (classe 2^a e 3^a) parzialmente compromessi da processi di urbanizzazione, dove vige un regime di tutela orientata di livello 3). In questo livello di tutela il PRG dispone che¹³:

- nel livello 3 gli interventi di nuova edificazione sono consentiti previa verifica della loro compatibilità paesistico-ambientale, attraverso una documentazione che illustri il contesto paesaggistico in cui si colloca l'intervento e gli impatti conseguenti all'inserimento dello stesso, valutando, in particolare, la non alterazione morfologica del sito, l'inserimento dell'edificio nell'immagine del crinale e la non eccessiva densificazione dell'edificazione lineare.

¹³ PRG, *Norme tecniche di attuazione*, art. 46, *Crinali e versanti*.



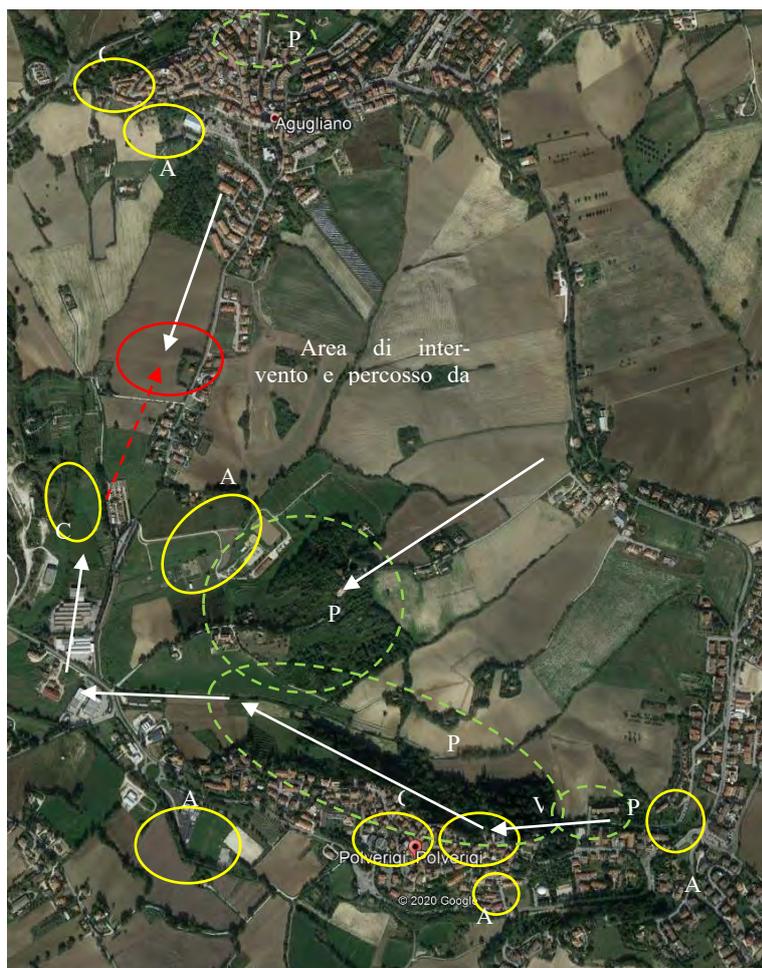
Foto 5.3 – Foto satellitare / Ambito con intervento unitario (n. 19).
Al centro della foto la lottizzazione in corso di attuazione nel Comune di Agugliano

Anche l'ambito con intervento unitario n. 19 è parte dell'Unità di paesaggio n. 9, *Ambiti dei filamenti insediativi e dei nuclei*, ed è indubbiamente un "intervento di completamento" che interessa una porzione del crinale significativamente urbanizzato lungo il quale si sviluppa Via Sant'Egidio (Via S. Bernardino nel Comune di Agugliano), che è uno dei collegamenti storici tra i due centri.



Fig. 5.8 – Catasto gregoriano, Polverigi, mappa 106.

Oggi, lungo questo percorso e/o in collegamento con esso sono presenti molti luoghi, aree ed impianti di interesse per le due comunità, ovviamente a partire dai due centri storici, quindi interessato da un progetto volto a favorire una maggiore mobilità ciclo-pedonale tra i centri di Agugliano e Polverigi. L'ambito di intervento unitario n. 19 si inserisce in questo progetto, "partecipando" alla realizzazione di un tratto mancante nel sistema dei percorsi ciclo-pedonali.



- CS: Centri storici
- VN: Villa Nappi
- CM: Cimitero
- AS: Impianti e attrezzature sportive
- AC: Attività ricettive e commerciali
- PR: Parchi urbani e aree verdi

Fig. 5.9 – Percorsi ciclo-pedonali e luoghi di interesse.

Il **PIANO**, riordinando anche le NTA, contiene anche il nuovo articolo 8, *Standard per la “qualità urbana”* che prevede standard, aggiuntivi rispetto a quelli previsti per le zone C residenziali di espansione. Essi rispondono a specifiche esigenze della comunità locale, in ragione della necessità di integrare il sistema dei servizi ed attrezzature essenziali per una equilibrata strutturazione del sistema urbano, nonché per un miglioramento della sua qualità ecologico-ambientale. Questi “sovra-standard” trovano applicazione per i nuovi interventi che determinano un carico aggiuntivo, sul sistema dei servizi e/o delle infrastrutture, quantitativamente e/o qualitativamente non soddisfatto dagli standard minimi previsti dal PRG. È ammessa l’individuazione di aree e la realizzazione di opere all’esterno dell’ambito di intervento qualora costituiscano completamente necessario per la corretta integrazione del nuovo insediamento nel sistema urbano. Nella specifica situazione l’opera “auspicabile” è costituita dal collegamento pedonale (marciapiede) lungo Via Sant’Egidio, per dare continuità ad un percorso pedonale che dal parcheggio antistante il cimitero prosegue a valle del centro storico e giunge fino alla zona commerciale.

Capoluogo / Altre modifiche

Nella porzione sudorientale dell’insediamento il **PIANO** modifica la zona B2 *Residenziale di completamento estensiva*, con un trasferimento di superficie e volume da un frustolo di dimensioni non adeguate. Per un miglior inserimento funzionale e paesaggistico del nuovo intervento è prevista anche

una nuova zona VP *Area di verde privato*. Nel **PIANO** definitivamente adottato è stato corretto l'errore materiale che aveva classificato come strada pubblica la strada privata esistente.

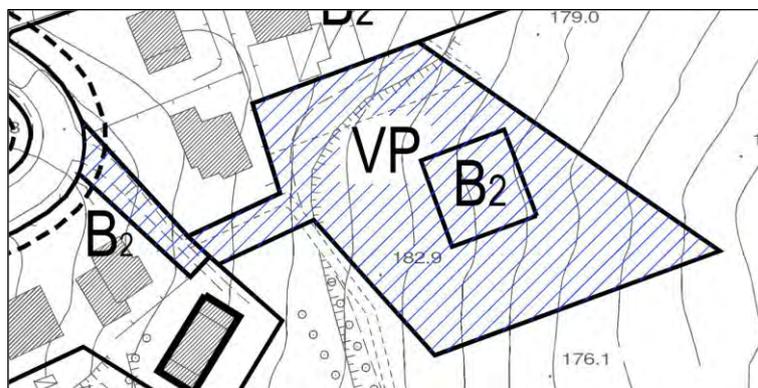


Fig. 5.10 – Nuove zone B2 e VP (in grigio l'area riclassificata zona E).



Tav. P1a – Sottosistema geologico-geomorfologico
Crinali e versanti (art. 59 delle NTA)
Ambiti di tutela dei crinali / classe 1^a



Tav. P1b – Sottosistema storico-culturale e vincoli paesaggistici
Aree di valore paesaggistico ed ambientale (art. 62 delle NTA)
Paesaggio agrario di interesse storico-ambientale (art. 62 delle NTA)

Fig. 5.11 – Tutele paesaggistico-ambientali e modifica zona B2.

Le nuove zone ricadono nell'ambito di tutela del crinale principale (classe 1^a), interessato dai centri urbani di Agugliano e Polverigi, nelle Aree di valore paesaggistico e ambientale e nel Paesaggio agrario di interesse storico-ambientale. Quindi l'area in oggetto è interessata da un regime di tutela orientata di livello 1)¹⁴. L'area è parte dell'Unità di paesaggio n. 8, *Ambiti degli insediamenti compatti di Agugliano e Polverigi* e, per la sua collocazione e dimensione, l'intervento di trasformazione proposto – che tra

¹⁴ V. Capoluogo, ambito di intervento unitario n. 16.

l'altro non determina un aumento del carico urbanistico – risponde alle indicazioni che il PRG si è dato per la tutela paesaggistico-ambientale¹⁵.

Tutte le altre modifiche che interessano il Capoluogo confermano o riducono sia il consumo di suolo sia il carico urbanistico. La più significativa riduzione riguarda l'insediamento lungo Via Brodolini, che si sviluppa lungo il crinale ad ovest del centro storico.

Nel vigente PRG, a valle della zona B1 *Residenziali di completamento intensive ex T.A.R.*, è presente una fascia classificata quale zona VP.1 *Verde privato e di recupero ambientale*, nella quale è consentito «il trasferimento di volumetrie realizzabili nelle aree confinanti con contestuale impegno con atto unilaterale d'obbligo a rinunciare alla realizzazione, nella zona originaria, della volumetria trasferita ...», il cui perimetro è riportato nello stralcio della tavola di zonizzazione del **PIANO**. La lettura della carta evidenzia che per collocazione e per i caratteri paesistico-ambientali presenti, sono infatti a margine dell'ambito di tutela di 1° livello del centro storico, le aree interessate non sono idonee per significative trasformazioni, tra l'altro alcune presentano anche elevate pendenze.

Il **PIANO**, in ragione dell'attuale stato dei luoghi conseguente all'applicazione delle norme del PRG, corregge il perimetro della zona di completamento e la riclassifica quale zona B1.a *Residenziali di completamento intensive*, ciò determina: la riduzione della superficie fondiaria da 15.854 m² a 14.874 m² e, con l'applicazione dell'indice fondiario (If) pari a 2,0 m³/m², la conseguente riduzione della volumetria da 42.806 m³ a 29.748 m³. Due porzioni della zona di completamento sono “fuse” all'interno di una nuova zona VP.2 *Area a verde privato*, e nella zona e FP *Attrezzature per servizi di interesse comune*. Ai margini della zona di completamento è stata conservata una fascia, classificata quale zona VP *Area a verde privato*, nella quale non sono consentiti trasferimenti di volumi ma solo la realizzazione di manufatti pertinenziali¹⁶.

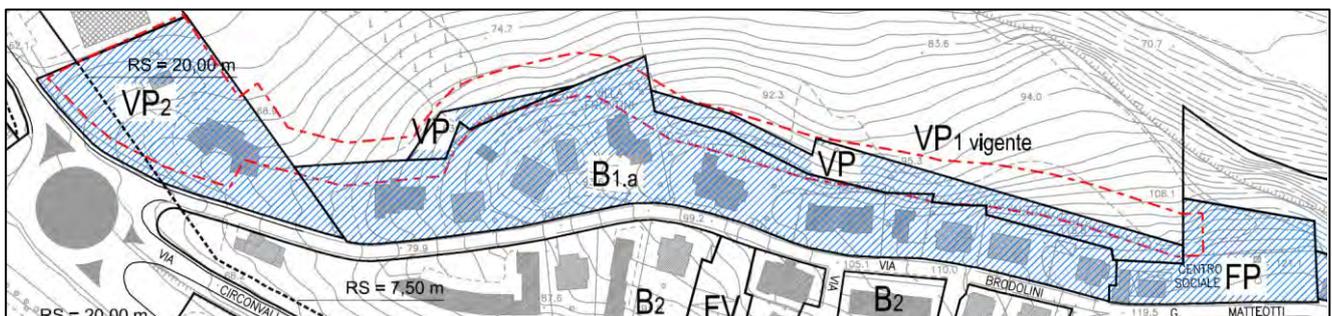


Fig. 5.12 – Capoluogo, Via Brodolini, nuova zonizzazione del PIANO, in rosso il perimetro della vigente zona VP1

Mucciolina / Ambito con intervento unitario n. 20

L'ambito di intervento unitario n. 20 prende atto di quanto previsto da un piano di lottizzazione approvato con D.C.C. n. 00 del 00.00.2000, e del nuovo edificio realizzato nella limitrofa zona B1,

¹⁵ V. tab. 3.1, Le “unità di paesaggio”, gli obiettivi e le azioni per la tutela e la valorizzazione del paesaggio.

¹⁶ Le zona VP, *Aree a verde privato*, di cui all'art. 39 delle NTA si articolano in: VP (realizzazione di manufatti pertinenziali); VP.a (realizzazione anche di parcheggi pertinenziali per edifici limitrofi); VP.1 (edificabili con trasferimento di volume dalle zone B); VP.2 (edificate con ampliamenti del 20%); VP.3 (edificabili con trasferimento di volume dalle zone C). In forza dell'art. 47, *Crinali e versanti*, sono comunque inedificabili le aree con P. > 30%.

*Residenziale di completamento intensiva*¹⁷. Visti lo stato di fatto e di diritto dei luoghi, il **PIANO** ha prefigurato una nuova zonizzazione tale da consentire una gestione certa delle possibili ulteriori trasformazioni. Pertanto:

- l'area A) e una porzione della limitrofa zona B1 è classificata quale zona VP.2 *Aree di verde privato*, e considerando il volume già edificato e confermando l'edificabilità residua della lottizzazione, che può essere utilizzata per l'ampliamento del complesso edilizio esistente, e/o per realizzare edifici autonomi.
- l'area B), la parte "lottizzata" e interamente attuata, è classificata quale zona B2.a *Residenziali di completamento estensive*, confermando l'indice di fabbricabilità fondiaria (If) di 1,2 m³/m².

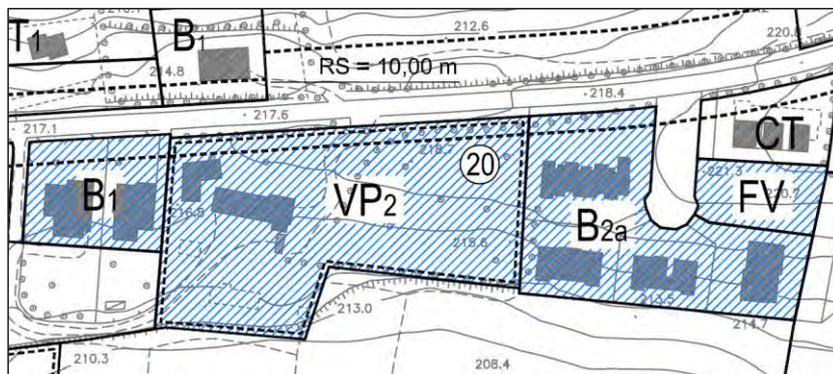


Fig. 5.13 – Mucciolina, Ambito di intervento unitario n. 20



Foto 5.4 – Foto satellitare / Ambito di intervento unitario n. 20.

Mucciolina / Riclassificazione zone CT1 in zone di completamento

Il vigente PRG, al di fuori dei centri urbani del Capoluogo e di Rustico, ha determinato uno sviluppo delle altre località di Mucciolina e della Baiana prevedendo una serie di interventi posti lungo la viabilità principale. Molti di questi interventi sono stati realizzati individuando lottizzazioni nelle quali l'edifi-

¹⁷ Nel vigente PRG l'ambito è perimetrato quale area S, *Limiti di immobili di interesse storico*, che non trova corrispondenza nelle NTA.

cabilità generata da piccole zone C (denominate CT.1, *Residenziali di espansione ambientali periferiche*) può essere “spalmata” sulle contermini zone VP, *Aree di verde privato*. La collocazione e le ridotte dimensioni delle lottizzazioni hanno quasi sempre determinato la scelta di monetizzare gli standard urbanistici. Ora si pone il tema di prendere atto degli esiti di quanto prefigurato e di individuare delle norme più idonee per la gestione degli eventuali nuovi interventi edilizi, anche nelle aree di pertinenza degli edifici per realizzare, ad esempio, delle piscine. In questa fase non è stata fatta una complessiva ricognizione, ma sono state valutate e accolte alcune osservazioni.

L’area interessata da una lottizzazione conclusa è stata riclassificata in una zona B2.b *Residenziali di completamento estensive*, con una superficie aumentata e un indice di edificabilità fondiaria minore ($IF = 0,30 \text{ m}^3/\text{m}^2$) che confermano il volume previsto dalla lottizzazione approvata. Nel caso specifico è stata accolta anche la richiesta di ampliare i giardini posti sul retro degli edifici, che è stata classificata quale area VP *Area a verde privato*, che ricade nell’ambito di tutela del crinale di livello 4). La zona VP non è edificabile ma la tutela del livello 4) non consente neanche le “costruzioni”, pertanto in questo caso il **PIANO** prevede di modificare il perimetro dell’ambito di tutela.

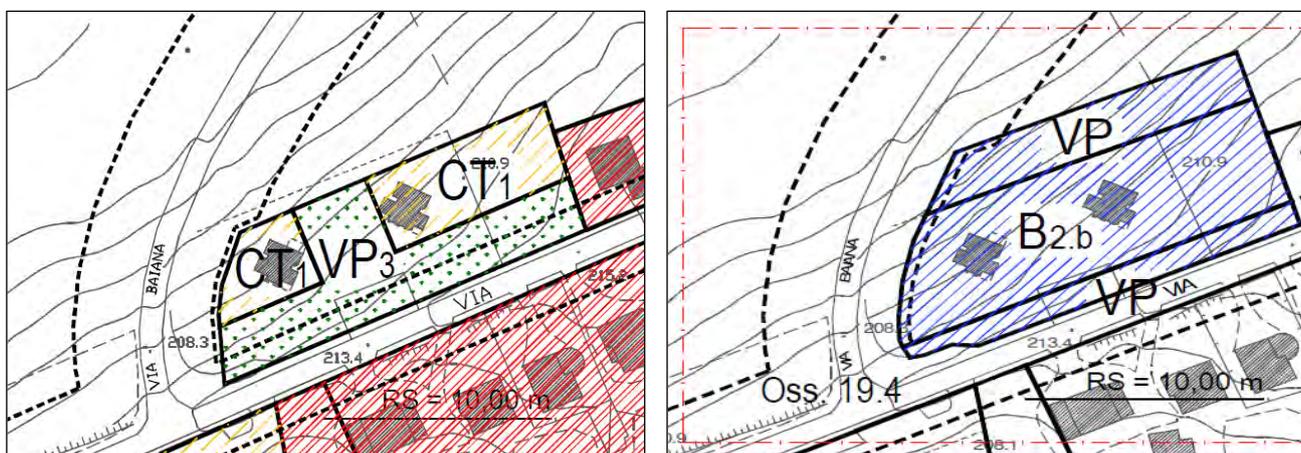


Fig. 5.14 – Mucciolina, riclassificazione lottizzazione in zona di completamento.

Zona produttiva / Ambito con intervento unitario n. 21

L’ambito di intervento unitario n. 21 è costituito da due lotti già edificati in zona DC *Produttive di completamento*, in cui è insediata una attività produttiva che ha necessità di un ampliamento per procedere nel suo sviluppo. Il **PIANO** prevede un incremento della superficie utile lorda esistente e, per compensarlo, la ditta interessata ha consentito una riduzione della superficie territoriale di un’area nella zona DE *Produttiva di espansione*, di sua proprietà.

Zona produttiva / altre modifiche

Un’altra attività produttiva che ha necessità di un ampliamento è collocata in prossimità del fosso dei Pratacci. Con la Variante 2014 è stato riordinato il Sistema delle tutele paesaggistico-ambientali e tale revisione ha incrementato in modo rilevante le aree tutelate, in particolare la superficie di tutela integrale dei corsi d’acqua è passata da 218,6 ha a 360,6 ha (+ 65%), e la tutela è stata estesa anche ai corsi d’acqua minori (I ordine) negli ambiti di maggior valore paesistico-ambientale, come evidenziato nella cartografia di confronto.

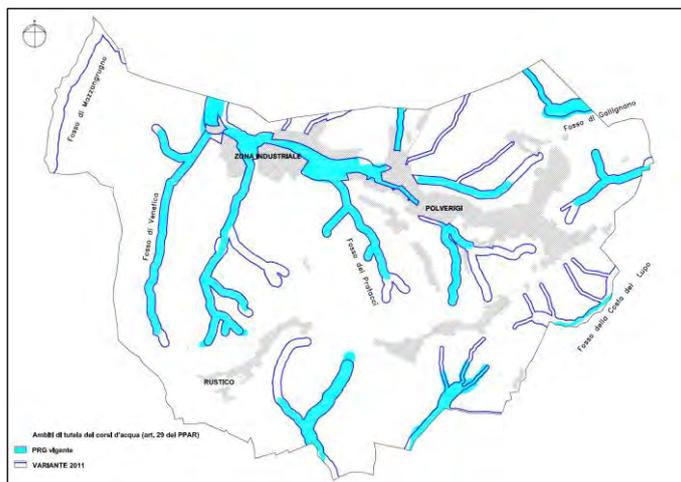


Fig. 5.15 – Variante 2014, ampliamento degli ambiti di tutela dei corsi d’acqua.

In molte situazioni gli ambiti di tutela dei corsi d’acqua del PRG sono più ampi di quelli minimi, e il caso in oggetto ricade in quella casistica. La SP n. 2 Sirolo - Senigallia, lungo la quale si è sviluppata la zona industriale e artigianale di Polverigi, fiancheggia il fosso dei Pratacci e il PRG del 1997 aveva tutelato l’intera porzione dell’area valliva che non era stata urbanizzata, questa scelta viene poi confermata dalle successive varianti¹⁸.

La zona DC *Produttive di completamento*, è una zona esente, ai sensi dell’art. 60 del PPAR, non completamente edificata, ma l’attività produttiva ha la necessità di espandere i propri impianti lateralmente al capannone esistente, nell’area soggetta alla tutela integrale. Il **PIANO** amplia la zona DC avvicinandosi al limite minimo previsto dal PPAR e compensa l’ampliamento con una analoga riduzione della superficie fondiaria¹⁹. Il **PIANO** prevede anche una zona VP *Aree di verde privato*, con il vincolo di inedificabilità, da utilizzare esclusivamente per la movimentazione di persone e mezzi.

