



PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

Medaglia D'Oro valor militare attività partigiane

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA

N.91	Oggetto: Comune di Montepandone. L n. 1150/42 - LR n. 34/92, art. 26.
Data: 16/11/2023	Variante parziale al vigente PRG relativa a varie parti del territorio comunale e alle NTA. Delibere di CC n. 23/2022 (adozione) e n. 5/2023 (adozione definitiva).

IL VICE PRESIDENTE DELLA PROVINCIA BORRACCINI GIOVANNI

Con l'assistenza del Segretario Generale Dott.ssa CANDELORI FABIOLA

VISTA la L.7 aprile 2014, n. 56 recante "Disposizioni sulle città metropolitane, sulle provincie, sulle unioni e fusioni dei comuni";

VISTI i commi 55 e 66 dell'art. 1 della 56/2014 che stabiliscono i poteri e le prerogative del Presidente della Provincia;

VISTO il documento posto a fondamento e motivazione della presente proposta di decreto;

RITENUTO di condividere il documento per le motivazioni riportate e pertanto di poter far propria la proposta presentata;

Acquisiti i pareri di cui all'art. 49 c.1 e 147bis c.1 del D.Lgs. 267/2000;

PIANIFICAZIONE TERRITORIALE-COORDINAMENTO ASSETTO TERRITORIO PROTEZIONE
BELLEZZE NATURALI

OGGETTO DELLA PROPOSTA: Comune di Monteprandone.

L n. 1150/42 - LR n. 34/92, art. 26.

Variante parziale al vigente PRG relativa a varie parti del territorio comunale e alle NTA.

Delibere di CC n. 23/2022 (adozione) e n. 5/2023 (adozione definitiva).

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

ATTESTANTE LA REGOLARITA' E LA CORRETTEZZA DELL'AZIONE AMMINISTRATIVA

(ARTICOLO 49, COMMA 1 E ARTICOLO 147/BIS, COMMA 1 DEL D.LGS. 267/2000)

Si esprime il seguente parere sulla proposta in oggetto:

FAVOREVOLE.

Ascoli Piceno, li 13/11/2023

Il Dirigente / La Elevata Qualificazione
BARRA FRANCESCO

- 5) Certificato di avvenuto deposito e pubblicazione (nota prot. n. 845 del 11.01.2023);
- 6) Registro protocollo delle osservazioni presentate;
- 7) Parere della A.S.U.R. – Area Vasta n. 5 – prot. n. 64125 del 27.07.2022;
- 8) Parere della Regione Marche – Settore Genio Civile Marche Sud - prot. n. 8905 del 03.01.2023;
- 9) Elaborati progettuali adottati definitivamente costituiti da:
 - Tav. A.0 Relazione illustrativa;
 - Tav. A.1 Norme Tecniche di Attuazione;
 - Tav. A.1.b Norme Tecniche di Attuazione;
 - Tav. A.2.1.a Disciplina d'uso del suolo - zonizzazione e ambiti di tutela con indicazione delle varianti - Scala 1:5.000;
 - Tav. A.2.1.b Disciplina d'uso del suolo - zonizzazione e ambiti di tutela - Scala 1:5.000;
 - Tav. A.2.2.a Disciplina d'uso del suolo - zonizzazione e ambiti di tutela con indicazione delle varianti - Scala 1:5.000;
 - Tav. A.2.2.b Disciplina d'uso del suolo - zonizzazione e ambiti di tutela - Scala 1:5.000;
 - Tav. A.3.1 Disciplina d'uso del suolo - zonizzazione e ambiti di tutela - Scala 1:2.000;
 - Tav. A.3.2 Disciplina d'uso del suolo - zonizzazione e ambiti di tutela - Scala 1:2.000;
 - Tav. A.3.3 Disciplina d'uso del suolo - zonizzazione e ambiti di tutela - Scala 1:2.000;
 - Tav. A.3.4 Disciplina d'uso del suolo - zonizzazione e ambiti di tutela - Scala 1:2.000;
 - Tav. A.3.5 Disciplina d'uso del suolo - zonizzazione e ambiti di tutela - legenda - Scala 1:2.000;
 - Tav. A.4 Disciplina del suolo - schede normative;
 - Censimento dei fabbricati in zona agricola – scheda n. 770.
- 10) Elaborati progettuali adeguati sulla base di quanto espresso in merito alle osservazioni di cui all'adozione definitiva:
 - Tav. B 0 Relazione illustrativa variante 2002 – Adozione definitiva;
 - Tav. B.1.b Norme Tecniche di attuazione - variante 2002 – Adozione definitiva;
 - Tav. B.2.1b Disciplina d'uso del suolo - zonizzazione e ambiti di tutela - varianti 2002 – Adozione definitiva;
 - Tav. B2.2b Disciplina d'uso del suolo - zonizzazione e ambiti di tutela - varianti 2002 – Adozione definitiva;
 - Tav. B3.1 Disciplina d'uso del suolo - zonizzazione e ambiti di tutela - varianti 2002 – Adozione definitiva;
 - Tav. B3.2 Disciplina d'uso del suolo - zonizzazione e ambiti di tutela - varianti 2002 – Adozione definitiva;
 - Tav. B3.3 Disciplina d'uso del suolo - zonizzazione e ambiti di tutela - varianti 2002 – Adozione definitiva;
 - Tav. B3.4 Disciplina d'uso del suolo - zonizzazione e ambiti di tutela - varianti 2002 – Adozione definitiva;
 - Tav. B3.5 Disciplina d'uso del suolo - zonizzazione e ambiti di tutela – Legenda - varianti 2002 – Adozione definitiva;
 - Tav. B.4 Scheda normativa - variante 2002 – Adozione definitiva.

A seguito di quanto richiesto con nota provinciale prot. n. 8995 del 20.04.2023 il Comune, con nota prot. n. 20144 del 18.08.2023, acquisita agli atti dello scrivente Settore in data 21.08.2023 con prot. n. 18721 e con nota prot. n. 28054 del 08.11.2023, acquisita agli atti dello scrivente Settore in data 08.11.2023 con prot. n. 24258, ha trasmesso la seguente documentazione integrativa:

- Valutazione tecnica di compatibilità geologica-idrogeologica;
- Tav. B.0.a Relazione illustrativa;
- Tav. B.0.a.1 Relazione integrativa;
- Tav. B.0.b Elaborato sintesi delle varianti;

- Tav. B.0.c Elaborato grafico redistribuzione aree;
- Tav. B.0.d Altezze comparto edificatorio 17.26;
- Manifesto a stampa dell'avviso di deposito;
- Relazioni geologiche-geotecniche reperite.

PUBBLICAZIONE

Come attestato nella nota comunale prot. n. 845 del 11.01.2023 risulta che:

- tutti gli atti ed elaborati relativi alla presente variante parziale al Piano Regolatore Generale sono stati depositati presso la Segreteria comunale per 60 giorni consecutivi a partire dalla data di pubblicazione dell'avviso di deposito;
- dell'avvenuto deposito è stata data notizia al pubblico mediante affissione di su tutto il territorio comunale e pubblicazione dell'avviso di deposito all'Albo Pretorio e sulle pagine locale del quotidiano il "Corriere Adriatico" del 29.07.2023;
- durante il periodo di deposito risultano pervenute n. 6 osservazioni; risultano altresì pervenute n. 2 osservazioni fuori termine anch'esse oggetto di controdeduzione da parte del Comune.

PARERI DEGLI ENTI

L'ASUR – Area Vasta n. 5 – ha espresso parere favorevole con nota prot. n. 64125 del 27.07.2022;

La Regione Marche– Settore Genio Civile Marche Sud – ha espresso parere favorevole con prescrizioni con nota prot. n. 8905 del 03.01.2023.

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE

Si rileva preliminarmente che con Determina del Dirigente dello scrivente Settore n. 815 del 22.06.2022, la variante parziale di che trattasi è stata esclusa dalle procedure di valutazione ambientale strategica ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs n. 152/2006.

