

COMUNE DI MORRO D'ALBA
PROVINCIA DI ANCONA



VARIANTE PARZIALE AL PRG PER LA RIQUALIFICAZIONE
DEL PATRIMONIO EDILIZIO DEL PAESAGGIO AGRARIO
E L'ACCOGLIMENTO DI ISTANZE OPERATIVE
E DI EFFICIENTAMENTO DEL PRG.

VARIANTE 2023

Doc. 1 - Relazione illustrativa

Indice

1. Linee strategiche e obiettivi della variante 2023
 2. Principali azioni della Variante 2023
 - A. Revisione normativa interventi in zona agricola
 - B. Richieste puntuali di variante al PRG
 - C. Aggiornamento del Piano Regolatore Generale
 3. Elaborati della Variante 2023
 4. Carico urbanistico della Variante e dimensionamento di piano
 5. Congruenza della Variante 2023 con la Pianificazione sovraordinata
-

1. Linee strategiche e obiettivi della Variante 2023

Il Comune di Morro d'Alba è dotato di Piano Regolatore Generale adeguato al Piano paesistico ambientale regionale (PPAR), approvato nel 2017 con Delibera Consiglio Comunale n. 40 del 24 novembre 2017.

Con Delibera di Giunta n.87 del 29/08/2022 l'Amministrazione comunale ha avviato un procedimento di Variante parziale al PRG individuando i seguenti obiettivi:

- sostenere gli interventi di recupero del patrimonio edilizio del paesaggio rurale, contemperando le esigenze di tutela paesaggistica e tipologica degli edifici rurali, che le contingenti esigenze di miglioramento sismico e di efficientamento energetico degli immobili;
- mettere a sistema le richieste di revisione dello strumento urbanistico inoltrate da cittadini, imprese e professionisti laddove coerenti con le azioni di valorizzazione del territorio perseguito dall'amministrazione e agevolare il declassamento di terreni edificabili da parte dei proprietari che desiderano rendere le aree di proprietà non edificabili, con benefici sul consumo di suolo potenziale del PRG.

Sono inoltre emerse delle esigenze di aggiornamento del Piano Regolatore Generale per una migliore applicabilità delle norme e la ridefinizione di alcuni servizi collettivi.

2. Principali azioni della Variante 2023

Le azioni della Variante 2023 sono riconducibili pertanto agli obiettivi indicati dall'Amministrazione Comunale e dall'Ufficio Tecnico e riconducibili a tre macro-obiettivi:

- A.** Revisione normativa interventi in zona agricola
- B.** Richieste puntuali di variante al PRG
- C.** Aggiornamento del Piano Regolatore Generale

A. Revisione normativa interventi in zona agricola

Il territorio agrario è la principale risorsa di Morro d'Alba, sia in chiave paesaggistica, sia come produzione vinicola e di accoglienza turistica.

Il PRG vigente, sulla scorta delle prescrizioni sovracomunali e delle valutazioni delle risorse ambientali, individua quattro classi all'interno della **zona agricola**:

- **Tipo E** - Zone ad attività agricola produttiva
- **Tipo E1** - Zone con aree ad alto valore paesistico-ambientale
- **Tipo E2** - Zone con elementi diffusi del paesaggio agrario o naturale di rilevante valore paesistico-ambientale
- **Tipo E3** - Zone con elementi del paesaggio agrario di interesse storico ambientale

Gli edifici/manufatti in ambito agricolo che sono stati oggetto del "Censimento dei manufatti colonici ed extraurbani", secondo quanto previsto dalla L.R. n. 13/90 e dell'art. 40 delle N.T.A. del P.P.A.R., indipendentemente dalla localizzazione in una delle quattro tipologie di zona E, sono identificati e regolati dal PRG secondo **sei classi di tutela ed intervento**, in relazione alle caratteristiche architettonico – tipologiche e al loro valore e stato di conservazione.

Le sei classi normate dal PRG in relazione ad un giudizio di "valore" dato al momento del Censimento sono:

- **classe R** – Edifici con un giudizio di importanza "rilevante" (**art. 17 del PRG**), comprendono anche gli edifici e i complessi che sono individuati come di rilevanza da parte del P.P.A.R. e confermati in tale catalogazione e sono cartograficamente indicati come "A3 – Edifici e complessi isolati" con la relativa area di tutela, mantenendo la destinazione a zona E agricola in corrispondenza a quanto previsto nel D. M. 1444/68;
- **classe M** - Edifici con un giudizio di importanza "media" (**art. 18 del PRG**), in cui sono evidenti le originarie tipologie, anche se in cattivo stato manutentivo, oppure oggetto di interventi recenti volti al ripristino delle tipologie e degli elementi architettonici originari;
- **classe B** - Edifici con un giudizio di importanza "bassa" (**art. 19 del PRG**) in cui gli edifici pur richiamando vecchie tipologie hanno caratteristiche architettoniche, finiture ed elementi in contrasto con le caratteristiche originari, che ne determinano il livello basso di giudizio;
- **classe N** - Edifici con un giudizio di importanza "nulla", (**art. 20 del PRG**) in cui gli edifici risultano completamente in contrasto con i manufatti rurali, riprendendo tipologie e caratteristiche architettoniche e finiture che potrebbero essere riconducibili alle aree urbane, quindi in profondo contrasto con le aree rurali;

- **classe N/CV** - Edifici che rientrano nel giudizio di importanza “nulla” (**art. 21 del PRG**), con funzione “produttiva”, sia perché utilizzati come ricovero di attrezzature e macchinari o come magazzino di prodotti, sia perché adibiti all’attività di vinificazione in tutte le diverse fasi. Sono inoltre strutture di dimensioni rilevanti che non possono essere normati come gli annessi che vengono indicati rispetto all’edificio principale;
- **classe N/CP** - Edifici che rientrano nel giudizio di importanza “nulla” (**art. 22 del PRG**), con funzione “produttiva” prevalentemente nell’ambito di allevamenti di polli e similari, oggi normalmente non più utilizzati, con caratteristiche tipologiche standard, con dimensioni rilevanti, non potendoli pertanto normare come gli annessi che vengono indicati rispetto all’edificio principale.

Le modifiche al PRG proposte dalla Variante 2022 riguardano:

A1 – le categorie e le modalità di intervento ammesse per gli edifici censiti IGM (art.17-20)

A2 – introduzione di norme per la riconversione degli edifici destinati a depositi agricoli e alla zootecnica oggi in disuso (art.22 del PRG);

A1. Modifica delle categorie e delle modalità di intervento ammesse per gli edifici censiti IGM (art.17- 20)

La necessità di modificare le norme per gli interventi in zona agricola è volta a sostenere gli interventi di recupero del patrimonio edilizio del paesaggio rurale, contemperando le esigenze di tutela paesaggistica e tipologica degli edifici rurali, che le esigenze di miglioramento sismico e di efficientamento energetico degli immobili.

In linea con gli obiettivi della SRSvS -Strategia Regionale per lo Sviluppo Sostenibile, approvata in data 13 Dicembre 2021 con la DAAL n° 25, la Variante si pone l’obiettivo di favorire interventi efficaci a migliorare la qualità degli edifici, in particolare in zona rurale, che contemplino obiettivi di tutela paesaggistica, di sicurezza sismica, di risparmio energetico, per un miglioramento reale nella qualità dell’edificato rurale, l’abbattimento dei consumi energetici e delle emissioni nocive, la lotta al consumo di suolo attraverso il recupero del tessuto rurale esistente con conseguente guardiania e presidio del territorio, rafforzando la resilienza della zona rurale.

La revisione normativa delle zone agricole muove pertanto dal desiderio di consentire e incentivare progetti di recupero del tessuto rurale con soluzioni sismicamente adeguate, energeticamente efficienti e NZEB.

La revisione normativa si rende altresì necessaria in virtù del rinnovato quadro normativo del DPR 380/01. Gli edifici censiti di tipo M difatti ammettono la categoria d’intervento della ristrutturazione, ma

non la demolizione e ricostruzione, in contrasto con quanto previsto dal DPR 380/01, generando quindi problematiche interpretative sull'applicabilità della norma, con possibili contenziosi.

La norma proposta fa chiarezza su categorie e modalità di intervento, da un lato semplificando la norma, dall'altra tutelando il valore paesaggistico e documentale degli edifici rurali.

Categorie di intervento:

- le modifiche interessano la sola classe R degli edifici con valore storico, per i quali viene aggiunto tra gli interventi ammissibili il risanamento conservativo, al fine di consentire anche intervento di miglioramento sismico degli edifici laddove necessari.

Modalità di intervento:

- vengono riportate in questo punto norme già presenti all'interno dell'articolo, senza modifiche sostanziali alle stesse.

Interventi strutturali:

- viene consentito il risanamento, fino alla demolizione e ricostruzione di parte della struttura laddove strettamente necessario al miglioramento sismico e alla messa in sicurezza degli edifici. Viene fatto obbligo di mantenimento di sagoma e materiali.

Composizione delle fronti:

- vengono modificati gli interventi consentiti, contemperando le necessità connesse al miglioramento sismico e all'efficientamento energetico degli edifici, con quelle di tutela del paesaggio agrario e degli immobili di valore testimoniale dell'architettura rurale.

Materiali ed elementi decorativi:

- vengono consentiti gli interventi necessari al consolidamento sismico e all'efficientamento energetico, ferma restando la tutela degli elementi tradizionali dell'edilizia rurale.

Cambio di destinazione d'uso:

- nessuna modifica, solo una riorganizzazione del testo

Annessi:

- nessuna modifica sostanziale, solo una riorganizzazione del testo

Modifica normativa:

si rimanda alle NTA comparate:

Art.17 Classe R – Edifici con valore di memoria storica e con caratteristiche architettoniche peculiari.

Art.18 Classe M – Edifici con valore di memoria storica senza particolari caratteristiche architettoniche e decorative.

Art.19 Classe B – Edifici privi di memoria storica con elementi decorativi e architettonici in contrasto con

l'edilizia rurale.

Art.17 Classe N – Edifici principali con tipologie, materiali e elementi costruttivi in contrasto con i manufatti rurali e annessi al fondo agricolo.

A2 – introduzione di norme per la riconversione degli edifici destinati a depositi agricoli e alla zootecnica oggi in disuso (art.22 del PRG)

Il censimento degli edifici in zona agricola, registra alcuni edifici per allevamenti, ad oggi nella quasi totalità in disuso. L'obiettivo che si pone la Variante per questi stabilimenti dismessi è normare un possibile cambio di destinazione d'uso volto a rigenerare tale patrimonio edilizio spesso fatiscente e senza relazione con l'architettura tipica del paesaggio rurale.

Il cambio di destinazione ammesso è pertanto volano alla sostituzione degli stabilimenti attuali e alla rigenerazione edilizia e territoriale connessa, ammettendo il riuso dei contenitori in disuso o sottoutilizzati (ex allevamenti e similari), per nuovi manufatti a servizio dell'azienda agricola, per nuovi manufatti connessi alla multifunzionalità agricola, per l'insediamento residenziale.

Tale cambio di destinazione d'uso è ammesso, in conformità a quanto previsto dall'art.6 c.3 della L.R.13/90, per interventi volti al miglior inserimento paesaggistico e al recupero funzionale e architettonico dei beni, nonché al rispetto delle norme antisismiche e all'efficientamento energetico degli edifici.

Nel caso di mantenimento dell'utilizzo a servizio dell'attività agricola non è prevista un compensazione in riduzione di tali volumi, mentre per cambio di destinazione con

- Attività di servizio, commercio, esposizione, strettamente connesse alla produzione agricola, è prevista una riduzione della volumetria attuale del 40%, sostenibilità ambientale degli edifici e rispetto dello standard a parcheggio;
- Edilizia residenziale e turistica, è prevista una riduzione della volumetria attuale del 60 %, sostenibilità ambientale degli edifici, e corresponsione degli oneri dovuti per urbanizzazione primaria e secondaria come previsto dalla legislazione vigente .

Modifica normativa:

si rimanda alle NTA comparate:

Art.22 Classe N/CP – Edifici con funzione “produttiva” per allevamento di polli e similari.

B. Richieste puntuali di variante al PRG

Laddove coerenti con l'obiettivo di valorizzazione del territorio perseguito dall'amministrazione, la "Variante 2022/23" mette a sistema le richieste di revisione dello strumento urbanistico inoltrate da cittadini, imprese e professionisti e in particolare quelle finalizzate al declassamento di terreni edificabili da parte dei proprietari, con benefici sul consumo di suolo potenziale del PRG.

Le istanze raccolte dalla Variante sono le seguenti:

- B1** istanze di riduzione dei carichi urbanistici su base volontaria
 - B1.1** riduzione terreno edificabile in via Sanguineti
 - B1.2** riduzione frustoli edificabili in via del Mare e lotto edificabile via Marconi
 - B1.3** riduzioni terreni edificabili in Strada Provinciale di Morro
- B2** Aree produttive integrative del PIP Sant'Amico
- B3** Modifica destinazione d'uso area in zona D- produttiva in via del Mare
- B4** Razionalizzazione zona di completamento e parcheggi in via Costa
- B5** Regolarizzazione normativa lotto B1 in via Marconi
- B6** Modifica superficie fondiaria lotto in via Sant'Amico a parità di cubatura
- B7** Adeguamento catastale zonizzazioni via Ignazio Silone
- B8** Revisione classificazione pericolosità geologica area agricola.

