



VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE RELATIVA ALLE "AREE BIANCHE"

OGGETTO

RELAZIONE

TAVOLA

00

SCALA

DATA

FEBBRAIO 2015



IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO
ARCH. ARMANDO NATALINI

IL PROGETTISTA
ING. GIORGIA VITALONI

VARIANTE AL P.R.G.

VARIANTE AL P.R.G. RELATIVA ALLE “AREE BIANCHE”

RELAZIONE

1. PREMESSA

La Legge n.1150/42, definita anche “legge urbanistica fondamentale”, costituisce ancora nel nostro ordinamento l'unica legge che ha disciplinato in maniera organica la materia.

Essa ha introdotto il Piano Regolatore Generale nella la pianificazione comunale, che classificare le parti di territorio di pertinenza dei privati e quelle da assoggettare a patrimonio pubblico anche mediante esproprio.

Al suo interno la Legge n. 1150/42 non aveva previsto termini di efficacia per i vincoli preordinati all'esproprio. A seguito della sentenza n. 55 del 29 maggio 1968 della Corte Costituzionale venne emanata la Legge n.1187/68 e i termini vennero fissati in campo nazionale in cinque anni.

Il venir meno dell'efficacia del vincolo pubblicistico, a seguito della non applicazione del PRG nei successivi cinque anni dalla sua approvazione, ha portato alla definizione delle cosiddette “aree bianche” per le zone con vincolo urbanistico decaduto.

2. LINEE DI INDIRIZZO PER LA REDAZIONE DELLA VARIANTE

L'Amministrazione Comunale, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 10/09/2013, ha approvato le linee di indirizzo per la redazione della Variante al Piano Regolatore Generale relativa alle “Aree Bianche”, che si era resa necessaria a seguito della mancata acquisizione delle aree a destinazione pubblica, da parte delle precedenti Amministrazioni, nell'ambito della validità delle possibilità di esproprio offerte dalla normativa vigente (5 anni).

Quanto sopra comunque nel rispetto degli standard minimi di legge stabiliti dall'art. 3 del D.M. n. 1444/68.

Per quanto riguarda gli obiettivi di natura pianificatoria, la Delibera stabiliva che la Variante al Piano Regolatore Generale non dovesse generare ulteriori edificazioni oltre quelle già in atto nelle aree previste dal P.R.G. vigente.

La stessa doveva inoltre prevedere differenti destinazioni per le aree oggi denominate “aree bianche”, secondo la seguente classificazione e in base alla loro dislocazione sul territorio comunale:

- riconversione in zone E – ZONE AGRICOLE (art. 6.8 NTA)
- riclassificazione in zone VR – ZONE A VERDE PER GIARDINI E PARCHI PRIVATI ANNESSI (art. 7.3.4 NTA)
- riclassificazione in zone TR – AMBITI DI TUTELA DI FRANGE URBANE (art. 7.3.5 NTA)

Ove la riclassificazione di un'area preveda come nuova destinazione la zona agricola E, la stessa comporterà l'adeguamento del perimetro del centro abitato definito ai sensi delle normative urbanistiche vigenti.

3. AREE BIANCHE E STANDARD URBANISTICI

Le aree bianche, così classificate a seguito della decadenza temporale dei vincoli urbanistici non attuati, derivano da zone preordinate all'esproprio destinate ad insediamenti di carattere collettivo. Il Decreto Ministeriale n. 1444/68 all'art. 3 stabilisce i rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, da osservare nella formazione degli strumenti urbanistici.

Le quantità complessive sono ripartite dal D.M. in base al seguente elenco:

	STANDARD URBANISTICI		DOTAZIONI MINIME
a)	AREE PER L'ISTRUZIONE	asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo	4,50 mq/ab
b)	AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici poste e telegrafi, protezione civile, ecc.) ed altre	2,00 mq/ab
c)	AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT	effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade	9,00 mq/ab
d)	AREE PER PARCHEGGI	(in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765)	2,50 mq/ab

In totale la legge nazionale prevede uno standard di 18,00 mq/ab, limite aumentato poi dalla Legge Urbanistica Regionale n. 34/92 (art. 21, comma 4) che ha introdotto ulteriori 3,00 mq/ab da destinare a verde pubblico per un totale di **21 mq/ab.**

Ogni scelta di reiterazione e/o riclassificazione delle "aree bianche" proposta col la presente variante, dovrà essere verificata con il D.M. 1444/68 che regola il dimensionamento del Piano Regolatore Generale, ovvero dovranno essere verificati i rapporti tra le quantità di standard urbanistici e abitanti teorici previsti dal PRG medesimo.