Come indicato nella relazione illustrativa, obiettivo della variante è quello di apportare una limitata redistribuzione delle aree edificabili previste dal vigente PRG, senza incrementarne la superficie, mantenendo nella sostanza invariata sia la capacità insediativa di tipo residenziale che produttiva; dai dati riportati nella tabella di cui alla tavola integrativa B.0.c "Ridistribuzione aree" risulta una diminuzione della superficie territoriale (St) delle zone residenziali pari a mq 1.280 e di volumetria pari a mc 682 derivanti da variante 02 (- mq 1.280, – mc 1.792), variante 04 (- mc 652, + mc 200), variante 08 (+ mc 1.560) mentre per le zone produttive la variante determina una diminuzione della superficie territoriale di mq 660 e di mq 1.236 di SUL derivanti da variante 15 (- mq 2.100 St, - mq 2.100 SUL), variante comparto cod. 32.7.b (- mq 560 St, - 336 SUL), variante 16 (+ mq 2.000 St, + mq 1.200 SUL).

Con riferimento alle zone produttive si rileva che diversamente da quanto riportato nella sopraccitata tabella la SUL in riduzione, considerato che l'indice di utilizzazione fondiaria (UF) del comparto cod. 32.5.b.2 è di 0.60 mq/mq, risulta pari a mq 1.260 (mq 2.100 x 0.60) con la conseguenza che la SUL totale in riduzione risulta essere di mq 396 di SUL e non di mq 1.236.

Si rileva inoltre che non sono state conteggiate nella sopraccitata tabella le aree residenziali in riduzione di cui alle varianti n. 03 (St mq 3.120) e n. 04 (St mq 3.470+2.250 = mq 5.720) e quelle derivanti dall'accoglimento delle osservazioni n. 01 e 08 descritte al capitolo "Osservazioni su aree non oggetto di variante" della relazione illustrativa (Tav. B.0), le quali determinano un'ulteriore riduzione della superficie territoriale delle zone residenziali e della volumetria di mq 1.130 e mc 904 (osservazione n. 01) e mq 1.450 e mc 800 (osservazione n. 08).

Altra variazione evidenziata è relativa alla modifica della destinazione urbanistica di alcune aree – zone di espansione residenziale varianti n. 3, 4 e 8 per un'estensione di mq 20.000 e area produttiva del PRASI estensione mq 60.000 di cui alla variante n. 1 – che assumono la

destinazione di zona "E" agricola.

La variante di cui all'oggetto interessa sia le zonizzazioni (numero 16 varianti a cui sono state aggiunte ulteriori n. 3 modificazioni derivanti dall'accoglimento delle osservazioni n. 1, 4 e 8) che le Norme Tecniche di Attuazione (artt. 4, 5, 6, 8, 11, 42, 43, 49, 52 bis, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 65, 66, 68, 69, 70, 72, 73, 74, 75 e 79).

Per la descrizione delle variazioni apportate al vigente PRG adeguato al PPAR rispetto alle quali lo scrivente Settore, ai sensi di quanto previsto dall'art. 26 della L.R. n. 34/92 e ss.mm.ii., si limita ad esprimere un parere sulla conformità con la normativa urbanistica vigente e con le previsioni di piani sovraordinati PPAR, PIT, PTCP, ecc. e non entra nel merito delle scelte urbanistiche di pianificazione delle singole aree di tipo discrezionale e di esclusiva competenza comunale, si rimanda alla relazione illustrativa (Tav. B.0) nella quale sono nel dettaglio elencate le modifiche previste al vigente PRG.

Lo scrivente Settore, con riferimento ad alcune delle variazioni oggetto di adozione, rileva quanto segue:

Variante n. 01

Riguarda le aree escluse dal perimetro del vigente Piano Regolatore delle Aree di Sviluppo Industriale (PRASI) approvato con delibera del Consiglio Generale del Piceno Consind n. 14 del 28.06.2018.

Una porzione delle stesse (mq 56.360), per la quale viene rilevata la presenza di edifici ad uso diverso da quello agricolo, assume la destinazione urbanistica di "Zone B di conservazione", soggetta alle disposizioni di cui all'art. 56.0 delle NTA (Tav. B.1.b) di nuova introduzione; tale articolo prevede il mantenimento della volumetria esistente (IF = IF esistente), altezza massima pari a mt 10.00 e destinazioni d'uso ammesse analoghe a quelle delle altre zone di completamento del vigente PRG.

Con riferimento all'altezza massima si è dell'avviso che nel caso d'interventi di ristrutturazione edilizia che comportino un'altezza maggiore di quella esistente la stessa, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 8 del DM n. 1444/68, non potrà superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti; alla voce "Parametri urbanistici ed edilizi" dell'articolo 56.0 delle NTA dovrà pertanto essere introdotta la seguente specificazione: "Nel caso d'interventi di ristrutturazione edilizia che comportino un'altezza maggiore di quella esistente la stessa, in ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 8 del DM n. 1444/68, non potrà in ogni caso superare quella degli edifici preesistenti e circostanti."

Variante n. 02

E' relativa al comparto edificatorio identificato con il codice di comparto 24.10, classificato in zona "Tessuto prevalentemente residenziale a media densità" di cui all'art. 65 delle NTA, per il quale viene previsto una parziale modifica della destinazione urbanistica in zona "E" agricola e la suddivisione della restante area nei due comparti edificatori individuati con i codici 24.10.a e 24.10.b; per quanto riguarda il comparto 24.10.b viene evidenziato che l'accesso potrà essere realizzato dalla SS n. 4 "Salaria" all'interna della zona classificata come "Verde di rispetto" (art. 42 delle NTA del PRG), le cui disposizioni vengono modificate consentendo appunto la realizzazione di infrastrutture per l'accesso ad immobili o ad aree.

Si rileva che la disposizione introdotta non specifica la natura delle infrastrutture da realizzare se cioè private o di tipo pubblico; considerato che all'interno del sub comparto in questione saranno presenti aree destinate al soddisfacimento degli standard urbanistici di cui al DM n. 1444/68, per le quali dovrà essere assicurata la fruizione pubblica, si ritiene necessario che al sopraccitato art. 42 della NTA venga introdotta la seguente specificazione: "tali infrastrutture dovranno essere pubbliche o in alternativa di uso pubblico ossia gravate da una servitù pubblica di passaggio".

Variante n. 03

Ha per oggetto modifiche alla disciplina urbanistica del comparto edificatorio identificato con il codice di comparto 27.b.2, classificato in zona "Tessuto prevalentemente residenziale di recupero ambientale" di cui all'art. 69 delle NTA del vigente PRG, mediante una sua ridefinizione come nel seguito specificato:

- gli edifici esistenti con le relative aree di pertinenza compresi nel comparto cod. 27.b.2 vengono classificati tra le "Zone B di conservazione" di cui all'art. 56.0 delle NTA (Tav. B.1.b) di nuova introduzione, che prevede il mantenimento dello stato di fatto con divieto di nuova edificazione, un'altezza massima pari a ml. 10 e destinazioni d'uso ammesse analoghe a quelle previste nelle altre zone di completamento. Allo scopo vengono individuati i comparti edificatori identificati negli elaborati grafici con i codici di comparto 17.0.5, 17.0.6, 17.0.7, 17.0.8 e 17.0.9;
- il fabbricato con relativa area di pertinenza classificato nel vigente PRG tra gli "Edifici extraurbani di valore storico-architettonico (Cat. A e B NTA del PTCP)" di cui all'art. 51 delle NTA e oggetto della scheda di censimento n. 05, in considerazione della sua ubicazione in contesto urbano ed in aderenza ad infrastrutture viarie ed a tessuti residenziali sia esistenti che di nuova previsione, viene compreso tra gli "Edifici urbani di valore storico-architettonico" di cui all'art. 53 delle NTA che prevede l'intervento sull'edilizia esistente, limitato a manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo mediante intervento edilizio diretto; in conseguenza della modifica descritta viene prevista l'eliminazione dell'ambito di tutela individuato nelle cartografie con apposita campitura;
- il comparto identificato con il codice 27.b.2 viene ripermetrato escludendo le aree classificati tra le "Zone B di conservazione" di cui all'art. 56.0 delle NTA adottate ed una porzione ad est che viene condotta alla destinazione di "Aree agricole diffuse" di cui all'art. 54 NTA; al fine di facilitare l'attuazione delle previsioni di PRG, ferma restando la volumetria massima realizzabile prevista dal vigente PRG pari a mc 12.600, vengono individuati 3 sub-comparti autonomi nell'attuazione tra le aree classificate in zona "Tessuto prevalentemente residenziale di recupero ambientale" di cui all'art. 69 delle NTA come di seguito specificati:
 - comparto edificatorio identificato negli elaborati grafici con il codice 27.b.2.a di superficie territoriale pari a mq. 10.800 e volumetria massima realizzabile di mc 3.838;
 - comparto edificatorio identificato negli elaborati grafici con il codice 27.b.2.b di superficie territoriale pari a mq. 12.900 e volumetria massima realizzabile di mc 4.584;
 - comparto edificatorio identificato negli elaborati grafici con il codice 27.b.2.c di superficie territoriale pari a mq. 12.600 e volumetria massima realizzabile di mc 4.478.