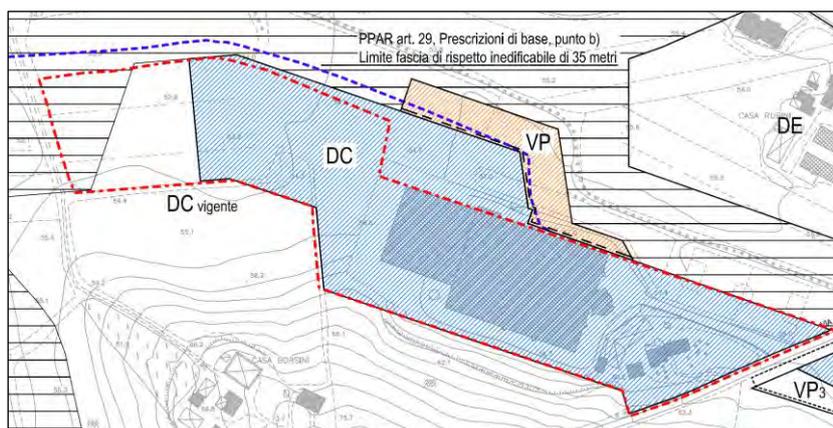


Fig. 5.16 – Zona produttiva, modifica zona DC prossima al fosso dei Pratacci.

¹⁸ Parte dell’area è tutelata ai sensi del D.lgs n. 42/2004, ma interessa la zona in oggetto.

¹⁹ Art. 29, *Corsi d’acqua*, del PPAR, Prescrizioni di base permanenti e zone di rispetto inedificabili: corsi d’acqua di III ordine 35 metri.

Grandezze	PRG	PIANO	Confronto
Zona DC (Sup. fondiaria)	49.852 m ²	46.713 m ²	- 3.139 m ²
Zona VP	0 m ²	5.048 m ²	+ 5.048 m ²
	49.852 m²	51.761 m²	+ 1.909 m²
Volume	149.556 m ³	-	-
Sul	37.389 m ²	32.699 m ²	- 4.690 m ²
Sc	29.911 m ²	28.028 m ²	- 1.883 m ²
Nota Il confronto del volume edificabile non è presente perché il PIANO lo ha escluso dai parametri di edificabilità per le zone produttive.			
Ambiti di tutela dei corsi d'acqua La superficie dell'ambito, considerando le zone DC e VP, viene ridotta di 7.930 m ² .			

Tab. 5.1 – Zona DC / Dati urbanistici di confronto

I dati di confronto evidenziano una riduzione del carico urbanistico operata dal **PIANO**: la superficie fondiaria, il volume, la superficie utile lorda e la superficie coperta hanno valori inferiori, il solo dato in aumento è il consumo di suolo conseguente alla nuova zona VP, comunque inedificabile, e ampiamente compensato da una complessiva riduzione presente nel **PIANO**. La riduzione dell'ambito di tutela del corso d'acqua è pari a 7.930 m², anch'essa è in parte compensata e certamente marginale rispetto a quella complessivamente tutelata di 360,6 ha.

Nel bacino del fosso dei Pratacci, ricadente nel Comune di Polverigi, il PAI non ha individuato alcuna area soggetta a pericolosità e a rischio idraulico in quanto inondabili da piene fluviali delle aste principali, assimilabili ad eventi con tempi di ritorno fino a 200 anni. Nel territorio comunale di Polverigi il PAI non individua aree esondabili, ma in sede di esame della compatibilità geomorfologica e idrogeologica sono state esaminate le aree ubicate lungo il fosso dei Pratacci, ed è stato rilasciato un parere favorevole con prescrizioni, che così recita: «... *al fine di poter utilizzare le aree a fini edificatori si dovrà effettuare in fase attuativa, uno studio preventivo sulla dinamica fluviale esteso all'intero bacino idrologico. Tale studio dovrà individuare, nelle aree di interesse, il territorio di pertinenza del corso d'acqua specificando la fascia di terreno inondabile con tempi di ritorno sino a 200 anni, utilizzando criteri di tipo storico-geomorfologico e/o verifiche idrauliche. L'edificazione andrà quindi concentrata in aree al di fuori della possibile fascia di esondazione così determinata.*»

Uno studio è già stato allegato alla Relazione illustrativa che ha accompagnato la verifica di assoggettabilità alla VAS. Successivamente per avviare il procedimento relativo alla compatibilità idraulica ai sensi della Lr. n. 22/2011 e della D.G.R. n. 53/2014, un altro studio ha verificato l'assenza di un rischio idraulico e il procedimento si è concluso con il parere favorevole del Servizio tutela, gestione e assetto del territorio della Regione Marche.

Rustico / vari interventi di trasformazione

Nell'insediamento di Rustico il **PIANO** ha apportato varie modifiche alla zonizzazione esistente per adeguarla alla cartografia aggiornata e allo stato di fatto. Tutte queste modifiche non sono sostanziali e complessivamente riducono il consumo di suolo e la capacità insediativa. Nella parte centrale dell'insediamento lineare, che si sviluppa lungo la Via Rustico, il **PIANO** adottato modifica la configurazione delle zone di completamento B1, *Residenziali di completamento intensive*, e della zona VP.1 *Aree di verde privato*. Viene stralciata una porzione della zona B1 (If = 2,7 m³/m²) e ampliata la zona B1.a (If = 2,0 m³/m²) e modificato, in riduzione, il perimetro della zona VP.1. In sede di valutazione della compatibilità geologica e idraulica del **PIANO** è stata positivamente verificata la pendenza del versante interessato dalla nuova previsione.

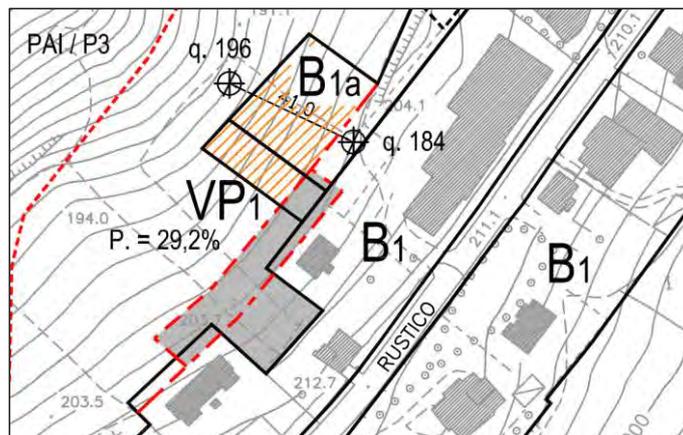


Fig. 5.17 – Rustico / modifica perimetrazione zone B1.a e VP1 rispetto al PRG vigente.

A seguito di due osservazioni ricadenti in questa porzione dell'abitato di Rustico, è stato opportuno riesaminare complessivamente quanto prefigurato, al fine di coordinare gli interventi intervenendo sia sulla accessibilità, comunque privata, alle aree edificabili, che sulle zone VP1, *Aree a verde privato* per realizzare le nuove costruzioni nelle aree meno acclivi. Ciò consentirà di integrare più razionalmente i nuovi edifici nel tessuto edilizio esistente.



Fig. 5.18 – Rustico / PIANO adottato e definitivamente adottato

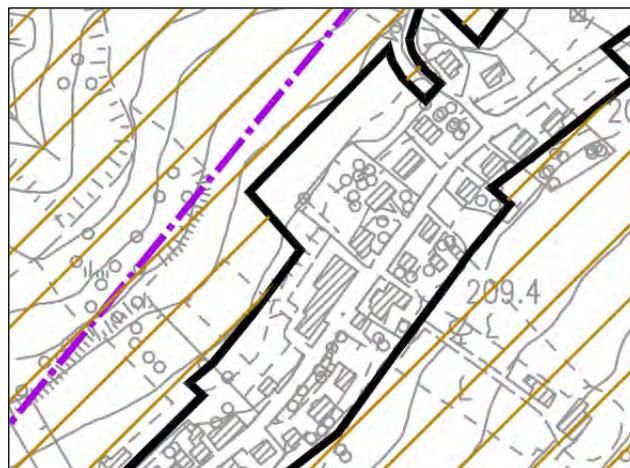
Prendendo in esame le zone poste a nord-ovest della strada (Via Rustico tratto centrale e Via traversa), il **PIANO** definitivamente adottato rispetto al vigente PRG, computando anche le varie zone VP *Aree a verde privato*, prevede un modesto aumento del consumo di suolo (+ 1.681 m²), ma una riduzione della complessiva capacità edificatoria (- 4.585 m³).

PIANI	Zone B1	Zone B1.a	Zone CT1	Sub totale (m ²)	Zone VP	Totale (m ²)	Volume (m ³)
Vigente	37.619	2.779	2.190	42.588	5.221	47.809	108.443
Adozione	35.276	3.609	2.426	41.311	5.130	46.441	103.919
Adozione definitiva	35.089	3.831	2.426	41.346	8.144	49.490	103.858

Tab. 5.2 – Dati urbanistici di confronto delle zona B, C e VP.



Tav. P1a – Sottosistema geologico-geomorfologico
Crinali e versanti (art. 46 delle NTA)
Ambiti di tutela dei crinali / classe 1^a
Versanti con pendenza > 30%



Tav. P1b – Sottosistema storico-culturale e vincoli paesaggistici
Aree di valore paesaggistico ed ambientale (art. 62 delle NTA)
Aree di interesse archeologico (art. 54 delle NTA)

Fig. 5.19 – Tutele paesaggistico-ambientali e modifica zone B1.a e VP1.

L'ampliamento della zona B1.a e la modifica della zona VP ricadono nell'ambito di tutela del crinale principale (classe 1^a) che delimita i bacini idrografici dei fiumi Esino e Aspio-Musone, interessato dai centri urbani di Agugliano e Polverigi e da altri diffusi insediamenti e trasformazioni del suolo. In tale ambito e nelle Aree di valore paesaggistico ed ambientale vige un regime di tutela orientata di livello 1)²⁰. Tutto l'insediamento di Rustico è all'interno dell'area di interesse archeologico, pertanto gli interventi edilizi devono essere preventivamente comunicati alla Soprintendenza.

Nella tavola Tav. P1a *Sottosistema geologico-geomorfologico*, parte dell'ampliamento della zona B1.a ricade nelle aree di versante con pendenza superiore al 30%, sulla base cartografica 1:10.000, la verifica della pendenza sulla cartografia 1:2.000 assegna un valore del 29,2%. L'art. 47 *Crinali e versanti*, prevede la possibilità di verificare il reale stato dei luoghi con uno specifico rilievo, che è stato prodotto nella fase di verifica della compatibilità geologica e idrogeologica, che si è conclusa con un parere favorevole²¹.

²⁰ V. Capoluogo, ambito di intervento unitario n. 16.

²¹ Art. 47 *Crinali e Versanti*, « ... Le suddette norme si applicano nelle aree di versante con pendenza superiore al 30% anche se non individuate nella tavola P1.a, nel contempo esse non si applicano nelle aree di versante individuate nella citata tavola qualora si dimostri, con uno specifico rilievo, che lo stato dei luoghi non corrisponde a quello rappresentato nella cartografia di base del PRG. ...».



Foto 5.5 – Foto satellitare / Rustico.

L'insediamento di Rustico è parte dell'Unità di paesaggio n. 9, *Ambiti dei filamenti insediativi e dei nuclei*, nella quale il PRG pone come obiettivo la «riqualificazione degli insediamenti diffusi esistenti ed eventuali interventi di completamento degli stessi, in forma puntuale.»²² Per la sua collocazione e dimensione l'intervento di modifica della configurazione della zona di completamento risponde alle indicazioni che il PRG si è dato per la tutela paesaggistico-ambientale.

Il **PIANO** prevede nell'insediamento di Rustico un altro trasferimento di edificabilità modificando una zona CT.1 *Residenziali di espansione ambientali periferiche* posta lungo Via Rustico e sostanzialmente non accessibile dalla strada provinciale per la forte differenza di quota.

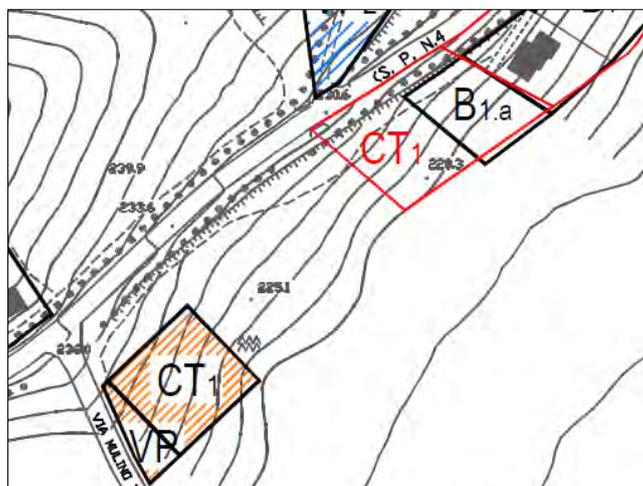


Fig. 5.20 – Rustico / modifica zona CT.1 e traslazione

Una parte della zona, posta al termine della zona di completamento vigente, è classificata quale zona B1.a *Residenziali di completamento intensive*, la restante parte è tralata lungo Via Mulino di S. Filippo. Le tutele in cui ricade la nuova zona CT.1 sono quella del crinale principale (classe 1^a) e delle

²² V. tab. 3.1, Le “unità di paesaggio”, gli obiettivi e le azioni per la tutela e la valorizzazione del paesaggio.

Aree di valore paesaggistico ambientale, ambedue sono tutele orientate di livello 1). In ogni caso quanto previsto dal **PIANO** non determina modifiche sostanziali degli effetti sul paesaggio e sull'ambiente.

Altre modifiche introdotte con l'adozione definitiva

Nella tabella che segue sono sinteticamente illustrate alte modifiche introdotte con l'accoglimento di alcune osservazioni e con le eventuali integrazioni volte a garantire un ordinato sviluppo dell'inse-diamento.

Tavola	Zona	Note
Tav. 1 - Capoluogo	Nuova zona VP, <i>Area a verde privato</i> .	Zona a integrazione dell'Ambito n. 2 (Zona CT). Riduzione della fascia di rispetto stradale da 20,00 m a 10,00 m.
Tav. 1 - Capoluogo	Individuazione edificio A2 lungo Via Marcilliana.	Correzione errore materiale di individuazione dell'edificio tutelato.
Tav. 1 - Capoluogo	Zona B2 e zona VP1 in Via S. Antonio.	Riclassificazione di zona C1 e zona VP3.
Tav. 1 - Capoluogo	Zona B2.1 in Via S. Giovanni.	Correzione errore materiale della classificazione della zona.
Tav. 1 - Capoluogo	Stralcio di una porzione della zona CT in Via della Caccia e riclassificazione come zona VP1. Correzione perimetrazione zona VP3 e riclassificazione in zona VP.	
Tav. 1 - Capoluogo	Zona C1 in Via della Caccia.	Correzione errore materiale di perimetrazione.
Tav. 1 - Capoluogo	Stralcio di una porzione già edificata della zona BR in Via S. Giovanni e riclassificazione come zona B2.a.	
Tav. 1 - Capoluogo	Rotatoria tra Via Circonvallazione e Via Matteotti.	Recepimento emendamento Consiglio comunale approvato in fase di adozione.
Tav. 1 – Capoluogo Tav. 3 – Zona produttiva	Riclassificazione di varie zone (B2, C2 e DC) site tra Via Circonvallazione e Via Baiana, in zona B2.	
Tav. 2 - Mucciolina	Riclassificazione di una zona CT e la relativa zona VP3 site tra Via S. Vincenzo e Via Baiana, in zone B2 e VP.	La nuova zona VP, posta a valle dei lotti già edificati, ricade nella fascia di tutela dei crinali di 4° livello. <i>Zona B2.b, Residenziali di completamento estensive con IF = 0,30 mc/mq.</i>
Tav. 4 – Rustico	Classificazione in zona VP2 di un edificio esistente in zona agricola.	
Tav. 5 – Polo scolastico intercomunale	Stralcio zona CT1.	Correzione errore materiale di inserimento della zona.

Tab. 5.3 – Modifiche apportate in sede di adozione definitiva.

5.3. La compatibilità paesistico-ambientale

Il complessivo riordino del sistema delle tutele paesistico-ambientali è stato oggetto della Variante 2014, nel **PIANO** non c'è alcuna modifica sostanziale, solo marginali sovrapposizioni delle nuove zone negli ambiti di tutela. Le aree interessate sono di modeste dimensioni, la zona residenziale più ampia ha una superficie di 4.558 m² (zona CT.1 Ambito n. 19), quella produttiva di 7.930 m² (zona DC in prossimità del fosso dei Pratacci). Le ragioni che sostengono la compatibilità paesistico-ambientale delle trasformazioni sono illustrate nel precedente paragrafo, in generale va evidenziato che, a fronte di queste modeste “intromissioni” negli ambiti di tutela, ricalcolando la superficie totale dei vari ambiti di tutela si registra un loro aumento, conseguente alla complessiva riduzione del consumo di suolo operata dal **PIANO**. Si può stimare che dei circa 64.700 m² di aree restituite alla zona agricola, circa il 60% (38.820 m²) sono nuove aree restituite alle tutele paesistico-ambientali.

5.4. Consumo di suolo e carico urbanistico

Nel 2011 è stata approvata la Lr. n. 22/2011 che fissa delle norme transitorie sulla base delle finalità della stessa legge, con particolare riferimento all'obiettivo di ridurre il consumo di suolo. L'art. 11, comma 1, lett. a) stabilisce che « ... non possono essere adottati nuovi PRG o varianti ai PRG vigenti [...] che prevedono ulteriori espansioni di aree edificabili in zona agricola nei Comuni che non hanno completato per almeno il 75 per cento l'edificazione delle aree esistenti con medesima destinazione d'uso urbanistica».

Il livello di attuazione delle zone residenziali di espansione complessivo risente della dicotomia tra il sostanziale completamento delle lottizzazioni “urbane” e la presenza di molte lottizzazioni “suburbane”, anche di significative dimensioni, non attuate. L'atto di indirizzo della Amministrazione comunale ha voluto comunque “consolidare” il principio del consumo di suolo pari a “zero”, pertanto per la gran parte delle nuove zone e/o ampliamenti sono previsti equivalenti compensazioni, anche attraverso la previsione di standard aggiuntivi²³. Oltre a ciò il complesso delle modifiche ai perimetri delle zone e/o loro diversa classificazione in adeguamento allo stato dei luoghi e/o allo stato di attuazione delle stesse, hanno determinato un apprezzabile riduzione del consumo di suolo, come riportato nella tabella di sintesi.

	Zone A	Zone B	Zone C	Zone D	Zone F	Zone VP	P. scol. Interc.le	Totale
PRG	31.700	525.700	384.600	707.500	341.800	386.500	50.800	2.428.600
PIANO	33.800	515.600	363.100	669.700	309.600	421.300	50.800	2.363.900
Δ	+ 2.100	- 10.100	- 21.500	- 37.800	- 32.200	+ 34.800	0	- 64.700
%	+ 6,6%	- 1,9%	- 1,9%	- 3,0%	- 9,4%	+ 9,0%	0	- 2,7%

Tab. 5.4 – Confronto PRG/PIANO delle superfici delle zone urbanistiche (m²).

Nota: i dati riportati in tabella sono arrotondati alle centinaia, i dati dettagliati sono riportati nel cap. 5, *Dimensionamento, capacità insediativa e standard urbanistici*.

²³ Ciò è stato formalizzato con l'Atto di indirizzo in ordine all'avvio dei procedimenti di variante al PRG comunale, approvato con D.G.C. n. 40 del 04.09.2018. Per gli standard aggiuntivi si veda l'art. 8 *Standard per la “qualità urbana”*.

Variante Prg 2021

Il territorio comunale di Polverigi ha una superficie di 24,98 km², quindi le zone urbanistiche del PIANO interessano circa il 9,5% dello stesso. Le zone agricole e la viabilità copre il restante 90,5%. Il PIANO riduce il consumo di suolo complessivo del 2,7% e conseguentemente riduce anche il carico urbanistico, anche se in misura minore. Il volume massimo edificabile nelle zone C si riduce di circa 11.200 m³, pari a circa 110 abitanti, mentre la equivalente riduzione nelle zone B di circa 12.800 m³ dipende da diverse variabili (attuali densità edilizie e abitative, futuro utilizzo delle nuove quote di edificabilità e di quelle residue nelle aree non completamente edificate). Ciò detto, nei documenti del vigente PRG si stima una popolazione massima insediabile di circa 6.340 abitanti, la nuova stima prevede una popolazione di circa 6.694 abitanti²⁴.

5.5. Lr. n. 14/2008, Norme per l'edilizia sostenibile

La Lr. n. 14/2008, *Norme per l'edilizia sostenibile*, prevede all'art. 5, co. 1, che i piani regolatori generali devono contenere le indicazioni necessarie a perseguire e promuovere criteri di sostenibilità delle trasformazioni territoriali e urbane atti a garantire:

- a) l'ordinato sviluppo del territorio, del tessuto urbano e del sistema produttivo;
- b) la compatibilità dei processi di trasformazione ed uso del suolo con la sicurezza, l'integrità fisica e l'identità storico-culturale del territorio stesso;
- c) il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e della salubrità degli insediamenti;
- d) la riduzione della pressione degli insediamenti sui sistemi naturalistico-ambientali, anche attraverso opportuni interventi di mitigazione degli impatti;
- e) la riduzione del consumo di nuovo territorio, evitando l'occupazione di suoli ad alto valore agricolo o naturalistico, privilegiando il risanamento e recupero di aree degradate e la sostituzione dei tessuti esistenti ovvero la loro riorganizzazione e riqualificazione.

Nell'elaborazione del PIANO è stato svolto il processo indicato dalla Lr. n. 14/2008, ma bisogna considerare la natura e le caratteristiche degli interventi di trasformazione previsti: tutti di ridotte dimensioni e quindi con effetti marginali rispetto ai temi oggetto della Lr. n. 14/2008. Pertanto si ritiene opportuno riproporre la tabella contenuta nella Variante 2014, che ha affrontato e dato risposte a molti dei temi di interesse per la legge regionale, con integrazioni riferite al PIANO.

Criteri di sostenibilità Art. 5, co.1, della Lr. n. 14/2008	Azioni della Variante 2014 / PIANO	Congruità/sinergie
a) Ordinato sviluppo del territorio, del tessuto urbano e del sistema produttivo.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La Variante ha riguardato esclusivamente la realizzazione di un polo intercomunale per servizi. ▪ Il PIANO prevede limitate espansioni residenziali, tali da non incidere sulla struttura degli insediamenti. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La politica urbanistica alla base della Variante è stata volta al consolidamento del rapporto tra i limitrofi Comuni di Polverigi ed Agugliano ottimizzando i servizi da realizzarsi in comune. ▪ Il PIANO conferma tale politica (v. Ambito di intervento unitario n. 19 del Capoluogo)

²⁴ La popolazione residente nel Comune di Polverigi al 31.12.2020 è di 4.610 abitanti, pertanto l'aumento teorico massimo di è pari al 45,2%.

