



**OGGETTO: L.R. 2 Agosto 2017 n. 25, articoli 1 e 2 - L.R. 5 Agosto 1992 n. 34 e ss.mm.ii., articoli 15 e 30**  
Comune di CALDAROLA  
Variante 1 al Piano Regolatore Generale  
**Conferenza dei servizi decisoria del 03/11/2020**  
**Contributo di competenza per la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS - art. 12 del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.**

Con riferimento alla variante in oggetto, dall'esame del rapporto preliminare e degli elaborati della variante trasmessi dal Comune di Caldarola con nota prot. n. 8272 del 08/10/2020, pervenuta il 08/10/2020 con prot. n. 21703 e successiva nota prot. n. 8817 del 24/10/2020 acquisita il 26/10/2020 con prot. n. 23277, questo Settore, quale soggetto competente in materia ambientale ai sensi dell'art. 2, co 7 della LR 25/2017, preliminarmente rileva che la variante al vigente PRG è finalizzata sia facilitare e migliorare l'attuazione degli interventi di ricostruzione di immobili gravemente danneggiati dagli eventi sismici del 2016 che a riconoscere nel PRG gli interventi emergenziali attuati in variante al PRG secondo le procedure previste dalle OCDPC nn. 388, 389 del 2016 per poter procedere all'acquisizione delle aree al patrimonio pubblico come previsto dalla OCDPC n 394/2016.

Sinteticamente la variante prevede:

**1) Variante Intersezione via Lago (S.P. 16)/via Lungara del Rio - Fg. 2 p.lla 171 - Tav. B1.1**

**2) Variante via Lungara del Rio - Fg. 2 p.lla 194 - Tav. B1.2**

Le varianti riguardano due aree localizzate nella fascia di territorio compresa tra via Lago (S.P. n. 16) e via Lungara del Rio, situate al margine del centro storico di Caldarola. In queste aree erano presenti degli edifici residenziali realizzati al margine della sede stradale demoliti a seguito degli eventi sismici del 2016.

Le due varianti sono finalizzate a delocalizzare gli edifici in posizione più distante dalle strade, nel rispetto delle volumetrie preesistenti, trasformando le vigenti destinazioni *Zona Vn3 a Verde di rispetto* (art. 35 NTA) nella nuova *Sottozona B6 – Zone residenziali e attività di piccolo artigianato* (art. 12 NTA).

Le previsioni ricadono nell'ambito definitivo di tutela del Centro storico di Caldarola (tav. B05b2 di PRG) soggetto a tutela integrale ai sensi dell'art. 27 delle NTA. In tale ambito vigono inoltre gli indirizzi di tutela di cui all'art. 19 delle NTA del PPAR e gli indirizzi di cui agli articoli 40.2 e 40.5.1 delle NTA del PTC volti essenzialmente a salvaguardare l'integrità visuale e formale dei centri e nuclei storici preservando l'integrità e la qualità del contesto territoriale di pertinenza.

Le aree sono inoltre soggette a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, co 1, lett. c del D.Lgs. 42/2004.

**3) Variante via Lago - Fg. 2 p.lla 166 - Tav. B1.3**

La variante è finalizzata a delocalizzare la ricostruzione di un edificio, demolito a seguito degli eventi sismici del 2016, su un sito più distante dalla S.P. n. 16, nel rispetto della volumetria preesistente, trasformando le vigenti destinazioni *Zona B1 di completamento* (art. 12 NTA) e *Zona EA - Agricola di salvaguardia paesistico-ambientale* (art. 22.2 NTA) nella nuova *Sottozona B6 – Zone residenziali e attività di piccolo artigianato* (art. 12 NTA).

La previsione ricade nell'ambito definitivo di tutela del Centro storico di Caldarola (tav. B05b2 di PRG) soggetto a tutela integrale ai sensi dell'art. 27 delle NTA. In tale ambito vigono inoltre gli indirizzi di tutela di cui all'art. 19 delle NTA del PPAR e gli indirizzi di cui agli articoli 40.2 e 40.5.1 delle NTA del PTC volti essenzialmente a salvaguardare l'integrità visuale e formale dei centri e nuclei storici preservando l'integrità e la qualità del contesto territoriale di

pertinenza.

L'area è inoltre soggetta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, co 1, lett. c del D.Lgs. 42/2004.

**4) Variante via Loreto - Fg. 2 p.lla 119 - Tav. B1.4**

**5) Variante via Alberico Gentili - Fg. 1 p.la 559 - Tav. B1.5**

Le due varianti sono finalizzate a ridurre i parametri edificatori di due lotti di completamento per rendere disponibili ulteriori aree per l'eventuale delocalizzazione di fabbricati demoliti o da demolire trasformando le vigenti destinazioni *Zona B2 di completamento con attività di servizio* nelle nuove *Sottozona B5 residenziali di completamento* (via Loreto) e *Sottozona B7 residenziali di completamento* (via Gentili).

Entrambe le sottozone prevedono indici e parametri ridotti rispetto alla vigente previsione B2, in particolare si riduce la superficie del lotto minimo che passa da 600 mq a 500 mq.

