



Comune di Polverigi
Provincia di Ancona

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE 2021

MODIFICHE PUNTUALI ALLA ZONIZZAZIONE SENZA AUMENTO DEL CARICO URBANISTICO
E ADEGUAMENTO ALLA CARTOGRAFIA AGGIORNATA

Adozione D.C.C. n. __ del __. __. 2021

Relazione illustrativa

SINDACO
Daniele Carnevali

RESPONSABILE SETTORE URBANISTICA
Unione dei Comuni – Terra dei Castelli
Tommaso Moreschi *architetto*

Co-PROGETTISTA
Giuseppe Michelangeli *urbanista*
ASPETTI GEOLOGICI E GEOMORFOLOGICI
Ruggero Polenta *geologo*

OTTOBRE 2021

Indice

1. Le ragioni del PIANO	1
2. Gli obiettivi del PIANO.....	3
3. Gli esiti della verifica di assoggettabilità a VAS.....	4
4. Piani e programmi di riferimento.....	5
4.1 Il Piano paesistico ambientale regionale.....	5
4.2 Il Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Ancona.....	10
4.3 Il Piano stralcio di bacino per l’assetto idrogeologico.....	14
4.4 La classificazione acustica del territorio comunale.....	14
5. I contenuti del PIANO.....	15
5.1 Gli elaborati costitutivi	15
5.2 Modifiche alla zonizzazione	15
5.3 La compatibilità paesistico-ambientale	30
5.4 Consumo di suolo e carico urbanistico	30
5.5 Lr. n. 14/2008, Norme per l’edilizia sostenibile	31
6. Norme tecniche di attuazione.....	33
7. Dimensionamento, capacità insediativa e standard urbanistici.....	37

1. Le ragioni del PIANO

Il PRG di Polverigi è stato adottato con D.C.C. n. 63/1995 e approvato con D.C.P. n. 45/1998, successivamente sono state adottate le Varianti del 2003 (approvazione D.G.P. n. 169/2004) e del 2008 (approvazione D.C.C. n. 27/2009). A seguito delle sentenze del TAR delle Marche nn. 3451/2010 e 3452/2010 è stato necessario riapprovare, con alcune modifiche, il PRG con D.C.C. n. 49/2013. In ogni caso ambedue le Varianti del 2003 e del 2008 sono di tipo parziale ed hanno interessato¹:

- le zone residenziali, con alcune modifiche ed integrazioni alle perimetrazioni ed alle norme. In particolare con la Variante 2003 è stata introdotta la zona a “verde privato e recupero ambientale”, nella quale è consentito il trasferimento di volumetrie realizzabili nelle aree confinanti in modo tale da ridurre le densità edilizie a parità di volume realizzabile. Con la Variante 2008 sono state “ricollocate” alcune zone, anche in questo caso senza aumento del volume, per consentire sia la risoluzione di problematiche specifiche che per favorire un migliore inserimento nel contesto paesaggistico;
- le zone produttive, con alcune integrazioni volte a soddisfare soprattutto le esigenze di sviluppo delle attività esistenti e salvaguardare così gli investimenti effettuati.

In tal modo il PRG è stato perfezionato al fine di determinare migliori condizioni per l’attuazione delle trasformazioni prefigurate nel 1995, nonché per modificare alcune scelte in ragione delle priorità emerse in quegli anni. Il territorio agricolo non era stato oggetto d’alcuna significativa modifica in merito alla sua tutela, valorizzazione e trasformazione.

Nel 2013 maturano le condizioni per una rivisitazione del PRG anche nel territorio agricolo in ragione di due considerazioni:

- a) la *Convenzione europea per il paesaggio*² rinnova la definizione di paesaggio e suoi contenuti sono recepiti nel *Codice dei beni culturali e del paesaggio* (D.lgs n. 42/2004) e, per rispondere a questa richiesta di adeguamento e innovazione, la Regione Marche attiva il processo di revisione del PPAR e pubblica alcuni documenti preliminari e orientativi³.
- b) l’opportunità di una generale rivisitazione del sistema delle tutele paesistico-ambientali del PRG, nasce anche dalla circostanza che vede i comuni di Polverigi e Agugliano collaborare per la realizzazione di un nuovo “polo intercomunale” da destinare a servizi scolastici. Nel corso dello studio di fattibilità, infatti, era emersa la necessità di affrontare complessivamente il tema del paesaggio, sia per un più corretto approccio allo specifico problema sia per superare alcune indeterminanze del PRG⁴.

Si arriva così alla Variante 2014 (approvazione D.C.C. n. 18/2015) che ha ridisegnato l’intero sistema delle tutele paesistico-ambientali, che interessano in modo concorde i territori dei Comuni di Agugliano e Polverigi⁵.

¹ La Variante 2008 ha trasferito le previsioni urbanistiche dalla base catastale del PRG 1998 ad una base aerofotogrammetria, pertanto dal punto di vista formale e procedurale ha interessato l’intero territorio comunale.

² Ratificata dall’Italia con L. n. 14/2006.

³ Bisogna purtroppo annotare la sostanziale interruzione da parte della Regione Marche del processo di revisione del PPAR.

⁴ Ricordiamo che il PRG di Polverigi, la cui adozione è avvenuta nel 1995, è stato fra i primi piani ad essere redatto in adeguamento al PPAR, tra l’altro anche l’iter di approvazione è stato difficoltoso, tanto che si è giunti ad una prima approvazione con D.C.P. n. 208/97, poi a quella definitiva con D.P.C. n. 45/1998 specificatamente in adeguamento al PPAR.

⁵ Nel 2004 si era costituita l’Unione dei Comuni di Agugliano, Camerata Picena, Offagna, Polverigi e Santa Maria Nuova. Dopo l’uscita, prima da parte dei Comuni di Offagna e Santa Maria Nuova, poi anche del Comune di Camerata Picena,

In questi anni il Comune di Polverigi è stato interessato da un rilevante aumento della popolazione, ovviamente accompagnato dalla attuazione di una buona parte degli interventi di trasformazione previsti dal PRG 1995, come poi parzialmente modificati con le Varianti del 2003 e del 2008. In questi ultimi anni, per il mutamento sia della situazione demografica sia economica, l'attuazione del piano ha subito un consistente rallentamento e, proprio per sostenere la realizzazione di alcuni interventi, sono state individuate alcune puntuali e limitate modifiche. La presente Variante 2021 – di seguito denominata **PIANO** –, si è data sia il vincolo di non accrescere né il consumo di suolo, come previsto dalla Lr. n. 22/2011, né il carico urbanistico.

Iniziando a modificare le tavole della zonizzazione e a definire i valori quantitativi delle modifiche ipotizzate, al fine di poter dimostrare il rispetto dei sopra citati impegni, è emersa la necessità di una completa revisione delle tavole di piano, partendo dalla base cartografica. Il PRG 1995 ha utilizzato la cartografia catastale, a quel tempo ancora cartacea, quale base, poi con la Variante 2008 la zonizzazione è stata trasferita sulla cartografia aerofotogrammetrica parzialmente aggiornata utilizzando le mappe catastali. Costata l'inadeguatezza della base cartografica, l'elaborazione del **PIANO** si è avviata con un completo aggiornamento della cartografia di base che, utilizzando la versione digitalizzata delle mappe catastali, ha anche verificato e corretto la precedente trasposizione della zonizzazione dal catastale all'aerofotogrammetrico. Con questo aggiornamento è stato possibile confrontare analiticamente le tavole della zonizzazione e, in alcuni casi, introdurre anche delle modifiche non sostanziali riguardanti, ad esempio, una più corretta individuazione delle aree di pertinenza delle strade e dei fossi. Altre modifiche sono state introdotte per prendere atto dello stato di attuazione del piano, ad esempio riclassificando le zone di espansione ultimate in zone di completamento o le aree pubbliche nella loro attuale funzione.

Pertanto le modifiche introdotte dal **PIANO**, conseguenti a diverse motivazioni, si distinguono in:

- ai perimetri delle zone e/o loro diversa classificazione per specifiche situazioni, volte a favorire la realizzazione di interventi già presenti nel PRG e/o a soddisfare esigenze di interesse pubblico, anche con l'individuazione di alcune nuove zone;
- ai perimetri delle zone e/o loro diversa classificazione, in tutto il territorio comunale, in adeguamento allo stato dei luoghi e/o allo stato di attuazione delle stesse;
- ai perimetri delle zone in tutto il territorio comunale, numerose ma non significative ed esclusivamente in adeguamento allo stato dei luoghi.

Il **PIANO** introduce anche modifiche alle NTA, con la finalità di chiarire l'applicazione di alcune norme e facilitare la gestione dello strumento urbanistico.

nel 2015 è stato approvato il nuovo Statuto dell'Unione Terra dei Castelli. Nel 2017 si è poi giunti all'unificazione del settore Urbanistica ed Edilizia privata.

2. Gli obiettivi del PIANO

Il processo di elaborazione e formazione di un piano regolatore generale è stato profondamente innovato a seguito del recepimento della Direttiva 2001/42/CE del 27.06.2001 “Concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull’ambiente”, che propone la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) quale strumento chiave per assumere la sostenibilità ambientale come obiettivo determinante nella pianificazione e programmazione. Lo Stato italiano ha dato attuazione alla Direttiva 2001/42/CE con il D.lgs n. 152 del 03.04.2006 “Norme in materia ambientale”, in seguito la Regione Marche ha introdotto la procedura di VAS nel proprio corpo normativo con la Lr. n. 6/2007 “Disposizioni in materia ambientale e Rete Natura 2000”. Il perfezionamento del quadro normativo si compie quando la Giunta regionale approva la definitiva stesura delle *Linee guida regionali*, con la D.G.R. n. 1813/2010 “Aggiornamento delle Linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica di cui alla D.G.R. 1400/2008 e adeguamento al D.lgs n. 152/2006 così come modificato dal n. D.lgs 128/2010”. Vari aggiornamenti del quadro normativo nazionale e regionale, nonché l’evoluzione in campo tecnico-scientifico che, tra l’altro, hanno trovato formalizzazione in vari documenti pubblicati dall’ISPRA, hanno condotto alla revoca della D.G.R n. 1813/2010 e alla approvazione, con la D.G.R. n. 1647 del 23.12.2019, delle nuove “Linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica”. Successivamente, con D.D. della P.F. Valutazioni e autorizzazioni ambientali, qualità dell’aria e protezione naturalistica, n. 13 del 17.01.2020, è stato emanato il “Documento di indirizzo per la Valutazione Ambientale Strategica”, contenente le indicazioni tecniche, i requisiti di qualità e i moduli per lo svolgimento della procedura di VAS.

Rispetto a questa sezione punto dell’*iter* di approvazione di un piano urbanistico generale, l’esperienza di Polverigi è stata particolare poiché la Variante 2008 è stata elaborata proprio nel periodo nel quale sono state approvate le leggi nazionali e regionali concernenti la VAS, ma ancora prive di chiari indirizzi e norme applicative che, come sopra riportato, arriveranno a compimento nel 2010. Comunque, facendo riferimento alla procedura suggerita dalla metodologia sperimentale per la “Applicazione della Direttiva 2001/42/CE a Programmi e Piani Regionali”, la Variante 2008 è stata assoggettata alla procedura di VAS. Per la successiva Variante 2014, riguardante il riordino del sistema delle tutele paesistico-ambientali, è stata svolta la verifica di assoggettabilità, che si è conclusa con l’esclusione dalla VAS, con D.D. Dipartimento III – Governo del Territorio, n. 233 del 30.12.2013.

Il **PIANO** si configura essenzialmente come un complessivo riordino del vigente PRG, che:

- non ne modifica il sistema delle tutele paesistico-ambientali;
- non ne modifica l’assetto urbanistico e infrastrutturale;
- introduce alcune specifiche modifiche puntuali ai perimetri delle zone e/o loro diversa classificazione, nonché alcune nuove zone di limitate dimensioni;
- introduce varie modifiche non significative ai perimetri delle zone in adeguamento allo stato dei luoghi e/o allo stato di attuazione delle stesse.

Pertanto il **PIANO** conferma tutti gli obiettivi del vigente PRG in merito alla compatibilità con il PPAR ed alla sostenibilità ambientale, con particolare riferimento a quelli espressi nella Variante 2014, come illustrati nel paragrafo 4.1, *Il Piano paesistico ambientale regionale*.

3. Gli esiti della verifica di assoggettabilità alla VAS

Con D.D. n. 929 del 12.07.21 della Provincia di Ancona, il **PIANO** è stato escluso dalla procedura di VAS. Nel corso del procedimento di verifica sono emersi alcuni aspetti che hanno già condotto alla modifica e/o integrazione di alcuni contenuti del **PIANO** e altri comunque meritevoli di approfondimento.