<p>b) Compatibilità dei processi di trasformazione ed uso del suolo con la sicurezza, l'integrità fisica e l'identità storico-culturale del territorio stesso.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La Variante ha previsto per il territorio extraurbano una serie di misure di valorizzazione e gestione e ha revisionato il sistema delle tutele a seguito di una medesima lettura del territorio di Agugliano e di Polverigi. ▪ Il PIANO non ha modificato il sistema delle tutele paesistico-ambientali. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ I principali riferimenti per la valutazione del presente criterio sono: <ul style="list-style-type: none"> a) gli indirizzi del PTC; b) il sistema delle tutele paesistico-ambientali; c) gli studi sui sistemi geologico-geomorfologico e botanico-vegetazionale. ▪ Le azioni della Variante e del PIANO sono compatibili con le indicazioni e le prescrizioni derivanti dai suddetti riferimenti.
<p>c) Miglioramento della qualità ambientale, architettonica e della salubrità degli insediamenti</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La Variante ha previsto la realizzazione del polo intercomunale per servizi scolastici. ▪ Il PIANO ha modificato le NTA: <ul style="list-style-type: none"> – Riordinando l'applicazione degli standard; – Introducendo gli standard per la "qualità urbana"; – Introducendo in alcune zone l'indice di permeabilità del suolo. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La Variante ha previsto che la realizzazione del polo scolastico intercomunale sia preceduta da uno studio di inserimento paesistico-ambientale sulla base del progetto preliminare. ▪ Le modifiche normative del PIANO sono coerenti con la politica volta ad un diffuso miglioramento della "qualità urbana".
<p>d) Riduzione della pressione degli insediamenti sui sistemi naturalistico-ambientali, anche attraverso opportuni interventi di mitigazione degli impatti.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La Variante ha revisionato il sistema delle tutele previste dal previgente PRG. ▪ Il PIANO non ha modificato il sistema delle tutele paesistico-ambientali. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La Variante ha previsto per il territorio extraurbano una serie di misure di valorizzazione e gestione e ha revisionato il sistema delle tutele. ▪ Il PIANO non ha modificato il sistema delle tutele paesistico-ambientali.
<p>e) Riduzione del consumo di nuovo territorio, evitando l'occupazione di suoli ad alto valore agricolo o naturalistico, privilegiando il risanamento e recupero di aree degradate e la sostituzione dei tessuti esistenti ovvero la loro riorganizzazione e riqualificazione.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La Variante ha previsto la sola realizzazione del polo intercomunale per servizi scolastici. ▪ Il PIANO prevede limitate espansioni residenziali e produttive, in gran parte analogamente compensata e, a livello comunale, ha operato una riduzione del consumo di suolo. ▪ Il PIANO ha modificato le NTA riordinando le regole per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone di completamento. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Il nuovo polo per servizi della Variante è in adiacenza alla strada provinciale e ad un piccolo agglomerato residenziale esistente, in una posizione strategica sia per gli utenti sia di Agugliano che di Polverigi. ▪ Il PIANO ha raggiunto il risultato di favorire l'attuazione di nuovi interventi di trasformazione senza incidere sul complessivo consumo di suolo. ▪

Tab. 5.5 – Criteri di sostenibilità della Lr. n. 14/2008 e azione della Variante 2014 / PIANO.

6. Norme tecniche di attuazione

Il **PIANO** introduce varie modifiche alle NTA con lo stesso obiettivo che ha guidato la “manutenzione straordinaria” della zonizzazione, ossia un complessivo riordino volto, in questo caso, a chiarire l’applicazione di alcune norme e facilitare la gestione dello strumento urbanistico. Quindi restano immutati le grandezze e gli indici del vigente PRG, tranne che nelle zone produttive nelle quali si è passati dagli indici di edificabilità riferiti al Volume (V) a quelli riferiti alla Superficie utile lorda (SUL). Nella tabella sono indicati gli articoli delle NTA, modificati e/o introdotti dal **PIANO**, e i relativi contenuti. Sono anche inserite le ulteriori modifiche (sottolineate) introdotte con l’adozione definitiva, che comprendono anche delle correzioni di evidenti errori materiali.

Titolo I – Disposizioni generali		
CAPO I – OGGETTO, CONTENUTI ED ELABORATI		
art. 1	- Elaborati costitutivi	Il Censimento degli edifici extraurbani è parte integrante del PRG. Aggiornamento della base cartografica.
art. 2	- Campo di applicazione	---
art. 3	- Validità ed efficacia	Precisazioni per l’adeguamento dei piani attuativi alle previsioni del PRG.
art. 4	- Lettura delle norme e delle simbologie grafiche	---
CAPO II – PARAMETRI, DESTINAZIONI D’USO E STANDARD		
art. 5	- Parametri urbanistici ed edilizi	N. Art. Elenco e provvisorio recepimento del nuovo REU.
art. 6	- Destinazioni d’uso	N. Art. Norme per l’insediamento delle attività commerciali.
art. 7	- Standard urbanistici	N. Art. Completa e univoca esplicitazione degli standard urbanistici. <u>Riferimento a quanto previsto nelle zone C residenziali di espansione, per gli interventi di edilizia convenzionata.</u>
art. 8	- Standard per la “qualità urbana”	N. Art. Previsione di sovra-standard per il miglioramento della funzionalità e della qualità degli insediamenti.
art. 9	- Parcheggi privati	Chiarimento delle regole per la realizzazione di parcheggi ai sensi della L. n. 122/1989. <u>Precisato che la norma si applica nelle sole zone B, VP e VPI.</u>
Titolo II – Previsioni del Piano regolatore generale		
CAPO I – ZONIZZAZIONE		
art. 10	- Divisione del territorio comunale in zone	Riordino dell’elenco delle ZTO e delle relative zone urbanistiche.
art. 11	- Piani attuativi e ambiti con intervento unitario	N. Art. Integrazione e riscrittura di norme già presenti nelle NTA in un unico nuovo articolo. <u>Riferimento al <i>Progetto culturale-gestionale del verde</i> per l’approvazione dei piani attuativi.</u>
CAPO II – ZONE DI INTERESSE STORICO / ZTO A)		
art. 12	- Zone A1, Centro storico	Riferimento al PPCS vigente.
art. 13	- Zone A2, Zone ed immobili di interesse storico	Distinzione delle zone A2 del Centro storico da quella relativa alla Villa Nappi.

CAPO III – ZONE EDIFICATE O PARZIALMENTE EDIFICATE / ZTO B)		
art. 14	- Zone B, Zone residenziali e terziarie di completamento	N. Art. Comprende le norme comuni a tutte le successive zone B. Norme per gli interventi di recupero urbanistico (ristrutturazione urbanistica) nelle zone B.
art. 15	- Zone B1, Zone residenziali di completamento intensive	Modifica della denominazione (già zone B1 ex TAR)
art. 16	- Zone B2, Zone residenziali di completamento estensive	Stralcio delle norme per gli interventi di ristrutturazione urbanistica. <u>Nuova Zona B2.b, Residenziali di completamento estensive con IF = 0,30 mc/mq.</u>
art. 17	- Zone B2.1, Zone residenziali di completamento estensive di recupero	Nota per l'applicazione degli standard.
art. 18	- Zone BT, Zone residenziali di completamento ambientali	Stralcio delle norme per gli interventi di ristrutturazione urbanistica.
art. 19	- Zone BA, Zone alberghiere ricettive	N. Art. Presa d'atto della realizzazione dell'intervento già previsto in una zona di espansione.
CAPO IV – ZONE RESIDENZIALI INEDIFICATE / ZTO C)		
art. 20	- Zone C, Zone residenziali di espansione	N. Art. Comprende le norme comuni a tutte le successive zone C.
art. 21	- Zone C1, Zone residenziali di espansione intensive	---
art. 22	- Zone C2, Zone residenziali di espansione estensive	---
art. 23	- Zone CT, Zone residenziali di espansione ambientali	Introdotta l'indice di permeabilità del suolo.
art. 24	- Zone CT.1, Zone residenziali di espansione ambientali periferiche	Introdotta l'indice di permeabilità del suolo.
CAPO V – ZONE PRODUTTIVE / ZTO B) e D)		
art. 25	- Zone D, Zone produttive di completamento e di espansione	N. Art. Comprende le norme comuni a tutte le successive zone D. Chiarimento delle norme per le distanze.
art. 26	- Zone DC, Zone produttive di completamento	Cancellazione dell'indice fondiario ($I_f = 3,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$) e riduzione dell'indice di utilizzazione (U_f) da $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$ a $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$. <u>Aumento della H max da 10,50 m a 11,00 m.</u>
art. 27	- Zone DR, Zone produttive di recupero	Cancellazione dell'indice fondiario ($I_f = 3,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$) e riduzione dell'indice di utilizzazione (U_f) da $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$ a $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$. <u>H max da 7,50 a 8,00 m.</u>
art. 28	- Zone DE, Zone produttive di espansione	Cancellazione dell'indice fondiario ($I_t = 2,1 \text{ m}^3/\text{m}^2$) sostituito dall'indice di utilizzazione ($U_t = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$) Cancellazione dell'indice fondiario ($I_f = 3,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$) sostituito dall'indice di utilizzazione ($U_f = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$) <u>Aumento della H max da 10,50 m a 12,00 m e per specifiche esigenze produttive fino a 13,00 m</u>
art. 29	- Zone DT, Zone produttive di espansione ambientali	Cancellazione dell'indice territoriale ($I_t = 1,8 \text{ m}^3/\text{m}^2$) sostituito dall'indice di utilizzazione ($U_t = 0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2$) Cancellazione dell'indice fondiario ($I_f = 2,7 \text{ m}^3/\text{m}^2$) sostituito dall'indice di utilizzazione ($U_f = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$) <u>Aumento della H max da 10,50 m a 11,00 m.</u> Introdotta l'indice di copertura e di permeabilità del suolo.

Variante Prg 2021

CAPO VI – ZONE AGRICOLE		
art. 30	- Zone E, Zone agricole normali	Riferimento alle tutele paesistico-ambientali vigenti.
art. 31	- Fabbricati rurali da salvaguardare	Riordino delle norme vigenti, con riferimenti a tutti gli edifici interessati dal Censimento degli edifici extraurbani.
art. 32	- Ridefinizione degli interventi edilizi per i fabbricati rurali da salvaguardare	N. Art. Previsione di specifiche varianti al PRG per intervenire negli edifici tutelati in stato di grave degrado. Introdotto un elenco dei fabbricati in allegato.
CAPO VII – ZONE PER LE DOTAZIONI TERRITORIALI E A VERDE PRIVATO		
art. 33	- Zone F, Zone per attrezzature ed impianti pubblici o di uso pubblico	N. Art. Comprende le norme comuni a tutte le successive zone F.
art. 34	- Zone FP, Attrezzature per servizi di interesse comune	Cancellazione dell'indice fondiario ($I_f = 2,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$) sostituito dall'indice di utilizzazione ($U_f = 0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$)
art. 35	- Zone FS, Attrezzature e impianti per lo sport e per il tempo libero	Cancellazione dell'indice fondiario ($I_f = 2,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$) sostituito dall'indice di utilizzazione ($U_f = 0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$)
art. 36	- Zone FI, Attrezzature per servizi scolastici	Cancellazione dell'indice fondiario ($I_f = 2,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$) sostituito dall'indice di utilizzazione ($U_f = 0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$)
art. 37	- Zona FI Int., Polo intercomunale per servizi scolastici	---
art. 38	- Zone FC, Attrezzature cimiteriali	---
art. 39	- Zone FV, Aree a verde pubblico e di rispetto	Introdotto l'indice di permeabilità del suolo per gli eventuali parcheggi.
art. 40	- Zone VP, Aree a verde privato	<p>N. Art. Integrazione e riscrittura di norme già presenti nelle NTA in un unico nuovo articolo che distingue le diverse situazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Le zone VP sono zone inedificate che integrano i lotti già edificati, possono essere attrezzate ed è consentito realizzare parcheggi pertinenziali. ▪ Le zone VP.a sono zone inedificate e autonome, possono essere attrezzate ed è consentito realizzare parcheggi pertinenziali per gli edifici limitrofi. ▪ Le zone VP.1 (già VP.1) sono zone inedificate nelle quali è ammesso anche realizzare nuovi edifici, trasferendo volumi eccedenti dalle contigue zone B residenziali di completamento. ▪ Le zone VP.2 (già VP) sono zone edificate, con la presenza di edifici isolati con densità molto basse, nelle quali è possibile ampliare i volumi esistenti (+20%). ▪ Le zone VP.3 (già VP.1C) sono zone inedificate nelle quali è ammesso realizzare nuovi edifici, trasferendo volumi eccedenti dalle contigue zone C residenziali di espansione e integrandole nelle lottizzazioni.
art. 41	- Zone F.st., Aree destinate alla viabilità	Integrazione con le norme per la realizzazione di impianti per la distribuzione di carburanti.
CAPO VIII – AMBITI CON OBBLIGO DI INTERVENTO UNITARIO		
art. 42	- Individuazione degli ambiti specifici con intervento unitario	Chiarito quali le possibili modifiche che non costituiscono variante al PRG. Allegato un elenco degli ambiti con intervento unitario.
art. 43	- Ambiti con intervento unitario già individuati dal previgente PRG	Nuova numerazione e alcune precisazioni. Modificate le norme degli ambiti: 4/Capoluogo. Correzione di errori materiali.
art. 44	- Nuovi ambiti con intervento unitario	N. Art. Inseriti i nuovi ambiti. Modificate le norme degli ambiti: 8/Capoluogo. Correzione di errori materiali.

Variante Prg 2021

Titolo III – Tutela e valorizzazione del paesaggio e dell’ambiente		
CAPO I – SISTEMA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE		
art. 45	- Articolazione del sistema paesaggistico-ambientale	---
CAPO II – NORME RIGUARDANTI IL SOTTOSISTEMA GEOLOGICO E GEOMORFOLOGICO		
art. 46	- Corsi d’acqua	---
art. 47	- Crinali e versanti	---
CAPO III – NORME RIGUARDANTI IL SOTTOSISTEMA BOTANICO-VEGETAZIONALE		
art. 48	- Tutela del patrimonio botanico-vegetazionale	<u>Riferimento alle disposizioni del Regolamento del verde urbano e formazioni vegetali caratterizzanti il paesaggio rurale marchigiano.</u>
art. 49	- Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio botanico-vegetazionale nelle zone agricole	---
art. 50	- Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio botanico-vegetazionale in ambito urbano	---
CAPO IV – NORME RIGUARDANTI IL SOTTOSISTEMA STORICO-CULTURALE		
art. 51	- Ambiti di rilevante valore paesaggistico-ambientale e del paesaggio agrario di interesse storico-ambientale	---
art. 52	- Centri e nuclei storici	---
art. 53	- Edifici e manufatti storici	<u>Integrato l’elenco dei beni.</u>
art. 54	- Vincoli archeologici e ambiti di tutela	N. Art. Specifico riferimento alla tav. P1.b relativa al sottosistema storico-culturale.
art. 55	- Luoghi panoramici e strade panoramiche	---
Titolo IV – Vincoli di carattere generale e norme finali		
CAPO I – AREE E FASCE DI RISPETTO E VINCOLI		
art. 56	- Aree di rispetto cimiteriale	Riferimento all’area di rispetto cartografata.
art. 57	- Fasce di rispetto dei corsi d’acqua	N. Art. Precisazione sull’inedificabilità.
art. 58	- Fasce di rispetto stradali	Varie precisazioni per l’applicazione delle norme e parametri per gli impianti per la distribuzione di carburanti. <u>Nuovo comma che consente, all’interno delle fasce di rispetto delle strade comunali, interventi di demolizione e ricostruzione, anche con ampliamenti se ammessi dalle norme vigenti, qualora sia previsto un arretramento dalla strada, rispetto alla collocazione dell’edificio esistente, non inferiore a 1,50 m.</u> <u>Precisate le norme per le recinzioni.</u>
art. 59	- Vincoli di carattere generale	N. Art. Richiamo ai vari vincoli vigenti.
CAPO II – NORME FINALI		
art. 60	- Distanze dai confini di zona	---
art. 61	- Deroghe	---
art. 62	- Modificazioni che non costituiscono varianti	---
art. 63	- Esenzioni	---
art. 64	- Trasferimenti di cubatura	N. Art. Precisazioni sulle procedura di trasferimento di volumi tra zone e costituzione di un apposito registro.
art. 65	- Adeguamento alle prescrizioni	Riscrittura e introduzione di un allegato.
art. 66	- Sistemazione del terreno antistante gli edifici ed accessi ai piani interrati o seminterrati	<u>Precisate l’applicazione della norma nelle aree di pertinenza degli edifici.</u>

Variante Prg 2021

ALLEGATI:	Gli allegati alle NTA sono un documento autonomo e sono stati integrati.
A) Abaco dei tipi edilizi di carattere rurale	---
B) Elenco delle specie arboree e arbustive	---
C) Censimento dei fabbricati rurali	N. Allegato
D) Beni culturali. Vincoli in rete	N. Allegato
E) Beni archeologici. Siti, segnalazioni e rinvenimenti	N. Allegato
F) Prescrizioni relative alla compatibilità geomorfologica	---
G) Prescrizioni relative alla viabilità provinciale	---

7. Dimensionamento, capacità insediativa e standard urbanistici

Il PRG 1998 ha dimensionato il piano come previsto dall'art.18 della Lr. n. 34/92, assumendo come numero degli abitanti insediati il valore corrispondente al 75% dei vani abitabili, al netto dei lotti ineditificati, pari a 2.901 vani²⁵. Questo valore era maggiore della popolazione residente, ricordiamo infatti che nel 1991 la popolazione residente ammontava a 2.481 abitanti, che salgono a 3.015 nel 2001. Nelle aree di nuova edificazione era complessivamente prevista una volumetria di 133.380 m³, di cui 99.650 ubicati nel Capoluogo e la parte restante nelle due frazioni di Rustico e Mucciolina. Pertanto alla popolazione residente si aggiungeva una nuova popolazione teorica di 1.112 abitanti, per un totale di 4.012 abitanti insediabili.

Nel 2007 si avvia l'*iter* di una Variante che introduce limitate modifiche per adeguare il piano alle esigenze emerse dopo la prima fase di attuazione. Durante il procedimento di approvazione la Provincia di Ancona chiede un'integrazione riguardante il dimensionamento del piano, partendo da una verifica dell'incremento determinato dal PRG 1998: ricalcolo che si conclude con 1.200 nuovi abitanti insediabili, sostanzialmente confermando quindi quanto precedentemente indicato. La relazione integrativa contiene, ovviamente, anche la verifica analitica del dimensionamento del piano modificato dalla Variante stessa. Sempre facendo riferimento all'art. 18 della Lr. n. 34/92, gli abitanti insediati/insediabili stimati nel 2008 sono pari a 5.011, a cui si sommano i nuovi 1.200 abitanti del PRG 1998 e altri 130 determinati dalle nuove previsioni urbanistiche, per un totale di 6.341 abitanti teorici insediabili, che sono stati anche il riferimento per la verifica degli standard urbanistici²⁶.

L'elaborazione del presente **PIANO** si è avviata con un aggiornamento della cartografia di base e con una nuova trasposizione della zonizzazione sulla suddetta base. Pertanto, tenendo conto che questa operazione ha determinato variazioni apprezzabili alle superfici delle zone urbanistiche e che altre sono conseguenti alle nuove previsioni, nonché del necessario controllo del **PIANO**, sia in merito al tema del consumo di suolo, sia per quanto attiene al soddisfacimento degli standard urbanistici, è stata elaborata una nuova verifica analitica del dimensionamento.

Considerando come dato di partenza la popolazione residente di 4.610 abitanti (2020) e i nuovi abitanti insediabili (+ 2.084) si determina per il **PIANO** una popolazione teorica massima di 6.694 abitanti insediabili, quindi di poco superiore a quella di riferimento per il vigente PRG (+ 353 ab.)²⁷. Questo modesto incremento non è determinato da un aumento del carico urbanistico, ma da una più accurata stima, infatti il **PIANO**, che non modifica gli indici edificatori, riduce le superfici sia delle zone B (- 10.149 m²) sia delle zone C (- 21.503 m²).

²⁵ Il valore di 2.901 vani è calcolato sulla base delle 3.868 stanze occupate, come da censimento ISTAT del 1991.

²⁶ Anche in questo caso gli abitanti stimati sono maggiore di quelli realmente insediati, infatti nel 2008 la popolazione residente ammontava a 4.024 abitanti, salita a 4.552 nel 2019. La doppia indicazione insediati/insediabili vuole evidenziare il principio alla base di quanto previsto dalla Lr. n. 34/1992: verificare il livello di utilizzazione del patrimonio edilizio esistente per poi attivare, prioritariamente, politiche volte al recupero di quello inutilizzato. Questo approccio può essere certamente opportuno per insediamenti in cui sono presenti vaste aree storiche e/o degradate, ma nel caso di Polverigi il basso livello di utilizzazione è solo il risultato di un mercato edilizio che ha privilegiato tagli di alloggi di buone dimensioni, nonché del fenomeno di riduzione del numero dei componenti delle famiglie.

²⁷ Nella nota precedente si argomenta la regione per cui si ritiene valido fare riferimento agli abitanti effettivamente residenti.

Nella seguente tabella sono riportati i principali dati quantitativi del **PIANO**, nei termini di superfici delle zone e di nuovi abitanti insediabili. Nella colonna “Consumo di suolo” sono indicate le differenze in termini di superfici con il vigente PRG.

Zone urbanistiche	Capoluogo	Mucciolina	Baiana	Zona industriale	Rustico	Comune		
						Totale (m ²)	Nuovi abitanti	Consumo suolo
A	33.815	0	0	0	0	33.815	0	2.137
B	363.413	54.429	0	7.862	89.850	515.554	881	-10.149
C	205.142	66.364	55.625	0	35.966	363.097	1.203	-21.503
D	13.028	19.785	0	634.999	1.898	669.710	0	-37.811
F	239.977	19.765	3.126	24.617	22.130	309.615	0	-32.217
VP	132.167	97.011	87.991	48.903	55.213	421.285	0	34.738
Totale	987.542	257.354	146.742	716.381	205.057	2.313.076	2.084	-64.805
Zona FI Polo scolastico intercomunale						50.751		
Zona agricola e strade						22.616.173		
Territorio comunale						24.980.000		

Tab. 7.1 – Dati quantitativi della zonizzazione del PIANO.

In sintesi il **PIANO** riduce la superficie del suolo trasformabile del vigente PRG di 64.805 m² (-2,7%) e stima la capacità insediativa residua pari a 2.084 abitanti.

