



PARERE N. 10/2024

PARERE SU: **COMUNE DI LORETO** – *VARIANTE PARZIALE AL PIANO
REGOLATORE GENERALE (Anno 2022)*, ai sensi dell'art. 26 L.R. 34/1992,
come disposto dal c. 8 dell'art. 33 della L.R. 19/2023

Richiamata la Determinazione Dirigenziale n. 428 del 29/03/2023, con la quale l'Autorità Competente, a seguito dell'esame e della successiva valutazione di carattere "qualitativo" e "quantitativo" del rapporto preliminare, ha disposto l'esclusione dalla procedura di valutazione ambientale strategica la Variante al PRG in oggetto, ferme restando le prescrizioni contenute nei pareri espressi da altri Uffici di questa Amministrazione e da altri Enti ed Amministrazioni coinvolti,

si esprime parere con i rilievi riportati nelle schede allegate

in ordine alla conformità della presente proposta di variante, con la normativa vigente e con le previsioni dei Piani Territoriali e dei programmi di carattere sovra comunale, ai sensi dell'art. 26 L.R. 34/1992, nel testo in vigore prima della promulgazione della L.R. n. 19/2023.

IL DIRIGENTE

(Dott. Arch. Sergio Bugatti)

Documento informatico firmato digitalmente
ex DPR n. 445/2000 e D.lgs. n. 82/2005 e norme collegate.
Sostituisce il documento cartaceo firmato in autografo.



Ai fini dell'emissione del presente parere è stata esaminata la documentazione di seguito riportata:

Con nota prot. n. 8380 del 26/03/2024, pervenuta a questa Amministrazione in pari data e registrata al ns. prot. n. 10939 del 26/03/2024, il Comune di Loreto ha trasmesso via PEC la seguente documentazione, prodotta informaticamente e con file firmati digitalmente:

- Delibera C.C. n.34 del 06/07/2023 (adozione) e Delibera C.C. n.15 del 29/02/2024 (adozione definitiva) con allegati:
 - TAV. 01 - RELAZIONE GENERALE - IND.pdf (adeg.CC 15-2024);
 - TAV. 02 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.pdf (adeg.CC 15-2024);
 - TAV. 03 - PRG VIGENTE;
 - TAV. 04 - PRG MODIFICATO CON LE OSS.NI ACCOLTE.pdf (adeg.CC 15-2024);
 - TAV. 05 - AMBITI DI TUTELA;
 - TAV. 06 - RISORSE PAESAGGISTICHE;
 - TAV. BOTANICA – RELAZIONE;
 - TAV. BOTANICA - VEGETAZIONE 5.000;
 - Relazione Geologica Geomorfologica generale;
 - Relazione PRG Compatibilità Geomorfologica e idraulica INTEGRAZIONE;
 - Relazione PRG Compatibilità Geomorfologica e idraulica SCHEDE 03-16;
 - Relazione PRG Compatibilità Geomorfologica e idraulica SCHEDE 17-34;
 - Relazione PRG Compatibilità Geomorfologica e idraulica SCHEDE 37-67;
- Osservazioni;

Pareri acquisiti:

- SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI ANCONA E PESARO E URBINO;
- AZIENDA SANITARIA TERRITORIALE DI ANCONA U.O. AMBIENTE E RISCHI PER LA SALUTE;
- Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale delle Marche;
- REGIONE MARCHE SETTORE GENIO CIVILE MARCHE NORD;



SCHEDA N. 1 (all. schema 1/A)

Rif. normativo

Art. 2 D.I. 1444/68

Oggetto

Zone Territoriali Omogenee – zone B di completamento

SCHEDA N. 2

Rif. normativo

Piano Paesistico Ambientale Regionale – Piano Territoriale di Coordinamento – Doc. D 4/1

Oggetto

Zone Territoriali Omogenee – nuove zone B, interferenza con gli Ambiti di Tutela del PPAR – Conformità al Piano Territoriale di Coordinamento

SCHEDA N. 3

Rif. normativo

Piano Territoriale di Coordinamento – Doc. D 4/1

Oggetto

Conformità al Piano Territoriale di Coordinamento

SCHEDA N. 4

Rif. normativo

D.I. 2.04.1968, n. 1444, artt. 3, 4; L.R. 34/92 artt. 18, 21

Oggetto

Trasformazione di zone a standard del PRG – Vincono espropriativo



SCHEDA N. 1

(all. schema 1/A)

