



COMUNE DI PIORACO

PROVINCIA DI MACERATA



VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

VALUTAZIONE DI FATTIBILITA' DELLA VARIANTE CON RIFERIMENTO ALLA L.R. N. 22/2011, ART. 11 "DISPOSIZIONI IN MATERIA URBANISTICA"

PROGETTISTI



cesare bigiaretti
ARCHITETTO
V.le C. Battisti n. 3 - 62024 MATELICA (MC)

Arch. Cesare Bigiaretti
Arch. Manuela Menichelli
Arch. Annalisa De Angelis



Studio di Geologia
P.zza della Vittoria n. 18 - 62025 FIUMINATA (MC)

Dott.ssa Geol. Silvia Paggi
Dott. Geol. Eugenio Pistolesi



STUDIO FORESTALE
STEFANIA RAMAZZOTTI

Via Montessori n. 12bis - 60035 JESI (AN)

Dott. For. Stefania Ramazzotti

COMUNE DI PIORACO

PROVINCIA DI MACERATA

VALUTAZIONE DI FATTIBILITÀ DELLA VARIANTE
CON RIFERIMENTO ALLA L.R. N. 22/2011, ART.
11 “DISPOSIZIONI IN MATERIA URBANISTICA”

PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE GENERALE
IN ADEGUAMENTO AL P.T.C.

Matelica
Giugno 2016

Come ampiamente argomentato nel rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS, l'adeguamento al P.T.C. (ed al P.A.I.) costituisce uno dei principali obiettivi della variante al Piano Regolatore Generale, che conferma sostanzialmente l'assetto dell'attuale P.R.G. adeguato al P.P.A.R., articolato in zone omogenee e relativi indici edificatori.

La Variante proposta si configura realmente come un Piano che:

- diminuisce la potenzialità edificatoria complessiva, attraverso la riduzione delle aree fabbricabili a destinazione residenziale;
- migliora la dotazione di aree a destinazione di verde pubblico, valorizzando le risorse naturali che costituiscono una forte attrattiva turistica;
- garantisce la dotazione di aree cimiteriali in grado di rispondere alle necessità di sepoltura degli anni a venire, in conformità alle vigenti disposizioni legislative in materia (L.R. n. 3/2005).

Contemporaneamente, la Variante non incide sugli indici delle zone B, C, D previste dal PRG vigente, che rimangono invariati.

Nel dettaglio, le aree interessate da trasformazioni sono le seguenti:

1 – Loc. San Rocco: variazione dell'area classificata come "Zona V2 – Verde pubblico a giardino" a "Zona B – Residenziale di completamento", in quanto la stessa risulta interclusa all'interno di una più ampia zona avente medesima ed omogenea destinazione urbanistica. La dotazione di verde pubblico, oltre ad essere notevolmente incrementata in ragione dell'inserimento di una nuova "Zona V3 – Verde pubblico per lo svago ed il gioco" contigua alle aree verdi del Capoluogo, di cui al punto successivo, risulta comunque ampiamente superiore agli standard di legge, come si dimostra nella sezione del presente rapporto dedicata al dimensionamento del Piano.

2 – Loc. Ponte delle Vacche: variazione di una porzione di area in adiacenza al Fiume Potenza classificata come "Zona EM – Agricola Montana" a "Zona V3 – Verde pubblico per lo svago e il gioco", in quanto la stessa, per ubicazione, risulta logico completamento delle aree a verde pubblico attrezzato a servizio del Capoluogo.

3 – Loc. Valle Orsina: stralcio di una porzione dell'area classificata come "Zona BR – Residenziale di ristrutturazione e completamento" e dell'intera area classificata come "S –

dotazione di standard in interventi urbanistici preventivi”, in quanto le stesse non risultano vocate all’edificazione in ragione delle caratteristiche idrogeologiche; dette aree vengono pertanto classificate “Zona EM – Agricola Montana” in analogia alle contermini a destinazione agricola.

4 – Loc. Palazzo Picconi: variazione di una porzione di area classificata come “Zona EN – Agricola Normale” e “Zona EA – Agricola di Salvaguardia Paesistico-Ambientale” a “Zona A0 – Residenziale di risanamento nuclei frazionali”, in ragione della presenza di fabbricati che, sebbene non dotati di rilevanti caratteristiche architettoniche e ambientali, tuttavia rappresentano un patrimonio di edilizia tradizionale da salvaguardare.

5 – Loc. Case Prata: variazione di una porzione di area classificata come “Zona EN – Agricola Normale” a “Zona A0 – Residenziale di risanamento nuclei frazionali”, in ragione della presenza di fabbricati che, sebbene non dotati di rilevanti caratteristiche architettoniche e ambientali, tuttavia rappresentano un patrimonio di edilizia tradizionale da salvaguardare.

6 – Cimitero comunale: variazione di una porzione di area classificata come “Zona EM – Agricola Montana” a “Zona FC5 – Attrezzature pubbliche di interesse generale – tecniche e distributive”, per consentire il futuro ampliamento del cimitero comunale, così da rispondere alle necessità di sepoltura degli anni a venire, in conformità alle vigenti disposizioni legislative in materia (L.R. n. 3/2005).