Con 881 nuovi abitanti insediabili, le zone B di completamento residenziale rappresentano il 42,3% della capacità insediativa residua²⁸. Le zone C di espansione residenziale sono ridotte in quanto alcune lottizzazioni concluse sono state riclassificate quali zone B. La riduzione delle zone D produttive è conseguente allo stralcio di alcune fasce prossime alla viabilità e lungo i piccoli fossi non tutelati dal PPAR. Sono ridotte anche le zone F, in particolare le zone FS (- 8,9%) e FV (- 16,5%), in quanto sono state ridotte le aree che hanno un adeguato livello di fruibilità e che rispondono ad un concreto interesse pubblico²⁹. Le uniche zone urbanistiche aumentate di superficie rispetto al PRG sono le zone VP. Il PIANO le ha articolate in quattro categorie: le zone VP e VP2 sono parte e/o corrispondono alle aree di pertinenza di edifici esistenti, mentre le zone VP1 e VP3 sono aree in cui è ammesso l’edificazione mediante il trasferimento di volumi dalle contermini zone B e C. Le prime due categorie (VP e VP2), che corrispondono al 68,4% del totale delle zone VP, di fatto non determinano un effettivo nuovo consumo di suolo, ma prendono atto dello stato di fatto.

La riduzione delle zona F non determina alcuna criticità per quanto attiene al soddisfacimento degli standard urbanistici, comunque più che garantiti, con una disponibilità complessiva di 213.099 m² (zone FP, FI e FV) per i circa 6.694 abitanti insediabili, con uno standard di 31,8 m²/ab.

Da annotare che le NTA del **PIANO** prevedono per le zone F un’ampia possibilità di insediare servizi e attrezzature pubbliche, pertanto non è possibile distinguere – ovviamente per quelle non ancora

²⁸ Da annotare che dei 881 nuovi abitanti ben 502 (57,1%) derivano da un intervento di riconversione di una ex zona produttiva sita all’ingresso del Capoluogo, già classificata dal PRG quale zona B2.a, *Residenziali di completamento estensive*.

²⁹ È opportuno non proseguire nella reiterazione dei vincoli preordinati all’esproprio rispetto a situazioni nelle quali non si prospettano utilità e possibilità di intervenire in tempi che non superino un decennio.

attuata – le varie aree rispetto alle categorie del D.M. n. 1444/1968. Ma, al di là della denominazione della zona, permetterà all'Amministrazione comunale di realizzare le attrezzature e i servizi necessari nelle varie zone. Nella tabella che segue è proposta una configurazione del sistema degli standard del **PIANO** secondo il D.M. 1444/1968 riferito 18 m²/ab. per i comuni con più di 10.000 abitanti, mentre nel Comune di Polverigi lo standard minimo è di 12 m²/ab. + 3,0 m²/ab. di verde attrezzato.

	Previsti m ²	Richiesti (6.694 ab.)		Δ m ²	Note
		m ² /ab.	m ²		
Istruzione	10.935	4,5	30.123	- 19.188	I Comuni di Agugliano e Polverigi utilizzano in modo integrate le strutture scolastiche esistenti. Inoltre è presente una zona FI per il Polo scolastico intercomunale (50.751 m ²).
Int. comune	15.702	2,0	13.388	- 2.314	
Verde	115.140	9,0	54.923	+ 60.217	Una parte delle zone FV svolgono una funzione di verde di rispetto. Oltre alle zone FV ci sono le zone per impianti sportivi (FS) per 101.294 m ² .
Parcheggi	6.068	2,5	16.735	- 10.667	Questa carenza "contabile" è conseguente al fatto che molti parcheggi delle recenti lottizzazioni, realizzati lungo le strade, sono stati accatastati quali strade, e altri ancora non sono stati ceduti.
Totale	147.845	18,0	115.169	+ 32.676	

Tab. 7.2 – Standard urbanistici del PIANO.

Allegato: Zone urbanistiche del PRG e del PIANO

Nelle tabelle sono riportate le superfici (fondiarie e/o territoriali) delle zone urbanistiche, i nuovi volumi edificabili stimati in base alle aree libere residue e i nuovi abitanti insediabili³⁰.

Capoluogo e alcune zone extraurbane / Tavole n. 1 e 2						
Zone	PRG vigente	PIANO				
	Superficie (mq)	Superficie (mq)	Differenza (+/-)	Sup. libera (mq)	Quantità (mc)	Nuovi abitanti
A1 A2	31.678	33.815	2.137	0	0	0
B1	76.941	71.537	-5.404	1.997	5.391	54
B2 B2.1	282.978	275.412	-7.566	39.369	68.350	683
BT	13.076	12.684	-392	0	0	0
BR	4.765	3.780	-985	0	0	0
Totale A e B	409.438	397.228	-12.210	41.366	73.741	737
C1	44.228	40.546	-3.682	27.638	31.110	311
C2	16.992	13.780	-3.212	0	0	0
CT CT1	145.747	150.816	5.069	49.093	29.456	295
Totale C	206.967	205.142	-1.825	76.731	60.566	606
DC	4.374	4.476	102			
DR	0	0	0			
D completamento	4.374	4.476	102			
DE	0	0	0			
DT	8.078	8.552	474			
D espansione	8.078	8.552	474			
Totale D	12.452	13.028	576			
FP	7.440	8.887	1.447			
FS	104.284	94.280	-10.004			
FI	3.429	10.935	7.506			
FV	138.289	125.875	-12.414			
FC	0	0	0			
Totale F	253.442	239.977	-13.465			
VP	83.610	64.748	-18.862			
VP2	0	38.502	38.502			
No consumo suolo	83.610	103.250	19.640			
VP1	42.465	13.117	-29.348			
VP3	0	15.800	15.800			
Consumo suolo	42.465	28.917	-13.548			
Totale VP	126.075	132.167	6.092			
TOTALE	1.008.374	987.542	-20.832	118.097	134.306	1.343

³⁰ Le nuove quantità edificabili nelle zone sono sempre espresse in metri cubi, considerando il rapporto 1,0 m² SUL = 3,0 m³ per le destinazioni residenziali e 1,0 m² SUL = 5,0 m³ per le destinazioni produttive. La stima dei nuovi abitanti insediabili è calcolata con il rapporto 100 m³/abitante.

Mucciolina / Tavola n. 2						
Zone	PRG vigente	PIANO				
	Superficie (mq)	Superficie (mq)	Differenza (+/-)	Sup. libera (mq)	Quantità (mc)	Nuovi abitanti
A1 A2	0	0	0	0	0	0
B1	46.924	43.374	-3.550	1.585	3.860	39
B2 B2.1	0	11.055	11.055	1.210	1.054	11
BT	0	0	0	0	0	0
BR	0	0	0	0	0	0
Totale A e B	46.924	54.429	7.505	2.795	4.914	49
C1	0	0	0	0	0	0
C2	19.039	5.220	-13.819	5.220	8.916	89
CT CT1	64.247	61.144	-3.103	46.103	27.662	277
Totale C	83.286	66.364	-16.922	51.323	36.578	366
DC	0	0	0			
DR	0	0	0			
D completamento	0	0	0			
DE	0	0	0			
DT	21.848	19.785	-2.063			
D espansione	21.848	19.785	-2.063			
Totale D	21.848	19.785	-2.063			
FP	0	0	0			
FS	0	0	0			
FI	0	0	0			
FV	19.256	19.765	509			
FC	0	0	0			
Totale F	19.256	19.765	509			
VP	64.693	32.034	-32.659			
VP2	0	34.091	34.091			
No consumo suolo	64.693	66.125	1.432			
VP1	24.751	10.502	-14.249			
VP3	0	20.384	20.384			
Consumo suolo	24.751	30.886	6.135			
Totale VP	89.444	97.011	7.567			
TOTALE	260.758	257.354	-3.404	54.118	41.492	415

Baiana / Tavole n. 2 e 3						
Zone	PRG vigente	PIANO				
	Superficie (mq)	Superficie (mq)	Differenza (+/-)	Sup. libera (mq)	Quantità (mc)	Nuovi abitanti
A1 A2	0	0	0	0	0	0
B1	0	0	0	0	0	0
B2 B2.1	0	0	0	0	0	0
BT	0	0	0	0	0	0
BR	0	0	0	0	0	0
Totale A e B	0	0	0	0	0	0
C1	0	0	0	0	0	0
C2	0	0	0	0	0	0
CT CT1	54.796	55.625	829	15.691	9.415	94
Totale C	54.796	55.625	829	15.691	9.415	94
DC	0	0	0			
DR	0	0	0			
D completamento	0	0	0			
DE	0	0	0			
DT	0	0	0			
D espansione	0	0	0			
Totale D	0	0	0			
FP	0	0	0			
FS	0	0	0			
FI	0	0	0			
FV	3.039	3.126	87			
FC	0	0	0			
Totale F	3.039	3.126	87			
VP	65.505	9.532	-55.973			
VP2	0	24.790	24.790			
No consumo suolo	65.505	34.322	-31.183			
VP1	25.013	5.099	-19.914			
VP3	0	48.570	48.570			
Consumo suolo	25.013	53.669	28.656			
Totale VP	90.518	87.991	-2.527			
TOTALE	148.353	146.742	-1.611	15.691	9.415	94

Zona produttiva / Tavola n. 3						
Zone	PRG vigente	PIANO				
	Superficie (mq)	Superficie (mq)	Differenza (+/-)	Sup. libera (mq)	Quantità (mc)	Nuovi abitanti
A1 A2	0	0	0	0	0	0
B1	0	0	0	0	0	0
B2 B2.1	1.969	7.862	5.893	1.572	2.359	24
BT	0	0	0	0	0	0
BR	0	0	0	0	0	0
Totale A e B	1.969	7.862	5.893	1.572	2.359	24
C1	0	0	0	0	0	0
C2	2.427	0	-2.427	0	0	0
CT CT1	0	0	0	0	0	0
Totale C	2.427	0	-2.427	0	0	0
DC	224.679	314.057	89.378			
DR	0	0	0			
D completamento	224.679	314.057	89.378			
DE	364.662	239.185	-125.477			
DT	82.397	81.757	-640			
D espansione	447.059	320.942	-126.117			
Totale D	671.738	634.999	-36.739			
FP	0	1.819	1.819			
FS	0	0	0			
FI	0	0	0			
FV	35.816	14.434	-21.382			
FC	8.518	8.364	-154			
Totale F	44.334	24.617	-19.717			
VP	26.244	20.589	-5.655			
VP2	0	24.705	24.705			
No consumo suolo	26.244	45.294	19.050			
VP1	20.111	1.901	-18.210			
VP3	0	1.708	1.708			
Consumo suolo	20.111	3.609	-16.502			
Totale VP	46.355	48.903	2.548			
TOTALE	766.823	716.381	-50.442	1.572	2.359	24

Rustico / Tavola n. 4						
Zone	PRG vigente	PIANO				
	Superficie (mq)	Superficie (mq)	Differenza (+/-)	Sup. libera (mq)	Quantità (mc)	Nuovi abitanti
A1 A2	0	0	0	0	0	0
B1	76.989	68.510	-8.479	3.208	7.128	71
B2 B2.1	22.061	21.340	-721	0	0	0
BT	0	0	0	0	0	0
BR	0	0	0	0	0	0
Totale A e B	99.050	89.850	-9.200	3.208	7.128	71
C1	0	0	0	0	0	0
C2	9.889	9.795	-94	980	784	8
CT CT1	27.235	26.171	-1.064	21.535	12.921	129
Totale C	37.124	35.966	-1.158	22.515	13.705	137
DC	0	0	0			
DR	1.483	1.898	415			
D completamento	1.483	1.898	415			
DE	0	0	0			
DT	0	0	0			
D espansione	0	0	0			
Totale D	1.483	1.898	415			
FP	6.582	7.488	906			
FS	6.945	7.014	69			
FI	0	0	0			
FV	8.234	7.628	-606			
FC	0	0	0			
Totale F	21.761	22.130	369			
VP	24.316	14.408	-9.908			
VP2	0	29.131	29.131			
No consumo suolo	24.316	43.539	19.223			
VP1	9.839	6.298	-3.541			
VP3	0	5.376	5.376			
Consumo suolo	9.839	11.674	1.835			
Totale VP	34.155	55.213	21.058			
TOTALE	193.573	205.057	11.484	25.723	20.832	208

COMUNE						
Zone	PRG vigente	PIANO				
	Superficie (mq)	Superficie (mq)	Differenza (+/-)	Sup. libera (mq)	Quantità (mc)	Nuovi abitanti
A1 A2	31.678	33.815	2.137	0	0	0
B1	200.854	183.421	-17.433	6.789	16.379	164
B2 B2.1	307.008	315.669	8.661	42.152	71.762	718
BT	13.076	12.684	-392	0	0	0
BR	4.765	3.780	-985	0	0	0
Totale A e B	557.381	549.369	-8.012	48.941	88.141	881
C1	44.228	40.546	-3.682	27.638	31.110	311
C2	48.347	28.795	-19.552	6.200	9.700	97
CT CT1	292.025	293.756	1.731	132.423	79.454	795
Totale C	384.600	363.097	-21.503	166.260	120.263	1.203
DC	229.053	318.533	89.480			
DR	1.483	1.898	415			
D completamento	230.536	320.431	89.895			
DE	364.662	239.185	-125.477			
DT	112.323	110.094	-2.229			
D espansione	476.985	349.279	-127.706			
Totale D	707.521	669.710	-37.811			
FP	14.022	18.194	4.172			
FS	111.229	101.294	-9.935			
FI	3.429	10.935	7.506			
FV	204.634	170.828	-33.806			
FC	8.518	8.364	-154			
Totale F	341.832	309.615	-70.028			
VP	264.368	141.311	-123.057			
VP2	0	151.219	151.219			
No consumo suolo	264.368	292.530	28.162			
VP1	122.179	36.917	-85.262			
VP3	0	91.838	91.838			
Consumo suolo	122.179	128.755	6.576			
Totale VP	386.547	421.285	34.738			
TOTALE	2.377.881	2.313.076	-64.805	215.201	208.404	2.084



Comune di Polverigi

Provincia di Ancona

Piano Regolatore Generale

VARIANTE 2021

MODIFICHE PUNTUALI ALLA ZONIZZAZIONE SENZA AUMENTO DEL CARICO URBANISTICO E ADEGUAMENTO ALLA CARTOGRAFIA AGGIORNATA

Adozione D.C.C. n. 49 del 17.11. 2021 e n. 56 del 23.12. 2021

Adozione definitiva D.C.C. n. 36 del 12.09.2022

Controdeduzioni e approvazione parziale D.C.C. n. 14 del 27.04.2023

Controdeduzioni al Decreto del Presidente della Provincia n. 16 del 31.01.2023, *Parere con rilievi all'approvazione della Variante 2020 "Modifiche puntuali alla zonizzazione senza aumento del carico urbanistico e adeguamento alla cartografia aggiornata"*,

SINDACO

Daniele Carnevali

RESPONSABILE SETTORE URBANISTICA

Unione dei Comuni – Terra dei Castelli

Tommaso Moreschi *architetto*

Co-PROGETTISTA

Giuseppe Michelangeli *urbanista*

ASPETTI GEOLOGICI E GEOMORFOLOGICI

Ruggero Polenta *geologo*

APRILE 2023

INDICE

1. Contenuti del documento	1
2. Scheda 1.....	2
2.1. RILIEVO S1/1.....	2
2.2. CONTRODEDUZIONE	3
2.3. PROPOSTA DI MODIFICA.....	7
2.4. RILIEVO S1/2.....	10
2.5. RECEPIMENTO CON INTEGRAZIONI	10
2.6. RILIEVO S1/3.....	12
2.7. CONTRODEDUZIONE	12
2.8. PROPOSTA DI MODIFICA.....	13
3. Scheda 2.....	17
3.1. RILIEVI S2/1 e S2/2	17
3.2. CONTRODEDUZIONE	17
3.3. PROPOSTA DI MODIFICA.....	18
4. Scheda 3.....	20
4.1. RILIEVO S3/1.....	20
4.2. RILIEVO S3/2.....	21
4.3. RILIEVO S3/2.....	21
4.4. RECEPIMENTO.....	20
5. Scheda 4.....	22
5.1. RILIEVO S4	22
5.2. RECEPIMENTO.....	22

Contenuti del documento

Il presente documento illustra le ragioni delle controdeduzioni al Decreto del Presidente della Provincia n. 16 del 31.01.2023, *Parere con rilievi all'approvazione della Variante 2020 "Modifiche puntuali alla zonizzazione senza aumento del carico urbanistico e adeguamento alla cartografia aggiornata"*, concernente la Variante 2021 al PRG del Comune di Polverigi, adottata con D.C.C. n. 49 del 17.11. 2021 e n. 56 del 23.12. 2021, successivamente adottata definitivamente con D.C.C. n. 36 del 12.09.2022. Le controdeduzioni e/o recepimenti si riferiscono ai rilievi espressi nelle schede del Parere n. 02/2003 del 02.01.2023, riportati nella tabella.

SCHEDA 1	Oggetto: Ambiti di tutela definitivi del PPAR - art. 30 delle NTA del PPAR – crinali; art. 31 delle NTA del PPAR – versanti acclivi; art. 38 delle NTA del PPAR – paesaggio agrario storico-ambientale; - art. 29 delle NTA del PPAR – corsi d’acqua. Criteri localizzativi del P.T.C. per l’A.T.O. B.	
Rilievo S1/1	Tav. 1 Capoluogo – Azzonamento Zona C1 “Residenziale di espansione intensiva” e zone FV “Verde pubblico”	Controdedotto con proposta di modifiche.
Rilievo S1/2	Tav. 2 Mucciolina – Azzonamento Zona VP “Area di verde privato”	Da recepire con integrazioni.
Rilievo S1/3	NTA, art. 47 “Crinali e versanti” Tav. 1 Capoluogo – Azzonamento, tav. 4 Rustico – Azzonamento Zone B “Residenziali di completamento” e zone VP “Aree di verde privato”	Controdedotto con proposta di modifiche.
SCHEDA 2	Ambiti di tutela definitivi del PPAR - art. 30 delle NTA del PPAR – crinali e art. 38 delle NTA del PPAR - paesaggio agrario storico; Individuazione zone B ex art. 2 del D.M. 1444/68.	
Rilievo S2/1	Tav. 2 Mucciolina – Azzonamento Zona B2 “Residenziali di completamento estensive”	Controdedotto con proposta di modifiche.
Rilievo S2/2	Tav. 2 Mucciolina – Azzonamento VP “Area di verde privato”	Controdedotto con proposta di modifiche.
SCHEDA 3	Errori formali	
Rilievo S3/1	NTA, art. 6 “Destinazioni d’uso” e art. 58 “Fasce di rispetto stradali”	Da recepire con integrazioni
Rilievo S3/2	Tavola con individuazione delle zone territoriali omogenee	Da recepire
Rilievo S3/3	Indicazione atto di approvazione di un piano attuativo	Da recepire
SCHEDA 4	Integrazione delle tavole delle tutele del PPAR	
Rilievo S4/1	Distinzione, nella tav. P1.a – “Sistema di tutela paesaggistico ambientale Sottosistema Geologico - Geomorfologico”, delle aree esenti (ai sensi del PPAR) dalle aree urbanizzate e/o urbanizzabili del PRG 2007 adeguato al PPAR.	Da recepire

Documenti allegati:

Tav. P1.b – Sistema di tutela paesaggistico-ambientale / sottosistema storico-culturale
Tav. P1.e – Zone territoriali omogenee e zone urbanistiche

1. Scheda 1

1.1. RILIEVO S1/1

La variante al PRG, nell'Ambito con intervento unitario n. 16 (Tavola 1 Capoluogo - Azzonamento - scala 1:2.000) introduce una nuova zona C1 "Residenziale di espansione intensiva" e una zona FV "Verde pubblico", andando a trasformare 4.224 mq di suolo agricolo, interessato dalle tutele di PPAR.



Fig. 5.2 - Ambito con intervento unitario (n. 16)



Tav. P1a - Sottosistema geologico-geomorfologico
Crinali e versanti (art. 59 delle NTA)
Ambiti di tutela dei crinali / classe 1^a



Tav. P1b - Sottosistema storico-culturale e vincoli paesaggistici
Aree di valore paesaggistico ed ambientale (art. 62 delle NTA)
Paesaggio agrario di interesse storico-ambientale (art. 62 delle NTA)

Si rileva che 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. La prevista zona di espansione residenziale ricade infatti nell'ambito definitivo di tutela di un crinale di 1^a classe, ambito che, in questa porzione di area completamente inediticata, si attesta sulla strada e ricomprende l'area agricola in funzione del dislivello. Inoltre, nella tavola Tav. P1.b - Sistema di tutela paesaggistico ambientale Sottosistema Storico-Culturale e Vincoli Paesaggistici, la previsione edificatoria è completamente interessata dalla sovrapposizione di due ampi ambiti di tutela che definiscono una unità di paesaggio, ovvero *aree di valore* paesaggistico e ambientale e paesaggio agrario di interesse storico e Ambientale. Infatti, la previsione interferisce con l'unità di paesaggio n. 8 - Ambiti degli insediamenti compatti di Agugliano e Polverigi che ha come obiettivi la "riqualificazione della percezione

paesaggistica dei centri urbani, con particolare attenzione all'integrazione dei più recenti interventi di espansione, anche con interventi di mitigazione di eventuali impatti, l'attenuazione degli impatti determinati dagli elementi detrattori della qualità paesistico-ambientale e il contenimento delle pressioni ambientali determinate dalle attività proprie delle aree urbane (aria, acqua, suolo, rumore, ecc.)."

Per quanto riguarda la coerenza con gli indirizzi del vigente Piano Territoriale di Coordinamento, la suddetta zona C1 risulta contrastare con i criteri localizzativi del PTC per gli ambiti B della Bassa Collina, come espressamente indicato nell'indirizzo 1.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 da salvaguardare dall'edificazione anche i tratti residui degli assi principali del reticolo collinare, *come individuati nelle planimetrie del P.T.C.*".

Sebbene il Comune, nella Relazione Illustrativa abbia prodotto argomentazioni per sostenere la modifica proposta, si rileva che dette argomentazioni non risultano sufficienti a superare gli aspetti di non conformità della nuova previsione edificatoria, 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 della destinazione urbanistica agricola pre-vigente, che coerentemente con le tutele paesistico-ambientali previste dal PRG, in direzione nord-est, si integri organicamente con l'unità di paesaggio ancora perfettamente leggibile, a margine del centro di Polverigi.

1.2. CONTRODEDUZIONE

Il primo aspetto da approfondire riguarda il livello di tutela definitivo previsto dal vigente PRG e le ragioni che hanno condotto ad una determinata classificazione.