Rif. normativo	Art. 2 D.I. 1444/68	
Oggetto	Zone Territoriali Omogenee – zone B di completamento	
Documento	Relazione Generale (Schede di variante).	
Numero doc.	Schede nn. 12, 13, 14, 21, 22, 23, 30, 34, 37, 43, 46, 47, 49, 51	
Numero tavola	TAV. 01 - RELAZIONE GENERALE - IND (adeg.CC 15-2024)	Schema grafico si
Art/paragrafo	CALCOLO DEI REQUISITI DM 1444/68	

Il problema dell'individuazione delle zone B riguarda in particolar modo le parti del territorio comunale non collocate organicamente nei tessuti consolidati. Difatti la finalità a cui intende rispondere il D.M.1444/68 è quello per cui le quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive "...vanno reperiti entro i limiti delle disponibilità esistenti nelle adiacenze immediate, ovvero su aree accessibili tenendo conto dei raggi di influenza delle singole attrezzature e dell'organizzazione dei trasporti pubblici..." (art.4 D.M.1444/68).

In virtù di ciò si rileva che le zone B del PRG possono mantenere questa classificazione nei seguenti casi:

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

Il metodo utilizzato per verificare i requisiti minimi di cui all'art.2 del decreto delle zone B individuate dalla presente variante parziale al P.R.G., risulta non conforme alla norma, non distinguendo tra superficie fondiaria e superficie territoriale, individuando quest'ultima spesso in maniera arbitraria.

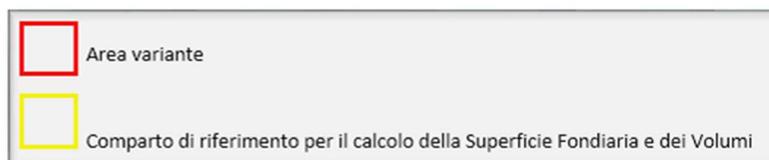
L'A.C. dovrebbe operare una revisione di tutte le zone B previste con la presente variante parziale (Schede nn. 12, 13, 14, 21, 22, 23, 30, 34, 37, 43, 46, 47, 49, 51), per accertare quanto sopra riportato, sia sulle superfici fondiarie che sulle superfici territoriali, così come definite dal R.E.T., verifica volta a confermare la classificazione effettuata per queste zone territoriali omogenee. Le aree non rispondenti a tali requisiti specifici, comprensive di quelle che perimetrano singoli lotti inedificati, non possono essere perimetrare come zone B di completamento.

A titolo di esempio si riporta uno stralcio da una delle schede interessate (la n. 49) dove vengono individuate superfici fondiarie inedificate (perimetro rosso) e la verifica viene effettuata sulla superficie territoriale di aree non contigue (perimetro giallo) per entrambi i requisiti minimi dell'art.2 del decreto.



SCHEMA GRAFICO 1/A

CALCOLO DEI REQUISITI DM 1444/68 ---- VAR. N. 49



Variante n.	Sottozona	Sup. Fond. mq.	1/8 della Sup. Fond. mq.	Superficie Coperta mq.	Verifica della superficie	H. media	Volume costruito mc.	Vol.costr./ Sup.Fond. mc.	Verifica volumetrica
49	B3	14.807	1.851	2.920	> 1/8	8,8	25.696	1,7	>1,5

Stralcio Scheda 49



SCHEMA N. 2

Rif. normativo	Piano Paesistico Ambientale Regionale – Piano Territoriale di Coordinamento – Doc. D 4/1	
Oggetto	Zone Territoriali Omogenee – nuove zone B, interferenza con gli Ambiti di Tutela del PPAR – Conformità al Piano Territoriale di Coordinamento	
Documento	Relazione Generale (Schede di variante).	
Numero doc.	Schede nn. 13, 23, 34, 37,43, 46, 47, 51	
Numero tavola	TAV. 01 - RELAZIONE GENERALE - IND (adeg.CC 15-2024)	Schema grafico no
Art/paragrafo	Perimetrazione definitiva ambiti di tutela	

La variante in esame ha individuato alcune nuove sottozone B1-B2-B3 e B4, quest'ultima quale tipologia di zona omogenea che si colloca in diretto rapporto con il territorio extraurbano, a sua volta introdotta con precedente variante.