La presente relazione è finalizzata alla valutazione della fattibilità della variante con riferimento all’art. 11 della Legge Regionale 23 novembre 2011, n. 22, recante “*Disposizioni in materia urbanistica*”.

In particolare, i commi 1 e 2 del citato articolo recitano:

“1. *Fermo restando quanto previsto al Capo I, fino all'entrata in vigore della legge regionale organica per il governo del territorio e comunque non oltre il 31 dicembre 2017, i Comuni si attengono alle seguenti disposizioni, finalizzate alla riduzione del consumo di suolo nonché al massimo utilizzo e riqualificazione del patrimonio edilizio e urbano esistente, anche a fini di tutela paesaggistica:*

a) *non possono essere adottati nuovi PRG o varianti ai PRG vigenti, anche con il procedimento gestito tramite lo sportello unico per le attività produttive, 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;

b) possono sempre essere adottati nuovi PRG o varianti ai PRG vigenti, se finalizzati alla riduzione delle previsioni di espansione delle aree edificabili ovvero al recupero di aree urbane degradate od oggetto di bonifica ambientale. Per tali varianti non si applica quanto stabilito dall'articolo 26 bis, comma 9, della l.r. 34/1992.

2. Ai fini di cui alla lettera a) del comma 1 si considerano edificate le aree, ricadenti nelle zone C e D, di cui all'articolo 2 del d.m. 1444/1968, per le quali sono stati già rilasciati i titoli abilitativi edilizi.”

Occorre pertanto valutare se le trasformazioni di cui alla variante abbiano introdotto previsioni di espansione di aree edificabili (di tipo C e D) in zona agricola, dove non sia stata completata per almeno il 75% l'edificazione delle aree esistenti aventi la medesima destinazione d'uso urbanistica.

Si rileva innanzitutto come la Variante proposta diminuisce la potenzialità edificatoria complessiva, attraverso la riduzione delle aree fabbricabili a destinazione residenziale, nella misura espressa nella tabella seguente:

Tab. a - Diminuzione della potenzialità edificatoria complessiva delle aree residenziali

Ubicazione	Destinazione Urbanistica	Superficie (m ²)	Indice fabbric. (m ³ /m ²)	Capacità edificatoria (m ³)
Loc. Valle Orsina	Zona BR	- 4.382,5	5	- 21.912,5
Loc. San Rocco	Zona B1	+1.605,9	2	+3.211,8
SALDO				- 18.700,7

Parallelamente, viene migliorata la dotazione di aree a destinazione di verde pubblico, valorizzando le risorse naturali che costituiscono una forte attrattiva turistica:

Tab. b - Incremento delle aree a verde pubblico

Ubicazione	Destinazione Urbanistica	Superficie (m ²)
Loc. San Rocco	Zona V2	- 1.605,9
Loc. Ponte delle Vacche	Zona V3	+16.317,8
SALDO		+14.711,9

Infine, vengono incrementate le aree per attrezzature di interesse comune, garantendo la dotazione di aree cimiteriali in grado di rispondere alle necessità di sepoltura degli anni a venire, in conformità alle vigenti disposizioni legislative in materia (L.R. n. 3/2005):

Tab. c - Incremento delle aree per attrezzature di interesse comune

Ubicazione	Destinazione Urbanistica	Superficie (m ²)
Cimitero Comunale	Zona FC5	+1.702,6
SALDO		+1.702,6

Inoltre, esaminando nel dettaglio le aree oggetto della Variante che comportano una trasformazione dell'uso del suolo, con riferimento all'art. 11 comma 1 lettera a) e comma 2 della Legge Regionale 23 novembre 2011, n. 22, che recita:

“a) non possono essere adottati nuovi PRG o varianti ai PRG vigenti, anche con il procedimento gestito tramite lo sportello unico per le attività produttive, 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;

(...)

2. Ai fini di cui alla lettera a) del comma 1 si considerano edificate le aree, ricadenti nelle zone C e D, di cui all'articolo 2 del d.m. 1444/1968, per le quali sono stati già rilasciati i titoli abilitativi edilizi.”

si rileva come le aree di trasformazione che interessano zone agricole siano esclusivamente le seguenti, per le quali si esprimono le relative considerazioni.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – Scheda n° 4 – Loc. Palazzo Picconi	
Destinazione d'uso attuale	Zona EN – Agricola Normale Zona EA – Agricola di Salvaguardia Paesistico-Ambientale
Destinazione d'uso proposta	Zona A0 – Residenziale di risanamento nuclei frazionali

La variante proposta riguarda la trasformazione di una porzione di area classificata come “Zona EN – Agricola Normale” e “Zona EA – Agricola di Salvaguardia Paesistico-Ambientale” a “Zona A0 – Residenziale di risanamento nuclei frazionali”.