È incontrovertibile che il livello di tutela previsto dal PPAR negli ambiti dei crinali (nonché per le altre tutele riportate nel rilievo) quello della TUTELA ORIENTATA, ossia quella dell'art. 26 - Livelli di tutela del PPAR, «... ***che riconosce l'ammissibilità di trasformazioni con modalità di intervento compatibili con gli elementi paesistici ambientali del contesto***». Da ciò la necessità di valutare la compatibilità e/o la non compatibilità l'intervento, non in riferimento alla sola sussistenza di una tutela, ma in ragione degli esiti dell'intervento nel contesto paesaggistico in cui è inserito.

La classificazione del crinale in oggetto in classe 1a, non sottintende affatto ad una scala di valori paesaggistici, ma semplicemente registra l'ordine nel reticolo idrografico: sono altri i crinali per i quali il PRG prevede livelli maggiori di tutela (livelli 3 e 4). Il fatto che si tratta di una porzione del crinale significativamente edificato, è già evidenziato nella sua descrizione:

Art. 27 - Crinali e versanti

Omissis

1) crinale principale (classe 1a) che delimita i bacini idrografici dei fiumi Esino e Aspio Musone, interessato dai centri urbani di Aquilano e Polverigi e da altri diffusi insediamenti e trasformazioni del suolo.

Ciò trova ulteriore conferma proprio nei contenuti orientativi e programmatici dell'unità di paesaggio in cui l'intervento è inserito (n. 8 *Ambiti degli insediamenti compatti di Agugliano e Polverigi*), che assieme all'unità n. 9 *Ambiti dei filamenti insediativi e dei nuclei*, sono gli ambiti nei quali il PRG "ammette" interventi di trasformazione compatibili con il contesto paesaggistico e ambientale.

Quindi non è presente alcuna “preventiva” incompatibilità con il sistema delle tutele del vigente PRG adeguato al PPAR. Per quanto riguarda il riferimento al PTC è evidente che nel caso in esame il crinale è già del tutto edificato, e la nuova edificazione (che non interrompe alcuna discontinuità) si attesta, coerentemente, lungo una strada che si pone nel limite tra il crinale e il versante. Ciò detto, rimane ancora da verificare i possibili esiti dell'intervento nel contesto paesaggistico ed ambientale.

Nel rilievo si riporta quanto evidenziato nella *Relazione illustrativa* in merito al fatto che la modifica proposta viene sostenuta in quanto “l’attuazione dell’intervento di trasformazione è subordinata alla cessione gratuita al Comune di entrambe le zone FV a verde pubblico” e “l’intervento può essere coordinato con la previsione di modifica della SP n. 4 del Vallone e della intersezione con Via della Perna”. Ma, nella conclusione, il rilievo afferma che ciò non sia sufficiente a superare gli aspetti di non conformità della nuova previsione, sia per quanto riguarda le tutele paesaggistico-ambientali del PPAR recepite nel PRG, e sia quanto ai criteri localizzativi del PTC.

Questa affermazione, così formulata, sembra sostenere che la cessione delle aree a verde e la possibilità di realizzare più agevolmente un intervento per accrescere la sicurezza stradale, sia una “compensazione” insufficiente per un intervento che procurerà certamente un danno significativo al paesaggio, poiché realizzato in un’area assoggettata alla TUTELA ORIENTATA. Ma così non è, perché non lo si può affermare in quanto non può essere preventivamente escluso in quanto “incompatibile” con le vigenti tutele. È invece richiesta una sua valutazione nel contesto, come previsto dall’art. 26 delle NTA del PPAR, e questa valutazione deve considerare come aspetto prioritario il trasferimento sostanziale della edificabilità da un sito all’altro in questo specifico luogo, che rappresenta un nodo importante nel paesaggio urbano di Polverigi.

Ricordiamo che la Variante (Ambito 16 – Capoluogo) subordina la realizzazione dell’intervento alla cessione delle aree riclassificate dalla stessa a verde pubblico (zona FV), ma classificate dal vigente PRG quali zone residenziali (zona B2 Residenziale di completamento). Quindi l’adeguamento al rilievo non può, ovviamente, comportare il solo ripristino della destinazione agricola del sub-ambito edificabile, ma anche il ripristino della destinazione residenziale nell’altro sub-ambito.

In conclusione, si ricorda che nel corso del procedimento di verifica di screening di VAS, la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche (parere del 21.01.2021 prot. 1133-P) ha «tenuto conto che la Variante prevede anche nuove zone edificabili, seppur contenute, ricadenti in aree agricole vigenti con ambito di tutela dei crinali e versanti (art. 47 delle NTA del PRG vigente); [...]. Tutto ciò richiamato e premesso, questa Soprintendenza, relativamente alla tutela paesaggistica, esprime in linea di massima parere favorevole sulle trasformazioni urbanistiche proposte.»

Di seguito sono riportate alcune foto che dimostrano quanto affermato, circa la positività conseguente al trasferimento di edificabilità, sia per il minor impatto nel paesaggio, sia per la possibilità di realizzare un’area verde di raccordo importante nel sistema del verde esistente e di progetto, sia facilitare l’intervento per migliorare la sicurezza stradale.



Immagine 1 – Vista a volo d’uccello, in cui si evidenzia la diversa collocazione delle due aree e la loro significatività nel contesto paesaggistico.

La prima “recuperata” a verde posta nel nodo (di relazioni sia visuali che funzionali) in cui dal crinale principale (linee bianche) si distacca il crinale secondario (linea gialla) che giunge al centro storico di Polverigi.

La seconda solo formalmente inserita nell’ambito del crinale (v. applicazione del dislivello in un crinale di ordine $> 5^\circ$ e versanti con pendenze moderate) ma nella realtà sita nel versante, che completa, in modo coerente, l’insediamento esistente.



Immagine 2 – Vista avvicinandosi alla rotatoria provenendo da Agugliano, lungo la strada di crinale. Sullo sfondo l’area destinata a verde con la grande quercia.



Immagine 3 – Vista percorrendo la rotatoria. A destra la strada in salita in direzione Osimo, lungo il crinale principale. A sinistra la strada per il centro di Polverigi,



Immagine 4 – Vista percorrendo la Provinciale che risale, lungo il versante dall'Aspio di Ancona fino alla rotatoria sita sul crinale. Sulla destra, occultata dalla vegetazione, l'area della nuova zona residenziale di espansione. Sullo sfondo l'insediamento che dal crinale scende verso il versante.



Immagine 5 – L’incrocio tra la Provinciale che risale dall’Aspio e la strada che taglia il versante che scende dal versante principale. La strada è posta a circa 100 metri e ad una quota di – 15 metri. La macchia arborea sulla destra occulta il complesso di edifici già esistente e classificato quale zona di espansione residenziale.

1.3. PROPOSTA DI MODIFICA

Confermando quanto precedentemente esposto circa la compatibilità paesaggistica dell’intervento previsto dalla Variante 2021 – senz’altro non sufficientemente supportata nella documentazione presentata – si ritiene opportuno modificare e specificare alcuni parametri dell’intervento previsto che, ricordiamo, è caratterizzato anche da un chiaro interesse pubblico.

Di seguito si riporta una modifica della configurazione dell’ambito n. 16 che, sia dal punto di vista qualitativo sia quantitativo, risponde ancor più a garantire un inserimento della nuova edificazione nel contesto ambientale e paesaggistico.

	ST mq	C1 mq	IT mc/mq	V mc	VP mq	FV mq	Parcheggi mq	H max m
Proposta	4.030	1.944	1,0	1.944	710	1.225	151	8,50 (a valle)
Adoz. definitiva	4.030	3.174	1,0	3.174	0	861 + 539 (stan.)	127 (stan.)	7,50
Δ	0	- 1.230	---	- 1.230	+ 710	- 175	+ 24	---

Il bilancio quantitativo è evidentemente positivo, il Volume edificabile è ridotto del 38,7% e la superficie complessiva delle aree da cedere (FV + parcheggi + standard art. 7 delle NTA), rimane sostanzialmente invariata (– 151 mq), mentre gli abitanti teorici passano da 26 a 16. Ma il bilancio è positivo anche dal punto di vista qualitativo: l’area prossima all’incrocio tra la strada provinciale e Via della Perna, più rilevante dal punto di vista paesaggistico e più fruibile, è destinata a verde pubblico; la zona inedificabile in ragione dell’instabilità sarà il giardino delle residenze; i parcheggi pubblici potranno essere realizzati lungo la strada con minimi movimenti di terra.



Fig. 1 – Tav. 1 Capoluogo, proposta di modifica dell'azzonamento.

Anche il limitato aumento della H max (da 7,50 a 8,50 m), è funzionale ad un più corretto inserimento del contesto paesaggistico, come indicato nello schema. Un problema che assai spesso si manifesta negli interventi edilizi realizzati lungo i crinali ed i versanti, sono le opere volte a modificare “significativamente” il profilo naturale del terreno, soprattutto per realizzare piani interrati. L’art. 66 “Sistemazione del terreno nelle pertinenze degli edifici e accessi ai piani interrati o seminterrati”, limita tali alterazioni del profilo del terreno, ma si ritiene che sia essenziale individuare la corretta giacitura dell’edificio su terreno e, di conseguenza, la più opportuna tipologia. Nel caso in esame, un edificio con tre livelli (un piano seminterrato per garage e locali accessori, e due piani fuori terra) è quello che permette sia un ottimale organizzazione degli spazi abitativi, che un inserimento nel sito con modeste modifiche al profilo attuale del terreno. Anche la premialità destinata alla realizzazione di porticati e logge (ca. + 100 mq) risponde alla esigenza di migliorare il livello qualitativo dell’abitare e della progettazione architettonica.

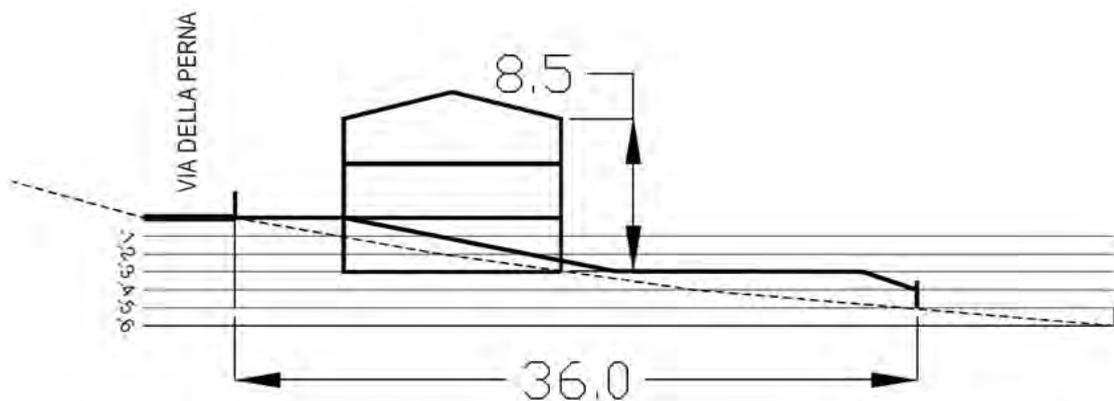


Fig. 2 – Sezione tipo dell'inserimento di un edificio nell'area edificabile.

Di seguito sono riportate le modifiche alle NTA, coerenti con la nuova zonizzazione proposta.

Ambito 16 / Capoluogo

a) Caratteristiche dell'ambito

L'ambito 16 è articolato in due sub-ambiti: il primo costituito da una zona FV *Aree a verde pubblico e di rispetto*; il secondo costituito da ~~due~~ tre zone, C1 *Residenziali di espansione intensive*, ~~e~~ FV *Aree a verde pubblico e di rispetto*, VP *Aree a verde privato*, nonché un'area destinata a parcheggio pubblico.

b) Destinazioni consentite

Residenziali e quelle connesse alle dotazioni territoriali.

c) Interventi edilizi consentiti previa approvazione di piano urbanistico attuativo

Nuova edificazione.

d) Standard urbanistici e prescrizioni specifiche

~~L'attuazione dell'intervento è subordinata, oltre a quanto previsto dall'art. 7 Standard urbanistici, e dall'art. 9 Parcheggi privati, alla cessione gratuita all'Amministrazione comunale delle aree della zona FV del sub-ambito 1.~~

L'attuazione dell'intervento è subordinata al soddisfacimento degli standard urbanistici, di cui all'art. 7, con la cessione e la realizzazione delle opere nella zona FV e nell'area destinata a parcheggio pubblico, al rispetto di quanto previsto dall'art. 9 Parcheggi privati, nonché alla cessione gratuita all'Amministrazione comunale delle aree della zona FV del sub-ambito 1.

In sede di piano urbanistico attuativo può essere attribuita una superficie utile lorda (Sul) aggiuntiva per la realizzazione di porticati e logge di uso privato nella misura non superiore al 5% di quella complessivamente edificabile.

1.4. RILIEVO S1/2

La variante propone l'ampliamento della zona produttiva DC (Tavola 2, Mucciolina, azionamento - 1: 2.000, in località Pratacci, posto in prossimità del fosso omonimo. Viene inoltre prevista una fascia VP Aree di verde privato pari a 5.048 mq.

Considerando che l'ampliamento dell'attività produttiva esistente va a ridurre l'ambito di tutela integrale del corso d'acqua individuato dal PRG in adeguamento al PPAR. di 7.930 mq, fermo restando il rispetto delle prescrizioni di base permanenti, si ritiene che quanto dichiarato nella Relazione Illustrativa, e cioè che, per la specifica VP Aree di verde privato, sia vigente il vincolo di inedificabilità, e l'utilizzo esclusivamente per la movimentazione di persone e mezzi, debba essere riportato come prescrizione specifica nell'art. 26 delle NTA, relativo alle zone DC.

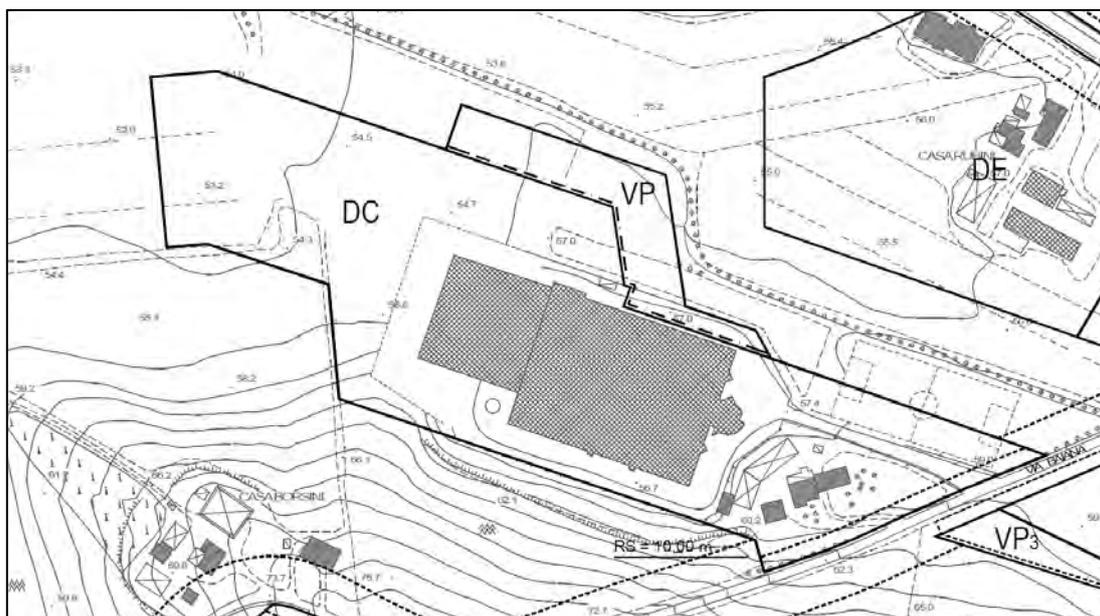


Fig. 2 – Stralcio tav. 3 Zona produttiva - Azionamento.

1.5. **RECEPIMENTO CON INTEGRAZIONI**

Premesso che il vincolo di inedificabilità della Zona VP è già determinato dalla indicazione nella Tavola 2, Mucciolina, della fascia di rispetto dei corsi d'acqua (art. 57 delle NTA), l'art. 26 viene così integrato, anche correggendo l'impropria definizione utilizzata nella Relazione illustrativa. Si propone anche una norma volta ad evitare eventuali inquinamenti delle acque e delle falde.

Art. 26

Zone DC – Produttive di completamento

a) Interventi edilizi consentiti

Nuova edificazione con i seguenti parametri urbanistici:

- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,70 mq/mq.
- Altezza massima (H max) = 11,00 m ad esclusione dei volumi tecnici.
- Indice di copertura (Ic) = 0,60 mq/mq.

b) Prescrizioni particolari

Nella zona VP - Aree di verde privato, adiacente alla zona DC sita in località Pratacci, inedificabile in quanto ricadente all'interno della Fascia dei rispetto dei corsi d'acqua, è consentito l'utilizzo esclusivamente per la movimentazione e il parcheggio di mezzi meccanici.

Il piazzale deve essere realizzato con caratteristiche ed impianti atti ad evitare l'inquinamento del corso d'acqua e delle falde.

1.6. RILIEVO S1/3

Relativamente agli ampliamenti/ridefinizioni zone B e VP della zona Capoluogo via Brodolini e della zona Rustico, al fine della conformità con le prescrizioni di base permanente del PPAR, si ribadisce l'inedificabilità delle parti che interferiscono con gli ambiti di tutela dei versanti acclivi >30%, come individuati nell'apposita cartografia di PRG (Tav. P1.a – Sistema di tutela paesaggistico ambientale Sottosistema Geologico – Geomorfologico).

1.7. **CONTRODEDUZIONE**

Il tema sollevato nel rilievo è già stato affrontato con la Variante al PRG del 2014 (approvata con D.C.C. n. 18/2015), che ha riordinato il sistema delle tutele paesistico-ambientali del PPAR, che interessano in modo coerente i territori dei Comuni di Agugliano e Polverigi.

L'indicazione delle aree con pendenza >30% alla scala 1:10.000 non è, ovviamente, di per se stessa "imprecisa", i problemi nascono nella fase di applicazione della indicazione planimetrica rispetto alle scelte del PRG. Per iniziare è opportuno richiamare alcune stralci della Deliberazione della G.R. n. 1287/1997, ossia le "Linee guida per la redazione degli strumenti urbanistici generali comunali e per il loro adeguamento al P.P.A.R."

a) Perimetrazione definitiva dell'ambito di tutela

La perimetrazione definitiva dell'ambito deve motivarsi sulla sua aderenza agli elementi che costituiscono la morfologia del luogo. sia naturali (crinali, versanti, corsi d'acqua, vegetazione) che antropici (insediamenti edilizi, emergenze architettoniche, fattori culturali, fattori visuali). La perimetrazione dell'ambito definitivo è un atto eminentemente progettuale.

b) Versanti (Art. 31)

I Comuni dovranno svolgere precise indagini clinometriche e geomorfologiche al fine di individuare le zone di territorio per le quali è preclusa la edificazione (pendenza maggiore o uguale al 30%). Ad esse sarebbe opportuno associare anche l'individuazione di zone con pendenza maggiore o uguale al 20% nelle quali la stessa lavorabilità ai fini agricoli risulta difficile e quindi tali da risultare destinabili, ad esempio, ad interventi di riforestazione.

La lettura di questi due paragrafi evidenzia la natura delle tutele previste dal PPAR e la loro funzione nel processo di costruzione di un PRG. La planimetria clinometrica alla scala 1:10.000 è del tutto idonea a determinare la correttezza e la opportunità di inserire una nuova zona di espansione nello strumento urbanistico. Ma certamente non lo è se si tratta di definire limitate modifiche ai margini di aree già edificate, e con l'obbiettivo, come nel caso in esame, di riordinare delle quote di edificazione già previste.

Il vigente articolo art. 47 - Crinali e Versanti delle NTA (di seguito riportato), modificato con la Variante 2014, risponde già alla richiesta di non realizzare nuovi edifici nelle aree con pendenza >30%, a seguito di una verifica puntuale dello stato di fatto.

Art. 47 - Crinali e Versanti

Sulle aree di versante collinare, individuate nella tavola P1.a, che risultano avere pendenza superiore al 30%, è vietato qualsiasi intervento edilizio, nonché qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, i riporti ed i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno.

Le suddette norme si applicano nelle aree di versante con pendenza superiore al 30% anche se non individuate nella tavola P1.a, nel contempo esse non si applicano nelle aree di versante individuate

nella citata tavola qualora si dimostri, con uno specifico rilievo, che lo stato dei luoghi non corrisponde a quello rappresentato nella cartografia di base del PRG. Sono comunque fatti salvi gli interventi previsti nelle zone ricadenti nell'area urbana e corrispondenti alle zone territoriali omogenee di tipo A), B) e nelle zone F) pubbliche del PRG.

Quest'ultimo comma, che appare "contraddittorio", nasce da una specifica situazione. La Variante 2014 ha riordinato il sistema delle tutela senza apportare alcuna modifica alla zonizzazione. Quindi si è ritenuto opportuno escludere dall'applicazione della norma le aree edificate e/o edificabili del PRG comunque adeguato al PPAR. È però indubbio che ciò non è corretto se si apportano delle modifiche alla zonizzazione, e la presente Variante ha verificato le pendenze delle zone modificate, escludendo quelle con pendenze > 30%.

Il problema non si pone per la zona B di Via Brodolini (completamente edificata) in quanto la nuova perimetrazione è in buona parte arretrata rispetto a quella vigente, inoltre la zona VP1 (edificabile in quanto erano ammessi trasferimenti di volumi), è stata stralciata, individuando una zona VP (non edificabile e ridotta) in corrispondenza dei giardini esistenti e/o come fascia di rispetto.

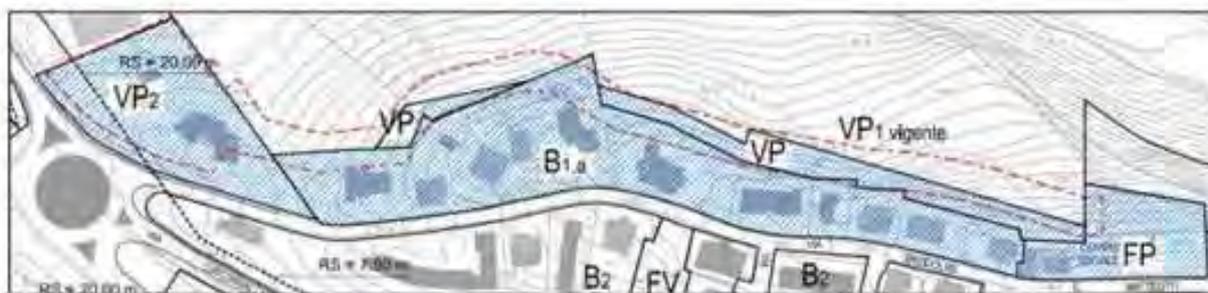


Fig. 5.12 – Capoluogo, Via Brodolini, nuova zonizzazione del PIANO, in rosso il perimetro della vigente zona VP1

1.8. PROPOSTA DI MODIFICA (RILIEVO S1/3a – Capoluogo Via Brodolini)

Si concorda comunque sulla necessità di alcune modifiche alla Variante definitivamente adottata che recepiscano i contenuti sostanziali del rilievo.