4. AREE BIANCHE NEL TERRITORIO COMUNALE

Nel capoluogo del Comune di Chiaravalle esistono aree bianche che interessano tutte le tipologie previste nell'elenco del D.M. n. 1444/68, mentre nella frazione Grancetta è presente un'unica area bianca destinata a Verde Pubblico Attrezzato (VA), adiacente la zona industriale lungo la Strada Provinciale per Castelferretti.

4.1. Aree per l'istruzione

Nel territorio comunale esiste un'unica area bianca destinata dal P.R.G. vigente all'istruzione, ubicata in via Sant'Andrea, in adiacenza alla scuola materna esistente.

Dai calcoli effettuati risulta che il rapporto standard/abitanti per le aree destinate all'istruzione nel Comune di Chiaravalle allo stato attuale è di 4,57 mq/ab, quindi leggermente superiore ai minimi previsti dal D.M. n. 1444/68, fissati in 4,50 mq/ab.

Pertanto, al fine di garantire le dotazioni minime previste del D.M. n. 1444/68, è stata individuata una nuova area, con dimensione analoga a quella prevista del P.R.G. vigente, in zona adiacente la scuola esistente, dal lato opposto dell'area bianca in questione.

4.2. Aree per attrezzature di interesse comune

Le aree bianche destinate dal P.R.G. vigente ad attrezzature di interesse comune che ad oggi interessano il Comune di Chiaravalle, sono esclusivamente le zone AS, AO, AT e AM.

Pur andando a sottrarre dagli standard del P.R.G. vigente le superfici di suddette aree, il nuovo standard risulta ampiamente soddisfatto con 6,70 mq/ab contro i 2,00 mq/ab imposti dal D.M. n. 1444/68.

4.3. Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

Le numerose aree bianche derivanti dal decadimento del vincolo nelle zone destinate al verde pubblico attrezzato e per lo sport costituiscono la parte più consistente in termini di superficie.

Tra le tipologie che interessano ad oggi il territorio comunale sono presenti zone a destinazione VN, VS, e VA.

anche in questo caso, pur andando a sottrarre dagli standard del P.R.G. vigente le superfici di suddette aree, il nuovo standard risulta ampiamente soddisfatto con 17,59 mq/ab contro i 12,00 mq/ab imposti dalla Legge Urbanistica Regionale n. 34/92.

4.4. Aree per parcheggi

Nel territorio comunale esistono soltanto due aree bianche destinate dal P.R.G. vigente ai parcheggi, ubicate entrambe nei pressi di Via Puccini.

Dalle verifiche effettuate sugli standard del P.R.G. vigente, è emerso che la trasformazione di tali aree non comporta modifiche per il soddisfacimento dello standard, che risulta comunque soddisfatto con 2,54 mq/ab rispetto ai 2,50 mq/ab imposti dal D.M. n. 1444/68.

5. RICLASSIFICAZIONE DI AREE EDIFICABILI IN AREE AGRICOLE

Sulla base del Programma di Amministrazione in materia urbanistica e su richiesta specifica di alcuni cittadini, alcune aree edificabili per il P.R.G. vigente verranno declassificate in zone a verde.

6. PROCEDURA AMMINISTRATIVA

L'Ufficio, dopo aver redatto una proposta per la variante in oggetto, ha preso contatti con la Provincia di Ancona - Area Urbanistica - per l'acquisizione dei pareri necessari all'adozione della stessa.

6.1. Parere geomorfologico

Con nota prot. n. 22372 del 27/10/2014, è stata inviata la richiesta di conferma parere di cui all'art. 13 della Legge 64/74 alla Provincia di Ancona, che in data 03/12/2014, ha comunicato che, per gli aspetti relativi all'assetto di versante, il Comune può avvalersi del Parere del servizio Decentrato OO.PP. e Difesa del Suolo della Regione Marche, espresso in sede di PRG vigente. Mentre per gli aspetti relativi all'assetto idraulico, gli adempimenti relativi alla verifica di compatibilità ed invarianza idraulica, dovranno essere inoltrati alla Provincia di Ancona per le valutazioni di propria competenza.