Ai sensi dell'art.16 comma 4 lettera d-ter del DPR 380/2001 laddove le richieste in variante inoltrate dai privati generano un plusvalore delle aree viene applicato "il contributo straordinario di costruzione" (Plusvalore di trasformazione urbanistica) rappresentato dal 50% della valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. La corresponsione del maggior onere è ammessa in tutte le forme previste dal DPR 380/2001: versamento contributo, realizzazione opere pubbliche, cessione aree, edilizia residenziale sociale e il calcolo del contributo straordinario è determinato al momento del rilascio del Titolo Abilitativo dal 50% del maggior valore IMU dell'area pre e post variante, come indicato negli elaborati di Piano.

Art. 16 comma 4: L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:

(omissis)

d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

In coerenza con le modifiche introdotte al DPR 380/2001 dalla L 164/2014 e successivamente dalla L. 120/2020, viene normato il Contributo Straordinario inserendo l'**art. 80 bis** delle NTA, definendo i casi di applicazione e di esclusione dalla norma.

Modifica normativa:

Art.80 bis. Plusvalore di Trasformazione Urbanistica

5. Ai sensi dell'art.16 comma 4 lettera d-ter del DPR 380/2001 si istituisce il contributo straordinario di costruzione (Plusvalore di trasformazione urbanistica) rappresentato dal 50% della valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso (compresi quelli relativi a procedure dello Sportello Unico per le Attività produttive). La corresponsione del maggior onere è ammessa in tutte le forme previste dal DPR 380/2001: versamento contributo, realizzazione opere pubbliche, cessione aree, edilizia residenziale sociale.

La presente norma non si applica in caso di varianti approvate attraverso accordi di programma o specifiche procedure negoziate in cui sia prevista una maggior determinazione della plusvalenza.

Sono escluse altresì le varianti generali al PRG ad eccezione di eventuali aree in esse espressamente individuate ove sia previsto l'assoggettamento a detto contributo straordinario. Nel caso di plusvalore generato da varianti urbanistiche al PRG il calcolo del contributo straordinario è determinato al momento del rilascio del Titolo Abilitativo dal 50% del maggior valore IMU dell'area pre e post variante, come specificatamente indicato negli elaborati di Piano.

B1 - Riduzione dei carichi urbanistici su base volontaria

La Variante persegue l'obiettivo della riduzione del consumo di suolo: in fase di redazione dalla Variante è stato pubblicato un avviso per la raccolta di istanze da parte di privati e imprese per il declassamento dei terreni edificabili. Il terreno oggetto di variante è classificato come zona agricola se in ambito rurale e come zona per il verde privato inedificabile in ambiti urbani e peri-urbani.

In fase di reazione della variante sono pervenute di istanze, ma sarà possibile accogliere ulteriori istanze in fase di osservazioni al piano, fermi restando i diritti di terzi e la congruità con le norme sovraordinate.

B1.1 terreno edificabile in via Sanguineti

Istanze: private. > sig.ra Cercaci prot. 553 del 30/01/2023 > sig. Bronzini prot. 5195 del 22/09/2023

Motivazione: riduzione edificabilità delle aree di proprietà, con individuazione piccoli lotti di completamento per esigenze familiari.

Istruttoria:

Viene accolta l'istanza di riduzione del carico urbanistico del comparto C2 in via Sanguineti per le aree di proprietà Cercaci e Bronzini.

Per le aree di proprietà di Cercaci vengono previsti, come richiesto, due lotti di completamento in zona

B3 con una capacità edificatoria di circa 600 m², pari al 37 % di quella attualmente sviluppata dai terreni in C2 (1.594 m²). Le aree non più edificabili vengono classificate in parte come agricole (in corrispondenza dell'area segnalata in pericolo di frana P3) e in parte come parcheggio pubblico, da cedere contestualmente agli interventi o in tempi anticipati in caso di necessità dell'ente di realizzare prima il parcheggio. La cessione delle aree per il parcheggio assolve quanto dovuto come contributo sul plusvalore ai sensi del DPR 380/01:

- le aree in trasformazione da C2 a B3 hanno un plusvalore di 50 €/m², calcolato come differenza tra il valore delle aree ai fini IMU ante e post variante anno 2022 (92,16 - 42,53 = 50 €/m²)
- il contributo è calcolato al 50% del plusvalore = 25 €/m² * 600 m² = 15.000 € minimo di contributo;
- il valore di cessione del parcheggio è di 750 m² (estensione) * 21.154,00 €/ha (V.A.M. terreno agricolo seminativo) = 15.865,50 m².

Modifica al PRG proposta:

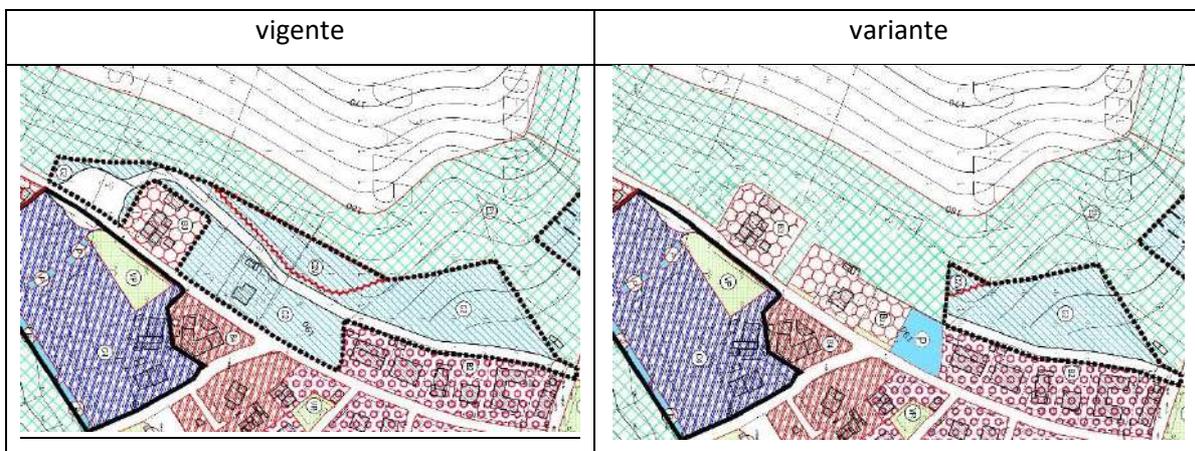
Normativa

4^a Prescrizione: Zona B3/B. Per la zona identificata in cartografia come zona B3/B valgono tutte le norme di cui al presente articolo, con le seguenti prescrizioni:

Ai lotti B3.1 si applica il contributo commisurato al plusvalore per effetto della Variante 2022/23.

La cessione del parcheggio pubblico indicato negli elaborati di piano assolve il contributo dovuto per il plusvalore e, laddove realizzato a spese dei privati in sede di edificazione dei lotti, concorre al reperimento degli standard urbanistici. Laddove il Comune avesse necessità di anticipare la realizzazione del parcheggio prima dell'attuazione dei lotti di completamento, le aree saranno cedute al Comune anticipatamente e a titolo gratuito, e assolveranno a quanto dovuto per il plusvalore dei lotti B3.1. I lotti privati non potranno accedere direttamente su strada senza parere preventivo delle autorità competenti.

Grafica



B1.1 Frustoli edificabili in via del Mare e via Marconi

Istanza: privata > sig. Romagnoli Raniero e altri, prot. n. 65 del 09/01/2023

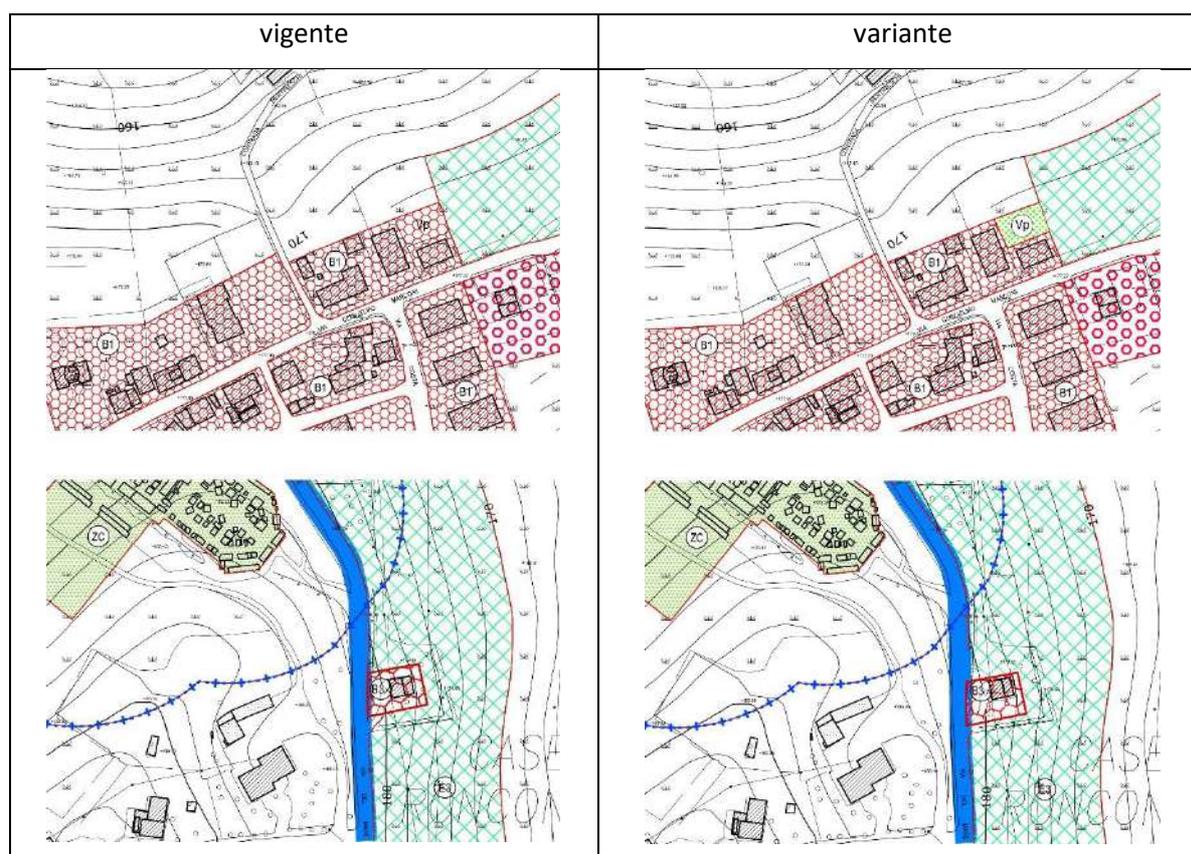
Motivazione: riduzione edificabilità delle aree di proprietà

Istruttoria: L'istanza viene accolta in quanto persegue sia l'obiettivo di riduzione del consumo di suolo, che di congruenza della zonizzazione di piano con l'assetto catastale.

Per la particella in via del Mare, il lotto viene ridisegnato coerentemente al mappale catastale.

Modifica al PRG proposta:

Grafica



B1.2 terreni edificabili in Strada Provinciale di Morro

Istanza: privata. Istituto Diocesano Sostentamento del Clero, prot. n. 163 del 11/01/2023

Motivazione: riduzione edificabilità delle aree di proprietà

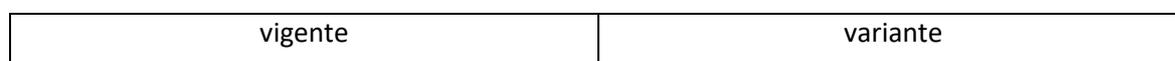
Istruttoria:

L'istanza viene accolta in quanto persegue l'obiettivo di riduzione del consumo di suolo.

I lotti vengono ridisegnati in conformità alla partizione catastale dei terreni.

Modifica al PRG proposta:

Grafica





B2 – Ridefinizione Aree produttive del PIP Sant'Amico;

Istanza: privata. > azienda Techpol con nota Prot. 4.139/2022

Motivazione: Gli spazi aziendali della storica sede di Morro d'Alba sono diventati insufficienti a contenere macchinari sempre più moderni, sicuri ed efficienti e dal 2018 la Ditta ha aperto un secondo PLANT nel Comune di San Marcello. Questa seconda sede è ubicata a 7,5 km dal plant principale e questo risulta di grande complessità di gestione soprattutto per i continui spostamenti di merci e dipendenti. È intenzione della ditta ampliare la sede di Morro d'Alba riportando la produzione in un unico plant produttivo moderno, funzionale e sostenibile. Tale soluzione sarebbe un vantaggio sia dal punto di vista dell'ottimizzazione degli spazi e dei consumi ma anche in termini di sostenibilità ambientale e riduzione del carbon footprint.

La ditta intende concepire il progetto di ampliamento tenendo conto della riduzione dell'impatto ambientale, sia in termini di emissioni in atmosfera che di consumi energetici e sarà poi inserito in una più grande opera di efficientamento dell'impianto esistente.

Istruttoria: Il PIP di Sant'Amico vede la localizzazione di importanti aziende per il tessuto economico comunale e non solo. Tra queste la Tech Pol che già da tempo necessita di ampliare la propria attività. Viste le argomentazioni sia di natura produttiva che di sostenibilità ambientale poste dall'istante, viene accolta la necessità di prevedere aree per la ristrutturazione logistica dell'impresa con necessario ampliamento dei lotti edificati nel PIP.