Nel parere espresso dalla Soprintendenza Archeologia, Belle arti, Paesaggio delle Marche (di seguito Soprintendenza) sono manifestate alcune criticità in merito:

- alle norme riguardanti gli edifici tutelati ai sensi del D.lgs n. 42/2006;
- alle tutele riguardanti gli edifici ricadenti nelle zone A del centro storico;
- alle modifiche normative riguardanti i fabbricati rurali censiti;
- alla individuazione dei beni archeologici nel territorio comunale.

Pertanto nel presente stesura del **PIANO** sono stati chiariti alcuni aspetti della normativa con alcune modifiche e integrazioni e, in particolare, sono stato aggiunti gli elenchi dei beni tutelati, sia immobili che archeologici, gli elenchi dei fabbricati rurali censiti, nonché è stata prodotta la tavola A1, *Beni archeologici*.

Nella Relazione istruttoria della verifica di assoggettabilità a VAS si annota che alcune modifiche alla zonizzazione interferiscono con gli ambiti definitivi di tutela del PPAR. Queste criticità sono state esaminate e valutate nella presente Relazione illustrativa.

La valutazione della compatibilità geologica e la compatibilità idraulica del **PIANO** non è stata esperita con la procedura prevista dalle leggi vigenti (D.P.R. n. 380/2001 e D.G.R. n. 53/2014). La Regione Marche, Servizio tutela, gestione e assetto del territorio, con nota del 00.00.2021, ha espresso parere favorevole con prescrizioni, che hanno condotto alla modifica e integrazioni normative per la nuova zona di espansione C1-FV in Via della Perna (Ambito 16) e allo stralcio della zona di espansione CT.1-VP in Via Bagno. Il sopra citato parere è allegato alle NTA.

Anche il parere della Provincia di Ancona, Area amministrativa, Concessioni, Autorizzazioni ed Economato (prot. N. 1130 del 12.01.2021) è favorevole con prescrizioni che riguardano alcuni innesti con la viabilità provinciale. Il sopra citato parere è allegato alle NTA.

Il parere dell'ASUR Marche 2, Dipartimento di Prevenzione, in qualità di SCA, riporta una precedente prescrizione che riguarda l'impianto di conversione di biomasse in energia elettrica "Verdenergia", sito in Via dell'Industria, che non è oggetto del **PIANO**. Il successivo parere espresso ai sensi della l. n. 833/1978 ricorda una serie di norme e di attenzioni da rispettare.

4. Piani e programmi di riferimento

4.1 Il Piano paesistico ambientale regionale

Il Piano paesistico ambientale regionale (PPAR), approvato da Consiglio regionale con deliberazione n. 197 del 03.11.1989, individua categorie di beni di carattere paesistico-ambientale e le relative tutele, articolati nei sottosistemi geologico-geomorfologico, storico-culturale e botanico-vegetazionale.

L'aggiornamento del PPAR

La Variante 2014, che ha avuto come proprio oggetto il territorio agricolo, si è interessata di analizzare, valutare e riordinare il sistema delle tutele paesaggistico-ambientali riprendendo in esame il complesso tema del paesaggio. Ricordiamo che nel gennaio 2009, la Giunta regionale aveva deciso la predisposizione entro il 2009 del preliminare di Piano paesistico adeguato al *Codice del paesaggio*. Sulla base di tali *input* è stato prodotto il “Documento preliminare per l'adeguamento del Piano Paesistico Ambientale Regionale al Codice dei beni culturali e del paesaggio e alla Convenzione del paesaggio”. L'evoluzione più significativa rispetto al PPAR è certamente rappresentata dall'articolazione del territorio delle Marche in sette Macroambiti, grandi strutture identitarie di riferimento denominate:

- A. Il Montefeltro;
- B. le Marche settentrionali del Pesarese;
- C. le dorsali interne;
- D. le Marche centrali dell'Anconetano;
- E. le Marche centrali del Maceratese;
- F. le Marche meridionali del Piceno;
- G. i territori dei parchi nazionali.

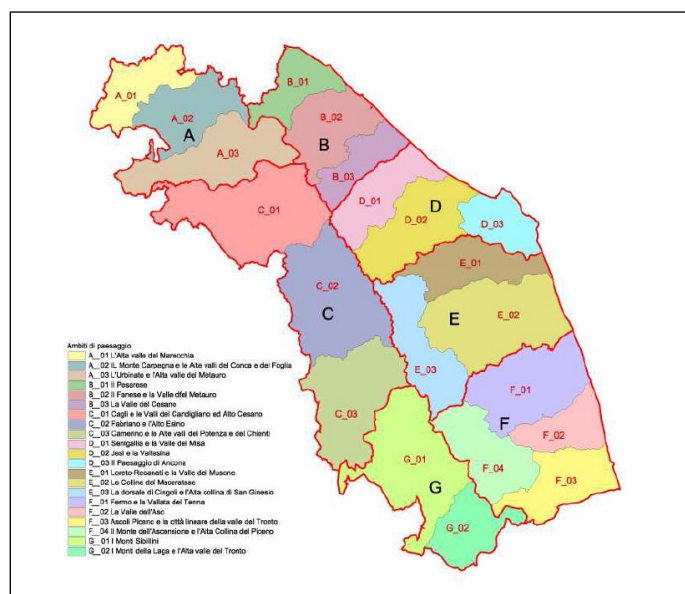


Fig. 4.1 – Gli ambiti di paesaggio

Il Macroambito come macro-struttura di riferimento consente di caratterizzare e di riconoscere i diversi paesaggi delle Marche attraverso la selezione delle numerose regole combinatorie e delle loro componenti strutturanti, costituisce perciò la cornice e lo sfondo all'interno del quale collocare le successive caratterizzazioni di maggior dettaglio. L'interpretazione del paesaggio per ambiti, non più

solo per sistemi tematici, è l'aspetto che registra la maggiore innovazione rispetto al vigente PPAR. L'ambito di paesaggio, introdotto dall'art. 135 del D.lgs n. 42/2004, va inteso, infatti, come dispositivo interpretativo nonché normativo del territorio. Nella formulazione del *Codice del paesaggio*, attraverso gli ambiti i piani paesaggistici:

- a) riconoscono i caratteri peculiari del paesaggio;
- b) definiscono apposite prescrizioni e previsioni e attribuiscono adeguati obiettivi di qualità.

Gli ambiti di paesaggio nel territorio di Polverigi

Il territorio del Comune di Polverigi è in gran parte compreso nell'ambito D3, *Il paesaggio di Ancona*, tranne che per la porzione sud del territorio, ricadente nell'ambito E1, *Loreto, Recanati e la Valle del Musone*, poiché posta al di là dello spartiacque dei bacini dell'Esino e del Musone. Il Comune di Polverigi è collocato ai margini dell'ambito di paesaggio di Ancona, oltre il limite della prima collina di Candia, che stabilisce una mutazione delle caratteristiche morfologiche, con un evidente aumento delle acclività, e delle caratteristiche del substrato, con terreni arenari che sostituiscono quelli argillosi. Fenomeni di diffusione insediativa sono presenti nei crinali collinari (Camerata Picena, Agugliano, Polverigi, Offagna e S. Maria Nuova) e anche nei fondovalle, anche se meno significativi. In questo quadro sembrano emergere nuove strutture territoriali, «quali un "anello" che ricomprende Polverigi e Agugliano⁶».

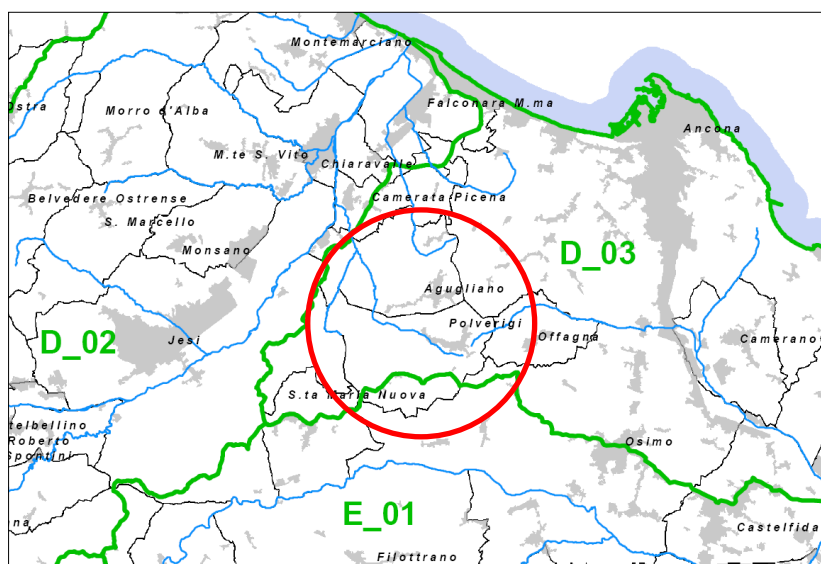


Fig. 4.2 – Ambiti: Il paesaggio di Ancona D3, Loreto, Recanati e la Valle del Musone E1.

Le schede del *dossier* Ambiti si concludono con un'analisi SWOT, che rappresenta un punto di partenza, sia per aggiornare il sistema delle tutele paesistico-ambientali sia per programmare una politica di valorizzazione e/o recupero, in consonanza con i contenuti del *Codice del paesaggio* e con gli orientamenti della Convenzione europea.

Bisogna ricordare che il PRG del Comune di Agugliano è stato uno fra i pochi che avevano già individuato le "unità di paesaggio". La Variante 2014 ha quindi fatto riferimento a quelle unità di paesaggio, ha aggiornato le analisi e le descrizioni, ha valutato la loro incidenza sul piano delle trasformazioni vietate/ammesse e indesiderate/auspicabili, ha considerato quanto espresso nel "Documento preliminare" della Regione Marche. Questa rinnovata lettura del territorio e del paesaggio che accomuna i territori di Agugliano e Polverigi, ha proposto un'articolazione delle unità di paesaggio, suddivise tra quelle proprie del territorio extraurbano e quelle del territorio urbano.

⁶ Regione Marche, *Documento preliminare per l'adeguamento del PPAR al Codice del paesaggio e alla Convenzione europea*, Ambito D3, Il paesaggio di Ancona, Caratterizzazione dell'ambito paesaggistico.

Unità di paesaggio del territorio extraurbano

1. Ambito della valle dell'Esino.
2. Ambito della valle del fosso dei Pratacci.
3. Ambito dei versanti collinari degradanti nella valle del fosso dei Pratacci.
4. Ambito del compluvio del fosso dei Pratacci e dei suoi primi affluenti.
5. Ambito delle colline segnate dai fossi dei Cannetacci, del Vallone e di Gallignano.
6. Ambito del compluvio del fosso del Lupo e dei suoi primi affluenti.
7. Ambito dei versanti degradanti verso la valle del fiume Musone.

Unità di paesaggio del territorio urbano

8. Ambiti degli insediamenti compatti di Agugliano e Polverigi.
9. Ambiti dei filamenti insediativi e dei nuclei.

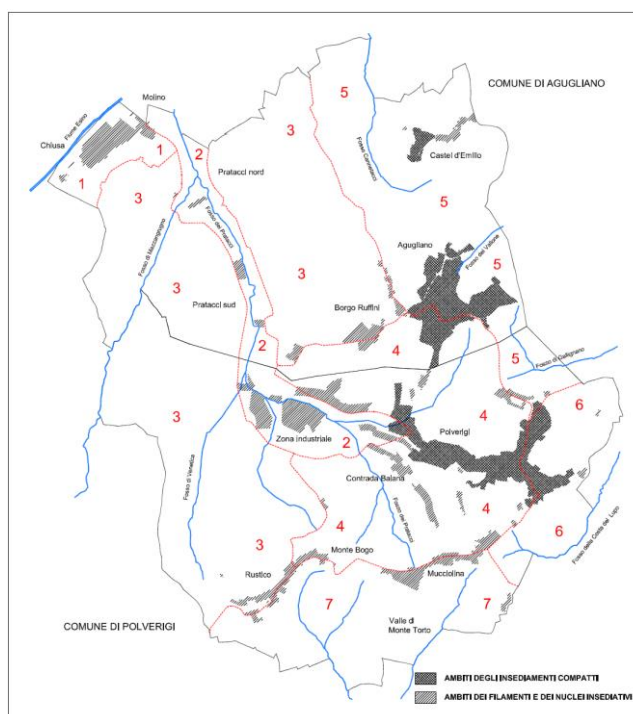


Fig. 4.3 – Le “unità di paesaggio” nei Comuni di Agugliano e Polverigi.