È opportuno modificare, come di seguito, indicato la formulazione del sopra citato comma dell'art. 47 - Crinali e Versanti, recepando anche i rilievi della scheda 4.

Art. 47 Crinali e versanti

Omissis

Sono comunque fatti salvi gli interventi previsti nelle zone ricadenti ~~nell'area urbana e corrispondenti alle zone territoriali omogenee di tipo A), B) e nelle zone F) pubbliche del PRG~~ nelle aree esenti ai sensi dell'art. 60 delle NTA del PPAR.

1.9. PROPOSTA DI MODIFICA (RILIEVO S1/3b – Rustico)

Diversa è la situazione delle zone B1.a e VP1 site a Rustico e modificate con l'adozione definitiva. La modifica della zona B1.a adottata è stata preceduta da una verifica puntuale della pendenza effettiva, che ha avuto esito positivo, come dimostrato dal parere positivo per la compatibilità geomorfologica. Con la adozione definitiva l'articolazione delle zone è stata modificata per rendere "fattibili e ottimali" i nuovi interventi edilizi. Una nuova verifica "speditiva" della pendenza è stata fatta su base cartografica e le aree con pendenza >30% sono state classificate quali zona VP, quindi non edificabili.



Fig. 5.18 – Rustico / PIANO adottato e definitivamente adottato

Si ritiene necessario che la verifica della compatibilità dei nuovi interventi, previsti nel centro di Rustico, sia inserita in un progetto di attuazione degli interventi di trasformazione che interessi l'intera porzione del versante. Si propone di individuare un nuovo ambito con intervento unitario ad attuazione diretta (n. 22), perimetrato come nella figura che segue.

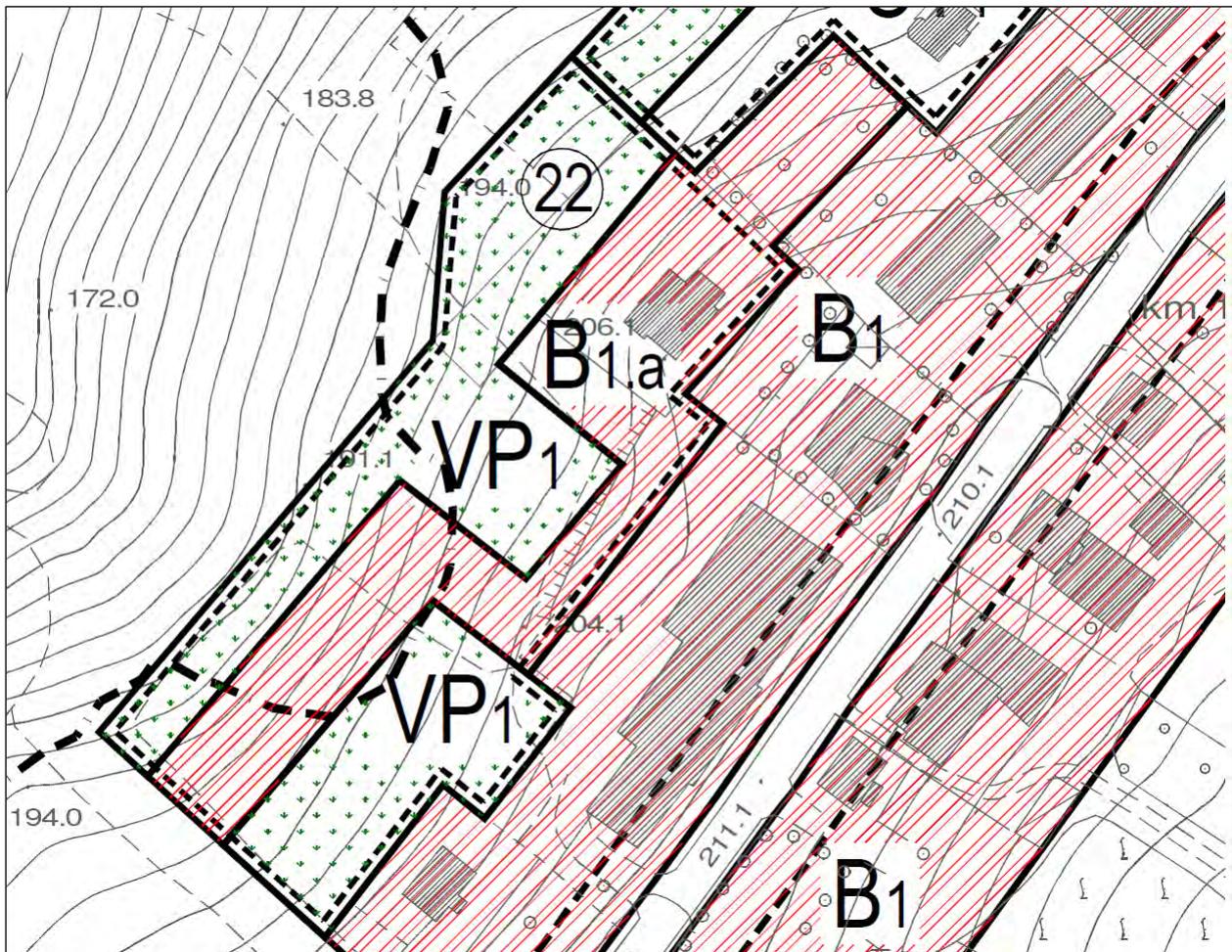


Fig. 3 – Stralcio tav. 4 Rustico – Azzonamento, proposta di modifica. Le aree con pendenza > 30% della carta 1:10.00 trasferite sulla carta 1:2.000.

Le specifiche norme richiedono la redazione di un progetto urbanistico preliminare, inoltre riducono le quantità edificabili e la H max in ragione delle caratteristiche del sito, in analogia con quanto previsto per la zona C1 in Via della Perna.

Ambito 22 / Rustico

a) Caratteristiche dell'ambito

L'ambito 22 è costituito da una zona B1.a *Residenziali di completamento intensive* e due zone VP.1 *Aree a verde privato*.

b) Destinazioni consentite

Residenziale

c) Interventi edilizi consentiti

Nuova edificazione con i seguenti parametri urbanistici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 1,0 mc/mq.
- Altezza massima (H max) = 8,50 m.

d) Prescrizioni specifiche

Gli interventi di nuova edificazione devono essere preceduti da un progetto urbanistico preliminare (scala 1:500) che, in ragione delle caratteristiche delle aree, quali le pendenze e altre valutazioni geologiche e geomorfologiche, ridistribuisca le quantità edificabili generate dalla zona B1.a nelle zone VP.1. Il progetto preliminare deve anche individuare la viabilità privata per l'accesso ai singoli lotti e le reti idrica e fognaria.

In sede di progetto urbanistico preliminare può essere attribuita una superficie utile lorda (Sul) aggiuntiva per la realizzazione di porticati e logge di uso privato nella misura non superiore al 5% di quella complessivamente edificabile.



Immagine 6 – L'ambito 22 a Rustico.

2. Scheda 2

2.1. RILIEVI S2/1 e S2/2

La variante al PRG (Tavola 1 Capoluogo - scala 1:2000) prevede l'inserimento di una zona B2 edificabile di completamento residenziale in prossimità di via Marcilliana, circondata da una zona VP, verde privato e di rispetto ambientale. Le due nuove zone ricadono nell'ambito di tutela del crinale principale (classe 1a), interessato dai centri urbani di Agugliano e Polverigi, nelle Aree di valore paesaggistico e ambientale e nel Paesaggio agrario di interesse storico-ambientale ed è parte dell'Unità di paesaggio n. 8, Ambiti degli insediamenti compatti di Agugliano e Polverigi.

La nuova zona B di completamento individua un'area che, allo stato attuale, è agricola e priva di edificazione. Ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/68 si evidenzia che può essere assegnata la classificazione di zona omogenea di completamento ad un'area, se risponde ai requisiti minimi di cui all'art.2 del D.M.1444/68. Considerato che la nuova zona B è priva di edificazione, si rileva la non conformità rispetto al D.M. 1444/68.

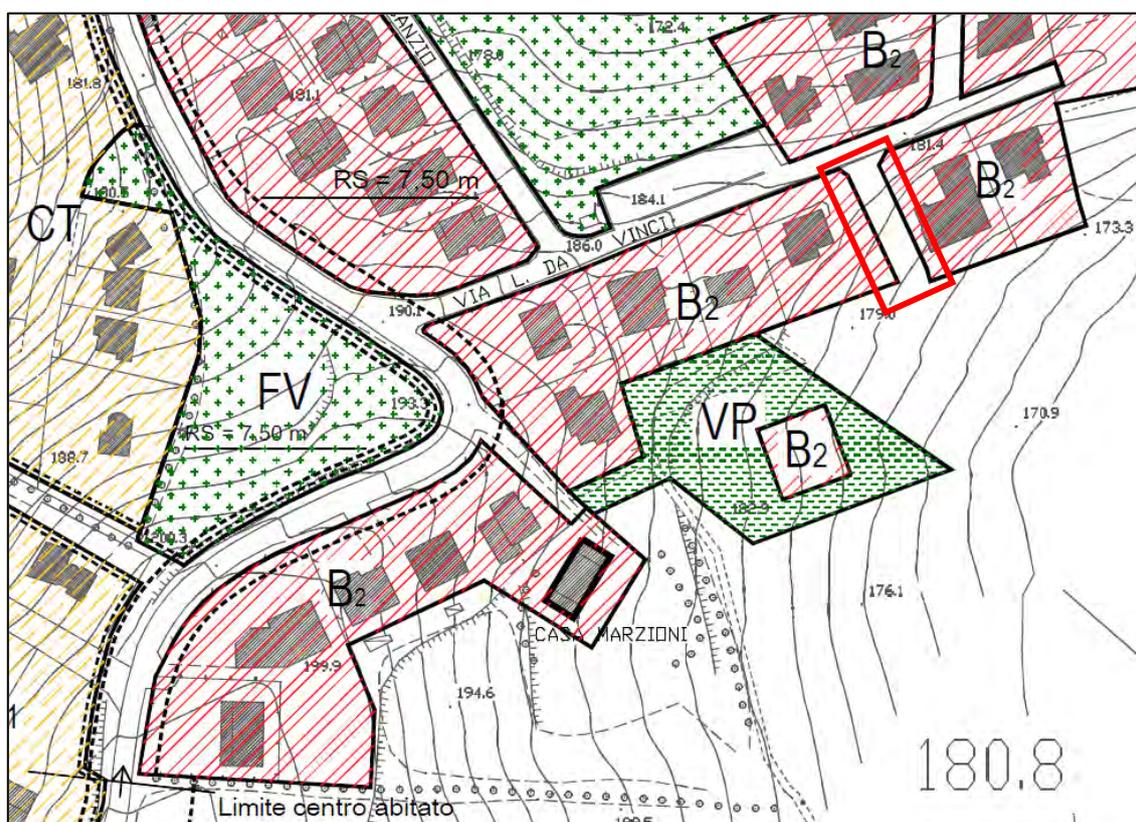


Fig. 4 – Stralcio tav. 2 Mucciolina – Azzonamento, Variante definitivamente adottata.

2.2. **CONTRODEDUZIONE**

In merito alla compatibilità del nuovo intervento con le tutele previste dal vigente PRG, si fa riferimento a quanto già esposto nella controdeduzione al rilievo S1/1, aggiungendo l'esiguità dell'intervento che non può determinare alcun effetto significativo nel contesto in cui è inserito. Si tratta di un piccolo edificio con una H max di 7,50 metri, posto ad una quota a - 14 metri da quella della strada di crinale. Certamente la singola "zona" isolata dal contesto non risponde ai criteri del D.M.

n. 1444/1968, ma si tratta di una porzione della zona B esistente (contorno rosso), estrapolata e ricollocata al fine di utilizzarne la edificabilità, impossibile per mancanza delle distanze minime.

La zona VP, non edificabile, individua l'area di pertinenza al cui interno è prevista la strada privata di accesso al lotto e le aree del giardino. Quindi le due zone sono tra loro correlate, la modifica della zona B determina una coerente modifica della zona VP.

2.3. PROPOSTA DI MODIFICA (RILIEVI S2/1 e S2/3).

Viste le sopra riportate considerazioni si ritiene di poter superare la condizione di zona edificata con una diversa collocazione, che integri la nuova zona B in quella esistente, come evidenziato nella figura che segue, correlata alla zona VP.

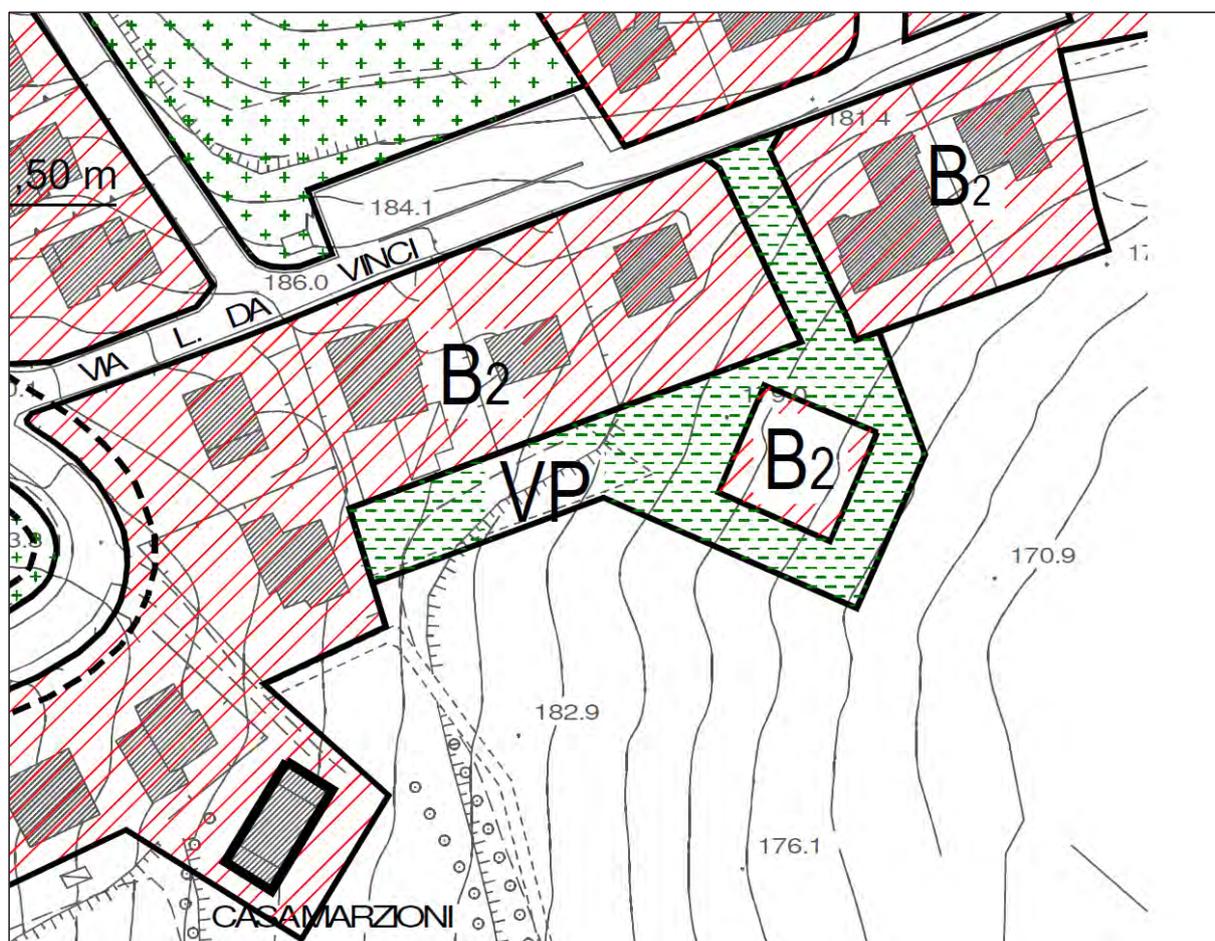


Fig. 5 – Stralcio tav. 2 Mucciolina – Azzonamento, proposta di modifica.

Rimane invariata la superficie della zona B2 (555 mq), mentre la zona VP passa da 5.396 mq a 3.432 mq. La zona edificabile è collocata in prossimità della Via L. Da Vinci, con un proprio accesso privato, certamente più sicuro di quello sulla strada provinciale (Via Marcilliana). La zona è ruotata, rispetto all'allineamento della via, sia per una migliore giacitura dell'edificio nel versante, sia per un corretto asse eliotermico. Certamente non è casuale il fatto che la prospiciente casa storica (casa Marzoni) abbia un'analogia giacitura.



Immagine 6 – La zona B2 e VP a Mucciolina (Via Leonardo Da Vinci).

3. Scheda 3

3.1. RILIEVO S3/1

L'art. 6 delle N.T.A. adottate definitivamente riporta erroneamente i riferimenti al Testo Unico del Commercio e relativo regolamento, non più in vigore. Andrà pertanto riportato il riferimento alla L.R. 22/2021 e al Regolamento Regionale n. 4 del 7.06.2022 "Disciplina delle attività di commercio in sede fissa in attuazione dell'art. 16 della L.R. 22/2021".

RECEPIMENTO

S3/1 - Correzione artt. 6 e 58 delle NTA, con i riferimenti alle vigenti leggi.

Art. 6 Destinazioni d'uso

Omissis

In adeguamento alle disposizioni della Lr. n. 22/2001 Disciplina delle attività commerciali nella Regione Marche ~~27/2009 Testo unico in materia di commercio~~, l'insediamento nel territorio comunale di strutture di vendita, sia all'ingrosso sia al dettaglio, è consentito, fatte salve le specifiche norme per ciascuna zona, nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- Strutture di vicinato, con superficie di vendita ≤ 200 ~~150~~ mq, sono ammesse in tutte le zone, fatte salve le specifiche disposizioni di ciascuna zona.
- Medie strutture inferiori, con superficie di vendita 400 ~~151~~ ≤ 1.500 ~~600~~ mq, sono ammesse nelle zone B, C e D.
- Medie strutture superiori, con superficie di vendita 1.501 ~~601~~ ≤ 2.000 ~~1.500~~ mq, sono ammesse nelle zone D.
- ~~Grandi strutture inferiori, con superficie di vendita $1.501 \leq 3.500$ mq, e superiori, con superficie di vendita > 3.500 mq, sono ammesse nelle zone D.~~

Omissis

Nelle zone in cui è prevista l'attuazione diretta, l'insediamento di attività commerciali è ammesso solo previa dimostrazione dell'autonome soddisfacimento dello standard di parcheggi, ai sensi del R.R. n. 4/2022 ~~4/2015~~, in attuazione della Lr. n. 22/2001 Disciplina delle attività commerciali nella Regione Marche ~~27/2009 Testo unico in materia di commercio~~ e del R.R. n. 4/2022, Disciplina dell'attività di commercio in sede fissa.

Art. 58 Fasce di rispetto stradali

Omissis

a) Destinazioni consentite e interventi edilizi al di fuori del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal PRG

Le destinazioni di cui al precedente art. 41 *Aree destinate alla viabilità*, e le attrezzature ed i servizi per la distribuzione del carburante, per l'assistenza automobilistica ed il lavaggio e parcheggi nel rispetto delle disposizioni della Lr. n. 22/2001 Disciplina delle attività commerciali nella Regione Marche ~~27/2009 Testo unico in materia di commercio~~ e del R.R. n. 7/2022, Disciplina dell'attività di distribuzione dei carburanti.

Le attrezzature ed i servizi per la distribuzione del carburante sono esclusi nelle aree soggette a tutele paesaggistiche-ambientali e quelle comprese nelle aree con elevato rischio geologico e idrogeologico.

Nuova edificazione con i seguenti parametri urbanistici:

~~Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,15 mq/mq, con l'esclusione delle pensiline~~

~~Altezza massima (H max) = 3,50 m per gli edifici e 5,00 m per le pensiline.~~

– Indice di copertura (IC) e Altezza massima (H max) = previsti dall'art. 6 Dimensione delle superfici coperte del R.R. n. 7/2022, Disciplina dell'attività di distribuzione dei carburanti.

– Distanze minime dalle strade, dai confini e dagli edifici = previsti dalle vigenti leggi nazionali e regionali in materia di impianti di distribuzione carburanti per autotrazione

Omissis

3.2. RILIEVO S3/2

Fra gli elaborati costitutivi non risulta l'elaborato, previsto dalla L.R. 34/92, relativo alle zone di PRG e la relativa assimilazione delle zone omogenee al D.M. 1444/68.

RECEPIMENTO

Redazione tavola con individuazione delle zone omogenee al D.M. 1444/68.

3.3. RILIEVO S3/3

Nella Relazione illustrativa a pag. 27, relativamente all'Ambito con intervento unitario n. 20/ Muc-ciolina, viene fatto riferimento ad un piano di lottizzazione approvato, i cui estremi non risultano riportati.

RECEPIMENTO

Inserimento nella Relazione illustrativa degli estremi della approvazione del piano di lottizzazione citato nel rilievo:

Delibera Consiglio Comunale n. 37 del 02.08.2002.

4.1. RILIEVO S4

Nell'elaborato denominato "Tav. P1.a – Sistema di tutela paesaggistico ambientale Sottosistema Geologico - Geomorfologico", vengono riportate in legenda e nella tavola, con la stessa grafica, le aree esenti (ai sensi degli artt. 27 e 60 delle N.T.A. di PPAR) e le aree urbanizzate e/o urbanizzabili del PRG 2007 adeguato al PPAR. Considerato che la presente variante ha come oggetto anche l'adeguamento del PRG alla cartografia aggiornata, si ritiene necessario correggere l'elaborato, operando la distinzione delle due tipologie su esposte, ai fini di una conferma della corretta individuazione delle aree esenti accertate con l'adeguamento del PRG al PPAR, individuazione ferma allo stato del Piano Regolatore prima del 2007.

RECEPIMENTO

Modifica tavola Tav. P1.a – "Sistema di tutela paesaggistico ambientale - Sottosistema Geologico – Geomorfologico" e Tav. P1.b – "Sistema di tutela paesaggistico ambientale – Sottosistema storico-culturale" per la corretta individuazione delle aree esenti accertate con l'adeguamento del PRG 1998 al PPAR nello stato antecedente alla Variante 2007 al PRG.