Dalla verifica prevista dalla L.R. 23 novembre 2011, n. 22 è emerso però che le aree integrative sono previste a fronte di zone artigianali e produttive previste dal PRG ancora non sature (l'utilizzo attuale è di circa il 65% della cubatura ammissibile).

Pertanto l'inserimento dell'area necessaria, viene compensato dalla retrocessione a zona agricola di altre aree in zona D di espansione, con riduzione delle zone D e delle cubature previste.

Tra l'altro si evidenzia che l'area trasformata in zona E agricola, è attualmente coltivata ad uliveto e ricade

all'interno del versante con tutela paesaggistica, che viene pertanto ridisegnata sull'area.

Le aree necessarie al nuovo assetto aziendale vengono classificate come zone D – di espansione, per far fronte alle necessità urbanizzative connesse al nuovo impianto e agli standard previsti per le zone D (viabilità distributiva, parcheggi aziendali, etc.).

La necessità di ridefinire la zona PIP, oltre che il lotto in espansione, ha determinato la scelta di procedere con una variante al PRG ordinaria anziché con il più celere strumento della Variante SUAP. L'insediamento sarà poi approfondimento sotto il profilo paesaggistico e funzionale dal Piano Attuativo, per una miglior integrazione tra esigenze aziendali e sostenibilità ambientale e finanziaria.

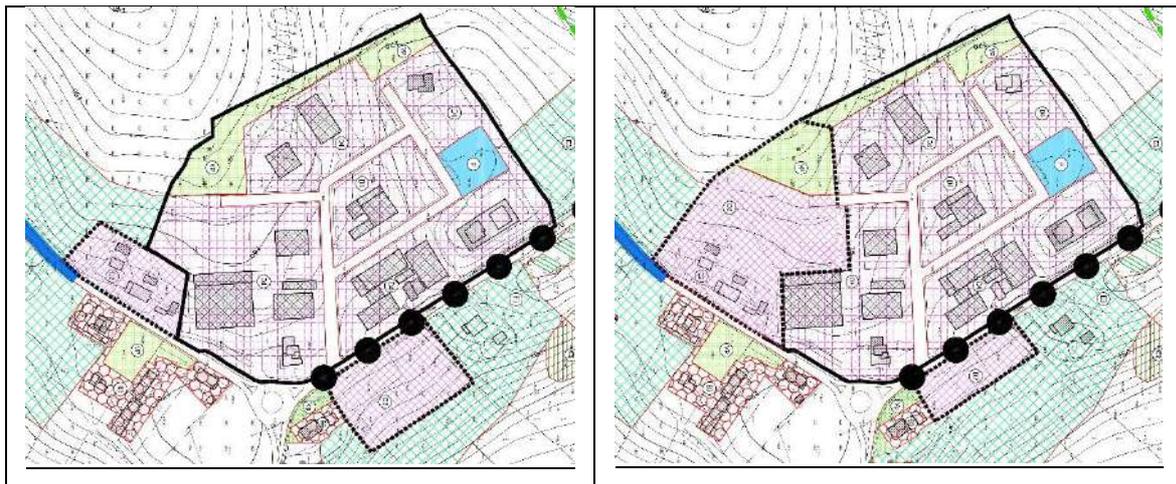
La nuova localizzazione dei volumi in espansione in ogni caso presenta vari fattori positivi:

- la sinergia con il PIP esistente e la facile accessibilità, che riducono al minimo le impermeabilizzazioni stradali;
- il recupero alla zonizzazione agricola di un esteso uliveto in zona panoramica
- una miglior definizione spaziale del margine sud del PIP esistente, ad oggi sottoutilizzato.

Alle aree in trasformazione da zona agricola a produttiva, non si applica il contributo per il Plusvalore, essendo aree in compensazione di altre a destinazione produttiva trasformate in zona agricola. Mentre per quanto riguarda le zone produttive non si applica il plusvalore in quanto le zone che passano da D di completamento a zone D in espansione, risultano in riduzione in relazione al valore ai fini IMU delle stesse.

Modifica al PRG proposta:

Grafica



B3 Modifica destinazione d'uso area in zona D- produttiva in via del Mare

Istanza: privata > Pellegrini Maurizio con nota Prot. 5.118 del 21/09/2022.

Motivazione: il lotto di proprietà è inserito nella lottizzazione artigianale-industriale e commerciale in via

del Mare (ex Lott. Gastaldi Gloria). Considerato che non vi sono sviluppi attesi nella previsione di attività commerciali ed artigianali, ma soprattutto industriali, e che anche tra gli immobili già realizzati nell'area solo due svolgono attività artigianale, mentre la maggior parte degli immobili ha funzione residenziale, e vista altresì la riqualificazione di via del Mare effettuata dal Comune, che rende auspicabile uno sviluppo residenziale dell'area, chiede una conversione della destinazione d'uso del lotto da artigianale a residenziale.

Istruttoria: Da una analisi dell'intera lottizzazione, convenzionata nel 2004, emerge che nel tempo la funzione predominante degli immobili presenti nel comparto è quella residenziale.

Le NTA della lottizzazione, a cui fanno riferimento anche le norme PRG successivamente approvato nel 2013 – “art. 40 – Zone D4 a prevalente funzione produttiva, commerciale e servizi, con Piani attuativi già approvati”, prevedono una percentuale di residenziale massima del 50%, connessa all'attività produttiva.

- NTA Lottizzazione art. 3 – Tipologia fabbricati:

La tipologia di riferimento nell'edificazione dei singoli lotti dovrà essere quella del capannone/lavoratori, con annessa residenza, che potrà essere costruita in aderenza o sopra il laboratorio e quindi non potrà essere realizzata isolata dal laboratorio/capannone. La copertura dell'edificio potrà essere di tipo piana e/o a falde.

In ogni lotto edificabile potrà essere costruito un solo alloggio, da destinare alla residenza del proprietario o del personale di custodia e/o gestione, la cui superficie utile netta, escluse le murature interne ed esterne, non dovrà superare i 120 mq, mentre le pertinenze dello stesso non potranno superare i 50 mq, sempre al netto delle murature, da considerare separatamente dalla superficie dell'alloggio. In questo caso la superficie utile netta del laboratorio/capannone non potrà essere inferiore a quella dell'abitazione da realizzare. In ogni lotto non sarà possibile costruire il solo alloggio senza costruire contemporaneamente l'aliquota minima di volume produttivo, mentre sarà invece possibile costruire il solo volume produttivo, senza edificare l'alloggio permesso.

- NTA PRG art. 40 - D4 Zone, a prevalente funzione produttiva, commerciale e servizi, con Piani Attuativi già approvati:

<i>categoria d'uso prevalente / funzione territoriale</i>	AP; C; AS; AD
<i>categoria o destinazione d'uso complementari</i>	aa2; s3; s4; s5; t1; t6
<i>modalità d'attuazione: diretta</i>	Diretta
<i>categorie d'intervento in caso d'attuazione diretta</i>	NC- Nuova costruzione DR - Demolizione e ricostruzione RU- Ristrutturazione urbanistica MO- Manutenzione ordinaria MS- Manutenzione straordinaria

	<p><i>MI- Modifiche interne</i></p> <p><i>RE- Ristrutturazione edilizia</i></p>
<i>Grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi</i>	<i>Indici e parametri del piano attuativo approvato</i>
<i>Parametri aggiuntivi rispetto al REC</i>	<i>Indici e parametri del piano attuativo approvato</i>
<i>Standards urbanistici</i>	<i>Corrispondenti a quelli del piano attuativo approvato</i>
<i>prescrizione e note particolari</i>	<p>1^ Prescrizione: Negli azionamenti D4 sono vigenti le norme del relativo Piano Attuativo.</p> <p>2^ Prescrizione: Alla scadenza del Piano Attuativo, sono consentiti solo gli interventi conformi alle disposizioni del Piano Attuativo, con gli stessi diritti edificatori acquisiti con il Piano Attuativo medesimo, nonché gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Tali diritti edificatori rimangono validi sui singoli lotti anche successivamente alla cessione delle aree pubbliche e al collaudo delle opere di urbanizzazione fino alla validità del P.R.G.</p> <p>3^ Prescrizione: Nel caso di demolizione e ricostruzione degli edifici l'intervento dovrà essere realizzato mantenendo la stessa volumetria e nel rispetto dei parametri (H max, De, Dc, Ds, Pi, Ps) iniziali indicati negli strumenti attuativi approvati.</p>

Di fatto le attività produttive che si sono insediate sono del tipo “artigianato e di servizio” e compatibili con la residenza, nella maggior parte dei casi già pienamente integrata con la funzione abitativa (ad esempio uno studio tecnico, una lavanderia, ...).

Anche nelle tipologie edilizie adottate l'intero comparto è più riconoscibile come edilizia residenziale che artigianale. Mentre, a distanza di anni dalla realizzazione dei primi immobili, si presentano per l'intero comparto problematiche legate alla quota residenziale, che ovviamente permane al cessare delle attività di servizio collocate ai piani terra o spesso nei seminterrati (data la particolare conformazione del terreno) o in caso di successioni o alienazioni delle unità immobiliari residenziali.

Solo uno dei lotti artigianali realizzati ha una destinazione interamente produttiva (un deposito di materiale edile che alla data odierna ha cessato la sua attività), mentre ad oggi di fatto non sarebbe compatibile con la zona una destinazione industriale per le aree o di artigianato con compatibile con la residenza, a motivo delle numerose abitazioni preesistenti nel comparto, ma anche nell'intera via del Mare.

Si ritiene altresì che in risposta all'istanza del signor Pellegrini, non sia ammissibile la modifica del solo lotto edificabile di proprietà in zona B residenziale, in quanto si troverebbe all'interno di un comparto

artigianale, ma si accoglie l'istanza proponendo una revisione dell'intero comparto artigianale in zona mista, con funzione sia di attività produttive compatibili con la residenza sia residenziale. Si ritiene tale classificazione urbanistica migliorativa:

- dal punto di vista della sicurezza e compatibilità ambientale: in quanto sono già presenti nella lottizzazione le residenze in quota maggioritaria e l'insediamento di attività produttive o industriali nei lotti liberi non è auspicabile;
- dal punto di vista degli standard urbanistici: in quanto vengono computati per la destinazione residenziale gli standard dovuti, che ad oggi non erano conteggiati in quanto in zona D-produttiva;
- dal punto di vista dell'inserimento nel contesto urbano: in quanto la vicinanza con il centro storico, la riqualificazione di via del Mare, la presenza dei numerosi edifici residenziali esistenti, rendono l'area maggiormente vocata alla residenzialità e alle attività artigianali di servizio con essa compatibili.

Vengono pertanto modificate le destinazioni d'uso prevalenti e complementari di zona.

Al fine di non vanificare la pianificazione attuativa convenzionata (indici, distanze, altezze...) viene mantenuta la classificazione a zona D, ma vengono computati gli standard urbanistici aggiuntivi in relazione alle funzioni miste aggiunte.

Modifica al PRG proposta:

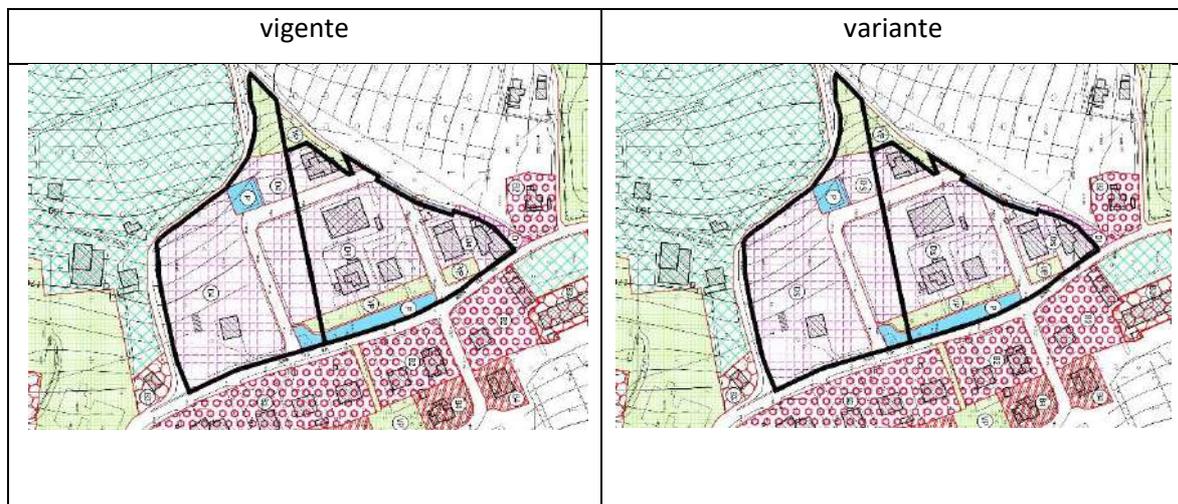
Normativa

Art. 40 bis – DS Zona produttiva mista, a prevalente funzione artigianale produttiva, residenziale, commerciale e servizi, con Piani Attuativi già approvati:

categoria d'uso prevalente / funzione territoriale	AP; AS; R; C; AD
categoria o destinazione d'uso complementari	aa2; aa1; ap3; ag4; s3; s4; s5; t1; t6; d3
modalità d'attuazione: diretta	Diretta
categorie d'intervento in caso d'attuazione diretta	NC- Nuova costruzione DR - Demolizione e ricostruzione RU- Ristrutturazione urbanistica MO- Manutenzione ordinaria MS- Manutenzione straordinaria MI- Modifiche interne RE- Ristrutturazione edilizia
Grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi	Indici e parametri del piano attuativo approvato <i>È ammessa la destinazione residenziale fino al massimo di un indice fondiario pari a 1,00 mc/mq, realizzabile anche in assenza di volumi ad altra destinazione.</i>
Parametri aggiuntivi rispetto al REC	Indici e parametri del piano attuativo approvato