Questo processo di analisi, valutazione e proposizione ha impiegato anche un’analisi SWOT, utilizzata per definire degli obiettivi e individuare delle azioni volte alla tutela e alla valorizzazione delle risorse paesistico-ambientali presenti nelle “unità di paesaggio”, nonché alla mitigazione delle situazioni di impoverimento e degrado del paesaggio. Ciò è riassumibile nei termini di “politiche” per il paesaggio, sintetizzate nelle tabelle che seguono, che ovviamente trovano conferma nel **PIANO**.

N°	DENOMINAZIONE	OBIETTIVI	AZIONI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE
1	AMBITO DELLA VALLE DELL'ESINO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Recupero e riqualificazione delle aree di più diretta relazione con il fiume per salvaguardarne la funzione ecologico-ambientale e per una sua coerente fruizione. ▪ Contenimento delle pressioni ambientali indotte dall'ampliamento della zona produttiva (aria, acqua, suolo, rumore, ecc.). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conferma degli ambiti di tutela integrale e orientata. ▪ Esclusione di qualsiasi ampliamento delle attuali aree urbanizzate e urbanizzabili. ▪ Trasferimento delle attività non compatibili presenti nelle aree di diretta pertinenza del fiume. ▪ Attuazione delle nuove aree produttive e recupero con attenzione al contenimento delle pressioni ambientali.
2	AMBITO DELLA VALLE DEL FOSSO DEI PRATACCI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Salvaguardia e recupero delle aree di più diretta relazione con il corso d'acqua per salvaguardarne la funzione ecologico-ambientale. ▪ Mitigazione degli elementi di disturbo paesistico-ambientale. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conferma degli ambiti di tutela integrale, con minime integrazioni. ▪ Esclusione di qualsiasi ampliamento delle attuali aree urbanizzate e urbanizzabili, se non per interventi di integrazione di attività esistenti.
3	AMBITO DEI VERSANTI COLLINARI DEGRADANTI NELLA VALLE DEL FOSSO DEI PRATACCI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conservazione degli attuali usi del suolo e del basso livello di antropizzazione. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conferma degli ambiti di tutela integrale e orientata, con minime integrazioni.
4	AMBITO DEL COMPLUVIO DEL FOSSO DEI PRATACCI E DEI SUOI PRIMI AFFLUENTI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Salvaguardia e recupero del reticolo dei fossi per salvaguardarne la funzione ecologico-ambientale e per valorizzarne la funzione paesaggistica. ▪ Configurazione di un "nuovo paesaggio" vallivo caratterizzato dalla presenza di una infrastruttura e di edifici, produttivi e residenziali, sparsi e/o addensati. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conferma degli ambiti di tutela integrale ed estensione della tutela orientata in nuove aree. ▪ Estensione della tutela integrale a tutto il reticolo dei fossi minori.
5	AMBITO DELLE COLLINE INCISE DAI FOSSI DEI CANNETACCI, DEL VALLONE E DI GALLIGNANO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conservazione degli attuali usi del suolo e del basso livello di antropizzazione. ▪ Salvaguardia e rafforzamento delle aree con valore naturalistico e integrazione con quelle seminaturali. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conferma degli ambiti di tutela integrale e orientata, con minime integrazioni. ▪ Ulteriore accertamento delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale.

<p>6</p>	<p>AMBITO DEL COMPLUVIO DEL FOSSO DEL LUPO E DEI SUOI PRIMI AFFLUENTI</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conservazione degli attuali usi del suolo e del basso livello di antropizzazione. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conferma degli ambiti di tutela integrale, con minime integrazioni, e verifica degli ambiti di tutela orientata. ▪ Verifica delle aree con pendenza > 30%. ▪ Ulteriore accertamento delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e di quello storico culturale (paesaggio agrario storico).
<p>7</p>	<p>AMBITO DEI VERSANTI DEGRADANTI VERSO LA VALLE DEL FIUME MUSONE</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conservazione degli attuali usi del suolo e del basso livello di antropizzazione. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conferma degli ambiti di tutela integrale, con minime integrazioni, e verifica degli ambiti di tutela orientata. ▪ Verifica delle aree con pendenza > 30%.
<p>8</p>	<p>AMBITI DEGLI INSEDIAMENTI COMPATTI DI AGUGLIANO E POLVERIGI</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Riqualificazione della percezione paesaggistica dei centri urbani, con particolare attenzione all'integrazione dei più recenti interventi di espansione, anche con interventi di mitigazione di eventuali impatti. ▪ Attenuazione degli impatti determinati dagli elementi detrattori della qualità paesistico-ambientale. ▪ Contenimento delle pressioni ambientali determinate dalle attività proprie delle aree urbane (aria, acqua, suolo, rumore, ecc.). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Esclusione di significativi ampliamenti delle attuali aree urbanizzabili, se non per interventi di completamento della forma urbana e di definizione dei margini dell'insediamento. ▪ Progettazione di interventi di mitigazione e/o compensazione per gli elementi detrattori della qualità paesistico-ambientale. ▪ Programma di azione ed interventi volti al contenimento delle pressioni ambientali, con particolare attenzione al tema del traffico.
<p>9</p>	<p>AMBITI DEI FILAMENTI INSEDIATIVI E DEI NUCLEI</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Riqualificazione degli insediamenti diffusi esistenti ed eventuali interventi di completamento degli stessi, in forma puntuale. ▪ Configurazione delle nuove immagini di ingresso dei centri urbani, preferibilmente con interventi pubblici e/o di interesse pubblico. ▪ Contenimento delle pressioni ambientali determinate dalle attività proprie delle aree urbanizzate (aria, acqua, suolo, rumore, ecc.). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Specifica valutazione delle diverse situazioni per attribuire gli eventuali diversi livelli di tutela (integrale o orientata). ▪ Individuazione degli elementi detrattori della qualità paesistico-ambientale e progettazione di interventi di mitigazione e/o compensazione. ▪ Programma di azione ed interventi volti al contenimento delle pressioni ambientali, con particolare attenzione al tema del traffico.

Tab. 4.1 – Le “unità di paesaggio”, gli obiettivi e le azioni per la tutela e la valorizzazione del paesaggio.

Verifica delle compatibilità paesaggistico-ambientali delle nuove zone edificabili

Premesso che le nuove zone introdotte dal **PIANO** sono poche, di ridotte superfici e il consumo di suolo nella zona E è ampiamente compensato, la verifica della compatibilità con le tutele paesaggistico-ambientali vigenti è svolta nel paragrafo 5.2, *Le modifiche alla zonizzazione*.

4.2 Il Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Ancona

Le note che seguono rispondono a quanto disposto dal Piano territoriale di coordinamento (PTC) della Provincia di Ancona, sezione IV, punto 4.2.8 *Indirizzi per i piani regolatori comunali*, in merito alla verifica della conformità del **PIANO**. Anche in questo caso si tratta di un controllo sintetico in quanto il **PIANO** si configura essenzialmente come un complessivo riordino del vigente PRG, senza alcuna modifica sostanziale.

Un primo esame riguarda la cartografia di sintesi del PTC, tav. IV/1, Il quadro di sintesi, *Schema del PTC*, che individua gli elementi portanti dell'attuale assetto territoriale e della proposta progettuale. Nella suddetta tavola sono anche indicati gli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) e le fasce della continuità naturalistica. Il territorio del Comune di Polverigi è tutto compreso nell'ATO "B" della *Bassa collina*.

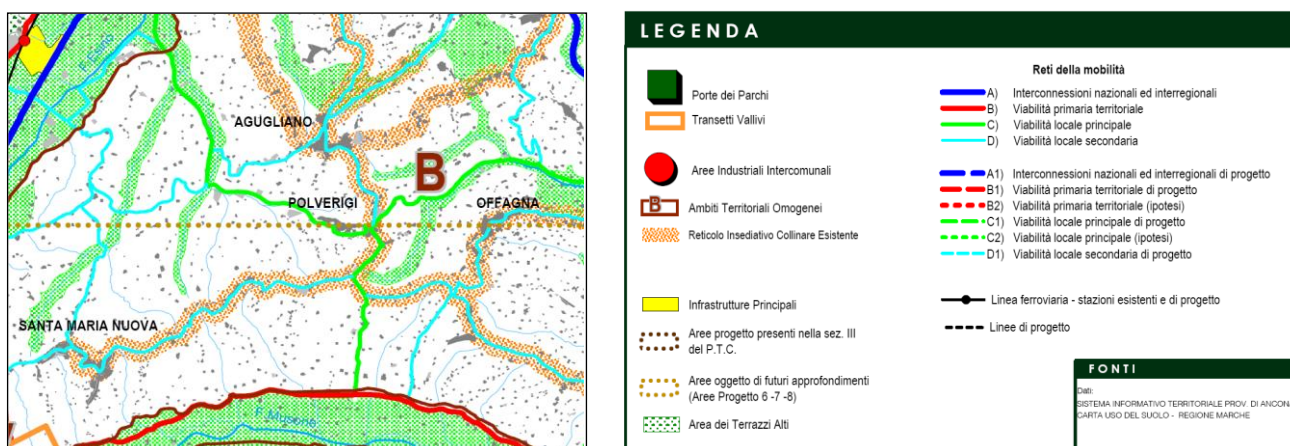


Fig. 4.4 – PTC della Provincia di Ancona, Schema del PTC

Le fasce della continuità naturalistica, oltre a costituire uno degli elementi qualificanti del PTC, costituiscono il riferimento per norme di indirizzo "forti", che più condizionano il processo di verifica della compatibilità delle scelte del PRG. Pertanto esse sono più dettagliatamente perimetrare nella tav. II/1°, Progetti di Settore, *L'ambiente*.

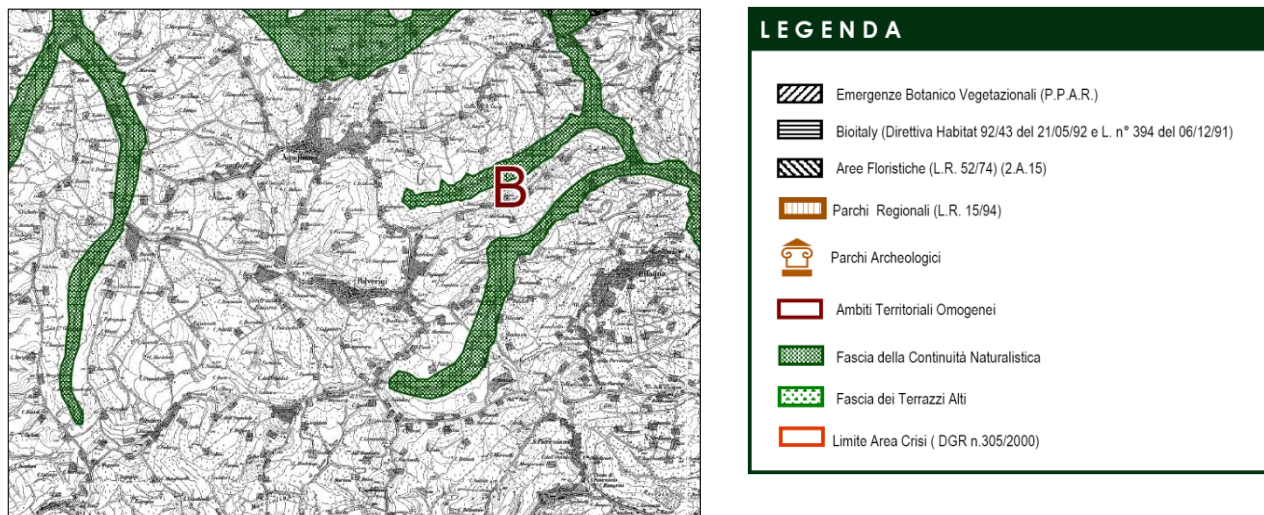


Fig. 4.5 – PTC della Provincia di Ancona, *L'ambiente*

Al fine di semplificare la verifica e la valutazione della compatibilità delle scelte del **PIANO** con il PTC sono state prodotte delle schede in cui sono riportati, sinteticamente, gli indirizzi che attengono al territorio comunale di Polverigi e che sono di riferimento in ragione delle trasformazioni prefigurate dal **PIANO**. In modo, altrettanto sintetico, sono state sviluppate le argomentazioni circa le congruità o le conflittualità tra scelte del **PIANO** e PTC, qualora, siano presenti queste ultime, nelle schede si descrivono le possibili compensazioni e/o alternative. La sezione e gli indirizzi individuati e, conseguentemente, verificati sono:

SEZIONE 1 - La forma del territorio	
1.2 – GLI AMBITI TERRITORIALI “B” DELLA BASSA COLLINA	1.B.4
2.1 – L’AMBIENTE	2.A.4, 2.A.6, 2.A.13, 2.A.17, 2.A.18, 2.A.24, 2.A.25, 2.A.26, 2.A.30, 2.A.31
2.2 – LE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ	2.M.7

1.2 – GLI AMBITI TERRITORIALI “B” DELLA BASSA COLLINA	CONGRUITÀ E SINERGIE	CONFLITTUALITÀ E COMPENSAZIONI
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1.B.4 Sottolineare la valenza paesaggistica dei crinali e la loro separazione dai versanti escludendo, generalmente, ulteriori espansioni sui medi versanti. ▪ Evitare nuove concentrazioni di aree di espansione e salvaguardare le parti non compromesse dei crinali principali, le eventuali nuove quote incrementali devono essere frazionate e: <ul style="list-style-type: none"> – utilizzate per ridefinire i margini dell’edificato in prossimità dei crinali; – distribuite, con bassissima densità edilizia, sui crinali secondari. ▪ Nei centri di crinale privilegiare l’asse di attraversamento urbano principale con percorsi pedonali ad esso paralleli. ▪ Nelle aree ricomprese nelle “fasce della continuità naturalistica” evitare gli ampliamenti dei nuclei residenziali esistenti, i nuovi insediamenti produttivi extra-agricoli, la costruzione di nuovi edifici o manufatti sparsi non connessi con le esigenze delle attività agricole e zootecniche. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Il P. prevede due nuove espansioni residenziali di limitate dimensioni, in continuità con aree già edificate e poste sui crinali secondari interessati da strade comunali. 	