PARERE N. 07/2023

PARERE SU: **Comune di Polverigi – Unione Terra dei Castelli.**
Variante 2020 “Modifiche puntuali alla zonizzazione senza aumento del carico urbanistico e adeguamento alla cartografia aggiornata” – Esame controdeduzioni. Parere definitivo.

Tenuto conto degli atti presentati, valutate le decisioni assunte dal Consiglio Comunale espresse con atto Deliberativo n. 14 del 27/04/2023,

- preso atto dell'avvenuta approvazione variante al P.R.G. del Comune di Polverigi ad oggetto “*Modifiche puntuali alla zonizzazione senza aumento del carico urbanistico ed adeguamento alla cartografia aggiornata*” per tutte le parti non oggetto di rilievi da parte di questo Ente;

- tenuto conto della manifestata volontà, da parte dell'Amministrazione Comunale, di adeguarsi ai rilievi contenuti nelle seguenti schede del parere n. 2/2023, alle condizioni qui di seguito specificate:

- scheda n. 1 punto 2: il rilievo di conformità viene recepito, riscontrando l'inedificabilità dell'area VP, ricadente nell'ambito di tutela integrale del corso d'acqua. Il recepimento del rilievo ha comportato l'integrazione dell'art. 26 delle NTA, lettera b) prescrizioni particolari. In tal senso, data la presenza della tutela del corso d'acqua, attualmente garantita da un'area completamente agricola, al fine di poter mantenere una corretta situazione di contesto di inedificabilità dell'area e di confermare il principio di sostenibilità delle trasformazioni urbanistiche che perseguono la necessità di mantenere l'allontanamento delle urbanizzazioni dai corsi d'acqua, la norma consenta l'utilizzo dell'area *esclusivamente per la movimentazione dei mezzi*;

- scheda n. 3: per il punto 1, il rilievo viene recepito apportando la correzione dei riferimenti di legge e dei valori dimensionali degli esercizi commerciali negli artt. 6 e 58 delle NTA del PRG. Va inteso il recepimento del rilievo, nel senso che la L.R. sulla *Disciplina dell'attività commerciale nella regione Marche* è la n. 22, del 5/08/2021. Si aggiunge che la norma regionale non suddivide più le medie strutture in inferiori e superiori, ma sono indicate in tre fasce di appartenenza: Ms1, Ms2 e Ms3, con superfici di vendita (per i comuni con popolazione residente fino a 10.000 abitanti) per le Ms1, da 201 mq a 400 e da 401 mq a 1.500 mq, per Ms2, da 1501 mq fino a 2000 mq. Si prende atto dell'adeguamento dei punti 2 e 3 della scheda n. 3;

- scheda n. 4: si prende atto della volontà esplicitata della modifica della tavola Tav. P1.a – “Sistema di tutela paesaggistico ambientale - Sottosistema Geologico –

Geomorfologico” e della Tav. P1.b – “Sistema di tutela paesaggistico ambientale – Sottosistema storico-culturale” per la corretta individuazione delle aree esenti accertate con l’adeguamento del PRG 1998 al PPAR nello stato antecedente alla Variante 2007 al PRG;

- viste le controdeduzioni espresse con riguardo **alle schede n. 1 (Punti 1, 3a e 3b), n. 2, del parere n. 2/2023 (Decreto presidenziale. n. 16 del 31/01/2023);**

si ritiene:

- di prendere atto del recepimento dei rilievi provinciali come sopra precisati;

- di accogliere la controdeduzione, di cui alla delibera di C.C. n. 14 del 27.04.2023, ai rilievi di conformità, relativamente alla scheda n. 1, punti 3a e 3b del parere n. 2/2023;

- di accogliere parzialmente la controdeduzione, di cui alla delibera di C.C. n. 14 del 27.04.2023, ai rilievi di conformità, relativamente alla scheda n. 1, punto 1 del parere n. 2/2023 per le motivazioni riportate nella scheda n. 1, allegata al presente documento;

- di respingere le controdeduzioni di cui alla delibera di C.C. n. 14 del 27.04.2023 e di esprimere il parere definitivo con rilievi di non conformità, relativamente alla scheda n. 2 del parere n. 2/2023, riportato nella scheda n. 2 allegata al presente documento.

IL 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.

Ai fini dell’emissione del presente parere definitivo, in considerazione delle risultanze istruttorie di cui al documento prot. n. 2535 del 26/01/2023, si è tenuto conto della documentazione di seguito riportata.

Documentazione acquisita con nota del Comune di Polverigi con nota prot. 9196 del 10/10/2022, pervenuta a questa Amministrazione in data 10/10/2022 e registrata al ns. prot. n. 33793 del 10/10/2022, relativa alla variante 2020 “Modifiche puntuali alla zonizzazione senza aumento del carico urbanistico e adeguamento alla cartografia aggiornata”, per la procedura di cui all’art. 26 della L.R. 34/1992 e ss.mm.ii.:

1. Deliberazione di Consiglio n.36 del 12/09/2022 – Adoz. Def.;
2. Deliberazione di Consiglio n. 49 del 17/11/2021 – Adoz.;
3. Deliberazione di Consiglio n. 56 del 23/12/2021 – Adoz. mod. N.T.A.;
4. Attestazione pubblicazione;
5. Manifesto;
6. Quotidiano;
7. Sito web;
8. Relazione Illustrativa – Adoz. Def.;
9. Norme Tecniche di Attuazione;
10. Norme Tecniche di Attuazione – Allegati;
11. Tavola 1 “Capoluogo”;
12. Tavola 2 “Muciolina”;
13. Tavola 3 “Zona Produttiva”;
14. Tavola 4 “Rustico”;
15. Tavola 5 “Polo scolastico intercomunale”;
16. Tavola P1.a “Sistema di tutela paesaggistico-ambientale - sottosistema geologico-geomorfologico e botanico-vegetazionale”;
17. Tavola P1.b “Sistema di tutela paesaggistico-ambientale - sottosistema storico-culturale”;
18. Tavola P1.c “Individuazione cartografia dei vincoli ex D. Lgs. N. 42/2004”;
19. Tavola P1.d “Vincoli di carattere generale” - Relazione Geologica per le aree oggetto di variante.
20. Parere ASUR;
21. Parere geomorfologico;
22. Det. Dir. non assoggettabilità a VAS;
23. Schema riepilogativo osservaz. con parere tecnico;
24. Tavola esplicativa variante;
25. Allegato documenti variante;
26. Relaz. geol ed idraulica;
27. Tav. a1 – Beni archeologici.

Con nota prot. n.11190 del 07/12/2020, assunta al prot. prov. n.43281 del 09/12/2020 il Comune di Polverigi ha trasmesso la documentazione relativa alla Variante 2020 al PRG “MODIFICHE PUNTUALI ALLA ZONIZZAZIONE SENZA AUMENTO DEL CARICO

URBANISTICO E ADEGUAMENTO ALLA CARTOGRAFIA AGGIORNATA":

1. Relazione;
2. Proposta VARIANTE N.T.A.;
3. Proposta VARIANTE Tavola 1 "Capoluogo";
4. Proposta VARIANTE Tavola 2 "Mucciolina";
5. Proposta VARIANTE Tavola 3 "Zona Produttiva";
6. Proposta VARIANTE Tavola 4 "Rustico";
7. Rapporto Preliminare per Screening VAS.

Il Comune di Polverigi con nota Prot. n. 4952 del 25.052023, pervenuta in pari data ed assunta al prot. generale n. 16859 del 25.05.2023, ha trasmesso l'atto amministrativo relativo alle controdeduzioni al parere espresso dalla Provincia con Decreto del Vice Presidente della Provincia n. 16 del 31/01/2023 e la seguente documentazione:

1. Delibera di Controdeduzione di Consiglio ai rilievi della Provincia (rif. Parere n. 2/2023) e approvazione definitiva del Piano per la parte non interessata dai rilievi;
2. Tavola P1 a - Sistema di tutela paesaggistico ambientale – SOTTOSISTEMA GEOLOGICO- GEOMORFOLOGICO. Elaborato redatto, in forma di bozza, con le modifiche oggetto delle controdeduzioni ai rilievi di cui al D.P. della Provincia di Ancona n. 16 del 31.01.2023;
3. Tavola P1 b - Sistema di tutela paesaggistico ambientale – SOTTOSISTEMA STORICO-CULTURALE E VINCOLI PAESAGGISTICI. Elaborato redatto, in forma di bozza, con le modifiche oggetto delle controdeduzioni ai rilievi di cui al D.P. della Provincia di Ancona n. 16 del 31.01.2023;
4. Tavola P1 e - Sistema di tutela paesaggistico ambientale – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E ZONE URBANISTICHE. Elaborato redatto, in forma di bozza, con le modifiche oggetto delle controdeduzioni ai rilievi di cui al D.P. della Provincia di Ancona n. 16 del 31.01.2023;

Pareri pervenuti

- Parere dalla Regione Marche prot. n. 1025112/2021 in merito alla compatibilità geomorfologica ed Idraulica;
- Parere dall'A.S.U.R. Marche – Dipartimento di Prevenzione – Servizio Igiene e Sanità Pubblica in data 18/10/2021 prot. n. 173145 in merito agli aspetti igienico sanitari;
- Det. Dir. n. 929 del 12/07/2021 - Esclusione dal procedimento di valutazione VAS ai sensi degli artt. 13-18 del D. L.gs. 152/2006.

SCHEDA N. 1

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; art. 31 delle NTA del PPAR – versanti acclivi; art. 38 delle NTA del PPAR – paesaggio agrario storico-ambientale; - art. 29 delle NTA del PPAR – corsi d’acqua.

Criteri localizzativi del P.T.C. per l’A.T.O. B

SCHEDA N. 2

Rif. normativo

L.R. 34/92, Piano Paesistico Ambientale Regionale; e D.M. 1444/68

Oggetto

Ambiti di tutela definitivi del PPAR - art. 30 delle NTA del PPAR – crinali e art. 38 delle NTA del PPAR - paesaggio agrario storico;

Individuazione zone B ex art. 2 del D.M. 1444/68

SCHEDA N. 1

Rif. Scheda del parere
n. 2/2023

01

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; art. 31 delle NTA del PPAR – versanti acclivi; art. 38 delle NTA del PPAR – paesaggio agrario storico-ambientale; - art. 29 delle NTA del PPAR – corsi d’acqua.

Criteri localizzativi del P.T.C. per l’A.T.O. B

Documento

Relazione Illustrativa, Tavola 1 Capoluogo - Azzonamento - scala 1:2000, Tavola 2, Mucciolina, azzonamento - 1: 2.000 e Tav. P1.a – Sistema di tutela paesaggistico ambientale Sottosistema Geologico - Geomorfologico; Tav. P1.b – Sistema di tutela paesaggistico ambientale Sottosistema Storico-Culturale e Vincoli Paesaggistici

Numero doc.

Docc. 8, 11, 12, 16 e 17

Numero tavola

Tavv. 1, 2, P1.a e P1.b

Schema grafico

no

Art/paragrafo

Rilievi di cui alla scheda n. 1 del parere 2/2023

La variante al PRG, nell’Ambito con intervento unitario n. 16 (cfr: Schema 1/a - Tavola 1 Capoluogo - Azzonamento - scala 1:2000 - doc. 11) introduce una nuova sottozona CI “Residenziale di espansione intensiva” e una sottozona FV “Verde pubblico”, andando a trasformare 4.224 mq di suolo agricolo, interessato dalle tutele di PPAR.

Secondo quanto evidenziato nella relazione illustrativa allegata alla presente variante, la modifica proposta viene sostenuta in quanto “l’attuazione dell’intervento di trasformazione è subordinata alla cessione gratuita al Comune di entrambe le zone FV a verde pubblico” e “l’intervento può essere coordinato con la previsione di modifica della SP n. 4 del Vallone e della intersezione con Via della Perna” (cfr: Relazione Illustrativa – adozione def. – doc. 8).

Si rileva che la suddetta previsione, come anche evidenziato nella relazione illustrativa posta a corredo della variante, interferisce, sovrapponendosi, con il sistema delle tutele che il PRG vigente, adeguato al PPAR, ha individuato negli elaborati degli ambiti definitivi di tutela, (cfr. Tav. P1.a – Sistema di tutela paesaggistico ambientale Sottosistema Geologico - Geomorfologico; Tav. P1.b – Sistema di tutela paesaggistico ambientale Sottosistema Storico-Culturale e Vincoli Paesaggistici – docc. 16 e 17). La prevista zona di espansione residenziale ricade infatti

nell'ambito definitivo di tutela di un crinale di 1^a classe, ambito che, in questa porzione di area completamente ineditata, si attesta sulla strada e ricomprende l'area agricola in funzione del dislivello. Inoltre, nella tavola Tav. P1.b - Sistema di tutela paesaggistico ambientale Sottosistema Storico-Culturale e Vincoli Paesaggistici, la previsione edificatoria è completamente interessata dalla sovrapposizione di due ampi ambiti di tutela che definiscono una unità di paesaggio, ovvero aree di valore paesaggistico e ambientale e paesaggio agrario di interesse storico e Ambientale. Infatti, la previsione interferisce con l'unità di paesaggio n. 8 Ambiti degli insediamenti compatti di Agugliano e Polverigi che ha come obiettivi la "riqualificazione della percezione paesaggistica dei centri urbani, con particolare attenzione all'integrazione dei più recenti interventi di espansione, anche con interventi di mitigazione di eventuali impatti, l'attenuazione degli impatti determinati dagli elementi detrattori della qualità paesistico-ambientale e il contenimento delle pressioni ambientali determinate dalle attività proprie delle aree urbane (aria, acqua, suolo, rumore, ecc.)." (cfr: Relazione illustrativa, pag. 10, stralcio della tabella con obiettivi e le azioni volte alla tutela e alla valorizzazione delle risorse paesistico-ambientali previste per l'"unità di paesaggio" n. 8, nonché alla mitigazione delle situazioni di impoverimento e degrado del paesaggio – doc. 8).

Per quanto riguarda la coerenza con gli indirizzi del vigente Piano Territoriale di Coordinamento, la suddetta zona C1 risulta contrastare 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 da salvaguardare dall'edificazione anche i tratti residui degli assi principali del reticolo collinare, come individuati nelle planimetrie del P.T.C.". (cfr: Relazione Illustrativa – pag. 12, fig. 4.4 Allegato IV/1 Schema del PTC – doc. 8).

Sebbene il Comune, nella Relazione Illustrativa abbia prodotto argomentazioni per sostenere la modifica proposta, si rileva che dette argomentazioni non risultano sufficienti a superare gli aspetti di non conformità della nuova previsione edificatoria, 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 della destinazione urbanistica agricola previgente, che coerentemente con le tutele paesistico-ambientali previste dal PRG, in direzione nord-est, si integri organicamente con l'unità di paesaggio ancora perfettamente leggibile, a margine del centro di Polverigi.

[...]

Controdeduzioni comunali di cui alla Delib. C.C. n. 14 del 24/04/2023

Il primo aspetto da approfondire riguarda il livello di tutela definitivo previsto dal vigente PRG e le ragioni che hanno condotto ad una determinata classificazione.

È incontrovertibile che il livello di tutela previsto dal PPAR negli ambiti dei crinali (nonché per le altre tutele riportate nel rilievo) quello della TUTELA ORIENTATA, ossia quella dell'art. 26 - Livelli di tutela del PPAR, «... che riconosce l'ammissibilità di trasformazioni con modalità di intervento compatibili con gli elementi paesistici ambientali del contesto». Da ciò la necessità di valutare la compatibilità e/o la non compatibilità l'intervento, non in riferimento alla sola sussistenza di una tutela, ma in ragione degli esiti dell'intervento nel contesto paesaggistico in cui è inserito.

La classificazione del crinale in oggetto in classe 1a, non sottintende affatto ad una scala di valori paesaggistici, ma semplicemente registra l'ordine nel reticolo idrografico: sono altri i crinali per i quali il

PRG prevede livelli maggiori di tutela (livelli 3 e 4). Il fatto che si tratta di una porzione del crinale significativamente edificato, è già evidenziato nella sua descrizione:

Art. 27 - Crinali e versanti

Omissis

1) crinale principale (classe 1a) che delimita i bacini idrografici dei fiumi Esino e Aspio Musone, interessato dai centri urbani di Agugliano e Polverigi e da altri diffusi insediamenti e trasformazioni del suolo.

Ciò trova ulteriore conferma proprio nei contenuti orientativi e programmatici dell'unità di paesaggio in cui l'intervento è inserito (n. 8 Ambiti degli insediamenti compatti di Agugliano e Polverigi), che assieme all'unità n. 9 Ambiti dei filamenti insediativi e dei nuclei, sono gli ambiti nei quali il PRG "ammette" interventi di trasformazione compatibili con il contesto paesaggistico e ambientale.

Quindi non è presente alcuna "preventiva" incompatibilità con il sistema delle tutele del vigente PRG adeguato al PPAR. Per quanto riguarda il riferimento al PTC è evidente che nel caso in esame il crinale è già del tutto edificato, e la nuova edificazione (che non interrompe alcuna discontinuità) si attesta, coerentemente, lungo una strada che si pone nel limite tra il crinale e il versante. Ciò detto, rimane ancora da verificare i possibili esiti dell'intervento nel contesto paesaggistico ed ambientale.

Nel rilievo si riporta quanto evidenziato nella Relazione illustrativa in merito al fatto che la modifica proposta viene sostenuta in quanto "l'attuazione dell'intervento di trasformazione è subordinata alla cessione gratuita al Comune di entrambe le zone FV a verde pubblico" e "l'intervento può essere coordinato con la previsione di modifica della SP n. 4 del Vallone e della intersezione con Via della Perna". Ma, nella conclusione, il rilievo afferma che ciò non sia sufficiente a superare gli aspetti di non conformità della nuova previsione, sia per quanto riguarda le tutele paesaggistico-ambientali del PPAR recepite nel PRG, e sia quanto ai criteri localizzativi del PTC.

Questa affermazione, così formulata, sembra sostenere che la cessione delle aree a verde e la possibilità di realizzare più agevolmente un intervento per accrescere la sicurezza stradale, sia una "compensazione" insufficiente per un intervento che procurerà certamente un danno significativo al paesaggio, poiché realizzato in un'area assoggettata alla TUTELA ORIENTATA. Ma così non è, perché non lo si può affermare in quanto non può essere preventivamente escluso in quanto "incompatibile" con le vigenti tutele. È invece richiesta una sua valutazione nel contesto, come previsto dall'art. 26 delle NTA del PPAR, e questa valutazione deve considerare come aspetto prioritario il trasferimento sostanziale della edificabilità da un sito all'altro in questo specifico luogo, che rappresenta un nodo importante nel paesaggio urbano di Polverigi.

Ricordiamo che la Variante (Ambito 16 – Capoluogo) subordina la realizzazione dell'intervento alla cessione delle aree riclassificate dalla stessa a verde pubblico (zona FV), ma classificate dal vigente PRG quali zone residenziali (zona B2 Residenziale di completamento). Quindi l'adeguamento al rilievo non può, ovviamente, comportare il solo ripristino della destinazione agricola del sub-ambito edificabile, ma anche il ripristino della destinazione residenziale nell'altro sub-ambito.

In conclusione, si ricorda che nel corso del procedimento di verifica di screening di VAS, la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche (parere del 21.01.2021 prot. 1133-P) ha «tenuto conto che la Variante prevede anche nuove zone edificabili, seppur contenute, ricadenti in aree agricole vigenti con ambito di tutela dei crinali e versanti (art. 47 delle NTA del PRG vigente); [...]. Tutto ciò richiamato e premesso, questa Soprintendenza, relativamente alla tutela paesaggistica, esprime in linea di massima parere favorevole sulle trasformazioni urbanistiche proposte.»

Di seguito sono riportate alcune foto che dimostrano quanto affermato, circa la positività conseguente al trasferimento di edificabilità, sia per il minor impatto nel paesaggio, sia per la possibilità di realizzare un'area verde di raccordo importante nel sistema del verde esistente e di progetto, sia facilitare

l'intervento per migliorare la sicurezza stradale.

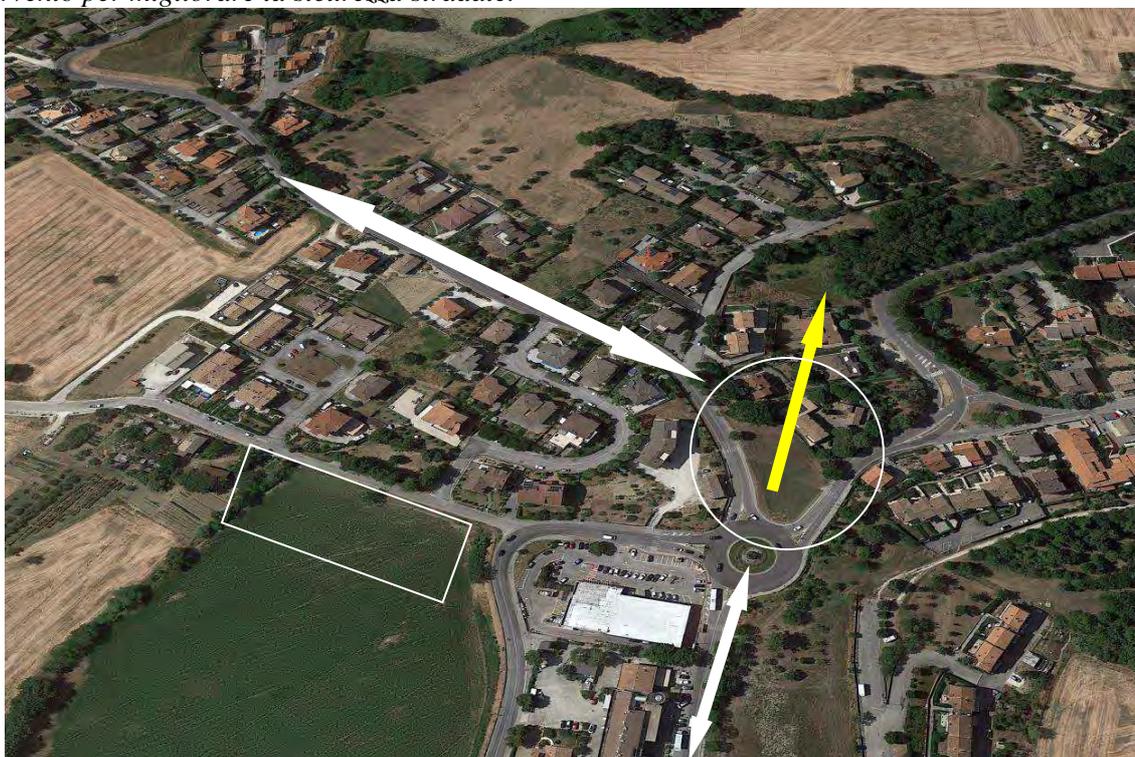


Immagine 1 – Vista a volo d’uccello, in cui si evidenzia la diversa collocazione delle due aree e la loro significatività nel contesto paesaggistico.