Standards urbanistici	<p>Corrispondenti a quelli del piano attuativo approvato.</p> <p>Per la quota a destinazione residenziale, ivi compresi i cambi di destinazione d'uso, è fatto obbligo di cessione e/o monetizzazione dello standard relativo alle urbanizzazioni secondarie, non previste nel piano attuativo, con riferimento alle zone B: 6 mq/ab per verde pubblico e 3,25 mq/ab per attrezzature collettive.</p>
prescrizione e note particolari	<p>1^ Prescrizione: Negli azzonamenti DS sono vigenti le norme del relativo Piano Attuativo, salvo quanto diversamente indicato nelle presenti norme in relazione alle destinazioni d'uso.</p> <p>2^ Prescrizione: Alla scadenza del Piano Attuativo, sono consentiti solo gli interventi conformi alle disposizioni del Piano Attuativo, con gli stessi diritti edificatori acquisiti con il Piano Attuativo medesimo, nonché gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Tali diritti edificatori rimangono validi sui singoli lotti anche successivamente alla cessione delle aree pubbliche e al collaudo delle opere di urbanizzazione fino alla validità del P.R.G.</p> <p>3^ Prescrizione: Nel caso di demolizione e ricostruzione degli edifici l'intervento dovrà essere realizzato mantenendo la stessa volumetria e nel rispetto dei parametri (H max, De, Dc, Ds, Pi, Ps) iniziali indicati negli strumenti attuativi approvati.</p> <p>4^ prescrizione: Nel caso di utilizzo di una quota di residenziale maggiore di quella prevista dal piano attuativo, per nuove costruzioni o cambi di destinazione d'uso, sulla maggior superficie residenziale si applica il contributo sul plusvalore in relazione al maggior valore del terreno, come definito all'art. 80 bis, con passaggio tra zona D4 e zona B1.</p>

Grafica



B4 - Razionalizzazione zona di completamento in via Costa

Istanza: privata. > Gabriella Bolognini, Trillini Engineering Srl, con nota Prot. 4972/2022

Motivazione: necessità di ampliamento locali abitativi e/o uffici a servizio dell'attività (uffici, casa custode, foresteria)

Istruttoria:

La Ditta Trillini Engineering Srl con progetto in Variante SUAP (approvata con DCC n.12 del 27/05/2022), ha realizzato a proprie spese un parcheggio ad uso pubblico a servizio dell'attività economica e dell'ambito di via Costa. La Variante 2022/23 recepisce nelle cartografie e nelle NTA la modifica della zona interessata con classificazione a "Zona per servizi ed attrezzature – P/a – art.50/a delle NTA"

La richiesta di rendere edificabile il lotto di terreno agricolo residuale tra le edificazioni di via Costa e il nuovo parcheggio risulta ammissibile in ordine alla presenza delle urbanizzazioni, alla densità edilizia e all'assenza di vincoli ambientali.

L'area viene classificata come zona B1, in continuità con le edificazioni di via Costa.

Alla richiesta viene applicato il contributo straordinario connesso al plusvalore dell'area.

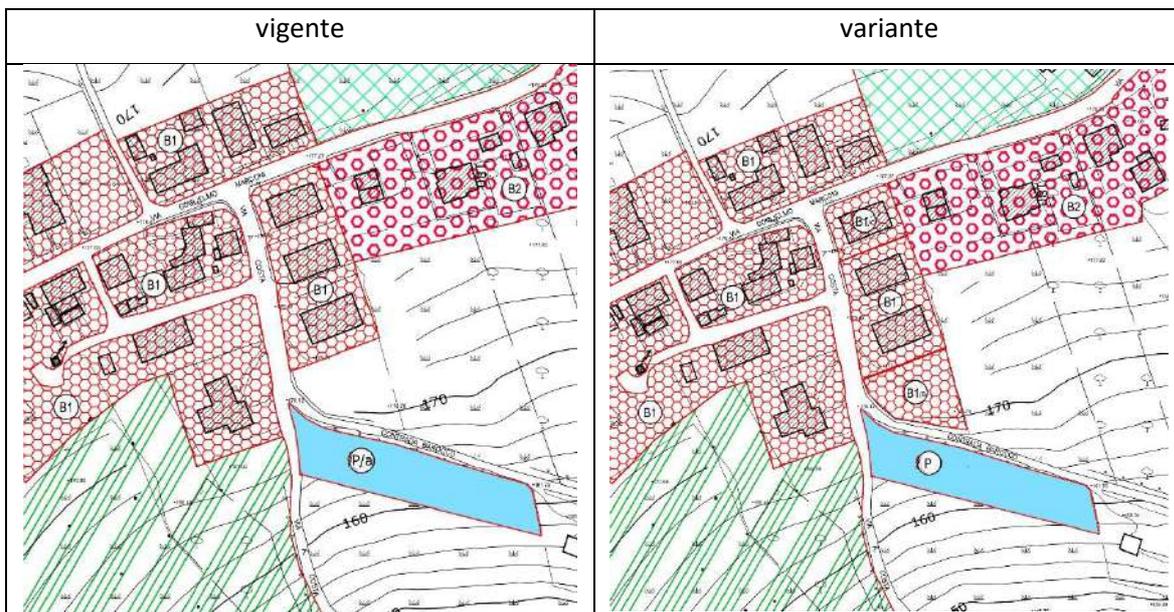
Modifica al PRG proposta:

Normativa

4^ Prescrizione: Zona B1/B. Per la zona identificata in cartografia come zona B1/B valgono tutte le norme di cui al presente articolo, con le seguenti prescrizioni:

- In fase di attuazione si applica il plusvalore in relazione al maggior valore del terreno, come definito all'art. 80 bis, con passaggio tra zona E e zona B1.

Grafica



B5 regolarizzazione normativa lotto B1 in via Marconi

Istanza: privata > Talacchia Silvano con nota Prot. 6473 del 28/11/2022.

Motivazione: il signor Talacchia è comproprietario di una palazzina in via Marconi n.48. La palazzina, edificata nel 1975, è stata realizzata con una altezza fuori terra maggiore di quella di progetto, in quanto nel progetto autorizzato era previsto un piano interrato, originariamente destinato ad attività artigianale, realizzato fuori terra. Durante la realizzazione gli interrati sono stati trasformati in vani garage, cantine, etc, annesse agli alloggi e censiti al catasto come unità abitative, pertanto non è possibile il loro interrimento, come originariamente previsto. Ad oggi il fabbricato ha una altezza di m. 11,75 sotto la veletta ribassata e m.12,15 all'incrocio con l'andamento della copertura. Di tali modifiche al progetto originale non è stato possibile rintracciare nell'archivio comunale autorizzazione in variante o progetti successivi.

Pur volendo perseguire la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, per conseguire la conformità urbanistica catastale ed edilizia del bene, ciò non è possibile in quanto il PRG fissa l'altezza massima di zona a 9.00 m. Si chiede pertanto di aumentare l'altezza ammissibile nell'area a m.12,50 per consentire la sanatoria del bene, a parità di cubatura attuale, che risulta conforme a quanto previsto dal PRG.

Istruttoria: La richiesta è volta a sanare la situazione esistente e non altera gli equilibri di zona, mentre rende ammissibili futuri interventi di riqualificazione ed efficientamento del condominio costruito nel 1975, ad oggi non autorizzabili a motivo della non conformità dell'immobile.

Modifica al PRG proposta:

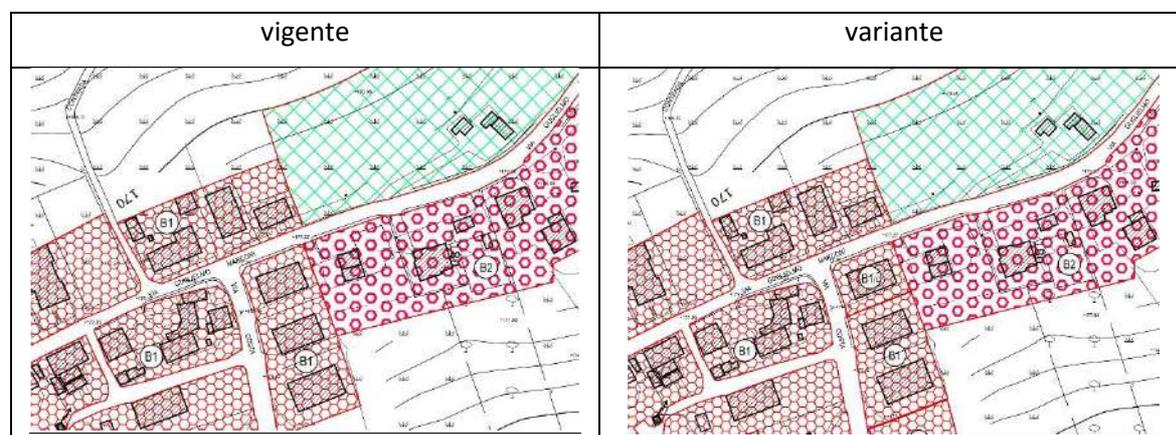
Normativa

5^ Prescrizione: Zona B1/C.

Per la zona identificata in cartografia come zona B1/C valgono tutte le norme di cui al presente articolo, con le seguenti prescrizioni:

- l'altezza Massima (Hmax) è di m.12,50.

Grafica



B6 Modifica superficie fondiaria lotto in via Sant'Amico a parità di cubatura

Istanza: privata > Romagnoli Maurizio prot. 5021 del 15/09/2022

Motivazione: si ravvisa la necessità di rettificare la sagoma della zona B3, disegnata dal PRG in tangenza all'immobile esistente nell'area, rendendo incompatibile ampliare il porticato esistente secondo un disegno omogeneo. Non è richiesta una cubatura aggiuntiva rispetto all'attuale.

Istruttoria: L'area di proprietà del sig. Romagnoli, distinta al catasto fabbricati al foglio 16 mappale 162, è classificata da PRG parte in zona residenziale B3, parte in zona Vp-verde privato e parte in zona agricola. La zonizzazione del PRG non segue la conformazione catastale dell'area e azzerava la distanza dal confine di zona del fabbricato esistente, non rendendo possibile una composizione volumetrica armonica del fabbricato e del portico.

Si ritiene che la modifica proposta sia ammissibile in quanto non aumenta il carico urbanistico di zona (la preesistente casa colonica assorbe già anche la nuova capacità edificatoria del piccolo ampliamento) e consente una miglior disposizione volumetrica del fabbricato e delle sue pertinenze.

Modifica al PRG proposta:

Grafica



B7 Adeguamento catastale zonizzazioni via Ignazio Silone

Istanza: privata > Chiodi Palmerino, con nota prot. n. 169 del 13/01/2023

Motivazione: A seguito della realizzazione del nuovo asse viario di via Silone, chiede l'adeguamento catastale dei lotti adiacenti e in particolare della particella foglio 12 map.530

Istruttoria:

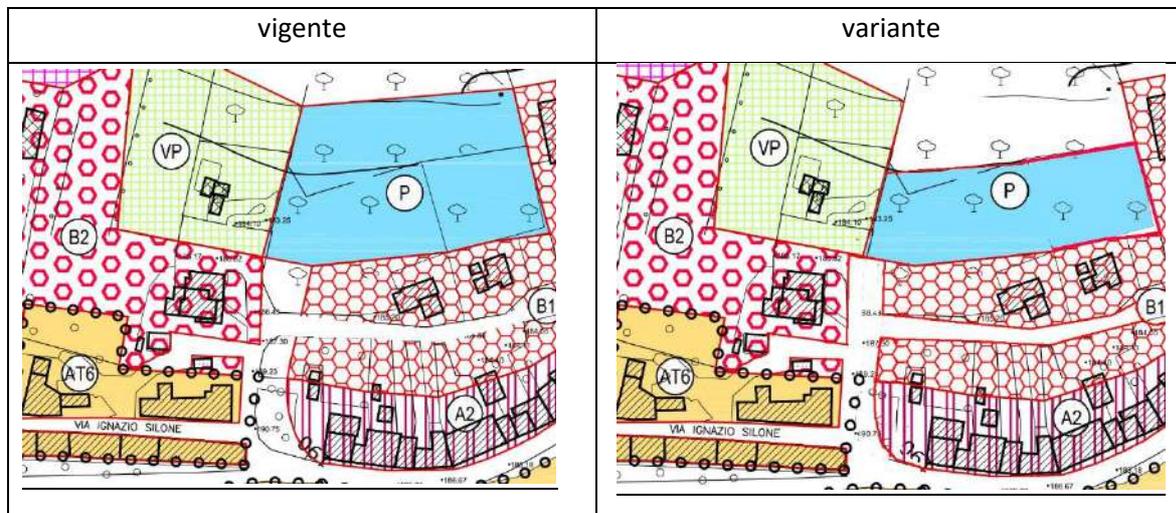
L'istanza si ritiene ammissibile e contribuisce ad una miglior definizione del PRG.