2.1 – L’AMBIENTE	CONGRUITÀ E SINERGIE	CONFLITTUALITÀ E COMPENSAZIONI
IL DEFLUSSO DELLE ACQUE		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2.A.4 Introdurre nei regolamenti edilizi e negli strumenti urbanistici comunali regole per preservare o a ripristinare la permeabilità dei suoli. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Il P. prevede norme generali e specifiche volte a preservare o a ripristinare la permeabilità dei suoli. 	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2.A.6 Perimetrazione negli strumenti urbanistici comunali delle aree esondabili (PAI). ▪ In dette aree sono da escludere nuovi interventi edificatori. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nel territorio di Polverigi non sono presenti aree esondabili indicate nel PAI, ma il P. ha comunque verificato e valutato la presenza di tale rischio (fosso dei Pratacci). Lo studio ha escluso la presenza di un rischio idraulico, come riportato nel parere del Servizio tutela, gestione e assetto del territorio della Regione Marche. 	
L’AMBIENTE URBANO		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2.A.13 Analizzare e progettare le interazioni dell’ambiente urbano col territorio circostante. ▪ Favorire la realizzazione di “boschi urbani” e di “aree fluviali”, queste ultime articolate in spazi con peculiari caratteri: le aree naturalistiche, le aree attrezzate, i percorsi alberati pedonali e ciclabili. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Il P. con il nuovo sistema delle tutele paesistico-ambientali che interessa i Comuni di Agugliano e Polverigi, approvato con la Variante 2014, determina le condizioni per promuovere e favorire la realizzazione di boschi urbani e parchi in varie parti del territorio comunale. 	

Variante PRG 2021

L'INSTABILITÀ DEL TERRITORIO COLLINARE		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2.A.24 Le aree con pendenza >30% devono avere un'estensione ampia, tale da caratterizzare la morfologia del territorio. ▪ Analisi di dettaglio nelle aree a mezzacosta, evitando ulteriori edificazioni nei versanti, preferendo le aree crinaliche. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le aree VP.1 del vigente PRG, nelle quali è consentito edificare mediante trasferimenti di volumetrie, presenti nel versante nord del Capoluogo, con pendenze anche >30%, sono state riclassificate quali zone VP. 	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2.A.25 Nelle eventuali edificazioni nei versanti evitare: sbanchi e riporti > 3,00 m, interventi che siano di impedimento al deflusso delle acque, dispersione sul terreno di scarichi fognari e/o di acque bianche. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le NTA del P. vietano interventi ed opere che superano i 3,00 m e prevedono specifiche verifiche nella fase di attuazione di alcuni interventi. 	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2.A.26 Identificazione delle aree in frana, nelle quali sono da evitare: la realizzazione di nuove infrastrutture, sbanchi e riporti, pratiche agricole non congruenti con le caratteristiche dei versanti, modifiche al regime idrico delle acque superficiali, interventi edilizi (fatti salvi quelli sugli edifici esistenti). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tutte le aree interessate da fenomeni di instabilità sono individuate e assoggettate ad appropriate limitazioni nel loro utilizzo. 	

2.2 – LE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ	CONGRUITÀ E SINERGIE	CONFLITTUALITÀ E COMPENSAZIONI
<p style="text-align: center;">LA RETE SU GOMMA</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 2.M.7 Associare gli interventi infrastrutturali con la ricucitura paesaggistica dei vari segmenti territoriali. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Il PRG prefigurava due nuovi tratti stradali per migliorare i collegamenti tra la SP n. 2 “Sirolo-Senigallia” e gli insediamenti lungo Via Baiana: il tratto verso la rotatoria presso la zona sportiva è stato stralciato in quanto si sviluppava in un versante con elevate pendenze; il secondo tratto di collegamento tra la via Baiana e la nuova strada della zona produttiva, che a sua volta si collega con la Via Roncolina e la SP n. 2, è stato modificato per adeguarlo alla morfologia del versante interessato. 	

4.3 Il Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico

Nel corso di elaborazione della Variante 2014 sono state verificate e valutate le possibili interferenze con le indicazioni e le prescrizioni del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI). Le varie aree interessate da situazioni di rischio sono state riportate nella tavola P1a, *Sistema di tutela paesistico-ambientale / Sottosistema geologico-geomorfologico*. Il **PIANO** le ha trasferite nella nuova tavola P1d, *Vincoli di carattere generale*, per un più agevole lettura di confronto con la zonizzazione.

Le modifiche introdotte dal **PIANO** sono compatibili con le disposizioni del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI), nel rispetto delle prescrizioni presenti nel parere rilasciato dal Servizio tutela, gestione e assetto del territorio della Regione Marche.

4.4 La classificazione acustica del territorio comunale

Il Piano di zonizzazione acustica comunale (P.Z.A.) è attuato direttamente dal comune in accordo con quanto stabilito dalla Lr. n. 28/2001 e dalle Linee guida regionali di cui alla D.G.R. n. 896/2003. Il Comune di Polverigi ha adottato il P.Z.A.C. con D.C.C. n. 38/2006 ed approvato con D.C.C. n. 59/2006. La verifica delle indicazioni del P.Z.A.C. ha riscontrato che le modifiche introdotte dal **PIANO** non determinino situazioni di incompatibilità.

5. I contenuti del PIANO

5.1 Gli elaborati costitutivi

Il **PIANO** apporta modifiche ai seguenti elaborati del vigente PRG:

- *Norme tecniche di attuazione;*
- *Relazione illustrativa, Variante 2021;*
- *Tavola 1, Capoluogo, azzonamento, 1:2.000;*
- *Tavola 2, Mucciolina, azzonamento, 1:2.000;*
- *Tavola 3, Zona produttiva, azzonamento, 1:2.000;*
- *Tavola 4, Rustico, azzonamento, 1:2.000.*

Il **PIANO** conferma i seguenti elaborati del vigente PRG:

- *Tavola 5, Polo scolastico intercomunale, 1:2.000;*
- *Tavola P1.a, Sistema di tutela paesistico-ambientale / Sottosistema geologico-geomorfologico, 1:10.000;*
- *Tavola P1.b, Sistema di tutela paesistico-ambientale / Sottosistema storico-culturale, 1:10.000.*
- *Tavola P1.c, Sistema di tutela paesistico-ambientale / Individuazione cartografica dei vincoli ex D.lgs n. 42/2004, 1:10.000.*

Il **PIANO** introduce i seguenti elaborati:

- *Norme tecniche di attuazione, allegati;*
- *Tavola A1, Beni archeologici;*
- *Tavola P1.d, Vincoli di carattere generale, 1:10.000.*

5.2 Modifiche alla zonizzazione

Le modifiche significative apportate al vigente PRG sono illustrate nel presente capitolo. Nelle tavole relative al sistema di tutela paesistico-ambientali il **PIANO** apporta delle modifiche non sostanziali, conseguenti alle limitate modifiche dei perimetri di varie zone e in adeguamento allo stato di fatto. Queste modifiche, in ogni caso, determinano un incremento delle aree soggette alle tutele, in particolare alle tutele dei corsi d'acqua.

Capoluogo / Ambito con intervento unitario n. 4

La Variante 2007 ha previsto la realizzazione di una rotatoria nell'incrocio delle due strade provinciali che attraversano il Capoluogo, la cui realizzazione condizionava l'assetto urbanistico delle aree ad essa adiacenti. Pertanto era stata individuata un ambito di intervento unitario articolato che comprendeva: una zona di espansione residenziale, una zona commerciale e una zona alberghiera.

Gli interventi previsti nelle zone destinate alle attività produttive sono stati realizzati, mentre è rimasta inattuata la zona residenziale. Il **PIANO** conferma la classificazione della zona alberghiera (zona BA), classifica la zona commerciale in zona DC, e individua un nuovo ambito di intervento unitario che comprende le zone C1 *Residenziale di espansione intensiva*, (6.759 m²) e FV *Verde pubblico*, (954 m²), per una superficie complessiva di 7.713 m², con un carico urbanistico invariato di 6.700 m³.⁷

⁷ Con D.C.C. n. 42/2008 è stata approvata la Variante al Piano particolareggiato "La Croce", piano redatto da un soggetto privato ma fatto proprio dalla Amministrazione comunale, quindi tuttora vigente anche per la parte non attuata. Il PIANO

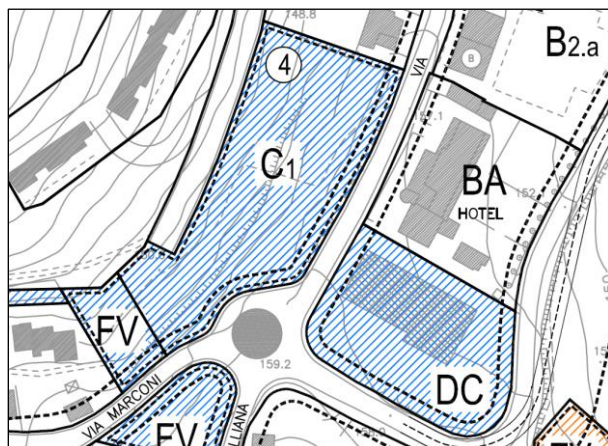


Fig. 5.1 – Ambito di intervento unitario n. 4 modificato.

Capoluogo / Ambito con intervento unitario n. 16

L'intervento più significativo che interessa il Capoluogo configura un nuovo ambito di intervento unitario (n. 16) costituito da una zona FV *Verde pubblico* (A) e da una zona C1 *Residenziale di espansione intensiva*, nonché da una seconda zona FV (B)⁸. L'attuazione dell'intervento di trasformazione è subordinata alla cessione gratuita al Comune di ambedue le zone FV. La nuova zona FV (A), posta tra le Vie Marconi e Marcilliana, è classificata nel PRG quale zona B1 Residenziale di completamento intensiva, ha una superficie di 2.871 m² e sviluppa una capacità edificatoria di 5.742 m³ (If = 2,0 m²/m²). La nuova zona C1 ha una superficie di 3.161 m² e sviluppa una capacità edificatoria di 3.161 m³ (It = 1,0 m³/m²), pertanto il **PIANO**, trasferendo l'edificabilità dalla vigente zona B1 al nuovo ambito di intervento unitario (B) riduce il carico urbanistico di circa 22 abitanti teorici, aumenta il consumo di suolo agricolo di 4.224 m². Per quanto riguarda gli standard, il Comune acquisisce gratuitamente nuove aree a verde per 3.745 m² (zone FV), cui si aggiungono gli standard della zona C1, pari a 421 m² (16,0 m²/ab.). Da evidenziare che questo intervento può essere coordinato con la previsione di modifica della SP n. 4 del Vallone e della intersezione con Via della Perna.

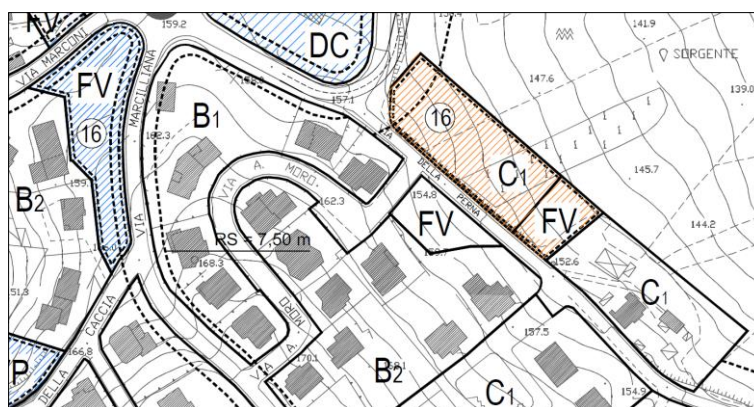


Fig. 5.2 – Ambito con intervento unitario (n. 16)

modifica il perimetro della zona FV *Verde pubblico*, pertanto sarà comunque opportuno redigere un'ulteriore variante per riconsiderare sostanzialmente anche la configurazione generale del progetto, poiché appare non più adeguato alla attuale domanda di servizi e di abitazioni.