Il Comune fa rilevare che a seguito della variante di che trattasi la capacità edificatoria residua del vigente PRG resta invariata mentre le aree destinate all'edificazione si riducono di circa mq. 3.120 a seguito dell'esclusione dal comparto della porzione ad est condotta alla destinazione di "Aree agricole diffuse" di cui all'art. 54 delle NTA de PRG.

Lo scrivente Settore, con riferimento all'altezza massima prevista per le "Zone B di conservazione" di cui all'art. 56.0 delle NTA (Tav. A.1) di nuova introduzione pari a mt 10.00 ritiene necessario, come già evidenziato per la variante n. 01, che nel caso d'interventi di ristrutturazione edilizia che comportino un'altezza maggiore di quella esistente la stessa, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 8 del DM n. 1444/68, non potrà superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti; alla voce "Parametri urbanistici ed edilizi" dell'articolo 56.0 delle NTA dovrà pertanto essere introdotta la seguente specificazione: "Nel caso d'interventi di ristrutturazione edilizia che comportino un'altezza maggiore di quella esistente la stessa, in ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 8 del DM n. 1444/68, non potrà in ogni caso superare quella degli edifici preesistenti e circostanti."

Per quanto riguarda poi la prevista eliminazione dell'ambito di tutela dell'edificio ricompreso tra gli "Edifici extraurbani di valore storico-architettonico (Cat. A e B NTA del PTCP)" di cui all'art. 51 delle NTA e oggetto della scheda di censimento n. 05, si rileva preliminarmente che tale eliminazione era stata già proposta dal Comune attraverso il declassamento dell'edificio da "B" a "C" (variante oggetto del parere di conformità di cui al Decreto del Presidente della Provincia di Ascoli Piceno n. 1 del 05.01.2017 controdedotto dal Comune da cui il successivo Decreto del

Presidente n. 98 del 11.07.2017) e non ritenuta ammissibile sulla base delle considerazioni, in particolare relative al PPAR, che con il presente parere istruttorio si ribadiscono e confermano nei termini che seguono. L'edificio è stato inserito nel censimento successivamente all'adeguamento del PRG in sede di revisione del censimento e pertanto deve presumersi sia stato oggetto di particolare valutazione; seppure non si può affermare con assoluta certezza che l'edificio di che trattasi sia lo stesso presente nella cartografia storica IGM, certamente si tratta di un edificio di non recente costruzione poiché come indicato nella scheda di censimento l'epoca di realizzazione risulta tra il 1896 e il 1945.

Con la variante in argomento viene come detto riproposta l'eliminazione dell'ambito di tutela sulla base sostanzialmente delle stesse motivazioni già oggetto di valutazione da parte dello scrivente Settore (ubicazione dell'edificio in un contesto urbano ed in aderenza ad infrastrutture viarie ed a tessuti residenziali sia esistenti che di nuova previsione), comunque salvaguardando l'edificio che viene classificato tra quelli urbani di valore storico architettonico di cui all'art. 53 delle NTA del PRG.

Lo scrivente Settore rileva che, contrariamente a quanto ritenuto dal Comune, il contesto territoriale interessato dall'ambito di tutela dell'edificio, sostanzialmente integro e limitrofo a zone agricole, a seguito dell'intervento proposto verrebbe irrimediabilmente compromesso. La sua eliminazione pertanto non risulta in linea con i contenuti, gli indirizzi e le prescrizioni di base previsti dal PPAR a tutela del paesaggio e delle diverse categorie costitutive, come di seguito meglio specificato:

- tra le fondamentali condizioni di rischio dei beni storico-culturali stabilite dall'art. 17 delle NTA del PPAR è elencata l'alterazione del contesto territoriale circostante che si verifica attraverso modificazioni colturali, nuove edificazioni dell'area circostante, come nel caso di specie;
- la tutela dei beni storico-culturali, ai sensi degli artt. 18 e 19 delle NTA del PPAR, deve provvedere alla salvaguardia e al ripristino dell'equilibrio formale e funzionale dei luoghi circostanti, alla salvaguardia delle caratteristiche e delle qualità del contesto territoriale; in particolare il valore intrinseco del bene è garantito ed esaltato dalla qualità dell'ambiente circostante. Questo va quindi tutelato nella sua integrità visuale e formale, evitando interventi che possano alterarlo e degradarlo.

Si ritiene pertanto necessario il mantenimento del vigente ambito di tutela relativo all'edificio di che trattasi.

Variante n. 07

E' relativa alla modifica della disciplina urbanistica del comparto edificatorio identificato con il codice di comparto 37.9 classificato in zona per "Tessuti di recupero ambientale oggetto di progettazione urbanistica di dettaglio" di cui all'art. 70 delle NTA del PRG, per il quale viene prevista la suddivisione nei tre sub comparti 37.9.a, 37.9.b, 37.9.c.

E' altresì prevista l'eliminazione dell'ambito di tutela dell'edificio individuato con il numero 05 rispetto alla quale si conferma quanto già espresso relativamente alla variante n. 03 circa la sua non ammissibilità.

Variante n. 08

Riguarda diverse modifiche tra cui la variazione della destinazione urbanistica delle aree comprese nel "Tessuto prevalentemente residenziale di recupero ambientale a bassa densità" individuate nel vigente PRG con i codici di comparto 27.11.f (il quale viene ampliato verso via Molino a comprendere l'intero edificio in prossimità dell'imbocco viario su via Molino che nel vigente PRG risulta ricompreso per circa metà in zona di recupero ambientale e per l'altra metà in verde di rispetto), 27.11.i (il quale viene ridotto nell'estensione), delle zone destinate a verde di rispetto sulle quali insistono degli edifici attestati su via Molino o via Borgo Nuovo e gli edifici esistenti attestati su via 1° maggio/fosso Centobuchi; tali aree assumono la destinazione di "Zone B di conservazione" di cui all'art. 56.0 delle NTA adottate, con il quale viene prescritto il mantenimento

dello stato di fatto con divieto di nuova edificazione, una altezza massima pari a ml. 10 e destinazioni d'uso ammesse analoghe a quelle previste nelle altre zone di completamento.

Lo scrivente Settore, con riferimento all'altezza massima prevista per "Zone B di conservazione" di cui all'art. 56.0 delle NTA (Tav. A.1) di nuova introduzione pari a mt 10.00 ritiene necessario, come già evidenziato per le varianti n. 01 e n. 03, che nel caso d'interventi di ristrutturazione edilizia che comportino un'altezza maggiore di quella esistente la stessa, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 8 del DM n. 1444/68, non potrà superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti; alla voce "Parametri urbanistici ed edilizi" dell'articolo 56.0 delle NTA dovrà pertanto essere introdotta la seguente specificazione: "Nel caso d'interventi di ristrutturazione edilizia che comportino un'altezza maggiore di quella esistente la stessa, in ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 8 del DM n. 1444/68, non potrà in ogni caso superare quella degli edifici preesistenti e circostanti."

Variante n. 09

Oltre alla suddivisione in più sub comparti dei comparti individuati con i codici 23.28 e 23.27 aventi destinazione urbanistica di "Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità" di cui all'art. 63 delle NTA, viene prevista la riunificazione degli ambiti di tutela integrale dei fabbricati n. 595, n. 614 e n. 619, classificati come "Edifici extraurbani di valore storico-architettonico (Cat. B NTA del PTCP)" di cui all'art. 51 delle NTA, in un'unica unità di paesaggio che mantiene la stessa estensione per quanto riguarda le aree a valle degli edifici mentre per le aree a monte viene limitata al bordo degli assi viari corrispondenti (S.P. n. 71 fabbricati n. 595 e 614 – via Colle S. Angelo fabbricato 619); il Comune giustifica tale riduzione in considerazione della natura dei luoghi caratterizzati da pendenza in direzione nord-sud, dalla presenza di infrastrutture viarie (S.P. "Ragnola" – via Colle S. Angelo) e da un edificato che si addensa in prossimità dell'intersezione dei due assi viari sopraccitati.