*Le previsioni sono esenti dalle prescrizioni del PPAR e dalle disposizioni del PTC in quanto aree urbanizzate ai sensi dell'art. 60, lett. 1a) delle NTA del PPAR e dell'art. 8.2.1 delle NTA del PTC, e non interferiscono con aree tutelate o a rischio idrogeologico ai sensi della normativa vigente.*

**6) Variante via Rimessa - Fg. 1 p.la 656 - Tav. B1.6**

La variante è finalizzata a riconoscere nel PRG l'area utilizzata per la realizzazione del Municipio, attuata in variante al PRG secondo le procedure previste dalle OCDPC nn. 388, 389 del 2016 assegnando alla stessa la destinazione di *Zona FA4 - attrezzature pubbliche con funzione di protezione civile* (art. 29 NTA) funzionale alle attività di emergenza e protezione civile.

La variante comporta l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

**7) Variante Area SAE – FG. 1 p.lle 37-82-187-243-276-286-399-405-497 - Tav. B1.7**

La variante è finalizzata a riconoscere nel PRG l'area SAE, attuata in variante al PRG secondo le procedure previste dalle OCDPC nn. 388, 389 del 2016, assegnando alla stessa la destinazione di *Zona FA4 - attrezzature pubbliche con funzione di protezione civile* (art. 29 NTA) funzionale alle attività di emergenza e protezione civile.

La variante comporta l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

**8) Variante Località Valcimarra Fg. 4 p.la 119 - Tav. B1.8**

La variante è finalizzata a correggere un errore materiale del vigente PRG che ha invertito le destinazioni d'uso dell'area in cui sorge l'ex scuola danneggiata dal sisma con quella prospiciente a verde pubblico, assegnando quindi la destinazione *FA2-3 - Zone per Attrezzature di Interesse Comune* all'area in cui sorge l'ex scuola e la destinazione *FV1 - Zone a Verde Pubblico e Giardini Urbani* all'area ad essa prospiciente.

Le previsioni sono esenti dalle prescrizioni del PPAR e dalle disposizioni del PTC in quanto aree urbanizzate ai sensi dell'art. 60, lett. 1a) delle NTA del PPAR e dell'art. 8.2.1 delle NTA del PTC, e non interferiscono con aree tutelate o a rischio idrogeologico ai sensi della normativa vigente. Le aree sono soggette a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, co 1, lett. c del D.Lgs. 42/2004.

**9) Variante Bretella stradale - Tav. 1.10**

La variante è finalizzata a riconoscere nel PRG la bretella stradale, attuata in variante al PRG secondo le procedure previste dalle OCDPC nn. 388, 389 del 2016, realizzata per by passare il Centro storico di Caldarola divenuto inaccessibile a seguito degli eventi sismici del 2016.

La variante comporta l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

**10) Modifica alle NTA del PRG**

Le NTA di PRG sono state modificate introducendo sia la disciplina delle nuove zone urbanistiche B5-B6-B7-FA4-FA5 che inserendo all'art. 36 - *Manufatti di rilevante valore*

*artistico e/o documentario* disposizioni atte a consentire la demolizione con fedele ricostruzione di edifici residenziali di valore storico-documentario, danneggiati dal sisma 2016 con livello di danno L3 e L4, attualmente non ammessa dalle norme di PRG.

Relativamente alle valutazioni di competenza per la procedura di VAS si ritiene che nel rapporto preliminare non siano stati adeguatamente approfondite le interazioni e i possibili impatti determinati dall'attuazione delle previsioni B6 e dalla modifica dell'art. 36, sulla matrice paesaggio e beni culturali.

Pertanto al fine di escludere possibili impatti negativi ed attuare quanto proposto in condizioni di sostenibilità ambientale e in coerenza con gli obiettivi di qualità e di tutela del paesaggio e dei beni culturali, fermo restando per le previsioni soggette alla tutela integrale del PPAR del parere favorevole da parte della Regione Marche alla deroga prevista dall'articolo 2, comma 3 della LR 25/2017, si prescrive:

1) l'altezza degli edifici da ricostruire nella sottozona B6 dovrà essere per quanto possibile contenuta, prevedendo al massimo due livelli fuori terra. Gli interventi di nuova edificazione dovranno riproporre "schemi compositivi" propri della tradizione dei luoghi (composizione delle volumetrie; coperture a tetto; assenza di balconi, ecc...); la caratterizzazione dei prospetti mediante l'utilizzo di materiali e cromie tipiche dei luoghi; la limitazione dei movimenti terra allo stretto necessario, assecondando il profilo naturale del terreno; il ripristino morfologico delle aree a seguito della demolizione degli edifici.

2) Per la variante via Lungara del Rio si dovrà prevedere la ricostituzione del profilo naturale del versante a seguito della demolizione dell'edificio e la sua rinaturalizzazione mediante la piantumazione di essenze arbustive tipiche dei luoghi;

3) nell'art. 36 modificato, dopo le parole *fedele ricostruzione* dovrà essere inserita la seguente frase "con mantenimento della sagoma, dei prospetti, del sedime, delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, dei caratteri materici e decorativi dell'edificio preesistente, senza incrementi della volumetria esistente legittimamente realizzata fatte salve eventuali diverse indicazioni progettuali fornite per gli stessi dai Piani Particolareggiati".

## **II DIRIGENTE**

Settore Territorio e Ambiente  
(Arch. Maurizio Scarpecci)

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e s.m.i. e norme collegate, il quale  
sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa.*