⁸ Da annotare che in adeguamento alla prescrizione del parere rilasciato dal Servizio tutela, gestione e assetto del territorio della Regione Marche il **PIANO**, rispetto alla proposta 2020, ha traslato la zona FV (B) a confine con la vigente zona C1.

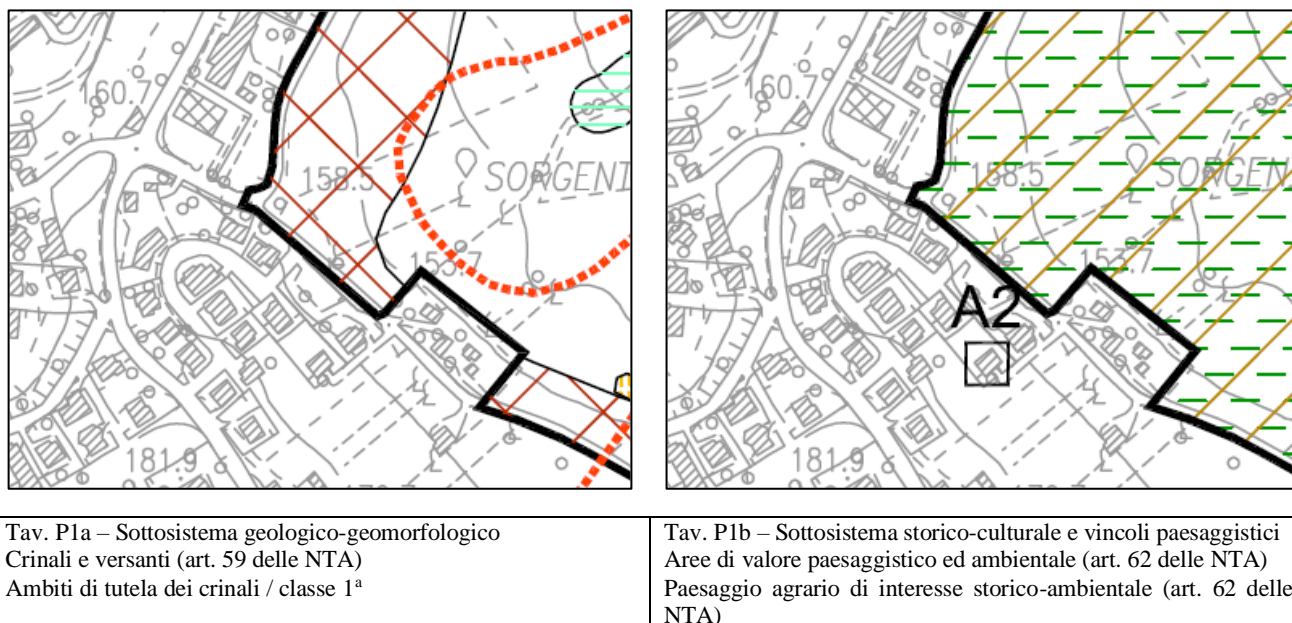


Fig. 5.3 – Tutele paesaggistico-ambientali / Ambito con intervento unitario (n. 16)

La zona C1 dell’ambito n. 16 ricade nell’ambito di tutela del crinale principale (classe 1^a) che delimita i bacini idrografici dei fiumi Esino e Aspigo Musone, interessato dai centri urbani di Agugliano e Polverigi e da altri diffusi insediamenti e trasformazioni del suolo. In tale ambito vige un regime di tutela orientata di livello 1), in cui sono vietati⁹:

- a) le costruzioni adibite alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli;
- b) le attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell’attività agricola di rilevante entità, ossia con Sc > 200 m² e H max > 5,50 m, elevata a 7,50 m per i silos;
- c) gli edifici per allevamenti zootecnici di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica;
- d) le serre con coperture stabili di rilevante entità, ossia con Sc > 200 m² e H max > 5,50 m;
- e) l’apertura di nuove cave e l’ampliamento di quelle esistenti;
- f) la realizzazione e l’esercizio di discariche per lo smaltimento di rifiuti di qualsiasi genere e la realizzazione di depositi e gli stoccaggi di materiali non agricoli;
- g) l’abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale, fatto salvo quanto disposto dalla Lr n. 6/2005.

La medesima tutela orientata è quella prevista per le Aree di valore paesaggistico ed ambientale e per il Paesaggio agrario di interesse storico-ambientale, per il quale è anche prevista la conservazione della maglia poderale, delle testimonianze storiche di particolari tecniche agricolo-produttive e degli insiemi colturali tradizionali.

L’ambito con intervento unitario n. 16 è parte dell’Unità di paesaggio n. 8, *Ambiti degli insediamenti compatti di Agugliano e Polverigi*, nella quale le azioni volte alla tutela e valorizzazione indicano¹⁰:

- esclusione di significativi ampliamenti delle attuali aree urbanizzabili, se non per interventi di completamento della forma urbana e di definizione dei margini dell’insediamento;
- progettazione di interventi di mitigazione e/o compensazione per gli elementi detrattori della qualità paesistico-ambientale.

⁹ PRG, *Norme tecniche di attuazione*, art. 46, Crinali e versanti.

¹⁰ V. tab. 3.1, Le “unità di paesaggio”, gli obiettivi e le azioni per la tutela e la valorizzazione del paesaggio.

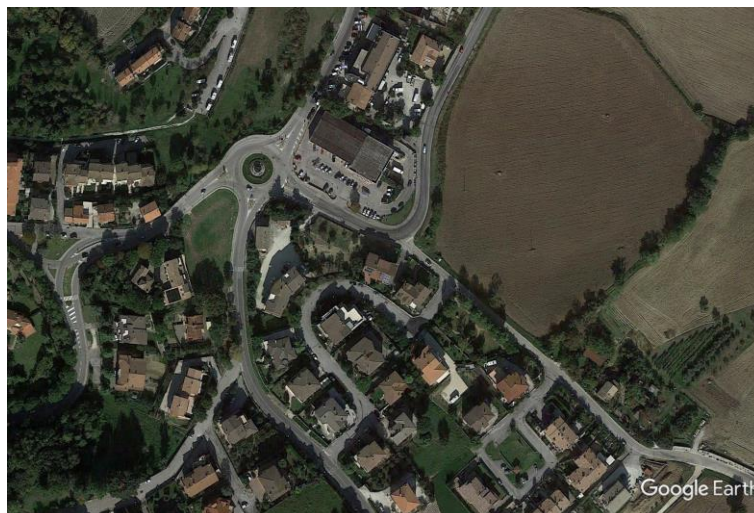


Foto 5.1 – Foto satellitare / Ambito con intervento unitario (n. 16)

Per la sua collocazione e dimensione l'intervento di trasformazione proposto risponde alle indicazioni che il PRG si è dato per la tutela paesaggistico-ambientale, inoltre esso è coordinabile con la previsione di modifica della SP n. 4 del Vallone, che può essere accompagnata da un progetto di piantumazione nelle aree interessate dalla modifica del tracciato stradale e di potenziamento della vegetazione lungo il fosso esistente.

Capoluogo / Ambito con intervento unitario n. 17

L'ambito con intervento unitario n. 17 è costituito da una zona VP.a *Aree di verde privato*, (già zona FV *Aree a verde pubblico*, volta a realizzare un parcheggio a raso pertinenziali per alcune residenze poste lungo la stessa via.

Capoluogo / Ambito con intervento unitario n. 18

L'ambito con intervento unitario n. 18 è costituito da una zona CT.1, *Zone residenziali di espansione ambientali periferiche*, e da una zona VP, *Verde privato*. La nuova zona CT.1 è una integrazione alla lottizzazione in corso di attuazione, ha una superficie di 1.176 m² ma è priva di una propria capacità edificatoria, che deriva da un lotto della limitrofa zona B2, *Zone residenziali di completamento estensive*.

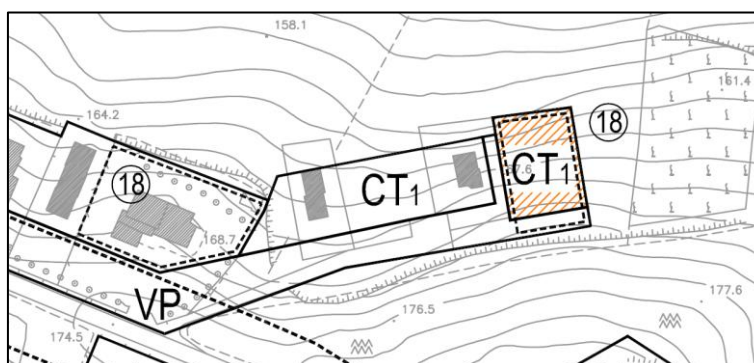
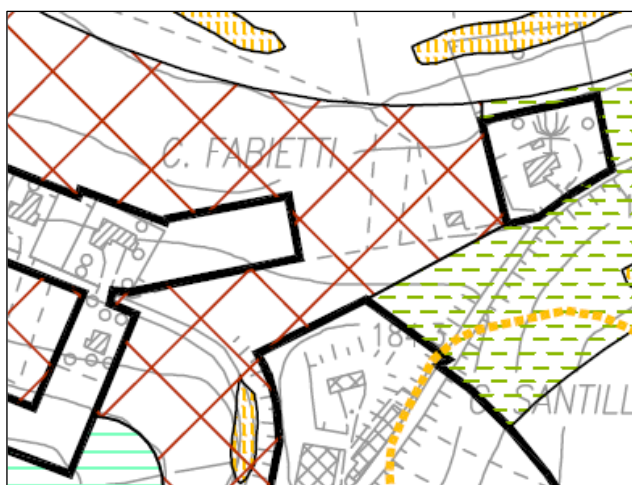


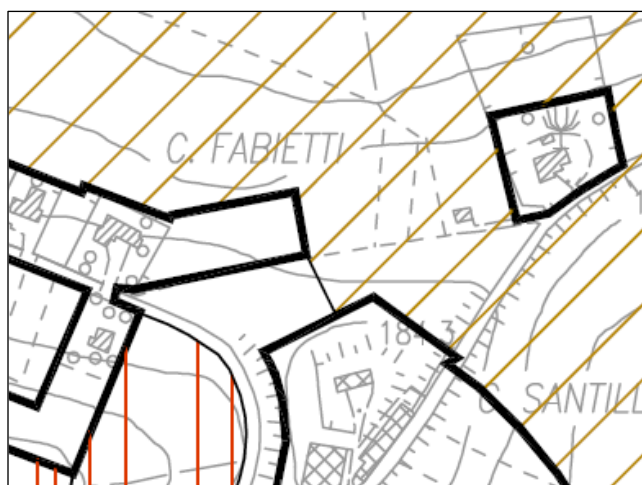
Fig. 5.4 – Ambito con intervento unitario (n. 18)

La zona CT.1 ricade nell'ambito di tutela del crinale principale (classe 1^a) che delimita i bacini idrografici dei fiumi Esino e Aspigo Musone, interessato dai centri urbani di Agugliano e Polverigi e da

altri diffusi insediamenti e trasformazioni del suolo. In tale ambito e nelle Aree di valore paesaggistico ed ambientale vige un regime di tutela orientata di livello 1)¹¹.



Tav. P1a – Sottosistema geologico-geomorfologico
Crinali e versanti (art. 59 delle NTA)
Ambiti di tutela dei crinali / classe 1^a



Tav. P1b – Sottosistema storico-culturale e vincoli paesaggistici
Aree di valore paesaggistico ed ambientale (art. 62 delle NTA)

Fig. 5.5 – Tutele paesaggistico-ambientali / Ambito con intervento unitario (n. 18)



Foto 5.2 – Foto satellitare / Ambito con intervento unitario (n. 18)

L'ambito con intervento unitario n. 18 è parte dell'Unità di paesaggio n. 9, *Ambiti dei filamenti insediativi e dei nuclei*, nella quale il PRG pone come obiettivo la «riqualificazione degli insediamenti diffusi esistenti ed eventuali interventi di completamento degli stessi, in forma puntuale.¹²» Per la sua collocazione e dimensione l'intervento di trasformazione proposto risponde alle indicazioni che il PRG si è dato per la tutela paesaggistico-ambientale, inoltre costituisce un'integrazione ad un intervento in atto senza che ciò comporti un aumento del carico urbanistico.