6.2. Parere valutazione ambientale strategica

Con nota prot. n. 22374 del 27/10/2014, è stata inviata la richiesta di parere per l'esclusione della variante dalla procedura di VAS alla Provincia di Ancona, che, con nota acquisita dal Comune di Chiaravalle al prot. n. 26039 del 11/12/2014, ha comunicato di escludere la variante dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, come stabilito dalle Linee Guida Regionali al paragrafo 1.3, punto 8, lettera k).

Rispetto al materiale inviato, l'unica modifica effettuata riguarda la declassificazione di n. 2 aree in frazione Grancetta da edificabili a verde, operazione che non comporta comunque modifiche ai pareri già acquisiti, in quanto non si configureranno aumenti di cubatura rispetto alle previsioni del vigente PRG.

La presente variante riguarda la riclassificazione di due aree nell'ambito di quelle già previste dal P.R.G. vigente, pertanto la stessa non riguarda modifica alle Norme Tecniche di Attuazione.

7. INDIVIDUAZIONE DELLE AREE SOGGETTE A TRASFORMAZIONE

AREE BIANCHE			
DENOMINAZIONE	SUPERFICIE mq	DESTINAZIONE P.R.G. VIGENTE	DESTINAZIONE P.R.G. VARIANTE
01	19.687	AT	E
02	6.170	AM	TR
03	3.427	AM	VR
04	18.159	VA	TR
05	14.164	VN	TR
06	10.031	VA	TR
07	3.803	VN	TR
08	4.685	VA/VN/P/viabilità	VR
09	1.168	VA	VR
10	11.972	N	E/N
10 bis	10.955	E	N
11	1.236	VS	E
12	10.176	VS	E
13	1.352	P	TR
14	5.269	VS	TR
15	5.263	VA	TR
16	596	VA	VR
17	2.502	VA	viabilità
18	216	VA	VR
19	1.733	AT	TR
20	1.401	VN	TR
21	1763	VN	TR
22	245	VN	TR
23	1.659	VN	TR
24	701	VA	VR
25	11.158	VN	TR
26	7.818	AO	TR
27	1176	viabilità	TR
28	3.430	VN	VR
29	125	VA	VR
30	358	VA	VR
31	2.171	VA	VR
32	43.279	VN	TR
33	2.912	VA	VR
34	1.951	VA	TR
35	838	AS	TR
36	2.916	AS	TR
37	12.792	VN	TR
38	8.012	VA	TR

AREE EDIFICABILI DECLASSIFICATE			
DENOMINAZIONE	SUPERFICIE mq	DESTINAZIONE P.R.G. VIGENTE	DESTINAZIONE P.R.G. VARIANTE
A	1.604	RE2g2/VN/P	TR
B	2.275	RE2g2/VN	VR

VERIFICA STANDARD URBANISTICI

D. M. n. 1444 del 02/04/1968

TIPOLOGIA DI AREE	DOTAZIONI MINIME		P.R.G. VIGENTE		P.R.G. VARIANTE	
	abitanti	18.126	abitanti	18.126	abitanti (invariati)	18.126
	SUP./AB.	SUPERFICIE	SUP./AB.	SUPERFICIE	SUP./AB.	SUPERFICIE
Art.3 Rapporti tra insediamenti residenziali e spazi pubblici						
a) AREE PER L'ISTRUZIONE * asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo	4,50 mq/ab	81.567 mq	4,57 mq/ab	82.749 mq	4,57 mq/ab	82.749 mq
b) AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE religiose, culturali, sociali assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.)	2,00 mq/ab	36.252 mq	9,05 mq/ab	164.046 mq	6,70 mq/ab	121.457 mq
c) AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT	12,00 mq/ab	217.512 mq	26,99 mq/ab	489.140 mq	17,59 mq/ab	318.754 mq
d) AREE PER PARCHEGGI	2,50 mq/ab	45.315 mq	2,74 mq/ab	49.726 mq	2,54 mq/ab	46.090 mq
TOTALE	21,00 mq/ab	380.646 mq	43,34 mq/ab	785.661 mq	31,39 mq/ab	569.050 mq

* superfici derivanti dalla sommatoria tra asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, 2/5 istruzione superiore