Viene altresì ridotto l'ambito di rispetto paesaggistico corrispondente ai fabbricati n. 237 e n. 239, anch'essi classificati come "Edifici extraurbani di valore storico-architettonico (Cat. B NTA del PTCP)", che viene ritenuto esageratamente esteso verso nord.

Lo scrivente Settore - pur concordando con l'individuazione di una unità di paesaggio che includa i tre fabbricati di cui alle schede di censimento n. 595, n. 614 e n. 619 e con la ripermimetrazione dell'ambito relativo ai fabbricati n. 237 e n. 239, trattandosi comunque di edifici riferibili al censimento di cui all'art. 15 della LR n. 13/90 - ritiene necessario che venga garantita una fascia di rispetto di mt 50.00 nel rispetto di quanto stabilito al quinto comma del predetto art. 15.

Variante n.10

Ha per oggetto modifiche alla disciplina urbanistica del comparto edificatorio identificato con il codice 17.26 compreso in "Tessuto prevalentemente residenziale a media densità" di cui all'art. art. 56 delle NTA il quale, al fine di consentire l'aumento dell'altezza massima degli edifici da mt. 10.00 a mt 14.00, viene classificato in "Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità" di cui all'art. art. 59 delle NTA ed identificato con il codice 18.72.

Con nota provinciale prot. n. 8995 del 20.04.2023 è stato richiesto al Comune di verificare ed attestare, mediante la predisposizione di specifici elaborati, la rispondenza della modifica proposta rispetto a quanto stabilito dall'art. 8 "Limiti di altezza degli edifici" del DM n. 1444/68 (l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti...omissis...).

Il Comune, in allegato alla nota prot. n. 20144 del 18.08.2023, ha inviato la tavola integrativa B.0.d "Altezze comparto edificatorio 17.26" nella quale si limita a riportare le altezze massime degli edifici compresi all'interno del comparto edificatorio 17.26.

Lo scrivente Settore è dell'avviso che tale integrazione non risulti sufficiente a garantire il rispetto della sopraccitata disposizione di cui all'art. 8 del DM n. 1444/68, per cui si ritiene necessario introdurre alla voce "Parametri urbanistici ed edilizi" dell'articolo 59 delle NTA la seguente

specificazione: "L'altezza massima dei nuovi fabbricati, compresa la sopraelevazione di quelli esistenti, in ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 8 del DM n. 1444/68, non potrà in ogni caso superare quella degli edifici preesistenti e circostanti".

Variante n.14

La variante in questione è relativa all'edificio di cui alla scheda del censimento dei fabbricati rurali n. 770 classificato in categoria B ai sensi dell'art. 16 delle NTA del PTCP; il Comune evidenzia che tale classificazione è frutto di un errore materiale in quanto il fabbricato in questione per caratteristiche intrinseche non può essere considerato tra i fabbricati originariamente significativi o tra i manufatti caratterizzanti il contesto paesaggistico e ambientale.

Lo stesso viene quindi classificato nella categoria C e conseguentemente proposta una nuova scheda di censimento, aggiornando altresì gli elaborati grafici eliminando l'identificativo dell'edificio ed il relativo ambito di tutela.

A seguito di quanto fatto rilevare dallo scrivente Settore nella nota di richiesta integrazione prot. n. 8995 del 20.04.2023 circa la possibilità di classificare nella categoria C l'edificio in questione esclusivamente nel caso in cui il vigente censimento dei fabbricati rurali sia stato adeguato alle disposizioni di cui alla variante al PTCP approvata con delibera di CP n. 29 del 28.11.2013, il Comune, nella relazione illustrativa integrativa (tav. B.0.a), ha precisato che il vigente censimento è stato approvato in data antecedente la variante al PTCP sopra indicata e ha ulteriormente specificato che è presente un errore anche per quanto riguarda l'epoca di realizzazione del fabbricato, stabilita tra il 1896/1945 sia nella vigente scheda di censimento che in quella adottata; viene evidenziato che il manufatto di che trattasi si presenta come l'aggregazione in aderenza di due costruzioni realizzate in tempi diversi e che l'edificio originario è quello a due livelli fuori terra. Sulla base dell'analisi di alcune cartografie (catasto d'impianto anno 1939, mappa catastale attuale, carta d'Italia "Monsampolo del Tronto" anno 1954), viene ritenuta come epoca di realizzazione della porzione di fabbricato insistente sulla particella n. 33 quella successiva al 1954 con la conseguenza che la stessa risulterebbe classificabile come edificio di tipo C ai sensi dell'art. 16 delle NTA del vigente PTCP.

Lo scrivente Settore, pur prendendo atto di quanto sopra evidenziato dal Comune, è dell'avviso che un edificio dovrebbe essere considerato nel suo complesso, seppure derivando da aggregazioni di epoche successive; è eventualmente la scheda di censimento a stabilire il tipo d'intervento ammissibile sulle varie porzioni di epoche differenti. Nel caso di specie risultando solo una porzione successiva al 1954, l'edificio va comunque tutelato e per lo stesso mantenuto l'ambito per la presenza della porzione più antica della quale si rinviene traccia anche nel catasto Gregoriano e pertanto riferibile almeno alla prima metà dell'ottocento; anche qualora si dovesse ritenere che trattasi di due edifici diversi in aderenza, il Comune dovrebbe predisporre una scheda per ognuno di essi, fermo restando che per l'edificio più antico (ante 1945), classificato obbligatoriamente come "B", deve essere mantenuto l'ambito di tutela minimo di mt 50.00.

Si rileva infine un'ulteriore inesattezza contenuta nella scheda adottata laddove viene indicata la presenza di un ambito di tutela integrale, come da cartografia alla scala 1:2000, di cui non si trova riscontro nelle tavole di zonizzazione.

Variante n.16

Viene proposta la modifica della disciplina urbanistica di un'area ubicata a nord della zona classificata come "Aree assoggettate a procedure D.Lgs 22/97 e s.m.i" (art. 77 delle NTA) da "Aree agricole diffuse" di cui all'art. 54 delle NTA, a "Tessuto produttivo commerciale misto" di cui all'art. 72 delle NTA, identificata negli elaborati grafici con il codice di comparto 29.7; considerato che tale nuova previsione, come si legge nella relazione illustrativa, è finalizzata a consentire l'ampliamento di un'attività di autodemolizioni e messa in riserva di rifiuti non pericolosi, si ritiene necessario

inserire al sopraccitato art. 72 delle NTA un richiamo al rispetto delle procedure di cui al D.Lgs n. 152/06 e ss.mm.ii.

Lo scrivente Settore rileva inoltre che con la variante di cui in oggetto vengono introdotte delle modificazioni ad alcuni tessuti di recupero ambientale oggetto di Progettazione Urbanistica di Dettaglio (PUD) previsti dal vigente PRG (PUD n. 02, n. 05 e n. 09), senza però variare tutti gli elaborati costituenti le stesse progettazione urbanistica di dettaglio (PUD); si è dell'avviso che prima dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale della variante in argomento gli elaborati costituenti le progettazione urbanistica di dettaglio (PUD) dovranno essere integrati in modo da recepire le modifiche introdotte e renderli conformi a quelli stabiliti all'art. 70 "Tessuti di recupero ambientale oggetto di Progettazione urbanistica di dettaglio (PUD)" delle NTA del PRG.

In caso contrario per l'attuazione delle previsioni delle aree in argomento dovrà essere stabilita come modalità attuativa l'intervento urbanistico preventivo.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Si rileva preliminarmente che alla voce "Parametri urbanistici edilizi" dell'art. 68 "Tessuto prevalentemente residenziale di recupero ambientale a bassa densità edilizia", la volumetria massima ammissibile per il comparto 27.c viene stabilita pari a mc 11.997 mentre a seguito delle modificazioni introdotte con la variante n. 8 e come risulta nella relativa tabella riassuntiva riportata nella relazione illustrativa, la volumetria massima realizzabile è di mc 5.746 (sulla base di tale dato è stata predisposta la tabella di cui alla tavola integrativa B.0.c "Ridistribuzione aree"); si ritiene pertanto necessario stabilire in mc 5.746 la volumetria massima ammissibile per il comparto 27.c.