Contestualmente all'istanza di rettifica del lotto residenziale a seguito di sopralluogo nelle aree limitrofe, in occasione della variante viene ridefinita la consistenza del parcheggio pubblico in previsione con esclusione delle aree piantumate ad ulivi e particolarmente acclivi.

La riduzione è compensata dal nuovo parcheggio previsto dalla variante, e mentre quest'ultimo è previsto

in zona precedentemente zonizzata in espansione residenziale, il ridimensionamento del il parcheggio sul retro di via Silone contribuisce ad una minor urbanizzazione e impermeabilizzazione delle aree non edificate.

Grafica



B8 Revisione classificazione pericolosità geologica area agricola;

Istanza: privata > Pierantonelli Massimo, con nota prot. 3061/2020

Motivazione: il sig. Pierantonelli presenta, unitamente all’istanza, un’attestazione tecnica relativa alle risultanze del monitoraggio eseguito dal dott. Marco Brunelli in riferimento all’area di interesse, dalle quali si evidenzia la sostanziale stabilità dell’area. In virtù di tali approfondimenti tecnici chiede la ridefinizione della pericolosità da P3 a P2.

Istruttoria:

Il PRG 2013 del Comune di Morro d’Alba prevede un significativo ampliamento delle zone P3 con pericolosità elevata di frana classificate dal PAI. La Tav. Ri-G 8 “Carta degli ambiti definitivi di tutela e delle aree soggette a vincolo geologico (scala 1:2000) – indica con differente campitura le zone vincolate direttamente dal PAI e quelle inserite nel PRG, associandole a livello normativo a quelle sottoposte alla norma del PAI, come riportata all’art. 84 comma 3 del PRG.

L’art.85 prevede per le aree in zone a vincolo P3 non classificate direttamente dal PAI, ma dal PRG, alcune eccezioni, tra cui la possibilità di “*eseguire gli interventi*” in caso di “*approfondimento del quadro conoscitivo della pericolosità delle aree a rischio*”.

Nel caso di specie l’istante non intende realizzare interventi nell’area di proprietà e pertanto l’approfondimento svolto non ha potuto produrre il declassamento previsto dall’art.85.

Pertanto, con nuova istanza, si chiede in fase di revisione del PRG di riclassificare le aree in proprietà da P3 a P2, con scopo conoscitivo e normativo di zona, e non legato a specifici interventi. Si ritiene la documentazione prodotta esaustiva e tecnicamente atta a consentire il declassamento a P2.

Contestualmente si ritiene utile, visto il complesso e lungo iter necessario a dar risposta all'istanza del privato, modificare la norma generale di piano, per renderla maggiormente chiara e di semplice applicazione sia per i proprietari delle aree che per i tecnici comunali chiamati ad istruire il procedimento.

Normativa

Art. 85 – Interventi non consentiti nelle aree a pericolosità P3 - eccezioni

I soggetti interessati possono presentare istanza al Comune, corredata da documentazione tecnico-grafica adeguata in relazione alla tipologia del fenomeno ed all'oggetto della richiesta, **per la riclassificazione delle aree e/o** per l'esecuzione di interventi nelle aree a pericolosità P3, di norma non consentiti ai sensi dell'art. 84, nei seguenti casi:

- a) realizzazione di interventi di messa in sicurezza delle aree a rischio;
- b) approfondimento del quadro conoscitivo della pericolosità delle aree a rischio;

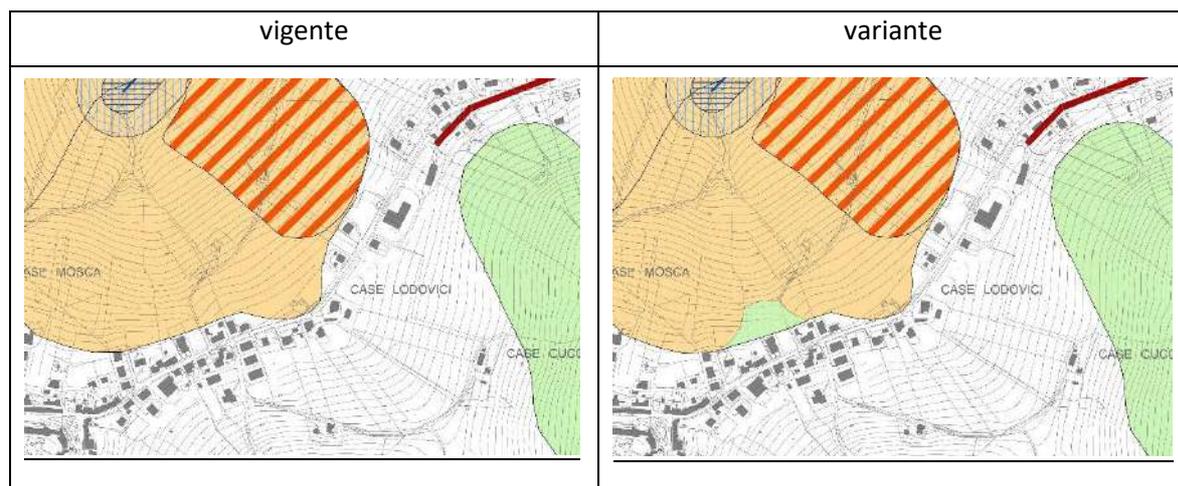
Il Comune potrà richiedere in sede di istruttoria ulteriore documentazione tecnica ed amministrativa ritenuta necessaria.

Qualora sulla base della documentazione prodotta, corredata delle necessarie indagini geotecniche/sismiche in sito ed in laboratorio, sia inequivocabilmente dimostrata una diminuzione della pericolosità geologica al livello P2, individuato secondo la metodologia utilizzata nel PAI, l'intervento richiesto sarà assoggettato a quanto previsto per tale livello di pericolosità.

L'assoggettamento al livello P2, limitato ~~allo specifico intervento~~ **alle aree indagate e georeferenziate nella documentazione prodotta**, avverrà mediante deliberazione dell'Amministrazione comunale sulla base del parere dell'Ufficio tecnico comunale. In caso di parere negativo dell'Ufficio tecnico comunale, lo stesso sarà vincolante.

Questo articolo non si applica alle aree o porzioni di aree soggette a vincolo di pericolosità P3 da parte del PAI.

Grafica



C. Aggiornamento del Piano Regolatore Generale

Dal confronto con l'ufficio tecnico e la verifica dei procedimenti in corso presso l'Area Tecnica è emersa la necessità di garantire chiarezza normativa del PRG e di riorganizzare alcuni spazi destinati a servizi collettivi:

- C1. Ampliamento area cimiteriale
- C2. Localizzazione servizi collettivi in Via Roma
- C3. Classificazione Zone omogenee
- C4. Riferimento al nuovo RET
- C5. Applicabilità zona AT
- C6. Coordinamento normativo

C1. Ampliamento area cimiteriale

Motivazione: il Comune di Morro d'Alba ha recentemente commissionato uno Studio di Fattibilità per l'ampliamento dell'area cimiteriale al fine di dotare il Cimitero di strutture destinate alla tumulazione e inumazione delle salme vista la carenza di disponibilità del patrimonio esistente, nonché di un sistema di viabilità di accesso che metta in sicurezza il collegamento del Cimitero con la strada provinciale. Lo studio di fattibilità ha confermato l'area già acquisita mediante procedura espropriativa, nella parte sudovest del cimitero esistente, ai fini dell'ampliamento.

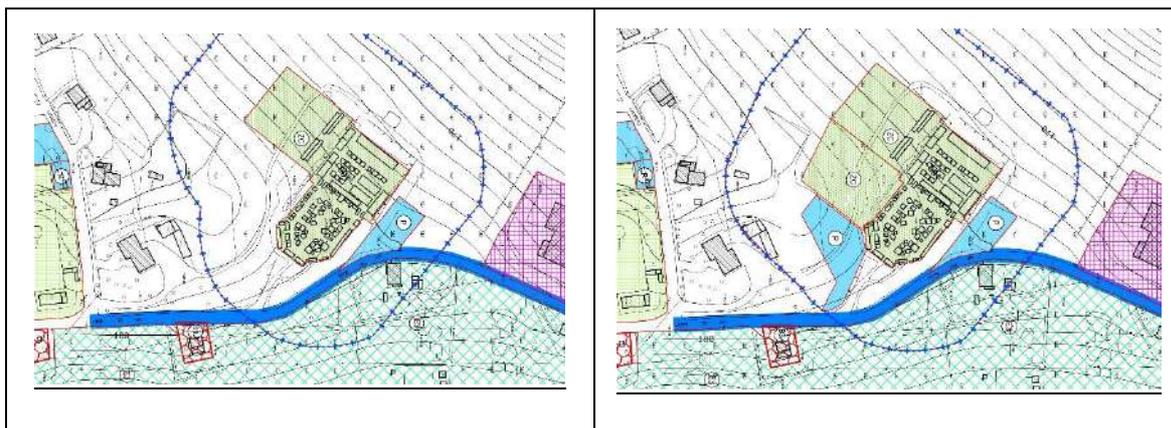
In attesa dell'approvazione del Piano Regolatore Cimiteriale, si ravvisa l'opportunità di prevedere nell'ambito della Variante in corso l'ampliamento dell'area destinata a zona cimiteriale.

Istruttoria: viene ampliata l'area destinata a zona ZC Zona Cimiteriale di cui all'art. 54 delle NTA e la zona di rispetto cimiteriale di cui all'art. 68 -Le distanze di rispetto, pari a 50 metri dalla nuova area destinata a zona cimiteriale:

- *rispetto cimiteriale: Nell'ambito del rispetto cimiteriale è vietata ogni nuova costruzione ai sensi del R.D. n.1265/1934 e T.u. leggi sanitarie. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 % e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457, indicati come manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.*

Grafica

vigente	variante
---------	----------



C2 Localizzazione servizi collettivi in Via Roma

Motivazione: con DCC n. 29 del 30/07/2022 il Comune di Morro d'Alba ha deliberato l'acquisto dell'area edificata sita in via Roma 79, per la localizzazione della nuova Caserma dei Carabinieri, che si trova a tutt'oggi in locazione presso una struttura privata non confacente alle funzioni tipiche di questa attrezzatura. L'area individuata è situata lungo la Via Roma in posizione strategica rispetto alla S.P. 13/1 di Morro - San Marcello e occupa un'area di completamento ove insiste un edificio degradato suscettibile di sostituzione edilizia.

Istruttoria:

Al fine di agevolare l'intervento di realizzazione della nuova Caserma dei Carabinieri, sia in termini di spazi necessari al servizio, sia in vista di un auspicabile partenariato pubblico privato per la sua realizzazione, si propone un incremento dell'indice attuale di zona, passando dall'attuale B2, che opera con indice di edificabilità I_f pari a 2,0 mc/mq e $H_{max} = 8,50$ m alla Zona B1 caratterizzata invece da un indice di edificabilità I_f pari a 3,0 mc/mq e $H_{max} = 10,50$ m.

La Variante destina l'indice incrementale pari a 1,0 mc/mq ad attrezzature collettive (F) così da incrementare lo standard di piano per le urbanizzazioni secondarie (352 m² destinati ad attrezzature collettive, senza incremento di SUL residenziale e conseguente carico urbanistico.

L'inserimento tra le destinazioni d'uso ammissibile di tutte quelle previste come attrezzature collettive al Capo 2.4.1 del PRG, non vincola l'area alla realizzazione della Caserma, aprendo a ulteriori necessità qualora ritenute più necessarie, quali attrezzature socio-sanitarie, culturali, sociali, o di pubblico esercizio...

Modifica al PRG proposta:

Normativa

Art. 27 B1 Zone residenziali di completamento ad alta densità. (prescrizioni e note particolari)

6^ Prescrizione: Zona B1/D via Roma.

Destinazione residenziale per 2,0 mc/mq e destinazione ad attrezzature collettive (CAPO 2.4.1 ZONE DI

INTERESSE COMUNE) per 1,0 mc/mq.

Grafica



C3. Riferimento al nuovo RET

Motivazione: L'intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni, raggiunta in sede di Conferenza unificata in data 20 ottobre 2016 ha approvato lo schema di regolamento edilizio tipo (RET) recante le definizioni uniformi e la raccolta delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia. La L.R. 03.05.2018 n. 8 definisce le modalità applicative del NRET, individuando le definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali contenute negli strumenti urbanistici e fornendo ai Comuni in fase di prima applicazione, fino all'approvazione dei nuovi piani regolatori generali (PRG) o loro varianti generali, le indicazioni tecniche di dettaglio ai fini della corretta interpretazione delle definizioni medesime, stabilendo altresì le norme transitorie da applicare ai procedimenti in itinere alla data di entrata in vigore dei regolamenti comunali di recepimento dell'intesa.