Tuttavia, nella classificazione operata risulta che la perimetrazione delle sottozone B di cui alle schede sopra indicate, non appare di fatto individuare nuclei urbani o rurali, ma principalmente edifici isolati o aree libere, che quindi sembrano esulare da criteri identificativi e discriminanti. In tal senso l'A.C. è tenuta a verificare dette individuazioni che potranno essere eventualmente confermate (ferma restando la corretta verifica effettuata ai sensi dell'art. 2 del D.I. 1444/68) solo a seguito di un approfondimento che stabilisca criteri oggettivi volti a riconoscere situazioni puntuali e documentate di nuclei residenziali esistenti e non riguardante edifici isolati, anche in riferimento a quanto indicato dall'indirizzo del P.T.C. 4.2.8 del documento D4/1. Nel caso in cui detti nuclei così individuati ricadano all'interno degli ambiti definitivi di tutela orientata ed integrale del PPAR o all'interno della fascia della continuità naturalistica del PTC, non è da prevedere per queste specifiche zone B alcun aumento volumetrico.



SCHEDA N. 3

Rif. normativo	Piano Territoriale di Coordinamento – Doc. D 4/1	
Oggetto	Conformità al Piano Territoriale di Coordinamento	
Documento	Relazione Generale (Schede di variante).	
Numero doc.	Schede nn. 17, 24	
Numero tavola	TAV. 01 - RELAZIONE GENERALE - IND (adeg.CC 15-2024)	Schema grafico <input type="checkbox"/> no
Art/paragrafo	3) VERIFICA DI CONFORMITA' CON GLI INDIRIZZI DEL P.T.C.	

La conformità con il PTC – a differenza di quanto esplicitato nei confronti delle tutele del PPAR – non è rilevabile dalle singole schede, ma è trattata genericamente in un apposito capitolo della Relazione Generale. Pertanto, le possibili interferenze sono state verificate con l’ausilio delle informazioni contenute nel Sistema Informativo Territoriale provinciale. Particolare attenzione è stata posta nell’Ambito Territoriale Omogeneo del PTC “V” delle Pianure e Terrazzi Alluvionali, interessato dalla *Fascia della Continuità Naturalistica*, ambito dove sono stabiliti indirizzi specifici contenuti nel Documento D4/1 del piano provinciale. Per quanto attiene agli aspetti specificatamente insediativi, l’indirizzo del PTC 1.V.7 prevede espressamente: *“dovranno essere incentivate le azioni di riqualificazione dei tessuti sorti in modo disordinato negli ultimi decenni ed, in genere, degli aggregati urbani esistenti; [...] Sarà, invece, da evitare la previsione di nuove consistenti aree di espansione residenziali e dovranno essere valutate con estrema attenzione tutte le proposte di nuovi insediamenti specialmente industriali, anche in considerazione dei rischi per le falde sottostanti. Le eventuali quote edificatorie aggiuntive, da destinare prevalentemente ad attività produttive e servizi dovranno essere frazionate ed utilizzate per completare e riqualificare i tessuti esistenti; la loro localizzazione è da prevedere, comunque, non al di fuori delle zone dei terrazzi alti, nelle parti più lontane dai corsi d’acqua principali, ovvero, dove possibile, nelle vallecole laterali, defilate rispetto alla valle principale e con minor rischio idrogeologico, dove la vegetazione ripariale può offrire una efficace schermatura e dove i terreni sono a granulometria più fine, meno permeabili e con falde in profondità di scarsa rilevanza. In alcuni casi, interventi edificatori aggiuntivi rispetto a quelli esistenti, soprattutto per attrezzature e servizi, potranno trovare collocazione nell’ambito dei progetti dei “transetti” trasversali di valle e per il reperimento di aree produttive intercomunali, oggetto di accordo di programma ai sensi dell’indirizzo 2.I.4 o per consentire eventuali modesti ampliamenti di aree esistenti, la cui necessità ai fini del mantenimento delle potenzialità produttive sia adeguata-mente documentata e valutata nello strumento urbanistico.” La presente Variante ha individuato delle aree di integrazione/espansione che interessano tali ambiti:*



Area interessata dal rilievo: Scheda n. 17

La variante n.17, localizzata nel territorio nord, via Barca, "... *prevede la modifica di destinazione d'uso di area classificata come EP - Zona agricola di interesse paesistico (art. 26 NTA) a DB1 - Zona produttiva di completamento (Art 21 N.T.A.). La modifica si rende necessaria per regolarizzare uno stato di fatto e un utilizzo dell'area a servizio dell'attività esistente*". Infatti l'ampliamento della zona DB1 interessa un'area agricola di PRG ma - come rilevabile dalle immagini satellitari - completamente infrastrutturata, prevalentemente a piazzale asfaltato, con alcuni manufatti leggeri (tettoie, ecc). Tale ampliamento interferisce parzialmente con la *Fascia della Continuità Naturalistica* e lambisce sia il vincolo Art. 142 lettera c) del D.lgs. 42/2004 del corso d'acqua che l'area E-14-0006, rischio R4 del PAI.