Art. 5 - Limiti di distanza fabbricati

Si ritiene necessario inserire un richiamo alla definizione di distanze di cui al punto n. 30 del quadro delle definizioni uniformi dell'intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni del 20.10.2016.

Art. 52 - Edifici extraurbani senza particolare valore storico-architettonico (Categoria C art. 16 N.T.A. del P.T.C.)

Viene erroneamente modificato l'acronimo utilizzato per definire la Superficie Utile Lorda da SUL a ST; si ritiene necessario correggere l'errore evidenziato.

Art. 56 - Tessuto prevalentemente residenziale a media densità

Art. 57 - Aree con edifici esistenti in zone di nuova urbanizzazione

Art. 58 - Tessuto prevalentemente residenziale a media densità

Art. 59 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità

Art. 60 - Tessuto consolidato di recupero ambientale

La destinazione d'uso regolata nel limite del 30% della Superficie Utile Lorda del singolo edificio di cui alla lett. g) Studi professionali e d'artisti della categoria D3 Terziarie viene compresa tra le destinazioni d'uso previste; si è dell'avviso che tale modifica non possa essere ritenuta ammissibile in quanto gli articoli in questione sono riferiti alle zone "B" di completamento nelle quali la destinazione d'uso residenziale deve essere prevalente rispetto alle altre. A seguito della variazione proposta potrebbero risultare zone "B" di completamento prive di edifici residenziali.

Art. 62 - Tessuto produttivo artigianale

Art. 73 - Tessuto prevalentemente commerciale

Art. 74 - Tessuto produttivo artigianale

Art. 75 - Aree per attrezzature tecnico distributive

Alla voce Prescrizioni particolari degli articoli in questione viene introdotta un'ulteriore limitazione per quanto riguarda la superficie abitativa per l'alloggio del custode correlandola al 30% della SUL destinata alla produzione; ai fini di un'univoca applicazione della disposizione in questione si ritiene necessario aggiungere prima della frase "nel limite del 30% della SUL destinata alla produzione" la frase "e comunque".

VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

Nella relazione illustrativa integrativa (Tavola B.0.a), a seguito di quanto richiesto con nota provinciale prot. n. 8995 del 20.04.2023 circa la necessità di una nuova verifica a standard urbanistici con riportati i relativi dati numerici, è presente una tabella dalla quale, escludendo dal conteggio le aree destinate a servizi pubblici del vigente PRG non attuate con vincolo preordinato all'esproprio scaduto pari a mq 249.230 e assumendo come numero di abitanti insediabili nelle parti consolidate quello considerato nella variante generale approvata con decreto del Commissario ad Acta n. 2 del 16.10.2017 pari a 18.109, risulta quanto segue:

- Aree per l'istruzione mq 53.570 - dotazione per abitante pari mq 2.96;
- Aree per attrezzature di interesse comune mq 64.005 - dotazione per abitante mq 3.53;
- Aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport mq 163.800 - dotazione per abitante mq 9.04;
- Aree a parcheggi mq 63.185 - dotazione per abitante mq 3.49.

Totale aree a standard mq 344.560 - dotazione per abitante mq 19.03 superiore ai mq/ab 18.00 prevista dal DM n. 1444/68.

RAPPORTI CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI

Come specificato nella relazione illustrativa integrativa (Tavola B.0.a), le varianti n. 01, 05, 08, 09, 12 e quella derivante dall'accoglimento dell'osservazione n. 01, risultano interessate dalla presenza di ambiti di tutela del vigente PRG adeguato al PPAR; con la variante di che trattasi, come evidenziato nella sopraccitata relazione illustrativa integrativa, vengono integralmente confermati gli ambiti di tutela sulle stesse presenti.

Con riferimento al bilancio quali-quantitativo delle tutele del PPAR relativo al sottosistema storico-culturale lo scrivente Settore, con nota provinciale prot. n. 8995 del 20.04.2023, ha fatto rilevare al Comune che alcune delle varianti proposte prevedono l'eliminazione dell'ambito di tutela di fabbricati classificati dal vigente PRG come "Edifici extraurbani di valore storico-architettonico" (art. 51 delle NTA) e che qualora tali ambiti fossero stati considerati nel bilancio quali-quantitativo delle tutele previsto dal PPAR, risultava necessario un nuovo bilancio dimostrante un esito complessivamente equivalente o migliorativo degli ambiti e dei contenuti della tutela provvisoria del PPAR (art. 27 bis delle NTA del PPAR).

Nella sopraccitata relazione illustrativa integrativa (Tavola B.0.a), il Comune ha evidenziato che nel vigente PRG gli ambiti definitivi di tutela del sottosistema storico-culturale risultano avere una estensione di Ha 106 con una variazione in aumento rispetto alle previsioni del PPAR di Ha 18 e che tale dato non tiene conto degli ambiti di tutela relativi a 80 edifici extraurbani di valore storico-architettonico oggetto di censimento da sottoporre a tutela a seguito della prescrizione n. 4 contenuta nella delibera di CP di Ascoli Piceno n. 24 del 04.03.02 (approvazione PRG in adeguamento al PPAR); le variazioni proposte vengono pertanto considerate ininfluenti.

A tal proposito si evidenzia in ogni caso che lo scrivente Settore, come espresso nel presente parere istruttorio relativamente alle varianti n. 03, 09 e 14, non ha ritenuto ammissibile l'eliminazione degli ambiti di tutela degli edifici di cui alle schede di censimento n. 05 e n. 770 ed esteso l'unità di paesaggio prevista a tutela degli edifici n. 595, 614 e 619 in modo tale da garantire per ognuno di essi una fascia di rispetto di mt 50.00 nel rispetto di quanto stabilito all'art. 15, comma 5, della LR n. 13/90.

La variante in esame non risulta in contrasto con le norme tecniche di attuazione o previsioni del vigente PTCP; la stessa non interferisce con disposizioni o previsioni immediatamente vincolanti del Piano d'Inquadramento Territoriale (PIT) regionale.

Per ciò che concerne l'ammissibilità della variante in rapporto alle disposizioni di cui all'art. 11 della LR n. 22/2011 e relativo Regolamento di Attuazione n. 6/12, riguardanti la verifica dell'avvenuto utilizzo per almeno il 75% delle volumetrie delle aree esistenti con medesima

destinazione urbanistica, si rileva che le stesse, per quanto stabilito all'art. 11, lettera b) della citata LR n. 22/2011 e al comma 1, lettera a) dell'art. 18, del sopraccitato Regolamento di Attuazione n. 6/12, non operano nel caso di specie in quanto con la variante di che trattasi viene proposta una redistribuzione in riduzione delle aree edificabili all'interno del territorio comunale sia di tipo residenziale che produttivo, come evidenziato nel presente parere istruttorio al capitolo "Descrizione e valutazione".

Per ciò che concerne l'esame degli studi geologici-geomorfologici, si riporta di seguito il parere del Funzionario dello scrivente Settore che ha curato l'istruttoria relativa a tali aspetti:

“Visto l'elab. B.0.b “Elaborato di sintesi delle varianti” relativo alla Variante parziale al Piano Regolatore Generale adeguato al PPAR del Comune di Monteprandone.

Considerato che l'unica Variante che comporta un aumento del carico insediativo è la n.16 con cambio di destinazione d'uso da zona agricola a “Tessuto produttivo commerciale misto”.

Viste le indagini reperite (tre prove penetrometriche dinamiche superpesanti ed un'indagine sismica MASW) eseguite nel 2021 in un'area adiacente sita ad ovest della variante n.° 16 dal geol. Giovanni Mancini.

Visto il parere della Regione Marche – Settore Genio Civile Marche Sud prot. n. 8905 del 03.01.2023 lo scrivente Settore non ha rilievi da formulare.”