Istruttoria: viene inserito il riferimento normativo al Nuovo Regolamento Edilizio Tipo, da applicare secondo quanto disposto dall'art. 2 commi 1, 2 e 3 della L.R. 03.05.2018 n. 8:

1. Le indicazioni tecniche di dettaglio, di cui al comma 2 dell'articolo 1, sono individuate nell'allegato A di questa legge e possono essere modificate o aggiornate dalla Giunta regionale qualora ciò si renda necessario per specificarle o adeguarle in relazione a modificazioni normative intervenute durante l'attuazione di questa legge.
2. Ai sensi del comma 4 dell'articolo 2 dell'intesa, il recepimento delle definizioni uniformi ovvero l'applicazione diretta delle medesime ai sensi del comma 3 dell'articolo 3, non comporta la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti. Le modalità edificatorie continuano a essere regolate dal PRG vigente o già adottato alla data di sottoscrizione dell'intesa medesima.
3. Ai fini di cui al comma 2, i Comuni che utilizzano come indici edilizi la superficie utile lorda (SUL) o il volume (V) così come definiti nel regolamento regionale 14 settembre 1989, n. 23 (Regolamento edilizio tipo), o nel regolamento edilizio comunale vigente, ferme restando tutte le altre disposizioni

dello strumento urbanistico generale, devono utilizzare rispettivamente la superficie totale (ST) o il volume totale (VT), così come definiti nel "Quadro delle definizioni uniformi". In tali Comuni:

a) nel caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni, possono essere realizzati, in aggiunta rispetto agli indici di piano, nuovi superfici o volumi per:

1) i piani interrati;

2) il 50 per cento del volume o della superficie dei piani seminterrati, qualora gli stessi presentino una quota superiore al 50 per cento della superficie delle pareti perimetrali poste al di sotto del livello di terra;

3) i piani fuori terra, relativamente a sottotetti non utilizzabili, aventi cioè altezza netta interna massima inferiore o pari a metri 1,80, misurata all'intradosso del solaio, vani scala emergenti dalla copertura piana, spazi comuni di collegamento verticale ed androni condominiali, fine corsa ascensori, vani tecnici, portici pubblici o d'uso pubblico e logge;

b) nelle ristrutturazioni edilizie e nelle trasformazioni di edifici esistenti, non sono considerati come volumetria esistente, ai fini del calcolo delle volumetrie fuori terra di progetto, i sottotetti non utilizzabili, aventi cioè altezza netta interna massima inferiore o pari a metri 1,80, misurata all'intradosso del solaio, i vani scala emergenti dalla copertura piana, i fine corsa ascensori, i vani tecnici, i portici pubblici o d'uso pubblico, le logge ed i volumi dei piani interrati, mentre i piani seminterrati che presentano una quota superiore al 50 per cento della superficie delle pareti perimetrali poste al di sotto del livello di terra vanno computati nella percentuale del 50 per cento.

Modifica al PRG proposta:

Normativa

Art. 7 Indici e parametri

Il Piano utilizza grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi, le cui definizioni sono formulate e precisate nel REC. Ad integrazione di tale impostazione normativa, formulata ai sensi delle disposizioni vigenti, si vedano anche gli aspetti integrativi delineati nel presente articolo;

GRANDEZZE, INDICI E PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI:

St	- Superficie territoriale
Sf	- Superficie fondiaria
Sc	- Superficie coperta
Sul	- Superficie utile lorda
Sua	- Superficie utile abitabile
Sl	- Superficie minima del lotto
Att	- Attrezzature
V	- Volume
H max	- Altezza massima dell'edificio
H min	- Altezza minima dell'edificio
H	- Altezza delle fronti
Lp	- Lunghezza massima dei prospetti
De	- Distanza tra gli edifici
Df	- Distanza tra pareti finestrate
Dc	- Distanza dai confini
Ds	- Distanza dalle strade
Ut	- Indice di utilizzazione territoriale
Uf	- Indice di utilizzazione fondiaria
It	- Indice di fabbricabilità territoriale
If	- Indice di fabbricabilità fondiaria
Ic	- Indice di copertura
Pi	- Indice di piantumazione (Pi = sup. piantumata / sup. territoriale)
N	- Numero di piano

Du - Destinazioni d'uso

PARAMETRI NON CONTENUTI NEL REC:

Ps - Indice di permeabilità dei suoli (Ps = sup. permeabile / sup. territoriale).

7.1 La definizione di indici, e parametri riportata nel R.E.C. e nel presente articolo, è da considerarsi modificato – per la parte relativa alle definizioni uniformi dei parametri – dall'Allegato A al Regolamento Edilizio Tipo - Allegato 1 dell'Intesa Governo Regioni Comuni del 20.10.2016 - recepito in prima applicazione secondo quanto disposto dall'art. 2 commi 1, 2 e 3 della L.R. 03.05.2018 n. 8.

C4. Classificazione Zone omogenee

Motivazione: Ai fini di una corretta individuazione delle zone omogenee di piano per il calcolo degli standard e per l'individuazione di zona nel rilascio di certificati urbanistici e attestazioni, si rende necessario attribuire una classificazione alle zone in trasformazione, ad oggi non individuate in relazione al DM 1444/68 ed alla L.R. 34/92

Istruttoria: vengono inserite le zone AT nella tabella di cui all'art.4 per l'individuazione delle zone omogenee corrispondenti e viene modificata la tavola P1 con l'individuazione cartografica delle zone omogenee nel territorio comunale, omettendo in legenda le zone AT (non congruenti con il DM 1444/68) e classificando le stesse come zone A, essendo per loro natura aree di rigenerazione urbana e di recupero edilizio e urbanistico.

Modifica al PRG proposta:

Normativa

Art. 4 Zone territoriali omogenee

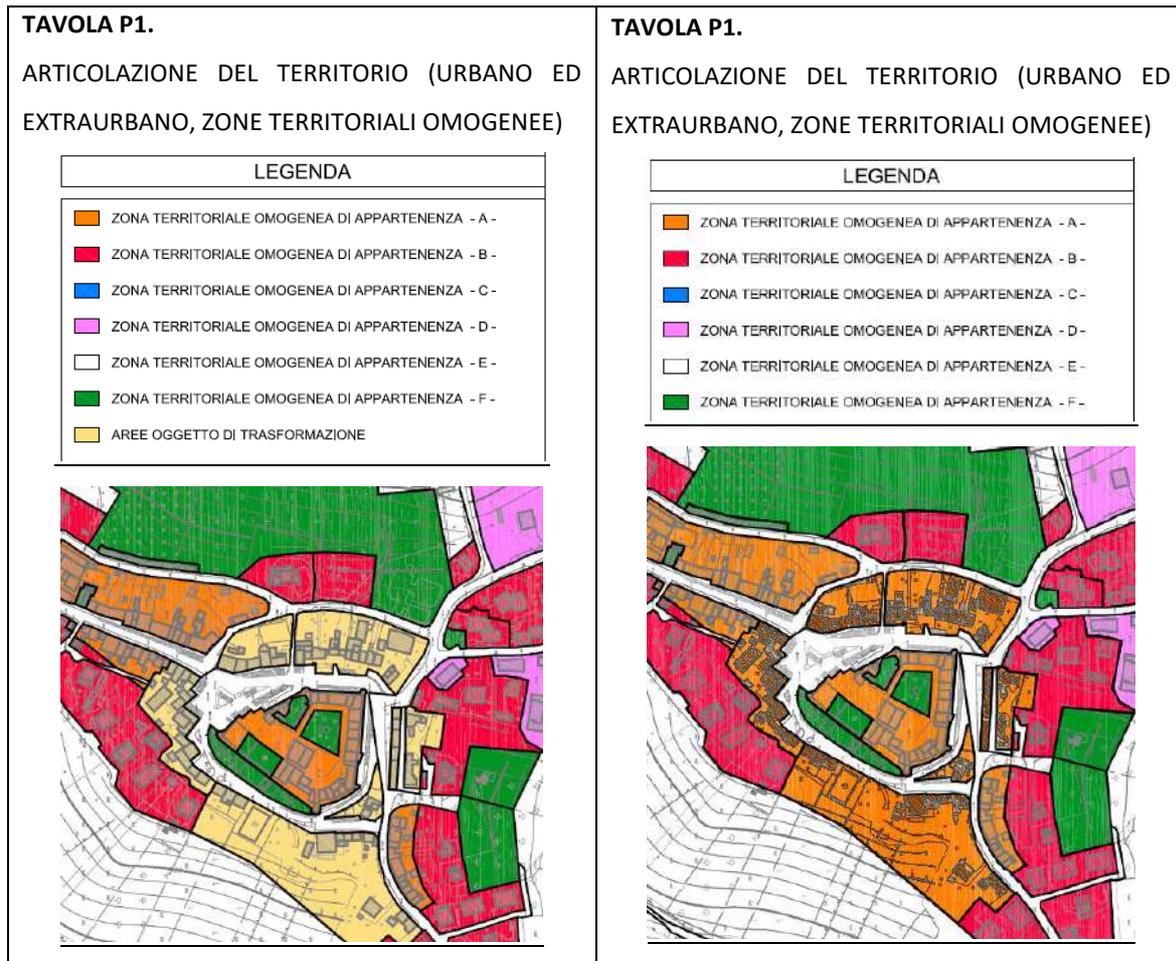
Il Piano, ai sensi di legge, in relazione al DM 1444/68 ed alla l.r. 34/92 e successive modificazioni, individua le seguenti corrispondenze tra le zone urbanistiche e le zone territoriali omogenee.

<i>Zone urbanistiche</i>	<i>Zona territoriale omogenea di appartenenza</i>
Zone residenziali	
A1 Centro storico: Castello	A
A2 Sottozona di interesse storico	A
A3 Edifici, complessi e manufatti extraurbani	E
AT Ambiti di trasformazione	A
B1 Zone residenziali di completamento ad alta densità	B
B2 Zone residenziali di completamento a media densità	B
B3 Zone residenziali di completamento a bassa densità	B
B4 Zone residenziali con piani attuativi consolidati	B
Vp Zone a verde privato	
C1 Zone residenziali di espansione a media densità	C
C2 Zone residenziali di espansione a media - bassa densità	C

C3 Zone residenziali di espansione a bassa densità	C
C4 Zone residenziali di espansione con Piani Attuativi già approvati	C
Zone produttive	
D1 Zone produttive di completamento	D
D2 Zone produttive di espansione	D
D3 Zona produttiva ricettivo alberghiera	D
D4 Zona, a prevalente funzione produttiva, commerciale e servizi, con Piani Attuativi già approvati	D
Zone agricole	
E Zone ad attività agricola produttiva	E
E1 Zone con aree ad alto valore paesistico-ambientale	E
E2 Zone con elementi diffusi del paesaggio agrario o naturale di rilevante valore paesistico-ambientale	E
E3 Zone con elementi del paesaggio agrario di interesse storico ambientale	E
Zone di interesse comune	
F1 Attrezzature per l'Istruzione	F
F2 Attrezzature Sanitarie e Assistenziali	F
F3 Attrezzature Sociali, Culturali e Ricreative	F
F4 Attrezzature Religiose	F
F5 Attrezzature Amministrative e di Servizio	F
Zone per servizi e attrezzature	
P Zone a parcheggi pubblici	F
VP Zone a Verde pubblico attrezzato	F
VS Zone a Sport con attrezzature	F
VU Zone a Verde a parco urbano	F
Zone ad interesse generale	
ZC Zona cimiteriale	F
ZS Zona Serbatoio acquedotto	F
ZD Zona Depuratore	F
FI infrastrutture	
FIV Aree destinate alla viabilità	F
FIR Aree destinate a impianti e reti	F

Grafica

vigente	variante
---------	----------



C5. Applicabilità zona AT

C5. Applicabilità zona AT

Motivazione: Le zone AT coinvolgono spazi significativi attorno alla cinta muraria della Scarpa. La loro attuazione è definitiva da schede di progetto e norme, che in taluni casi prevedono soluzioni con scarsa fattibilità, anche in relazione ad aree e beni immobili di proprietà comunale.

Istruttoria: le schede costituiscono un elemento di indirizzo e un ipotesi di masterplan, connessa al progetto di piano del 2013, che non è opportuno stralciare in toto dal piano, pur rendendosi necessaria in più punti una loro ridefinizione, che sarebbe in ogni caso ancor oggi parziale e più assimilabile ad una progettazione di indirizzo che attuativa.

Si è scelto pertanto di non “fissare” nuove forme di progetto, ma di rendere maggiormente flessibile la lettura delle schede di piano, perimetrando le norme con carattere prescrittivo (parametri urbanistici connessi al livello di pianificazione generale), quelle di carattere attuativo, modificabili con gli iter connessi alla pianificazione attuativa) e quelli di carattere indicativo, che fungono da indirizzo e non da prescrizioni per l’elaborazione dei progetti d’ambito.

Per quanto attiene le singole AT vengono proposte le seguenti modifiche a parità di cubatura, e di carico

urbanistico:

- viene consentito il mantenimento e la riqualificazione delle attività economiche in essere nella zona AT1.
- viene consentita la riqualificazione della ex scuola nella zona AT4, in luogo della realizzazione obbligatoria di nuovi volumi.

Modifica al PRG proposta:

Normativa

Art. 41 Aree di trasformazione - Definizione

Sono state individuate sette aree di trasformazione che, per la loro collocazione, potranno permettere il migliore ottenimento degli obiettivi del Piano Regolatore Generale.

Le zone individuate come Aree di Trasformazione sono quelle immediatamente a ridosso del Centro Storico "Castello" che il PRG oggetto di Variante individua nella quasi totalità come zone A1 e A2.

Ogni area di trasformazione (AT), in base a quanto indicato nel successivo articolo 43, dovrà essere attuata secondo le modalità e le categorie di intervento specificate negli elaborati allegati: ALLEGATO B - SCHEDE NORMATIVE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE e ALLEGATO C - SCHEDE GRAFICHE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE.