¹¹ V. Capoluogo, ambito di intervento unitario n. 16.

¹² V. tab. 3.1, Le "unità di paesaggio", gli obiettivi e le azioni per la tutela e la valorizzazione del paesaggio.

Capoluogo / Ambito con intervento unitario n. 19

L'ambito con intervento unitario n. 19, costituito da una zona CT.1, *Zone residenziali di espansione ambientali periferiche*, è una integrazione a due limitrofe lottizzazioni in corso di attuazione lungo Via Sant'Egidio, di cui una nel Comune di Agugliano. Ha una superficie di 4.558 m² e sviluppa una capacità edificatoria di 2.735 m³.

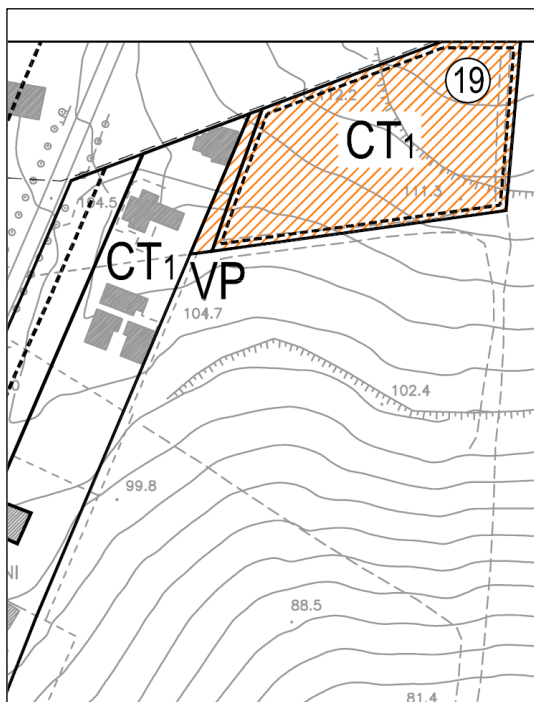


Fig. 5.6 – Ambito con intervento unitario (n. 19)



Tav. P1a – Sottosistema geologico-geomorfologico
Crinali e versanti (art. 59 delle NTA)
Ambiti di tutela dei crinali / classe 1^a

Fig. 5.7 – Tutele paesaggistico-ambientali / Ambito con intervento unitario (n. 18)

La zona CT.1 ricade nell'ambito di tutela dei crinali primari e secondari (classe 2^a e 3^a) parzialmente compromessi da processi di urbanizzazione, dove vige un regime di tutela orientata di livello 3). In questo livello di tutela il PRG dispone che¹³:

- nel livello 3 gli interventi di nuova edificazione sono consentiti previa verifica della loro compatibilità paesistico-ambientale, attraverso una documentazione che illustri il contesto paesaggistico in cui si colloca l'intervento e gli impatti conseguenti all'inserimento dello stesso, valutando, in particolare, la non alterazione morfologica del sito, l'inserimento dell'edificio nell'immagine del crinale e la non eccessiva densificazione dell'edificazione lineare.

¹³ PRG, *Norme tecniche di attuazione*, art. 46, *Crinali e versanti*.



Foto 5.3 – Foto satellitare / Ambito con intervento unitario (n. 19).
Al centro della foto la lottizzazione in corso di attuazione nel Comune di Agugliano

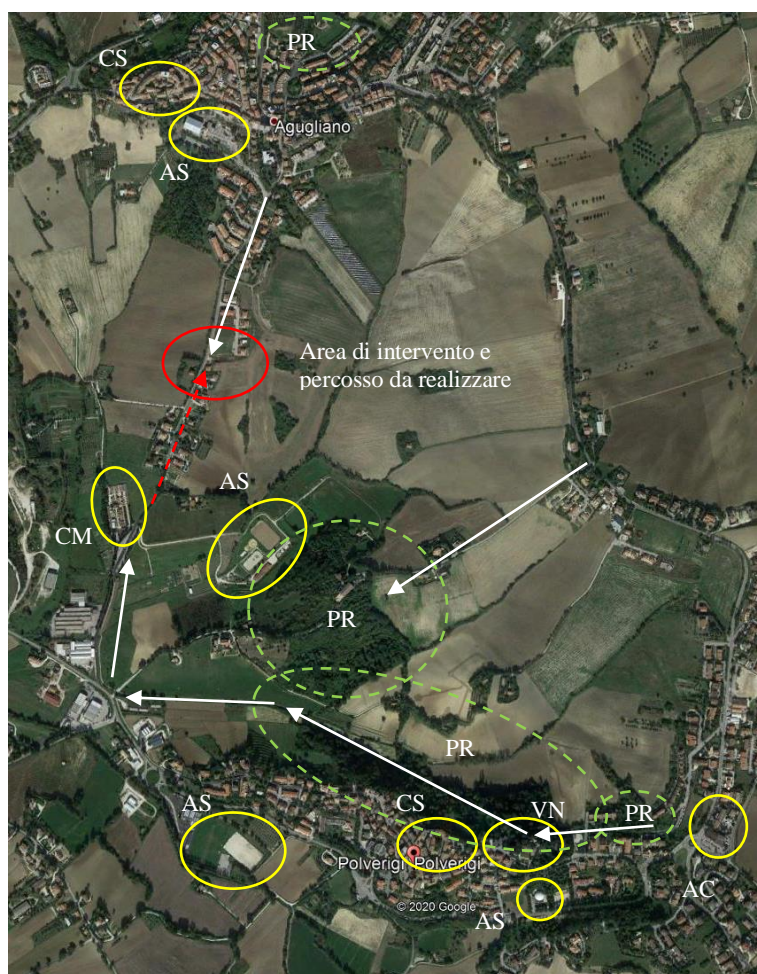
Anche l’ambito con intervento unitario n. 19 è parte dell’Unità di paesaggio n. 9, *Ambiti dei filamenti insediativi e dei nuclei*, ed è indubbiamente un “intervento di completamento” che interessa una porzione del crinale significativamente urbanizzato lungo il quale si sviluppa Via Sant’Egidio (Via S. Bernardino nel Comune di Agugliano), che è uno dei collegamenti storici tra i due centri.



Fig. 4.8 – Catasto gregoriano, Polverigi, mappa 106.

Oggi, lungo questo percorso e/o in collegamento con esso sono presenti molti luoghi, aree ed impianti di interesse per le due comunità, ovviamente a partire dai due centri storici, quindi interessato da un progetto volto a favorire una maggiore mobilità ciclo-pedonale tra i centri di Agugliano e

Polverigi. L'ambito di intervento unitario n. 19 si inserisce in questo progetto, "partecipando" alla realizzazione di un tratto mancante nel sistema dei percorsi ciclo-pedonali.



- CS: Centri storici
- VN: Villa Nappi
- CM: Cimitero
- AS: Impianti e attrezzature sportive
- AC: Attività ricettive e commerciali
- PR: Parchi urbani e aree verdi

Fig. 5.9 – Percorsi ciclo-pedonali e luoghi di interesse.

Il **PIANO**, riordinando anche le NTA, contiene anche il nuovo articolo 8, *Standard per la "qualità urbana"* che prevede standard, aggiuntivi rispetto a quelli previsti per le zone C residenziali di espansione. Essi rispondono a specifiche esigenze della comunità locale, in ragione della necessità di integrare il sistema dei servizi ed attrezzature essenziali per una equilibrata strutturazione del sistema urbano, nonché per un miglioramento della sua qualità ecologico-ambientale. Questi "sovra-standard" trovano applicazione per i nuovi interventi che determinano un carico aggiuntivo, sul sistema dei servizi e/o delle infrastrutture, quantitativamente e/o qualitativamente non soddisfatto dagli standard minimi previsti dal PRG. È ammessa l'individuazione di aree e la realizzazione di opere all'esterno dell'ambito di intervento qualora costituiscano completamente necessario per la corretta integrazione del nuovo insediamento nel sistema urbano. Nella specifica situazione l'opera "auspicabile" è costituita dal collegamento pedonale (marciapiede) lungo Via Sant'Egidio, per dare continuità ad un percorso pedonale che dal parcheggio antistante il cimitero prosegue a valle del centro storico e giunge fino alla zona commerciale.

Capoluogo / Altre modifiche

Nella porzione sudorientale dell'insediamento il **PIANO** modifica la zona B2 *Residenziale di completamento estensiva*, con un trasferimento di superficie e volume da un frustolo di dimensioni non adeguate (in grigio nella planimetria). Per un miglior inserimento funzionale e paesaggistico del nuovo intervento è prevista anche una nuova zona VP *Aree di verde privato*.

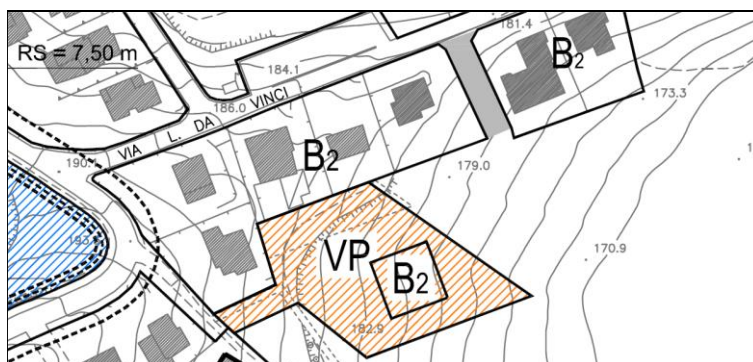
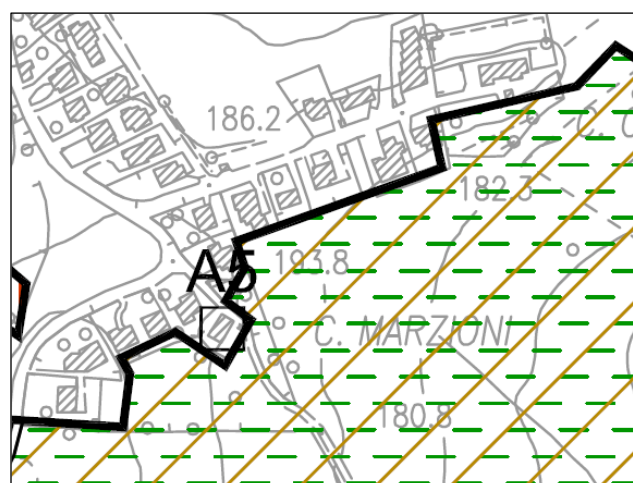


Fig. 5.10 – Nuove zone B2 e VP (in grigio l'area riclassificata zona E).



Tav. P1a – Sottosistema geologico-geomorfologico
 Crinali e versanti (art. 59 delle NTA)
 Ambiti di tutela dei crinali / classe 1^a



Tav. P1b – Sottosistema storico-culturale e vincoli paesaggistici
 Aree di valore paesaggistico ed ambientale (art. 62 delle NTA)
 Paesaggio agrario di interesse storico-ambientale (art. 62 delle NTA)

Fig. 5.11 – Tutele paesaggistico-ambientali e modifica zona B2.

Le nuove zone ricadono nell'ambito di tutela del crinale principale (classe 1^a), interessato dai centri urbani di Agugliano e Polverigi, nelle Aree di valore paesaggistico e ambientale e nel Paesaggio agrario di interesse storico-ambientale. Quindi l'area in oggetto è interessata da un regime di tutela orientata di livello 1)¹⁴. L'area è parte dell'Unità di paesaggio n. 8, *Ambiti degli insediamenti compatti di Agugliano e Polverigi* e, per la sua collocazione e dimensione, l'intervento di trasformazione proposto – che tra l'altro non determina un aumento del carico urbanistico – risponde alle indicazioni che il PRG si è dato per la tutela paesaggistico-ambientale¹⁵.

¹⁴ V. Capoluogo, ambito di intervento unitario n. 16.

¹⁵ V. tab. 3.1, Le "unità di paesaggio", gli obiettivi e le azioni per la tutela e la valorizzazione del paesaggio.

Tutte le altre modifiche che interessano il Capoluogo confermano o riducono sia il consumo di suolo sia il carico urbanistico. La più significativa riduzione riguarda l'insediamento lungo Via Brodolini, che si sviluppa lungo il crinale ad ovest del centro storico.

Nel vigente PRG, a valle della zona B1 *Residenziali di completamento intensive ex T.A.R.*, è presente una fascia classificata quale zona VP.1 *Verde privato e di recupero ambientale*, nella quale è consentito «il trasferimento di volumetrie realizzabili nelle aree confinanti con contestuale impegno con atto unilaterale d'obbligo a rinunciare alla realizzazione, nella zona originaria, della volumetria trasferita ...», il cui perimetro è riportato nello stralcio della tavola di zonizzazione del **PIANO**. La lettura della carta evidenzia che per collocazione e per i caratteri paesistico-ambientali presenti, sono infatti a margine dell'ambito di tutela di 1° livello del centro storico, le aree interessate non sono idonee per significative trasformazioni, tra l'altro alcune presentano anche elevate pendenze.