CONCLUSIONI

Tutto quanto sopra premesso ed esposto lo scrivente Settore IV Pianificazione Territoriale è dell'avviso che possa essere espresso, ai sensi dell'art. 26 della LR n. 34/92 e successive modificazioni ed integrazioni, **parere favorevole** di conformità con la normativa urbanistica vigente e con le previsioni e gli indirizzi dei piani sovraordinati (PPAR, PIT, PTCP, ecc.), in merito alla variante parziale al vigente Piano Regolatore Generale adeguato al PPAR del Comune di Monteprandone, relativa a varie parti del territorio comunale e alle NTA, adottata e adottata definitivamente rispettivamente con Delibere di Consiglio Comunale n. 23 del 21.07.2022 e n. 5 del 14.02.2023, condizionatamente all'accoglimento dei seguenti rilievi:

- 1) le modifiche apportate con la Variante di che trattasi debbono intendersi solo ed esclusivamente quelle descritte nel presente parere istruttorio ed elencate nelle relazioni illustrative predisposte dal Comune, rimanendo pertanto esclusa qualsiasi altra modifica apportata al Piano e di cui non è stata evidenziata la presenza;
- 2) necessità del rispetto delle prescrizioni contenute nel parere della Regione Marche – Settore Genio Civile Marche Sud prot. n. 8905 del 03.01.2023;
- 3) con riferimento alle varianti n. 01, 03 e n. 08; alla voce “Parametri urbanistici ed edilizi” dell'art. 56.0 “Zone B di conservazione” delle NTA del PRG necessità di introdurre la seguente specificazione: “Nel caso d'interventi di ristrutturazione edilizia che comportino un'altezza maggiore di quella esistente la stessa, in ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 8 del DM n. 1444/68, non potrà in ogni caso superare quella degli edifici preesistenti e circostanti”;
- 4) con riferimento alla variante n. 02: all'art. 42 “Verde di rispetto” delle NTA del PRG necessità di introdurre la seguente specificazione: “tali infrastrutture dovranno essere pubbliche o in alternativa di uso pubblico ossia gravate da una servitù pubblica di passaggio”;
- 5) con riferimento alle varianti n. 03 e n. 07: necessità del mantenimento del vigente ambito di tutela integrale del fabbricato ricompreso tra gli “Edifici extraurbani di valore storico-architettonico” di cui all'art. 51 delle NTA del PRG e oggetto della scheda di censimento n. 05;
- 6) con riferimento alla variante n. 09: necessità di estendere l'unità di paesaggio che include gli ambiti di tutela integrale dei tre fabbricati ricompresi tra gli “Edifici extraurbani di valore storico-architettonico” di cui all'art. 51 delle NTA del PRG e oggetto delle schede di censimento n. 595, n. 614 e n. 619, al fine di garantire per gli stessi una fascia di rispetto minima di mt 50.00 nel rispetto di quanto stabilito all'art. 15, quinto comma, della LR n. 13/90; per i fabbricati ricompresi tra gli “Edifici extraurbani di valore storico-architettonico” di cui all'art. 51 delle NTA del PRG e oggetto delle schede di censimento n. 237 e n. 239, necessità di garantire una fascia di rispetto minima di mt 50.00 nel rispetto di quanto stabilito all'art. 15, quinto comma, della LR n. 13/90;

- 7) con riferimento alla variante n. 10: alla voce "Parametri urbanistici ed edilizi" dell'art. 59 "Tessuto prevalentemente residenziale a media densità" delle NTA del PRG necessità di introdurre la seguente specificazione: "L'altezza massima dei nuovi fabbricati, compresa la sopraelevazione di quelli esistenti, in ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 8 del DM n. 1444/68, non potrà in ogni caso superare quella degli edifici preesistenti e circostanti";
- 8) con riferimento alla variante n. 14: necessità del mantenimento del vigente ambito di tutela integrale del fabbricato ricompreso tra gli "Edifici extraurbani di valore storico-architettonico" di cui all'art. 51 delle NTA del PRG e oggetto della scheda di censimento n. 770; qualora si dovesse ritenere che trattasi di due edifici diversi in aderenza, valuti il Comune l'opportunità di predisporre una scheda per ognuno di essi, fermo restando che per l'edificio più antico (ante 1945), classificato obbligatoriamente come "B", deve essere mantenuto l'ambito di tutela minimo di mt 50.00;
- 9) con riferimento alla variante n. 16: necessità di inserire all'art. 72 "Tessuto produttivo commerciale misto" delle NTA del PRG un richiamo al rispetto delle procedure di cui al D.Lgs n. 152/06 e ss.mm.ii.;
- 10) con riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA):
- art. 5 "Limiti di distanza fabbricati": necessità di inserire un richiamo alla definizione di distanze di cui al punto n. 30 del quadro delle definizioni uniformi dell'intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni del 20.10.2016;
 - art. 52 "Edifici extraurbani senza particolare valore storico-architettonico (Categoria C art. 16 N.T.A. del P.T.C.)": necessità di utilizzare l'acronimo SUL per definire la Superficie Utile Lorda;
 - art. 56 "Tessuto prevalentemente residenziale a media densità"
 - art. 57 "Aree con edifici esistenti in zone di nuova urbanizzazione"
 - art. 58 "Tessuto prevalentemente residenziale a media densità"
 - art. 59 "Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità"
 - art. 60 "Tessuto consolidato di recupero ambientale"
Necessità di ricomprendere la destinazione d'uso di cui alla lett. g) Studi professionali e d'artisti della categoria D3 Terziarie tra quelle regolate nel limite del 30% della Superficie Utile Lorda del singolo edificio;
 - art. 62 "Tessuto produttivo artigianale"
 - art. 73 "Tessuto prevalentemente commerciale"
 - art. 74 "Tessuto produttivo artigianale"
 - art. 75 "Aree per attrezzature tecnico distributive"
Alla voce Prescrizioni particolari degli articoli in questione necessità di aggiungere prima della frase "nel limite del 30% della SUL destinata alla produzione" la frase "e comunque";
 - art. 68 "Tessuto prevalentemente residenziale di recupero ambientale a bassa densità edilizia": alla voce "Parametri urbanistici edilizi" necessità di stabilire in mc 5.746 la volumetria massima realizzabile per il comparto 27.c;
- 11) necessità che le aree destinate al soddisfacimento degli standard urbanistici da prevedere all'interno dei comparti e/o sub comparti (i quali dovranno essere autonomi per quanto riguarda la dotazione di aree a standard), siano per quanto possibile localizzate ai margini degli stessi al fine di consentire l'accorpamento di tali aree ed evitare una loro eccessiva frammentazione;
- 12) necessità di modificare tutti gli elaborati costituenti la progettazione urbanistica di dettaglio dei PUD 02, 05 e 09 sulla base delle variazioni introdotte con il procedimento di che trattasi; gli stessi, prima dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale, dovranno essere integrati in modo da renderli conformi a quelli stabiliti all'art. 70 "Tessuti di recupero ambientale oggetto di Progettazione urbanistica di dettaglio (PUD)" delle NTA del PRG. In caso contrario per l'attuazione delle previsioni delle aree in argomento dovrà essere stabilita come modalità attuativa l'intervento urbanistico preventivo. "*****"

CONSIDERATO che con delibera del Presidente della Provincia n. 1 del 14.07.2014 ad oggetto: "Approvazione Regolamento concernente la soppressione degli organismi collegiali previsti da leggi regionali per lo svolgimento di funzioni conferite agli Enti Locali -

Comitato Provinciale per il Territorio” è stato soppresso il Comitato Provinciale per il Territorio;

RITENUTO che il citato parere del Settore IV Pianificazione Territoriale possa ritenersi integralmente condivisibile e che pertanto si possa procedere all’espressione del parere di conformità di cui all’art. 26 della LR n.34/92 e ss.mm.ii., per gli stessi motivi ed alle stesse condizioni in esso contenuti;

SI PROPONE QUANTO SEGUE

A) di esprimere parere favorevole di conformità con la normativa urbanistica vigente e con le previsioni e gli indirizzi dei piani sovraordinati (PPAR, PIT, PTCP, ecc.), ai sensi dell’art. 26 della LR n. 34/92 e successive modificazioni ed integrazioni, in merito alla variante parziale al vigente Piano Regolatore Generale adeguato al PPAR del Comune di Montepandone, relativa a varie parti del territorio comunale e alle NTA, adottata e adottata definitivamente rispettivamente con Delibere di Consiglio Comunale n. 23 del 21.07.2022 e n. 5 del 14.02.2023, condizionatamente all’accoglimento dei seguenti rilievi:

- 1) le modifiche apportate con la Variante di che trattasi debbono intendersi solo ed esclusivamente quelle descritte nel presente parere istruttorio ed elencate nelle relazioni illustrative predisposte dal Comune, rimanendo pertanto esclusa qualsiasi altra modifica apportata al Piano e di cui non è stata evidenziata la presenza;
- 2) necessità del rispetto delle prescrizioni contenute nel parere della Regione Marche – Settore Genio Civile Marche Sud prot. n. 8905 del 03.01.2023;
- 3) con riferimento alle varianti n. 01, 03 e n. 08; alla voce “Parametri urbanistici ed edilizi” dell’art. 56.0 “Zone B di conservazione” delle NTA del PRG necessità di introdurre la seguente specificazione: “Nel caso d’interventi di ristrutturazione edilizia che comportino un’altezza maggiore di quella esistente la stessa, in ottemperanza a quanto stabilito dall’art. 8 del DM n. 1444/68, non potrà in ogni caso superare quella degli edifici preesistenti e circostanti”;
- 4) con riferimento alla variante n. 02: all’art. 42 “Verde di rispetto” delle NTA del PRG necessità di introdurre la seguente specificazione: “tali infrastrutture dovranno essere pubbliche o in alternativa di uso pubblico ossia gravate da una servitù pubblica di passaggio”;
- 5) con riferimento alle varianti n. 03 e n. 07: necessità del mantenimento del vigente ambito di tutela integrale del fabbricato ricompreso tra gli “Edifici extraurbani di valore storico-architettonico” di cui all’art. 51 delle NTA del PRG e oggetto della scheda di censimento n. 05;
- 6) con riferimento alla variante n. 09: necessità di estendere l’unità di paesaggio che include gli ambiti di tutela integrale dei tre fabbricati ricompresi tra gli “Edifici extraurbani di valore storico-architettonico” di cui all’art. 51 delle NTA del PRG e oggetto delle schede di censimento n. 595, n. 614 e n. 619, al fine di garantire per gli stessi una fascia di rispetto minima di mt 50.00 nel rispetto di quanto stabilito all’art. 15, quinto comma, della LR n. 13/90; per i fabbricati ricompresi tra gli “Edifici extraurbani di valore storico-architettonico” di cui all’art. 51 delle NTA del PRG e oggetto delle schede di censimento n. 237 e n. 239, necessità di garantire una fascia di rispetto minima di mt 50.00 nel rispetto di quanto stabilito all’art. 15, quinto comma, della LR n. 13/90;
- 7) con riferimento alla variante n. 10: alla voce “Parametri urbanistici ed edilizi” dell’art. 59 “Tessuto prevalentemente residenziale a media densità” delle NTA del PRG necessità di introdurre la seguente specificazione: “L’altezza massima dei nuovi fabbricati, compresa la sopraelevazione di quelli esistenti, in ottemperanza a quanto stabilito

dall'art. 8 del DM n. 1444/68, non potrà in ogni caso superare quella degli edifici preesistenti e circostanti”;

- 8) con riferimento alla variante n. 14: necessità del mantenimento del vigente ambito di tutela integrale del fabbricato ricompreso tra gli “Edifici extraurbani di valore storico-architettonico” di cui all'art. 51 delle NTA del PRG e oggetto della scheda di censimento n. 770; qualora si dovesse ritenere che trattasi di due edifici diversi in aderenza, valuti il Comune l'opportunità di predisporre una scheda per ognuno di essi, fermo restando che per l'edificio più antico (ante 1945), classificato obbligatoriamente come “B”, deve essere mantenuto l'ambito di tutela minimo di mt 50.00;
- 9) con riferimento alla variante n. 16: necessità di inserire all'art. 72 “Tessuto produttivo commerciale misto” delle NTA del PRG un richiamo al rispetto delle procedure di cui al D.Lgs n. 152/06 e ss.mm.ii.;
- 10) con riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA):
 - art. 5 “Limiti di distanza fabbricati”: necessità di inserire un richiamo alla definizione di distanze di cui al punto n. 30 del quadro delle definizioni uniformi dell'intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni del 20.10.2016;
 - art. 52 “Edifici extraurbani senza particolare valore storico-architettonico (Categoria C art. 16 N.T.A. del P.T.C.)”: necessità di utilizzare l'acronimo SUL per definire la Superficie Utile Lorda;
 - art. 56 “Tessuto prevalentemente residenziale a media densità”
 - art. 57 “Aree con edifici esistenti in zone di nuova urbanizzazione”
 - art. 58 “Tessuto prevalentemente residenziale a media densità”
 - art. 59 “Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità”
 - art. 60 “Tessuto consolidato di recupero ambientale”
Necessità di ricomprendere la destinazione d'uso di cui alla lett. g) Studi professionali e d'artisti della categoria D3 Terziarie tra quelle regolate nel limite del 30% della Superficie Utile Lorda del singolo edificio;
 - art. 62 “Tessuto produttivo artigianale”
 - art. 73 “Tessuto prevalentemente commerciale”
 - art. 74 “Tessuto produttivo artigianale”
 - art. 75 “Aree per attrezzature tecnico distributive”
Alla voce Prescrizioni particolari degli articoli in questione necessità di aggiungere prima della frase “nel limite del 30% della SUL destinata alla produzione” la frase “e comunque”;
 - art. 68 “Tessuto prevalentemente residenziale di recupero ambientale a bassa densità edilizia”: alla voce “Parametri urbanistici edilizi” necessità di stabilire in mc 5.746 la volumetria massima realizzabile per il comparto 27.c;
- 11) necessità che le aree destinate al soddisfacimento degli standard urbanistici da prevedere all'interno dei comparti e/o sub comparti (i quali dovranno essere autonomi per quanto riguarda la dotazione di aree a standard), siano per quanto possibile localizzate ai margini degli stessi al fine di consentire l'accorpamento di tali aree ed evitare una loro eccessiva frammentazione;
- 12) necessità di modificare tutti gli elaborati costituenti la progettazione urbanistica di dettaglio dei PUD 02, 05 e 09 sulla base delle variazioni introdotte con il procedimento di cui trattasi; gli stessi, prima dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale, dovranno essere integrati in modo da renderli conformi a quelli stabiliti all'art. 70 “Tessuti di recupero ambientale oggetto di Progettazione urbanistica di dettaglio (PUD)” delle NTA del PRG. In caso contrario per l'attuazione delle previsioni delle aree in argomento dovrà essere stabilita come modalità attuativa l'intervento urbanistico preventivo.

B) di dare atto che l'adozione del presente decreto non comporta oneri a carico del Bilancio dell'Ente.

C) di dichiarare il presente decreto immediatamente eseguibile.

SETTORE IV PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

**IL TITOLARE DI INCARICO DI ELEVATA QUALIFICAZIONE DELEGATO DAL
DIRIGENTE**

(Arch. Francesco Barra)

IL VICE PRESIDENTE DELLA PROVINCIA, GIOVANNI BORRACCINI

Considerato che potrebbero sussistere motivi di incompatibilità all'emanazione del presente Decreto da parte del Presidente della Provincia Sergio Loggi in quanto lo stesso, in qualità di Sindaco del Comune di Monteprandone, ha partecipato alle sedute del Consiglio Comunale n. 23 del 21.07.2022 e n. 5 del 14.02.2023 esprimendo il proprio voto in merito all'adozione della variante di cui in oggetto;

Ritenuto pertanto di dover emanare il presente Decreto in sostituzione del Presidente della Provincia Sergio Loggi;

Ritenuto di condividere il documento per le motivazioni riportate e pertanto di poter far propria la proposta presentata;

Visto che la proposta riporta il parere favorevole di regolarità tecnica dell'Ufficio interessato;

VISTA la L. 7 aprile 2014, n. 56 recante *“Disposizione sulle città metropolitane, sulle provincie, sulle unioni e fusioni di comuni”*;

Visti i commi 55 e 66 dell'art. 1 della 56/2014 che stabiliscono i poteri e le prerogative del Presidente della Provincia;

VISTO il documento posto a fondamento e motivazione della presente proposta di decreto;

RITENUTO di condividere il documento per le motivazioni riportate e pertanto di poter far propria la proposta presentata;