Tali elaborati realizzano la progettazione urbanistica dettagliata di cui all'art. 15 comma 4 della L.R. 34/1992, pertanto ogni modifica degli elementi contenuti nelle schede progettuali, aventi valore prescrittivo, dovrà avvenire tramite procedura di variante urbanistica al PRG secondo le modalità relative previste dalla L.R. 34/1992 e dalla L.R. 22/2011, consentendo l'attuazione delle previsioni attraverso intervento edilizio diretto convenzionato.

Eventuali variazioni all'assetto planimetrico indicato nelle schede, adeguatamente motivate, nonché diverse tipologie edilizie, possono essere valutate dall'ufficio tecnico ed approvate dalla Giunta municipale, su parere della Commissione Edilizia, se ritenute migliorative sia dal punto di vista funzionale che urbanistico, fermi restando i parametri edilizi ed urbanistici di carattere globale per la singola scheda, la cui modifica costituisce variante al PRG.

(omissis)

43.1 – Le indicazioni e prescrizioni contenute nelle schede, come di seguito specificato, derivano dall'elaborazione progettuale degli obiettivi del Piano Regolatore Generale. Ogni modifica degli elementi prescrittivi delle schede (cfr 43.10) è subordinata a variante al Piano Regolatore Generale. Gli elementi indicativi presenti nelle schede grafiche possono essere modificati a seguito di approvazione da parte del Consiglio Comunale dalla Giunta municipale, su parere della Commissione Edilizia (cfr 43.11). Gli elementi con valore di indirizzo normativo non sono vincolanti e posso essere modificati in sede attuativa/progettuale (cfr 43.12).

Allegato zone AT – NTA

(Per gli interi articoli e alcuni correzioni puntuali vedasi l'allegato alle NTA comparate)

AT 1 - "Area Via Morganti Nord"

Area di intervento a1, per gli edifici esistenti si rende opportuno effettuare interventi di manutenzione agli edifici residenziali, senza variare il sedime, la volumetria e l'altezza massima dei singoli manufatti, e la possibile demolizione regolarizzazione della struttura amovibile per attività ristorative e ricettive.

AT 4 - "Area Ex Scuola"

Area di intervento **a2**, comprende la zona comprende l'edificio pubblico dell'ex scuola. La scheda destinata **la zona a** spazi non edificati di interesse pubblico e alla viabilità a servizio delle nuove residenze e dell'ampio parcheggio di progetto. Dal punto di vista dimensionale l'area presenta una superficie totale pari a 4.800 mq. di cui 1.930 mq destinati a Parcheggio e 2.350 a Verde Pubblico.

La viabilità prevista, con sbocco sulla strada provinciale che collega Morro d'Alba a Monte San Vito ha lo scopo anche di migliorare l'utilizzo prevalentemente pedonale dell'intera area circostante il Centro Storico, prevedendo l'eliminazione dell'attuale immissione sulla strada provinciale, che è sostituita con quella prevista nelle schede grafiche

Il progetto del parcheggio **a terrazza è indicativo e realizzabile in caso di delocalizzazione dei volumi della ex scuola** dovrà essere previsto così come indicato nel masterplan con una parte coperta che dovrà essere rifinita in relazione alle contigue aree previste nell'Area di Trasformazione AT7. Tale "terrazza" dovrà avere le dimensioni indicate.

Fino alla definizione del progetto preliminare di cui all'art.70 sono ammessi sull'edificio pubblico esistente interventi fino alla manutenzione straordinaria e adeguamento sismico ed energetico. la demolizione con ricostruzione nel lotto a1 può prevedere anche lo spostamento parziale della volumetria e la realizzazione o riqualificazione di parte della stessa, nell'area a2.

In caso di progetto preliminare unitario della AT4, è ammesso il totale mantenimento in sito della volumetria della scuola.

C6. Coordinamento normativo

Motivazione: al fine di rendere le norme maggiormente chiare, congruenti ed applicabili, si rendono necessarie alcune migliorie

Istruttoria: vengono modificate le norme al fine di:

- normare la costruzione al confine e in aderenza, previo assenso del confinante, anche ove non espressamente richiamato dai parametri specifici di zona (modifica all'art. 23 e art. 36)
- adeguare altezza in zona D1 a quella degli altri azzonamenti produttivi, per esigenze connesse a macchinari, e impianti.

Modifica al PRG proposta:

Normativa

Art. 23 Aree ad uso prevalentemente residenziale. Definizione

(...)

La linea di separazione tra la varie zone omogenee, tra le stesse e le zone agricole di qualsiasi tipo è equiparata al limite del confine, per il quale quindi si applica il distacco previsto (Dc) negli articoli successivi per ogni zona.

E' ammessa la costruzione a confine, anche in presenza di lotti liberi, previo deposito di assenso tra le proprietà confinanti formalizzato mediante atto pubblico trascritto presso la conservatoria RR.II.

E' ammessa la costruzione in aderenza, nei casi di edifici esistenti a confine, purché non siano superate le dimensioni della sagoma dell'edificio contermini e salvo quanto previsto in merito alle costruzioni a confine con assenso tra le proprietà confinanti, fermi restando il rispetto degli altri parametri urbanistici ed edilizi.

Art. 36 Aree a destinazione produttiva - Definizione

(...)

La linea di separazione tra la varie zone omogenee, tra le stesse e le zone agricole di qualsiasi tipo è equiparata al limite del confine, per il quale quindi si applica il distacco previsto (Dc) negli articoli successivi per ogni zona.

E' ammessa la costruzione a confine, anche in presenza di lotti liberi, previo deposito di assenso tra le proprietà confinanti formalizzato mediante atto pubblico trascritto presso la conservatoria RR.II.

E' ammessa la costruzione in aderenza, nei casi di edifici esistenti a confine, purché non siano superate le dimensioni della sagoma dell'edificio contermini e salvo quanto previsto in merito alle costruzioni a confine con assenso tra le proprietà confinanti, fermi restando il rispetto degli altri parametri urbanistici ed edilizi.

Art. 37 D1 Zone produttive di completamento

H max = ~~7,50 m~~ 9,00 m

3. Elaborati della Variante PRG 2023

La Variante parziale al PRG "Variante 2023" si compone dei seguenti elaborati tecnici, redatti a cura dell'Area Tecnica Urbanistica:

P.1_Relazione illustrativa

P.2_Norme Tecniche di Attuazione - Versione comparata Vigente/Variante

P.3_Zone urbanistiche - Tutele ambientali - Book comparativo delle zone soggette a modifica

4. Carico urbanistico della Variante e dimensionamento di piano

La variante 2023 genera una riduzione del carico urbanistico e del consumo di suolo, come desumibile dalla seguente tabella di raffronto:

azioni	Estensione area oggetto di modifica	zonizzazione PRG vigente	zonizzazione PRG variante	Aumento/ riduzione superficie edificabile	n. abitanti equivalenti (120 mc/ab)	Aree per standard Aumento/ riduzione
B1.1 riduzione terreno edificabile in via Sanguineti	4.884 m ²	Zona C2 residenziale (If 0,90 mc/mq) 4.395,60 m ³ 1.465,2 m ²	zona E agricola	- 1.465,2 m ²		
	750 m ²	Zona C2 residenziale (If 0,90 mc/mq) 1.125 m ³ 375 m ²	Zona P parcheggio	- 375 m ²		Parcheggio + 750 m ²
	757 m ² + 1200 m ²	Zona C2 residenziale (If 0,90 mc/mq) 1.761,03 m ³ 587,10 m ²	Zona B3 residenziale (If 1,50 mc/mq) 2.935,50 m ³ 978,50 m ²	+ 391,40 m ²		
	7.591 m²			- 1.448,80 m²	-36	Parcheggio + 750 m²
B1.2 riduzione aree edificabili in via del Mare e lotto edificabile via Marconi	249 m ²	Zona B1 residenziale (If 3,0 mc/mq) 747 m ³ 249 m ²	Zona a Verde privato VP	- 249 m ²	- 6	
B1.3 riduzioni terreni edificabili in Strada Provinciale di Morro	3.446 m ²	Zona C3 residenziale (If 0,60 mc/mq) 2.067,60 m ³ 689,20 m ²	zona E agricola	- 689,20 m ²		
	1.054 m ²	Zona B2 residenziale (If 2,00 mc/mq) 2.108,00 m ³ 702,66 m ²	zona E agricola	- 702,66 m ²		
	4.500 m²			- 1.391,86 m²	-35	
B2 Aree produttive integrative del PIP Sant'Amico;	2.991,26	Zona D2 produttiva (If 0,60 mq/mq) 1.794,75 m ²	zona E agricola	- 1.794,75 m ²		
	4.895,57	Zona D4 (If 0,60 mq/mq) 2.937,34 m ²	Zona D2 produttiva (If 0,60 mq/mq) 2.937,34 m ²	0,00 m ²		
	1.106,75	Zona Verde	Zona Verde	0,00 m ²		

Revisione PRG - VARIANTE 2023

		pubblico	pubblico			
	2.630,63 m ²	zona E agricola	Zona D2 produttiva (If 0,60 mq/mq) 1.578,37 m ²	+ 1.578,37 m ²		
	4.311,00 m ²	Zona D2 produttiva (If 0,60 mq/mq) 2.586,60 m ²	Zona D2 produttiva (If 0,60 mq/mq) 2.586,60 m ²	0,00 m ²		
	15.935,21 m²			- 216,38 m²	---no---	
B3 Modifica destinazione d'uso area in zona D- produttiva in via del Mare;	18.200 m²	Zona D4 (If 0,60 mq/mq) 10.920 m ² Artigianale (e parte residenziale)	Zona DS (If 0,60 mq/mq) 10.920 m ² Se artigianale se 100 % residenziale If 1,00 mc/mq	Edificato 0,00 m² se i lotti liberi fanno 100% residenziale max 2633 m ² , di cui il 50% già ammesso	+ 33	
B4 Razionalizzazione zona di completamento in via Costa;	1.094 m²	zona E agricola	Zona B1 residenziale (If 3,00 mc/mq) 3.282 m ³ 1.094 m ²	+ 1.094 m ²	+ 27	
B5 Regolarizzazione normativa lotto B1 in via Marconi;	730 m²	Zona B1 residenziale (If 3,00 mc/mq)	Zona B1 residenziale (If 3,00 mc/mq)	0,00 m²	---	
B6 Modifica superficie fondiaria lotto in via Sant' Amico a parità di cubatura;	54 m²	zona E agricola	Zona B3 residenziale (If 1,50 mc/mq) (lotto già saturo)	0,00 m²	---	
B7 Adeguamento catastale zonizzazioni via Ignazio Silone	81 m ²	zona stradale	Zona B1 residenziale (If 3,00 mc/mq) 243 m ³ 81 m ²	81 m ²		
	1.518 m ²	Zona P parcheggio	Zona E agricola	0,00 m ²		Parcheggio - 1.518 m ²
	438 m ²	Zona B1 residenziale (If 3,00 mc/mq) 1.314 m ³ 438 m ²	zona stradale	- 438 m ²		
	2.037 m²			- 357 m²	- 9	Parcheggio - 1.518 m²
B8 Revisione classificazione pericolosità geologica area	9000 m ²	zona E agricola	zona E agricola	0,00 m ²	---	

agricola;						
C1 Ampliamento area cimiteriale	2.450 m ²	zona E agricola	Zona ZC cimitero	0,00 m ²		Zona cimiteriale 2.450 m ²
	982 m ²	zona E agricola	Zona P parcheggio	0,00 m ²		Parcheggio 982 m ²
	3.432 m²			0,00 m²	---	Parcheggio + 982 m²
C2 Localizzazione servizi collettivi in Via Roma	1074 m²	Zona B2 residenziale (lf 2,00 mc/mq) 2.148 m ³ 716 m ²	Zona B1* resid/ser (lf 3,00 mc/mq) Di cui 1,00 mc/mq per servizi R= 2.148 m ³ R= 716 m ² S= 358 m ²	Superficie edificata + 716 m² Di cui residenziale 0,00 m²	---	Servizi collettivi + 358 m²
Bilancio variante				- 1.636 m² di superficie edificata	- 26 abitanti	+ 358 m² servizi + 214 m² parch = 572,00 m² (oltre a zona ZC cimitero)

La variante nel suo insieme è in riduzione del carico antropico e del consumo di suolo.

In particolare è di **10.213,63 m²** il bilancio delle aree restituite alla zonizzazione agricola (14.973,72 in riduzione e 4.760,63 in aumento).

Particolarmente significativo che **12.375 m²** di tali aree sono anche riportate alla tutela orientata paesaggistica zona E3 - "Unità di paesaggio d'interesse storico-ambientale" di cui all'Art. 64 NTA.