Si ritiene che tale ampliamento, pur costituendo un opportuno riconoscimento della situazione di fatto ed un'occasione per riqualificare situazioni cresciute in maniera *spontanea* e *disordinata*, debba però essere lasciato libero da ogni edificazione, incompatibile con le tutele riconosciute dal PTC, dal PPAR e dagli altri vincoli presenti in zona; inoltre si ritiene necessario estendere l'ampliamento - per coerenza e con le medesime limitazioni - anche al lotto adiacente, che è nello stesso stato di fatto. Particolare attenzione andrà posta nel rispetto della normativa geomorfologica e dell'invarianza idraulica delle aree impermeabilizzate oggetto di riqualificazione.

Area interessata dal rilievo: Scheda n. 24

La variante n.24, anch'essa localizzata nel territorio nord, via Barca, "...*consiste nel rendere quest'area, attualmente con destinazione EA - Zona agricola di salvaguardia paesistico ambientale (art. 26 NTA), classificabile come DE1 - Zona produttiva di espansione, per le esigenze di sviluppo dell'attività limitrofa esistente*". Tale ampliamento interferisce interamente con la *Fascia della Continuità Naturalistica* in ATO "V". Si ritiene che tale ampliamento vada riproposto nell'ambito di un procedimento di SUAP in variante, dove le motivazioni legate alle esigenze dell'attività economica esistente possano essere adeguatamente valutate e bilanciate con il sacrificio richiesto alle risorse ambientali interessate.



SCHEDA N. 4

Rif. normativo	D.I. 2.04.1968, n. 1444, artt. 3, 4; L.R. 34/92 artt. 18, 21	
Oggetto	Trasformazione di zone a standard del PRG – Vincono espropriativo	
Documento	Relazione Generale (Schede di variante); N.T.A. artt. 28 e seguenti	
Numero doc.	Schede nn. 30, 34, 40, 41, 45, 49, 61	
Numero tavola	TAV. 02 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (adeg CC 15-2024)	Schema grafico no
Art/paragrafo	CAPO V - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E D'INTERESSE GENERALE	

Dall'esame delle schede di variante di zone per attrezzature pubbliche e d'interesse generale, si rileva che la necessità della trasformazione è in parte condizionata anche dalla struttura delle N.T.A. che prevedono implicitamente per tali aree vincoli di tipo espropriativo, in quanto la previsione ha una esclusiva connotazione di attuazione ad iniziativa ed uso pubblico, che comporta notoriamente dei limiti nella possibilità di reiterazione alla scadenza dei cinque anni e l'indennizzabilità (Cfr. sentenza della Corte Costituzionale 20 maggio 1999 n. 179 "Reiterazione di vincoli urbanistici preordinati ad espropriazione per pubblica utilità e tutela giurisdizionale"). Come già chiarito dalla sentenza qui citata, è da precisare esplicitamente che sono al di fuori dello schema ablatorio-espropriativo con le connesse garanzie costituzionali (e quindi non necessariamente con l'alternativa di indennizzo o di durata predefinita) i vincoli che importano una destinazione (anche di contenuto specifico) realizzabile ad iniziativa privata o promiscua pubblico-privata, che non comportino necessariamente espropriazione o interventi ad esclusiva iniziativa pubblica e quindi siano attuabili anche dal soggetto privato e senza necessità di previa ablazione del bene. Ciò può essere il risultato di una scelta di politica programmatica tutte le volte che gli obiettivi di interesse generale, di dotare il territorio di attrezzature e servizi, siano ritenuti realizzabili (e come tali specificatamente compresi nelle previsioni pianificatorie) anche attraverso l'iniziativa economica privata - pur se accompagnati da strumenti di convenzionamento.

Anche per limitare la necessità di ulteriori future varianti in tal senso, si suggerisce di modificare opportunamente il Capo V delle N.T.A. esplicitando le zone ove è compatibile l'apposizione di un vincolo conformativo, che disciplina l'uso del suolo previsto, indipendentemente dalla proprietà pubblica o privata del terreno, quindi senza la necessità di procedere all'esproprio delle aree.