ACQUISITI i pareri di cui all'art. 49 del d.lgs. n. 267/2000;

DECRETA

A) di esprimere parere favorevole di conformità con la normativa urbanistica vigente e con le previsioni e gli indirizzi dei piani sovraordinati (PPAR, PIT, PTCP, ecc.), ai sensi dell'art. 26 della LR n. 34/92 e successive modificazioni ed integrazioni, in merito alla variante parziale al vigente Piano Regolatore Generale adeguato al PPAR del Comune di Monteprandone, relativa a varie parti del territorio comunale e alle NTA, adottata e adottata definitivamente rispettivamente con Delibere di Consiglio Comunale n. 23 del 21.07.2022 e n. 5 del 14.02.2023, condizionatamente all'accoglimento dei seguenti rilievi:

- 1) le modifiche apportate con la Variante di che trattasi debbono intendersi solo ed esclusivamente quelle descritte nel presente parere istruttorio ed elencate nelle relazioni illustrative predisposte dal Comune, rimanendo pertanto esclusa qualsiasi altra modifica apportata al Piano e di cui non è stata evidenziata la presenza;
- 2) necessità del rispetto delle prescrizioni contenute nel parere della Regione Marche – Settore Genio Civile Marche Sud prot. n. 8905 del 03.01.2023;
- 3) con riferimento alle varianti n. 01, 03 e n. 08; alla voce “Parametri urbanistici ed edilizi” dell'art. 56.0 “Zone B di conservazione” delle NTA del PRG necessità di introdurre la seguente specificazione: “Nel caso d'interventi di ristrutturazione edilizia che comportino un'altezza maggiore di quella esistente la stessa, in ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 8 del DM n. 1444/68, non potrà in ogni caso superare quella degli edifici preesistenti e circostanti”;

- 4) con riferimento alla variante n. 02: all'art. 42 "Verde di rispetto" delle NTA del PRG necessità di introdurre la seguente specificazione: "tali infrastrutture dovranno essere pubbliche o in alternativa di uso pubblico ossia gravate da una servitù pubblica di passaggio";
- 5) con riferimento alle varianti n. 03 e n. 07: necessità del mantenimento del vigente ambito di tutela integrale del fabbricato ricompreso tra gli "Edifici extraurbani di valore storico-architettonico" di cui all'art. 51 delle NTA del PRG e oggetto della scheda di censimento n. 05;
- 6) con riferimento alla variante n. 09: necessità di estendere l'unità di paesaggio che include gli ambiti di tutela integrale dei tre fabbricati ricompresi tra gli "Edifici extraurbani di valore storico-architettonico" di cui all'art. 51 delle NTA del PRG e oggetto delle schede di censimento n. 595, n. 614 e n. 619, al fine di garantire per gli stessi una fascia di rispetto minima di mt 50.00 nel rispetto di quanto stabilito all'art. 15, quinto comma, della LR n. 13/90; per i fabbricati ricompresi tra gli "Edifici extraurbani di valore storico-architettonico" di cui all'art. 51 delle NTA del PRG e oggetto delle schede di censimento n. 237 e n. 239, necessità di garantire una fascia di rispetto minima di mt 50.00 nel rispetto di quanto stabilito all'art. 15, quinto comma, della LR n. 13/90;
- 7) con riferimento alla variante n. 10: alla voce "Parametri urbanistici ed edilizi" dell'art. 59 "Tessuto prevalentemente residenziale a media densità" delle NTA del PRG necessità di introdurre la seguente specificazione: "L'altezza massima dei nuovi fabbricati, compresa la sopraelevazione di quelli esistenti, in ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 8 del DM n. 1444/68, non potrà in ogni caso superare quella degli edifici preesistenti e circostanti";
- 8) con riferimento alla variante n. 14: necessità del mantenimento del vigente ambito di tutela integrale del fabbricato ricompreso tra gli "Edifici extraurbani di valore storico-architettonico" di cui all'art. 51 delle NTA del PRG e oggetto della scheda di censimento n. 770; qualora si dovesse ritenere che trattasi di due edifici diversi in aderenza, valuti il Comune l'opportunità di predisporre una scheda per ognuno di essi, fermo restando che per l'edificio più antico (ante 1945), classificato obbligatoriamente come "B", deve essere mantenuto l'ambito di tutela minimo di mt 50.00;
- 9) con riferimento alla variante n. 16: necessità di inserire all'art. 72 "Tessuto produttivo commerciale misto" delle NTA del PRG un richiamo al rispetto delle procedure di cui al D.Lgs n. 152/06 e ss.mm.ii.;
- 10) con riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA):
 - art. 5 "Limiti di distanza fabbricati": necessità di inserire un richiamo alla definizione di distanze di cui al punto n. 30 del quadro delle definizioni uniformi dell'intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni del 20.10.2016;
 - art. 52 "Edifici extraurbani senza particolare valore storico-architettonico (Categoria C art. 16 N.T.A. del P.T.C.)": necessità di utilizzare l'acronimo SUL per definire la Superficie Utile Lorda;
 - art. 56 "Tessuto prevalentemente residenziale a media densità"
 - art. 57 "Aree con edifici esistenti in zone di nuova urbanizzazione"
 - art. 58 "Tessuto prevalentemente residenziale a media densità"
 - art. 59 "Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità"
 - art. 60 "Tessuto consolidato di recupero ambientale"
Necessità di ricomprendere la destinazione d'uso di cui alla lett. g) Studi professionali e d'artisti della categoria D3 Terziarie tra quelle regolate nel limite del 30% della Superficie Utile Lorda del singolo edificio;
 - art. 62 "Tessuto produttivo artigianale"
 - art. 73 "Tessuto prevalentemente commerciale"
 - art. 74 "Tessuto produttivo artigianale"
 - art. 75 "Aree per attrezzature tecnico distributive"

Alla voce Prescrizioni particolari degli articoli in questione necessità di aggiungere prima della frase “nel limite del 30% della SUL destinata alla produzione” la frase “e comunque”;

- art. 68 “Tessuto prevalentemente residenziale di recupero ambientale a bassa densità edilizia”: alla voce “Parametri urbanistici edilizi” necessità di stabilire in mc 5.746 la volumetria massima realizzabile per il comparto 27.c;

11) necessità che le aree destinate al soddisfacimento degli standard urbanistici da prevedere all’interno dei comparti e/o sub comparti (i quali dovranno essere autonomi per quanto riguarda la dotazione di aree a standard), siano per quanto possibile localizzate ai margini degli stessi al fine di consentire l’accorpamento di tali aree ed evitare una loro eccessiva frammentazione;

12) necessità di modificare tutti gli elaborati costituenti la progettazione urbanistica di dettaglio dei PUD 02, 05 e 09 sulla base delle variazioni introdotte con il procedimento di che trattasi; gli stessi, prima dell’approvazione da parte del Consiglio Comunale, dovranno essere integrati in modo da renderli conformi a quelli stabiliti all’art. 70 “Tessuti di recupero ambientale oggetto di Progettazione urbanistica di dettaglio (PUD)” delle NTA del PRG. In caso contrario per l’attuazione delle previsioni delle aree in argomento dovrà essere stabilita come modalità attuativa l’intervento urbanistico preventivo.

B) di dare atto che l’adozione del presente decreto non comporta oneri a carico del Bilancio dell’Ente.

C) di dichiarare il presente decreto immediatamente eseguibile.

LETTO APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Il Vice Presidente
BORRACCINI GIOVANNI

Il Segretario Generale
Dott.ssa CANDELORI FABIOLA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che la presente deliberazione, in copia conforme, è stata pubblicata mediante affissione all'Albo Pretorio On Line di questa provincia il giorno

E vi rimarrà in pubblicazione per 15 (quindici) giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124, c1, Dlgs. 267/2000.

Ascoli Piceno, li _____

Il Segretario Generale
Dott.ssa CANDELORI FABIOLA

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione,

È divenuta esecutiva il giorno 16/11/2023

In quanto dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, c. 4, D.Lgs. 267/2000).

Diverrà esecutiva il giorno _____

Per la scadenza del termine di 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, c. 3, D.Lgs. 267/2000).

Ascoli Piceno, li 16/11/2023

Il Segretario Generale
Dott.ssa CANDELORI FABIOLA