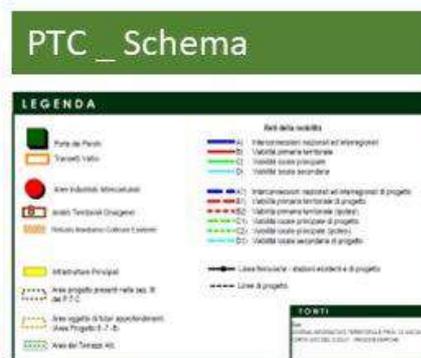
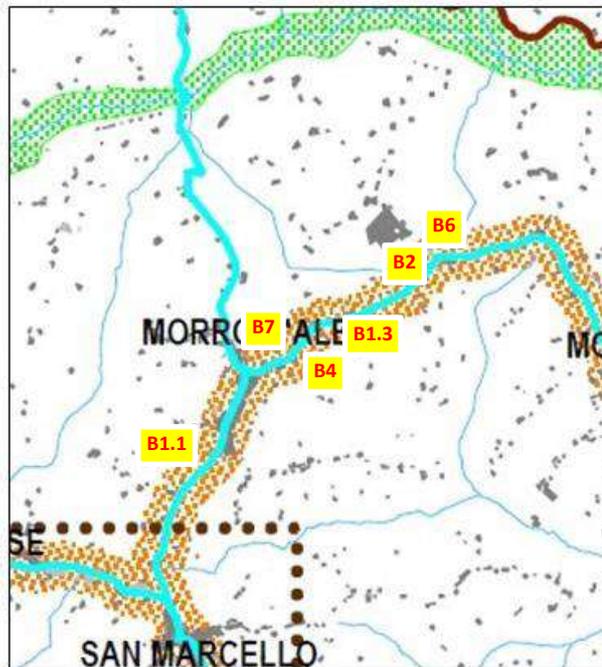
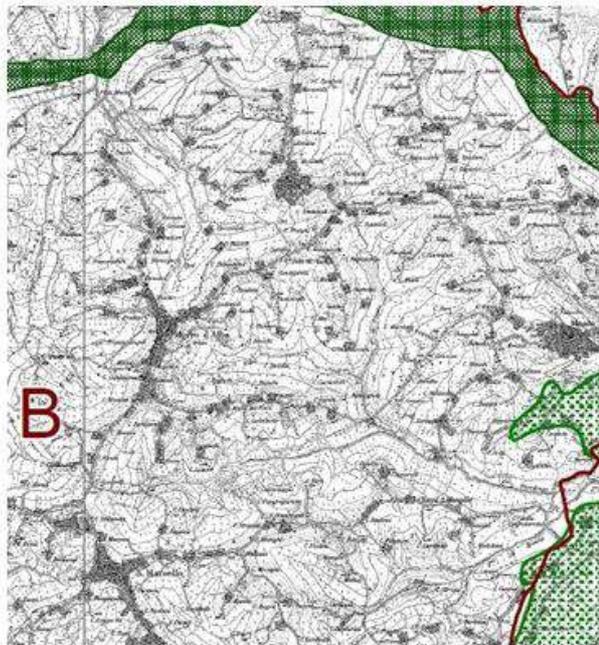
5. Interferenze della variante con la pianificazione sovraordinata

In relazione alla LR n.22/2011 si attesta che le modifiche introdotte non aumentano le aree edificabili, anzi vengono riportate alcune aree da edificabili ad agricole o a verde privato, come evidenziato nel paragrafo del dimensionamento di piano.

Nelle tavole di raffronto che seguono sono evidenziate le interferenze con la pianificazione sovraordinata (vengono omesse le azioni di natura normativa, che non modificano la zonizzazione di piano):

- 1 - Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C. Provincia di Ancona)
- 2 - Piano Paesistico Ambientale Regionale (P.P.A.R. Regione Marche)
- 3 - Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI)

1 - Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C. Provincia di Ancona)



1.B.4 - Per tutti questi ambiti l'indirizzo di carattere paesistico generale è di rendere leggibile la morfologia del territorio, mediante la sottolineatura del profilo dei crinali e la loro separazione dai versanti.
Sono, pertanto, generalmente da escludere ulteriori espansioni dei centri collinari sul medio versante.
Sono da evitare nuove concentrazioni delle aree di espansione; eventuali ulteriori quote incrementali debbono essere frazionate ed utilizzate per ridefinire i margini dell'edificato in prossimità dei crinali, ovvero distribuite come edilizia a bassissima densità anche sulle parti alte, preferibilmente sopra crinali secondari, ortogonali rispetto a quelli principali; infatti, sono da salvaguardare dall'edificazione anche i tratti residui degli assi principali del reticolo collinare, come individuati nelle planimetrie del P.T.C.

Il PTC non individua ambiti di progetto o di continuità naturalistica nel territorio comunale di Morro d'Alba. Per quanto attiene le norme per le zone della Bassa Collina B si sottolineano quelle inerenti il RETICOLO INSEDIATIVO COLLINARE ESISTENTE, che prevede criteri per le eventuali quote incrementali delle edificazioni.

Per quanto attiene le aree inserite nella variante, sia il lotto di via Costa (**B4**) sia i frustoli di via Silone (**B7**) e via Sant'Amico (**B6**) che i due lotti di completamento in via Sanguineti con riduzione del comparto di espansione (**B1.1**) si collocano a completamento degli insediamenti di crinale, come previsto dal PTC.

Gli interventi in riduzione del consumo di suolo, pur essendo collocati nel crinale si ritengono migliorativi e coerenti con il PTC (B1.3).

Per quanto attiene l'ampliamento dell'area Produttiva di Sant'Amico (B2), per quanto non sarebbe ammissibile dal PTC un insediamento di crinale, si evidenzia che l'area in ampliamento è contigua al PIP esistente, e posta sul retro di edifici esistenti, mentre quella originale, declassata a zona agricola, si collocava nel crinale principale, con maggiore impatto.

La revisione è pertanto migliorativa. Per un maggior approfondimento si rimanda al paragrafo sul PPAR.

2 - Piano Paesistico Ambientale Regionale (P.P.A.R. Regione Marche)

<p>Legenda</p> <p>Tav P3</p> <p>PRG con tutele PPAR</p>	<p>ZONE AGRICOLE (E)</p> <p>E - ZONE AD ATTIVITA' AGRICOLA PRODUTTIVA</p> <p>E1 - ZONE CON AREE AD ALTO VALORE PAESISTICO-AMBIENTALE</p> <p>E2 - ZONE CON ELEMENTI DIFFUSI DEL PAESAGGIO AGRARIO O NATURALE DI RILEVANTE VALORE PAESISTICO-AMBIENTALE</p> <p>E3 - ZONE CON ELEMENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE</p>	<p>AMBITI DI TUTELA</p> <p>STRADE PANORAMICHE</p> <p>PERCORSI AGRITURISTICI</p> <p>PUNTO PANORAMICO</p>
---	--	--

Azioni della variante di natura territoriale	vigente	variante	Analisi dell'interferenza
B1.1 riduzione terreno edificabile in via Sanguineti			La modifica interessa un'area in prossimità della zona E3 – con elementi del paesaggio agrario di interesse storico ambientale. Ma è migliorativa, restituendo aree alla tutela
B1.2 riduzione aree edific. in via Mare e Marconi			La modifica interessa due piccole aree in prossimità della zona E3 – con elementi del paesaggio agrario di interesse storico ambientale. In un caso è un mero riordino fondiario, nell'altro è migliorativa, restituendo l'area al verde urbano
B1.3 riduzioni terreni edificabili in SP di Morro			La modifica interessa un'area in prossimità della zona E3 – con elementi del paesaggio agrario di interesse storico ambientale. Ma è migliorativa, restituendo aree alla tutela
B2 Aree produttive integrative del PIP Sant'Amico;			La modifica interessa due aree in prossimità della zona E3 – con elementi del paesaggio agrario di interesse storico ambientale. La modifica introdotta è migliorativa del quadro delle tutele, sia in termini quantitativi, che qualitativi, restituendo alla destinazione agricola e alla tutela orientata un uliveto visibile dal crinale. La porzione in riduzione invece è sul retro di edificato esistente, e senza elementi significativi del paesaggio agrario. Le nuove aree occupate, rispetto al PRG vigente, sono costituite dalla zona "E" ed "E3", un ambito di tutela orientata individuato come "Unità di paesaggio d'interesse storico-ambientale" di cui all'Art.

			64 NTA. La porzione assoggettata a tutela orientata è posta in continuità con un episodio edilizio. La restante porzione occupata dall'ampliamento di zona appartenente alla zona "E", è utilizzata per la mitigazione ambientale.
B3 Modifica destinazione zona D- in via del Mare;			La modifica non riguarda aree vincolate, ed è una modifica di tipo normativo di zona
B4 Razionalizzazione zona B e parch. in via Costa; B5 Regolarizzazione lotto B1 in via Marconi;			Le modifiche non riguardano aree vincolate
B6 Modifica SF lotto in via Sant'Amico			La modifica interessa un'area in prossimità della zona E3 – con elementi del paesaggio agrario di interesse storico ambientale. Ma è migliorativa, restituendo aree alla tutela
B7 Adeguamento catastale via Ignazio Silone.			La modifica non riguarda aree vincolate
B8 Revisione pericolosità geologica area agricola;			La modifica non interessa la Tav 3 di zonizzazione. Vedi punto successivo sul PAI
C1 Ampliamento area cimiteriale			La modifica non riguarda aree vincolate
C2 Localizzazione servizi collettivi in Via Roma			La modifica non riguarda aree vincolate

3 - Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI)

Per quanto attiene il confronto con il PAI, è utile il raffronto con la Tav. 8 -S ambiti di tutela definitivi, del PRG vigente, dove sono riportate con differenti colori le zone individuate dal PAI e quelle ampliate dal PRG. Il confronto viene fatto per le sole azioni che riducono o ampliano la superficie edificabile (non le variazioni di tipo normativo).

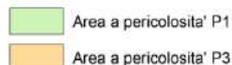
Legenda Tav 8 – ambiti geologici definitivi

Revisione PRG - VARIANTE 2023

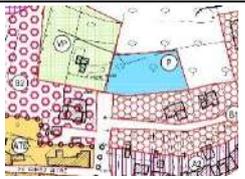
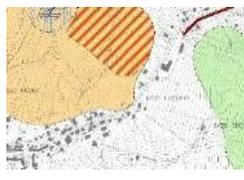
PAI - Pericolosità aree versante in dissesto (artt. 11-12 NTA PAI)



Pericolosità aree versante in dissesto - classificazione comunale



Azioni della variante	vigente	variante	Tav 8 ambiti geologici definitivi	Analisi dell'interferenza
B1.1 riduzione terreno edificabile in via Sanguineti				La modifica interessa una area inserita dal PRG in P3. Ma è migliorativa, togliendo l'edificabilità dall'area individuata
B1.2 riduzione aree edific. in via Mare e Marconi				La modifica non interessa aree perimetrate
B1.3 riduzioni terreni edificabili in SP di Morro				La modifica non interessa aree perimetrate
B2 Aree produttive integrative del PIP Sant'Amico;				La modifica non interessa aree perimetrate, le aree P1 marginali, sono inserite dal PRG.
B3 Modifica destinazione zona D- in via del Mare;				La modifica non interessa aree perimetrate. L'area in P3 è a verde nel PP.
B4 Razionaliz. zona B e parch. in via Costa; B5 regolariz. lotto B1 in via Marconi;				Le modifiche non interessano aree perimetrate.
B6 Modifica SF lotto in via Sant'Amico				La modifica non riguarda aree a rischio

B7 Adeguamento catastale via Ignazio Silone.				La modifica non riguarda aree a rischio
B8 Revisione pericolosità geologica area agricola;				La modifica riguarda espressamente la classificazione delle aree di versante, a seguito di approfondimenti. Le aree in modifica sono classificate dal PRG e non dal PAI.
C1 Ampliamento area cimiteriale				L'esigenza dell'area in ampliamento del cimitero è nata da problemi geologici della zona in ampliamento esistente. Le verifiche sulla nuova area la rendono idonea.
C2 Localizzazione servizi collettivi in Via Roma				La modifica non riguarda aree a rischio

In sintesi, nelle aree con interferenza, la variante è migliorativa o coerente con le previsioni sovraordinate:

	Zona soggetta alle disposizioni del P.T.C.	zona soggetta a vincoli di P.R.G. adeguato al P.P.A.R.	zone vincolate ai sensi del DL 42/2004	zone in dissesto vincolate dal P.A.I.	terreni coperti da bosco - art. 11 L.R. 6/2005 (Vincolo idrogeologico)
B1.1 riduzione terreno edificabile in via Sanguineti	SI coerente	SI migliorativo	NO	SI migliorativo	NO
B1.2 riduzione aree edificabili in via Mare e Marconi	NO	SI migliorativo	NO	NO	NO
B1.3 riduzioni terreni edificabili in SP di Morro	SI coerente	SI migliorativo	NO	NO	NO
B2 Aree produttive integrative del PIP Sant'Amico;	SI migliorativo	SI migliorativo	NO	NO	NO
B3 Modifica destinazione zona D- in via del Mare;	NO	NO	NO	NO	NO
B4 Razionalizzazione zona B e parch. in via Costa;	SI coerente	NO	NO	NO	NO
B5 Regolarizzazione lotto B1 in via Marconi;	NO	NO	NO	NO	NO
B6 Modifica SF lotto in via Sant'Amico	SI coerente	SI migliorativo	NO	NO	NO
B7 Adeguamento catastale via Ignazio Silone.	SI coerente	NO	NO	NO	NO
B8 Revisione pericolosità geologica area agricola;	NO	NO	NO	SI Approfond.	NO
C1 Ampliamento area cimiteriale	NO	NO	NO	SI migliorativo	NO
C2 Localizzazione servizi collettivi in Via Roma	NO	NO	NO	NO	NO