Il **PIANO**, in ragione dell'attuale stato dei luoghi conseguente all'applicazione delle norme del PRG, corregge il perimetro della zona di completamento e la riclassifica quale zona B1.a *Residenziali di completamento intensive*, ciò determina: la riduzione della superficie fondiaria da 15.854 m² a 14.874 m² e, con l'applicazione dell'indice fondiario (If) pari a 2,0 m³/m², la conseguente riduzione della volumetria da 42.806 m³ a 29.748 m³. Due porzioni della zona di completamento sono "fuse" all'interno di una nuova zona VP.2 *Area a verde privato*, e nella zona e FP *Attrezzature per servizi di interesse comune*. Ai margini della zona di completamento è stata conservata una fascia, classificata quale zona VP *Area a verde privato*, nella quale non sono consentiti trasferimenti di volumi ma solo la realizzazione di manufatti pertinenziali¹⁶.

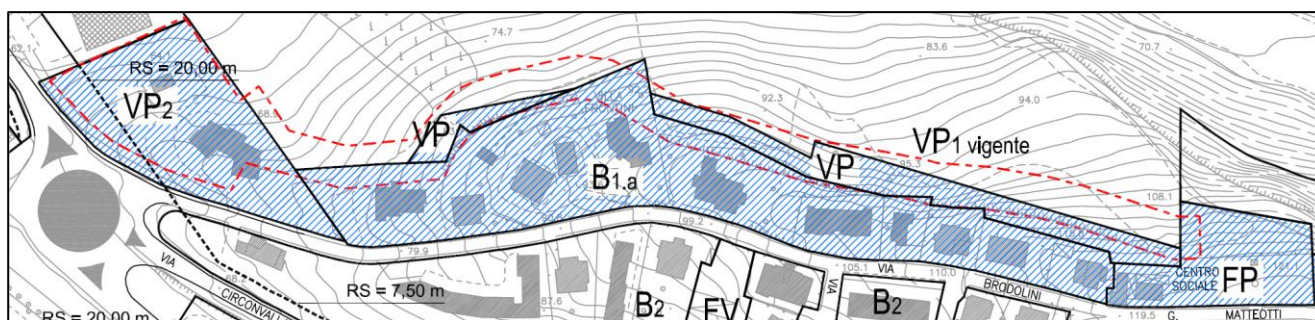


Fig. 5.12 – Capoluogo, Via Brodolini, nuova zonizzazione del PIANO, in rosso il perimetro della vigente zona VP1

Mucciolina / Ambito con intervento unitario n. 20

L'ambito di intervento unitario n. 20 prende atto di quanto previsto da un piano di lottizzazione approvato con D.C.C. n. 00 del 00.00.2000, e del nuovo edificio realizzato nella limitrofa zona B1, *Residenziale di completamento intensiva*¹⁷. Visti lo stato di fatto e di diritto dei luoghi, il **PIANO** ha prefigurato una nuova zonizzazione tale da consentire una gestione certa delle possibili ulteriori trasformazioni. Pertanto:

- l'area A) e una porzione della limitrofa zona B1 è classificata quale zona VP.2 *Aree di verde privato*, e considerando il volume già edificato e confermando l'edificabilità residua della lottizzazione, che può essere utilizzata per l'ampliamento del complesso edilizio esistente, e/o per realizzare edifici autonomi.

¹⁶ Le zone VP, *Aree a verde privato*, di cui all'art. 39 delle NTA si articolano in: VP (realizzazione di manufatti pertinenziali); VP.a (realizzazione anche di parcheggi pertinenziali per edifici limitrofi); VP.1 (edificabili con trasferimento di volume dalle zone B); VP.2 (edificate con ampliamenti del 20%); VP.3 (edificabili con trasferimento di volume dalle zone C). In forza dell'art. 47, *Crinali e versanti*, sono comunque inedificabili le aree con P. > 30%.

¹⁷ Nel vigente PRG l'ambito è perimetrato quale area S, *Limiti di immobili di interesse storico*, che non trova corrispondenza nelle NTA.

- l'area B), la parte "lottizzata" e interamente attuata, è classificata quale zona B2.a *Residenziali di completamento estensive*, confermando l'indice di fabbricabilità fondiaria (If) di $1,2 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

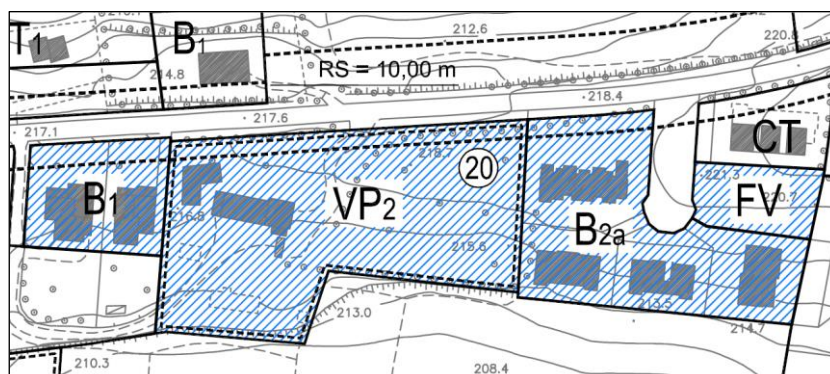


Fig. 5.13 – Mucciolina, Ambito di intervento unitario n. 20



Foto 5.4 – Foto satellitare / Ambito di intervento unitario n. 20.

Zona produttiva / Ambito con intervento unitario n. 21

L'ambito di intervento unitario n. 21 è costituito da due lotti già edificati in zona DC *Produttive di completamento*, in cui è insediata una attività produttiva che ha necessità di un ampliamento per procedere nel suo sviluppo. Il **PIANO** prevede un incremento della superficie utile lorda esistente e, per compensarlo, la ditta interessata ha consentito una riduzione della superficie territoriale di un'area nella zona DE *Produttiva di espansione*, di sua proprietà.

Zona produttiva / altre modifiche

Un'altra attività produttiva che ha necessità di un ampliamento è collocata in prossimità del fosso dei Pratacci. Con la Variante 2014 è stato riordinato il Sistema delle tutele paesaggistico-ambientali e tale revisione ha incrementato in modo rilevante le aree tutelate, in particolare la superficie di tutela integrale dei corsi d'acqua è passata da 218,6 ha a 360,6 ha (+ 65%), e la tutela è stata estesa anche ai corsi d'acqua minori (I ordine) negli ambiti di maggior valore paesistico-ambientale, come evidenziato nella cartografia di confronto.

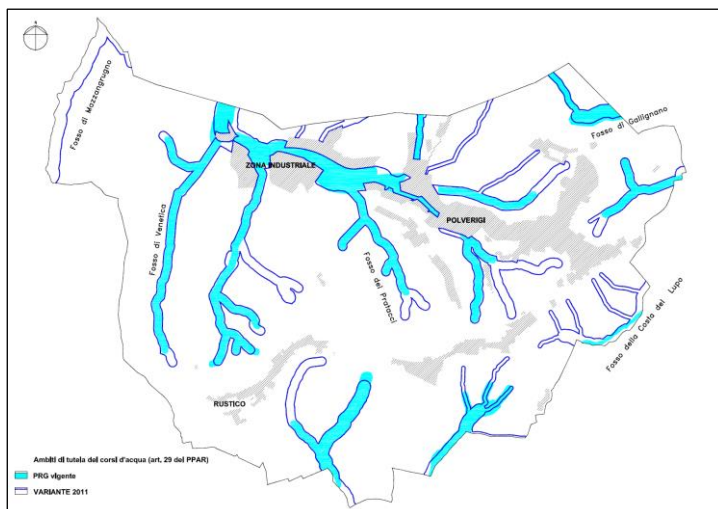


Fig. 5.14 – Variante 2014, ampliamento degli ambiti di tutela dei corsi d’acqua.

In molte situazioni gli ambiti di tutela dei corsi d’acqua del PRG sono più ampi di quelli minimi, e il caso in oggetto ricade in quella casistica. La SP n. 2 Sirolo - Senigallia, lungo la quale si è sviluppata la zona industriale e artigianale di Polverigi, fiancheggia il fosso dei Pratacci e il PRG del 1997 aveva tutelato l’intera porzione dell’area valliva che non era stata urbanizzata, questa scelta viene poi confermata dalle successive varianti¹⁸.

La zona DC *Produttive di completamento*, è una zona esente, ai sensi dell’art. 60 del PPAR, non completamente edificata, ma l’attività produttiva ha la necessità di espandere i propri impianti lateralmente al capannone esistente, nell’area soggetta alla tutela integrale. Il **PIANO** amplia la zona DC avvicinandosi al limite minimo previsto dal PPAR e compensa l’ampliamento con una analoga riduzione della superficie fondiaria¹⁹. Il **PIANO** prevede anche una zona VP *Aree di verde privato*, con il vincolo di inedificabilità, da utilizzare esclusivamente per la movimentazione di persone e mezzi.

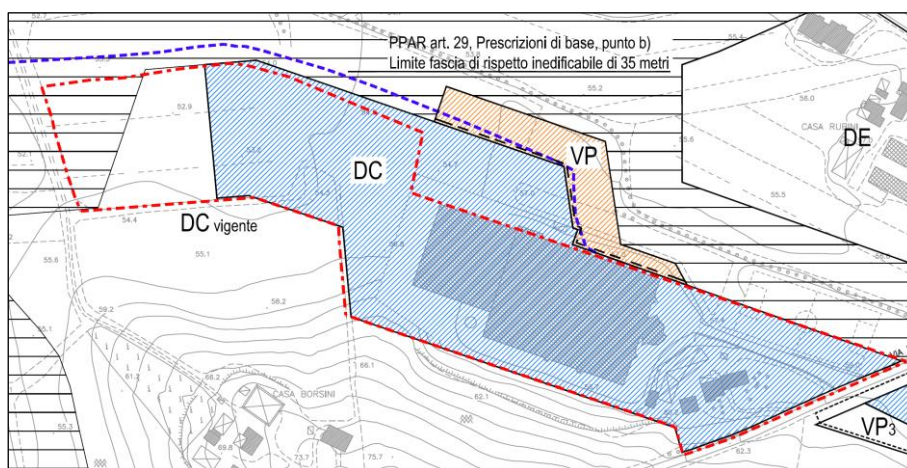


Fig. 5.15 – Zona produttiva, modifica zona DC prossima al fosso dei Pratacci.

¹⁸ Parte dell’area è tutelata ai sensi del D.lgs n. 42/2004, ma interessa la zona in oggetto.

¹⁹ Art. 29, *Corsi d’acqua*, del PPAR, Prescrizioni di base permanenti e zone di rispetto inedificabili: corsi d’acqua di III ordine 35 metri.

Grandezze	PRG	PIANO	Confronto
Zona DC (Sup. fondiaria)	49.852 m ²	46.713 m ²	- 3.139 m ²
Zona VP	0 m ²	5.048 m ²	+ 5.048 m ²
	<u>49.852 m²</u>	<u>51.761 m²</u>	<u>+ 1.909 m²</u>
Volume	149.556 m ³	-	-
Sul	37.389 m ²	32.699 m ²	- 4.690 m ²
Sc	29.911 m ²	28.028 m ²	- 1.883 m ²
Nota Il confronto del volume edificabile non è presente perché il PIANO lo ha escluso dai parametri di edificabilità per le zone produttive.			
Ambiti di tutela dei corsi d'acqua			
La superficie dell'ambito, considerando le zone DC e VP, viene ridotta di 7.930 m ² .			

Tab. 5.1 – Zona DC / Dati urbanistici di confronto

I dati di confronto evidenziano una riduzione del carico urbanistico operata dal **PIANO**: la superficie fondiaria, il volume, la superficie utile lorda e la superficie coperta hanno valori inferiori, il solo dato in aumento è il consumo di suolo conseguente alla nuova zona VP, comunque inedificabile, e ampiamente compensato da una complessiva riduzione presente nel **PIANO**. La riduzione dell'ambito di tutela del corso d'acqua è pari a 7.930 m², anch'essa è in parte compensata e certamente marginale rispetto a quella complessivamente tutelata di 360,6 ha.