La presenza di fabbricati che, sebbene non dotati di rilevanti caratteristiche architettoniche e ambientali, tuttavia rappresentano un patrimonio di edilizia tradizionale da salvaguardare, porta a valutare l'opportunità di perimetrare come nucleo frazionale l'aggregato edilizio di cui trattasi.

Per tali aree, le norme di Piano (art. 12 NTA) prevedono che, per intervento diretto, sono ammesse le sole opere di restauro e di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, con previsione di un aumento di volume e/o di superficie utile non superiore al 20% di quelli esistenti, nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria di 3 m³/m².

Per il nucleo in esame, l'ampliamento, nei limiti di cui sopra, è consentito per l'uso residenziale per complessivi 200 m³ e per l'uso non residenziale per complessivi 400 m³.

Per tali ragioni la previsione, per ubicazione, destinazione d'uso e natura dell'area, non si configura come nuova area edificabile per le finalità di cui alla L.R. n. 22/2011, non crea ulteriori pressioni sull'ambiente e non determina impatti significativi, garantendo al contempo la salvaguardia dei valori paesaggistici propri dell'Alta Valle del Potenza.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – Scheda n° 5 – Loc. Case Prata	
Destinazione d'uso attuale	Zona EN – Agricola Normale
Destinazione d'uso proposta	Zona A0 – Residenziale di risanamento nuclei frazionali

La variante proposta riguarda la trasformazione di una porzione di area classificata come “Zona EN – Agricola Normale” a “Zona A0 – Residenziale di risanamento nuclei frazionali”.

La presenza di fabbricati che, sebbene non dotati di rilevanti caratteristiche architettoniche e ambientali, tuttavia rappresentano un patrimonio di edilizia tradizionale da salvaguardare, porta a valutare l'opportunità di perimetrare come nucleo frazionale l'aggregato edilizio di cui trattasi.

Per tali aree, le norme di Piano (art. 12 NTA) prevedono che, per intervento diretto, sono ammesse le sole opere di restauro e di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, con previsione di un aumento di volume e/o di superficie utile non superiore al 20% di quelli esistenti, nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria di 3 m³/m².

Per il nucleo in esame, l'ampliamento, nei limiti di cui sopra, è consentito per l'uso residenziale per complessivi 200 m³ e per l'uso non residenziale per complessivi 400 m³.

Come per l'area precedente, la previsione, per ubicazione, destinazione d'uso e natura dell'area, non si configura come nuova area edificabile per le finalità di cui alla L.R. n. 22/2011, non crea ulteriori pressioni sull'ambiente e non determina impatti significativi, garantendo al contempo la salvaguardia dei valori paesaggistici propri dell'Alta Valle del Potenza.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – Scheda n° 6 – Cimitero comunale	
Destinazione d'uso attuale	Zona EM – Agricola Montana
Destinazione d'uso proposta	Zona FC5 – Attrezzature pubbliche di interesse generale – tecniche e distributive

La variante proposta riguarda la trasformazione di un'area adiacente al cimitero comunale, classificata come “Zona EM – Agricola Montana” a “Zona FC5 – Attrezzature pubbliche di interesse generale – tecniche e distributive”, per consentire il futuro ampliamento del cimitero comunale, così da rispondere alle necessità di sepoltura degli anni a venire, in conformità alle vigenti disposizioni legislative in materia (L.R. n. 3/2005).

La previsione di un'area preposta all'ampliamento della struttura cimiteriale comunale in adiacenza all'esistente, oltre che a rispondere a specifiche esigenze logistiche e alle norme di settore, contribuisce a perseguire l'obiettivo del contenimento del consumo di suolo, concentrando le scelte pianificatorie in aree già trasformate ed attrezzate, minimizzando così gli impatti.

La previsione in esame, per destinazione dell'area, non si configura come nuova area edificabile per le finalità di cui alla L.R. n. 22/2011, non crea ulteriori pressioni sull'ambiente e non determina impatti significativi, senza alterare i valori paesaggistici propri dell'Alta Valle del Potenza.

CONCLUSIONI

L'entità e la natura delle scelte pianificatorie suesposte portano a considerare che la Variante sia conforme alle disposizioni di cui all'art. 11 comma 1 lettera a) della Legge Regionale 23 novembre 2011, n. 22, dal momento che non si prevedono ulteriori espansioni di aree edificabili in zona agricola.

La Variante è altresì conforme alle disposizioni di cui all'art. 11 comma 1 lettera b) della Legge Regionale 23 novembre 2011, n. 22, che recita "***possono sempre essere adottati nuovi PRG o varianti ai PRG vigenti, se finalizzati alla riduzione delle previsioni di espansione delle aree edificabili***", dal momento che si determina una consistente riduzione della potenzialità edificatoria complessiva delle aree residenziali.

Pertanto, dall'esito delle considerazioni svolte, si valuta positivamente la fattibilità della Variante al Piano Regolatore Generale con riferimento alla L.R. n. 22/2011, art. 11 "*disposizioni in materia urbanistica*".

Matelica, Giugno 2016