La prima “recuperata” a verde posta nel nodo (di relazioni sia visuali che funzionali) in cui dal crinale principale (linee bianche) si distacca il crinale secondario (linea gialla) che giunge al centro storico di Polverigi.

La seconda solo formalmente inserita nell’ambito del crinale (v. applicazione del dislivello in un crinale di ordine $> 5^\circ$ e versanti con pendenze moderate) ma nella realtà sita nel versante, che completa, in modo coerente, l’insediamento esistente.



Immagine 2 – Vista avvicinandosi alla rotatoria provenendo da Agugliano, lungo la strada di crinale.

Sullo sfondo l'area destinata a verde con la grande quercia.



Immagine 3 – Vista percorrendo la rotatoria. A destra la strada in salita in direzione Osimo, lungo il crinale principale. A sinistra la strada per il centro di Polverigi,



Immagine 4 – Vista percorrendo la Provinciale che risale, lungo il versante dall'Aspio di Ancona fino alla rotatoria sita sul crinale. Sulla destra, occultata dalla vegetazione, l'area della nuova zona residenziale di espansione. Sullo sfondo l'insediamento che dal crinale scende verso il versante.



Immagine 5 – L'incrocio tra la Provinciale che risale dall'Aspio e la strada che taglia il versante che scende dal versante principale. La strada è posta a circa 100 metri e ad una quota di - 15 metri. La macchia arborea sulla destra occulta il complesso di edifici già esistente e classificato quale zona di espansione residenziale.

1.3. PROPOSTA DI MODIFICA

Confermando quanto precedentemente esposto circa la compatibilità paesaggistica dell'intervento previsto dalla Variante 2021 – senz'altro non sufficientemente supportata nella documentazione presentata – si ritiene opportuno modificare e specificare alcuni parametri dell'intervento previsto che, ricordiamo, è caratterizzato anche da un chiaro interesse pubblico. Di seguito si riporta una modifica della

configurazione dell'ambito n. 16 che, sia dal punto di vista qualitativo sia quantitativo, risponde ancor più a garantire un inserimento della nuova edificazione nel contesto ambientale e paesaggistico.

	<i>ST</i> <i>mq</i>	<i>CI</i> <i>mq</i>	<i>IT</i> <i>mc/mq</i>	<i>V</i> <i>mc</i>	<i>VP</i> <i>mq</i>	<i>FV</i> <i>mq</i>	<i>Parcheggi</i> <i>mq</i>	<i>H max</i> <i>m</i>
<i>Proposta</i>	4.030	1.944	1,0	1.944	710	1.225	151	8,50 (a valle)
<i>Adoz. definitiva</i>	4.030	3.174	1,0	3.174	0	861 + 539 (stan.)	127 (stan.)	7,50
<i>Δ</i>	0	- 1.230	---	- 1.230	+ 710	- 175	+ 24	---

Il bilancio quantitativo è evidentemente positivo, il Volume edificabile è ridotto del 38,7% e la superficie superficie complessiva delle aree da cedere (FV + parcheggi + standard art. 7 delle NTA), rimane sostanzialmente invariata (- 151 mq), mentre gli abitanti teorici passano da 26 a 16. Ma il bilancio è positivo anche dal punto di vista qualitativo: l'area prossima all'incrocio tra la strada provinciale e Via della Perna, più rilevante dal punto di vista paesaggistico e più fruibile, è destinata a verde pubblico; la zona inedificabile in ragione dell'instabilità sarà il giardino delle residenze; i parcheggi pubblici potranno essere realizzati lungo la strada con minimi movimenti di terra.

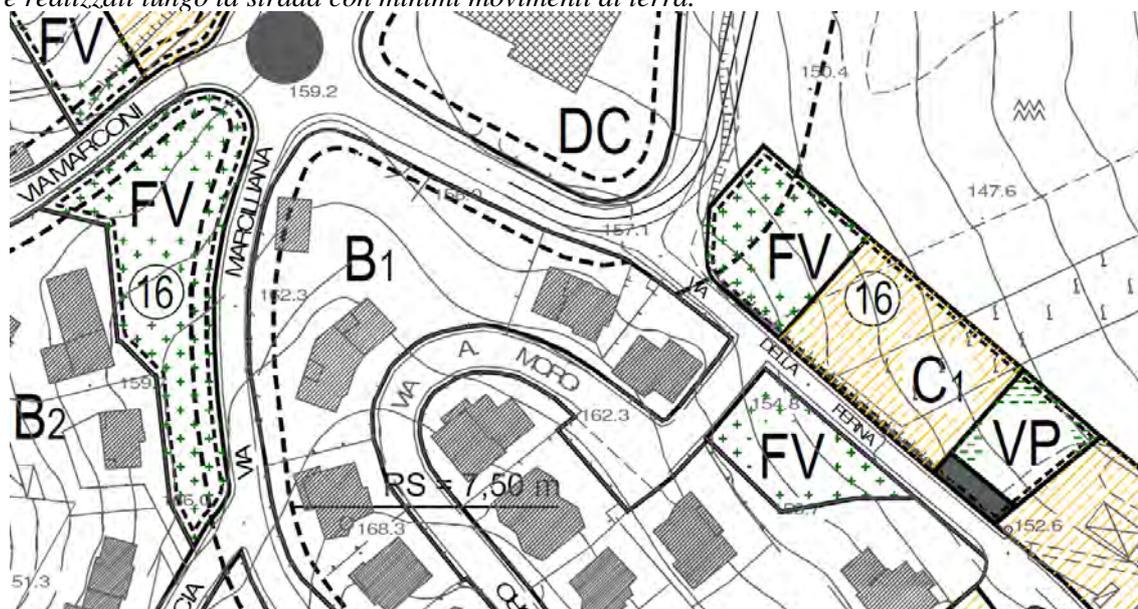


Fig. 1 – Tav. 1 Capoluogo, proposta di modifica dell'azzonamento.

Anche il limitato aumento della H max (da 7,50 a 8,50 m), è funzionale ad un più corretto inserimento del contesto paesaggistico, come indicato nello schema. Un problema che assai spesso si manifesta negli interventi edilizi realizzati lungo i crinali ed i versanti, sono le opere volte a modificare "significativamente" il profilo naturale del terreno, soprattutto per realizzare piani interrati. L'art. 66 "Sistemazione del terreno nelle pertinenze degli edifici e accessi ai piani interrati o seminterrati", limita tali alterazioni del profilo del terreno, ma si ritiene che sia essenziale individuare la corretta giacitura dell'edificio su terreno e, di conseguenza, la più opportuna tipologia. Nel caso in esame, un edificio con tre livelli (un piano seminterrato per garage e locali accessori, e due piani fuori terra) è quello che permette

sia un ottimale organizzazione degli spazi abitativi, che un inserimento nel sito con modeste modifiche al profilo attuale del terreno. Anche la premialità destinata alla realizzazione di porticati e logge (ca. + 100 mq) risponde alla esigenza di migliorare il livello qualitativo dell'abitare e della progettazione architettonica.

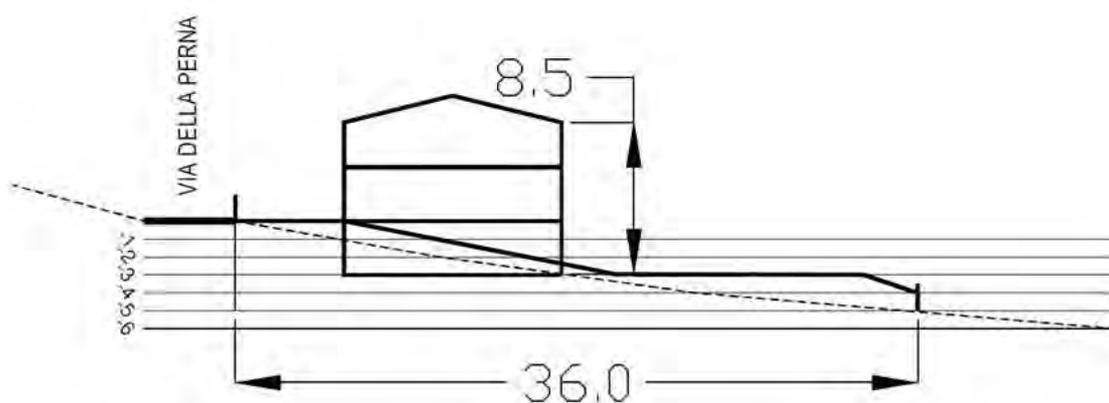


Fig. 2 – Sezione tipo dell'inserimento di un edificio nell'area edificabile.
Di seguito sono riportate le modifiche alle NTA, coerenti con la nuova zonizzazione proposta.

Ambito 16 / Capoluogo

a) Caratteristiche dell'ambito

L'ambito 16 è articolato in due sub-ambiti: il primo costituito da una zona FV Aree a verde pubblico e di rispetto; il secondo costituito da ~~due~~ tre zone, C1 Residenziali di espansione intensive, e FV Aree a verde pubblico e di rispetto, VP Aree a verde privato, nonché un'area destinata a parcheggio pubblico.

b) Destinazioni consentite

Residenziali e quelle connesse alle dotazioni territoriali.

c) Interventi edilizi consentiti previa approvazione di piano urbanistico attuativo

Nuova edificazione.

d) Standard urbanistici e prescrizioni specifiche

~~L'attuazione dell'intervento è subordinata, oltre a quanto previsto dall'art. 7 Standard urbanistici, e dall'art. 9 Parcheggi privati, alla cessione gratuita all'Amministrazione comunale delle aree della zona FV del sub-ambito I.~~

L'attuazione dell'intervento è subordinata al soddisfacimento degli standard urbanistici, di cui all'art. 7, con la cessione e la realizzazione delle opere nella zona FV e nell'area destinata a parcheggio pubblico, al rispetto di quanto previsto dall'art. 9 Parcheggi privati, nonché alla cessione gratuita all'Amministrazione comunale delle aree della zona FV del sub-ambito I.

In sede di piano urbanistico attuativo può essere attribuita una superficie utile lorda (Sul) aggiuntiva per la realizzazione di porticati e logge di uso privato nella misura non superiore al 5% di quella complessivamente edificabile.

**Parere definitivo sulle controdeduzioni comunali di cui alla Delib. C.C. n. 14 del
27/04/2023**

Il Comune, con atto di consiglio n. 14 del 27/04/2023, ha deliberato di controdedurre alla scheda n. 1, punto 1, del parere 2/2023 di cui al decreto del Presidente della Provincia di Ancona n. 16 del 31/01/2023 con le motivazioni espresse nella citata delibera C.C. n. 14/2023 ed in particolare come proposto dal responsabile del Settore Urbanistica del Comune e dal co-progettista della variante al PRG, come sopra riportate.

La controdeduzione comunale affronta la questione relativa alla ammissibilità di trasformazioni con modalità di intervento compatibili con gli elementi paesistici ambientali del contesto, citando la definizione della tutela orientata contenuta nell'art. 26 delle NTA del PPAR. Occorre tenere presente che la norma citata nella controdeduzione, riguarda i principi generali del Piano paesistico, che dovevano essere tenuti in considerazione al momento dell'adeguamento del PRG al PPAR, ovvero nel momento in cui è stato costruito il progetto delle tutele nel Piano Regolatore e che si è confrontato con le previsioni degli strumenti urbanistici allora vigenti, previsioni relative alle zone non esenti. In tal senso, l'individuazione della cosiddetta tutela orientata dapprima è stata trasposta in maniera passiva e poi è stato disegnato un ambito di tutela in funzione della risorsa presente, del suo stato di compromissione in relazione al contesto, e della garanzia per limitare un suo ulteriore depauperamento. Nel caso in questione, l'area oggetto di trasformazione è ricompresa nell'ambito di tutela del crinale di 1^a classe e a margine dell'area individuata come paesaggio agrario storico. Il PRG, in fase di adeguamento al PPAR ha ritenuto di riconoscere a questa parte del territorio comunale una valenza che si espressa, al di là dell'individuazione delle singole risorse da tutelare, come una unità di paesaggio collinare riconoscendogli un valore paesaggistico. Tenuto conto di tale lettura, non si accolgono le motivazioni poste nelle controdeduzioni, che ritengono che la presenza di una tutela orientata possa consentire la trasformazione in zona edificabile, escludendo il principio di incompatibilità tra la tutela orientata e la trasformabilità di una zona agricola in area edificabile.

Tuttavia, l'esame dell'area che viene elaborato nella controdeduzione, porta ad una proposta di zona edificabile ridotta quanto a superficie territoriale e a volume realizzabile, sostenuta da ulteriori valutazioni legate all'inserimento paesaggistico della trasformazione. In tal senso si accoglie la proposta così come elaborata nella controdeduzione.

SCHEDA N. 2

Rif. Scheda del parere
n. 2/2023

02

Rif. normativo

L.R. 34/92, Piano Paesistico Ambientale Regionale; e D.M. 1444/68

Oggetto

Ambiti di tutela definitivi del PPAR - art. 30 delle NTA del PPAR – crinali e art. 38 delle NTA del PPAR - paesaggio agrario storico;
Individuazione zone B ex art. 2 del D.M. 1444/68

Documento

Relazione Illustrativa, Tavola 1 Capoluogo - scala 1:2000 e Tav. P1.a – Sistema di tutela paesaggistico ambientale Sottosistema Geologico - Geomorfologico; Tav. P1.b – Sistema di tutela paesaggistico ambientale Sottosistema Storico-Culturale e Vincoli Paesaggistici.

Numero doc.

Docc. 8, 16 e 17

Numero tavola

Tavv. P1.a e P1.b

Schema grafico

sì

Art/paragrafo

Rilievi di cui alla scheda n. 2 del parere 2/2023

La variante al PRG (cfr: Tavola 1 Capoluogo - scala 1:2000 - doc. 11) prevede l'inserimento di una zona B2 edificabile di completamento residenziale in prossimità di via Marcelliana, circondata da una zona VP, verde privato e di rispetto ambientale. Le due nuove zone ricadono nell'ambito di tutela del crinale principale (classe 1a), interessato dai centri urbani di Agugliano e Polverigi, nelle Aree di valore paesaggistico e ambientale e nel Paesaggio agrario di interesse storico-ambientale ed è parte dell'Unità di paesaggio n. 8, Ambiti degli insediamenti compatti di Agugliano e Polverigi.

La nuova zona B di completamento individua un'area che, allo stato attuale, è agricola e priva di edificazione.

Ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/68 si evidenzia che può essere assegnata la classificazione di zona omogenea di completamento ad un'area, nei seguenti casi:

- risponde ai requisiti minimi di cui all'art.2 del D.M.1444/68, (le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq) purché siano state realizzate le opere di urbanizzazione;
- non risponde pienamente ai requisiti minimi di cui all'art.2 del D.M.1444/68 purché gli edifici attualmente esistenti abbiano una superficie coperta non inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona, siano urbanizzate e la non corrispondenza al decreto ministeriale derivi dall'applicazione di indici e parametri urbanistico-edilizi previsti da precedenti strumenti

urbanistici generali comunali.

Considerato che la nuova sottozona B è priva di edificazione, si rileva la non conformità rispetto al D.M. 1444/68

Controdeduzioni comunali di cui alla Delib. C.C. n. 14 del 24/04/2023

2.2. CONTRODEDUZIONE

In merito alla compatibilità del nuovo intervento con le tutele previste dal vigente PRG, si fa riferimento a quanto già esposto nella controdeduzione al rilievo S1/1, aggiungendo l'esiguità dell'intervento che non può determinare alcun effetto significativo nel contesto in cui è inserito. Si tratta di un piccolo edificio con una H max di 7,50 metri, posto ad una quota a - 14 metri da quella della strada di crinale. Certamente la singola "zona" isolata dal contesto non risponde ai criteri del D.M. n. 1444/1968, ma si tratta di una porzione della zona B esistente (contorno rosso), estrapolata e ricollocata al fine di utilizzarne la edificabilità, impossibile per mancanza delle distanze minime.

La zona VP, non edificabile, individua l'area di pertinenza al cui interno è prevista la strada privata di accesso al lotto e le aree del giardino. Quindi le due zone sono tra loro correlate, la modifica della zona B determina una coerente modifica della zona VP.

2.3. PROPOSTA DI MODIFICA (RILIEVI S2/1 e S2/3).

Viste le sopra riportate considerazioni si ritiene di poter superare la condizione di zona edificata con una diversa collocazione, che integri la nuova zona B in quella esistente, come evidenziato nella figura che segue, correlata alla zona VP.

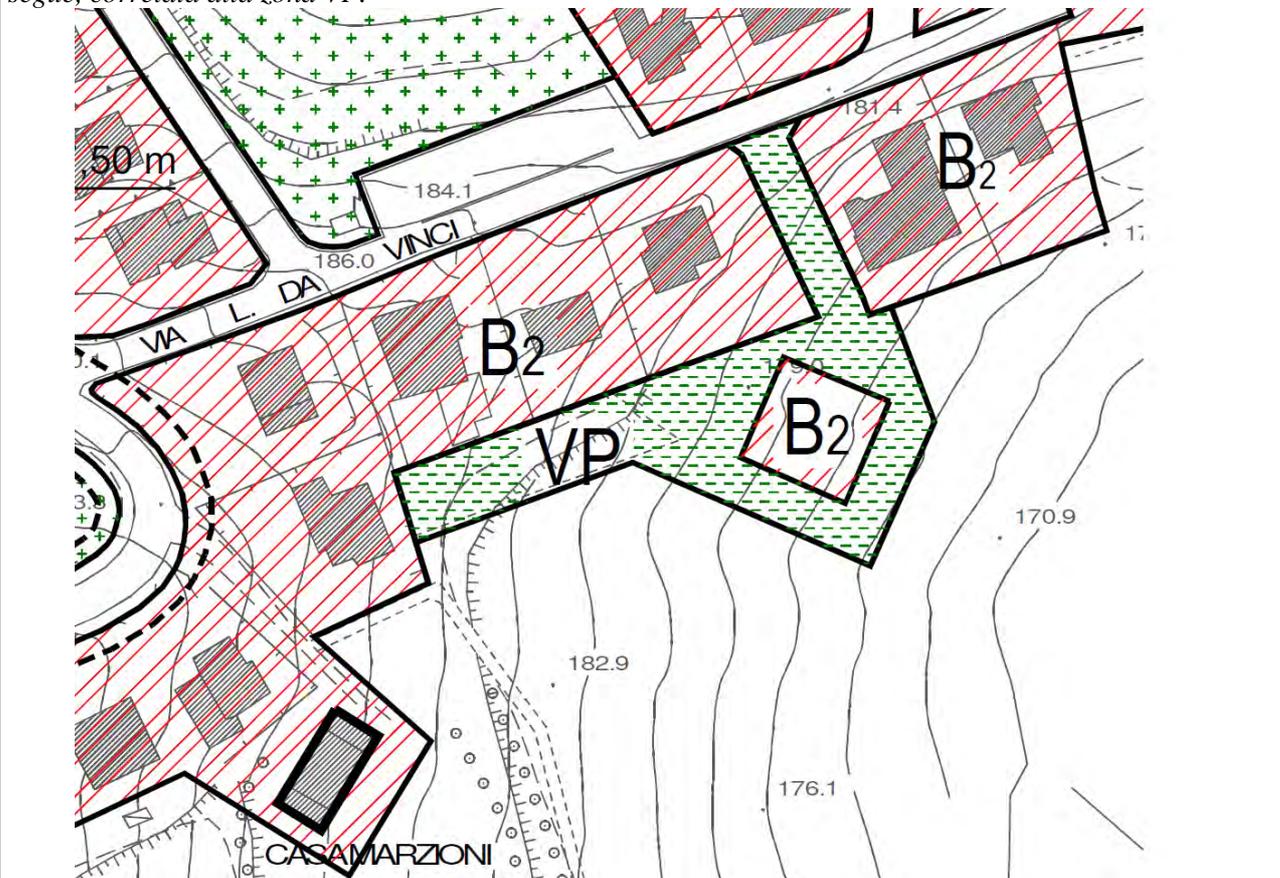


Fig. 5 – Stralcio tav. 2 Mucciolina – Azzonamento, proposta di modifica.

Rimane invariata la superficie della zona B2 (555 mq), mentre la zona VP passa da 5.396 mq a 3.432 mq. La zona edificabile è collocata in prossimità della Via L. Da Vinci, con un proprio accesso privato, certamente più sicuro di quello sulla strada provinciale (Via Marcelliana). La zona è ruotata, rispetto all'allineamento della via, sia per una migliore giacitura dell'edificio nel versante, sia per un corretto asse eliotermico. Certamente non è casuale il fatto che la prospiciente casa storica (casa Marzioni) abbia un'analogia giacitura.



Immagine 6 – La zona B2 e VP a Mucciolina (Via Leonardo Da Vinci).

Rilievi alle controdeduzioni comunali di cui alla Delib. C.C. n. 14 del 27/04/2023

Il Comune, con atto di consiglio n. 14 del 27/04/2023, ha deliberato di controdedurre alla scheda n. 2 del parere 2/2023 di cui al decreto del Presidente della Provincia di Ancona n. 16 del 31/01/2023 con le motivazioni espresse nella citata delibera C.C. n. 14/2023 ed in particolare come proposto dal responsabile del Settore Urbanistica del Comune e dal co-progettista della variante al PRG, come sopra riportate.

Nello specifico, nella succitata scheda n. 2 del parere provinciale, si evidenziava la non conformità dell'individuazione della zona di completamento e dalla sottozona VP, quanto alla presenza dell'ambito

definitivo di tutela del crinale e rispetto ai requisiti previsti dal DM 1444/68 per l'individuazione delle zone territoriali omogenee di completamento.

La proposta di modifica contenuta nella controdeduzione vede la ricollocazione della nuova zona B di completamento in una posizione maggiormente ravvicinata alle aree edificate, in continuità con la nuova sottozona VP. Tuttavia, l'area, anche in questa nuova collocazione, è priva di edificazione, non presenta alcuno dei requisiti previsti per l'individuazione delle zone di completamento di cui al DM 1444/68. Quanto alle considerazioni espresse in relazione alla presenza dell'ambito di tutela del crinale, si respinge la controdeduzione comunale per le motivazioni riportate nella scheda n. 1 del presente parere.

Si ritiene pertanto di respingere le controdeduzioni formulate dal Comune con delibera C.C. n. 14/2023 e si conferma il parere già espresso nella scheda n. 2 del parere 2/2023 di cui al decreto del Presidente della Provincia di Ancona n. 16 del 31.01.2023, rilevando la non conformità dell'individuazione della zona di completamento, con i requisiti previsti dal DM 1444/68.