Nel bacino del fosso dei Pratacci, ricadente nel Comune di Polverigi, il PAI non ha individuato alcuna area soggetta a pericolosità e a rischio idraulico in quanto inondabili da piene fluviali delle aste principali, assimilabili ad eventi con tempi di ritorno fino a 200 anni. Nel territorio comunale di Polverigi il PAI non individua aree esondabili, ma in sede di esame della compatibilità geomorfologica e idrogeologica sono state esaminate le aree ubicate lungo il fosso dei Pratacci, ed è stato rilasciato un parere favorevole con prescrizioni, che così recita: «... *al fine di poter utilizzare le aree a fini edificatori si dovrà effettuare in fase attuativa, uno studio preventivo sulla dinamica fluviale esteso all'intero bacino idrologico. Tale studio dovrà individuare, nelle aree di interesse, il territorio di pertinenza del corso d'acqua specificando la fascia di terreno inondabile con tempi di ritorno sino a 200 anni, utilizzando criteri di tipo storico-geomorfologico e/o verifiche idrauliche. L'edificazione andrà quindi concentrata in aree al di fuori della possibile fascia di esondazione così determinata.*»

Uno studio è già stato allegato alla Relazione illustrativa che ha accompagnato la verifica di assoggettabilità alla VAS. Successivamente per avviare il procedimento relativo alla compatibilità idraulica ai sensi della Lr. n. 22/2011 e della D.G.R. n. 53/2014, un altro studio ha verificato l'assenza di un rischio idraulico e il procedimento si è concluso con il parere favorevole del Servizio tutela, gestione e assetto del territorio della Regione Marche.

Rustico / vari interventi di trasformazione

Nell'insediamento di Rustico il **PIANO** ha apportato varie modifiche alla zonizzazione esistente per adeguarla alla cartografia aggiornata e allo stato di fatto. Tutte queste modifiche non sono sostanziali e complessivamente riducono il consumo di suolo e la capacità insediativa. Nella parte centrale dell'insediamento lineare, che si sviluppa lungo la Via Rustico, il **PIANO** modifica la configurazione delle zone di completamento B1, *Residenziali di completamento intensive*, e della zona VP.1 *Aree di verde privato*. Viene stralciata una porzione della zona B1 (If = 2,7 m³/m²) e ampliata la zona B1.a (If = 2,0 m³/m²) e modificato, in riduzione, il perimetro della zona VP.1.

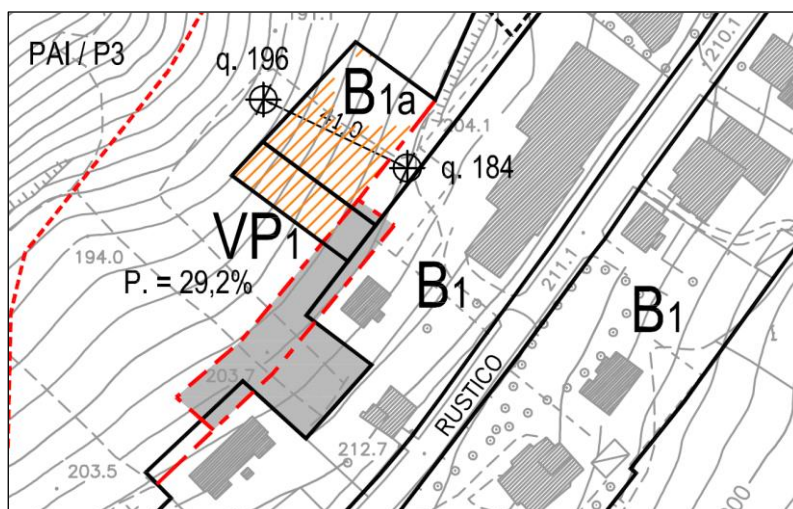
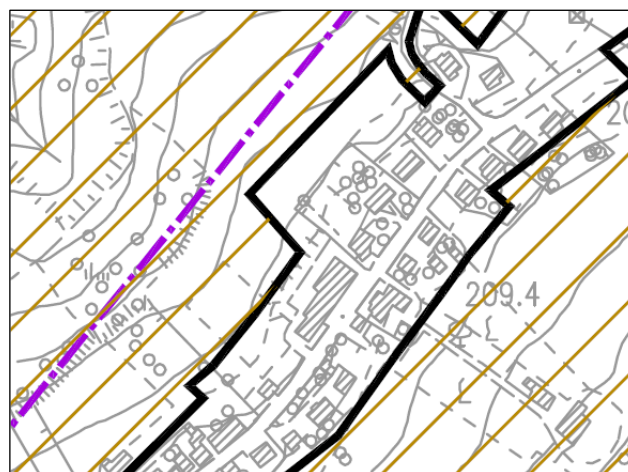


Fig. 5.16 – Rustico / modifica perimetrazione zone B1a e VP1



Tav. P1a – Sottosistema geologico-geomorfologico
 Crinali e versanti (art. 46 delle NTA)
 Ambiti di tutela dei crinali / classe 1^a
 Versanti con pendenza > 30%



Tav. P1b – Sottosistema storico-culturale e vincoli paesaggistici
 Aree di valore paesaggistico ed ambientale (art. 62 delle NTA)
 Aree di interesse archeologico (art. 54 delle NTA)

Fig. 5.17 – Tutele paesaggistico-ambientali e modifica zone B1.a e VP1.

L'ampliamento della zona B1.a e la modifica della zona VP ricadono nell'ambito di tutela del crinale principale (classe 1^a) che delimita i bacini idrografici dei fiumi Esino e Aspio-Musone, interessato dai centri urbani di Agugliano e Polverigi e da altri diffusi insediamenti e trasformazioni del suolo. In tale ambito e nelle Aree di valore paesaggistico ed ambientale vige un regime di tutela orientata di livello 1)²⁰. Tutto l'insediamento di Rustico è all'interno dell'area di interesse archeologico, pertanto gli interventi edilizi devono essere preventivamente comunicati alla Soprintendenza.

Nella tavola Tav. P1a *Sottosistema geologico-geomorfologico*, parte dell'ampliamento della zona B1.a ricade nelle aree di versante con pendenza superiore al 30%, sulla base cartografica 1:10.000, la verifica della pendenza sulla cartografia 1:2.000 assegna un valore del 29,2%. L'art. 47 *Crinali e versanti*, prevede la possibilità di verificare il reale stato dei luoghi con uno specifico rilievo, che è stato

²⁰ V. Capoluogo, ambito di intervento unitario n. 16.

prodotto nella fase di verifica della compatibilità geologica e idrogeologica, che si è conclusa con un parere favorevole²¹.



Foto 5.5 – Foto satellitare / Rustico.

L'insediamento di Rustico è parte dell'Unità di paesaggio n. 9, *Ambiti dei filamenti insediativi e dei nuclei*, nella quale il PRG pone come obiettivo la «riqualificazione degli insediamenti diffusi esistenti ed eventuali interventi di completamento degli stessi, in forma puntuale.»²² Per la sua collocazione e dimensione l'intervento di modifica della configurazione della zona di completamento risponde alle indicazioni che il PRG si è dato per la tutela paesaggistico-ambientale.

Il **PIANO** prevede nell'insediamento di Rustico un'altro trasferimento di edificabilità modificando una zona CT.1 *Residenziali di espansione ambientali periferiche* posta lungo Via Rustico e sostanzialmente non accessibile dalla strada provinciale per la forte differenza di quota.

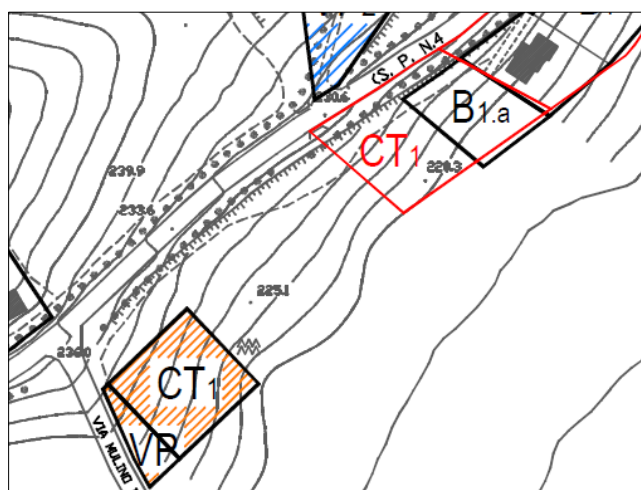


Fig. 5.18 – Rustico / modifica zona CT.1 e traslazione

²¹ Art. 47 *Crinali e Versanti*, « ... Le suddette norme si applicano nelle aree di versante con pendenza superiore al 30% anche se non individuate nella tavola P1.a, nel contempo esse non si applicano nelle aree di versante individuate nella citata tavola qualora si dimostri, con uno specifico rilievo, che lo stato dei luoghi non corrisponde a quello rappresentato nella cartografia di base del PRG. ...».

²² V. tab. 3.1, Le “unità di paesaggio”, gli obiettivi e le azioni per la tutela e la valorizzazione del paesaggio.

Una parte della zona, posta al termine della zona di completamento vigente, è classificata quale zona B1.a *Residenziali di completamento intensive*, la restante parte è traslata lungo Via Mulino di S. Filippo. Le tutele in cui ricade la nuova zona CT.1 sono quella del crinale principale (classe 1^a) e delle Aree di valore paesaggistico ambientale, ambedue sono tutele orientate di livello 1). In ogni caso quanto previsto dal **PIANO** non determina modifiche sostanziali degli effetti sul paesaggio e sull'ambiente.

5.3 La compatibilità paesistico-ambientale

Il complessivo riordino del sistema delle tutele paesistico-ambientali è stato oggetto della Variante 2014, nel **PIANO** non c'è alcuna modifica sostanziale, solo marginali variazioni ai perimetri degli ambiti di tutela laddove sono individuate nuove zone in area agricola. Le aree interessate sono di modeste dimensioni, la zona residenziale più ampia ha una superficie di 4.558 m² (zona CT.1 Ambito n. 19), quella produttiva di 7.930 m² (zona DC in prossimità del fosso dei Pratacci). Le ragioni che sostengono la compatibilità paesistico-ambientale delle trasformazioni sono illustrate nel precedente paragrafo, in generale va evidenziato che, a fronte di queste modeste "erosioni" degli ambiti di tutela, ricalcolando la superficie totale dei vari ambiti di tutela si registra un loro aumento, conseguente alla complessiva riduzione del consumo di suolo operata dal **PIANO**. Si può stimare che dei 111.800 m² di aree restituite alla zona agricola, circa il 60% (67.080 m²) sono nuove aree assoggettate alle tutele paesistico-ambientali.

5.4 Consumo di suolo e carico urbanistico

Nel 2011 è stata approvata la Lr. n. 22/2011 che fissa delle norme transitorie sulla base delle finalità della stessa legge, con particolare riferimento all'obiettivo di ridurre il consumo di suolo. L'art. 11, comma 1, lett. a) stabilisce che « ... non possono essere adottati nuovi PRG o varianti ai PRG vigenti [...] che prevedono ulteriori espansioni di aree edificabili in zona agricola nei Comuni che non hanno completato per almeno il 75 per cento l'edificazione delle aree esistenti con medesima destinazione d'uso urbanistica».

Nell'aprile 2013 è stato verificato il livello di attuazione delle zone residenziali di espansione, risultato pari al 71,2%. In questi anni la maggior parte delle lottizzazioni sono state interessate da nuovi interventi e alcune sono state concluse, pertanto la soglia del 75% è stata certamente – e ampiamente – superata. L'atto di indirizzo della Amministrazione comunale ha voluto comunque "consolidare" il principio del consumo di suolo pari a "zero", pertanto per la gran parte delle nuove zone e/o ampliamenti sono previsti equivalenti compensazioni, anche attraverso la previsione di standard aggiuntivi²³. Oltre a ciò il complesso delle modifiche ai perimetri delle zone e/o loro diversa classificazione in adeguamento allo stato dei luoghi e/o allo stato di attuazione delle stesse, hanno determinato una sensibile riduzione del consumo di suolo, come riportato nella tabella di sintesi.

	Zone A	Zone B	Zone C	Zone D	Zone F	Zone VP	Totale
PRG	31.700	522.500	368.700	697.400	371.000	396.500	
PIANO	32.600	509.500	362.400	649.700	328.000	394.300	2.276.600
Δ	+ 900	- 12.700	- 7.300	- 47.600	- 42.900	- 2.200	- 111.200

Tab. 5.2 – Confronto PRG/PIANO delle superfici delle zone urbanistiche (m²).

Nota: i dati riportati in tabella sono arrotondati alle centinaia, lo studio analitico è nel cap. 5, *Dimensionamento, capacità insediativa e standard urbanistici*.

²³ Ciò è stato formalizzato con l'Atto di indirizzo in ordine all'avvio dei procedimenti di variante al PRG comunale, approvato con D.G.C. n. 40 del 04.09.2018. Per gli standard aggiuntivi si veda l'art. 8 *Standard per la "qualità urbana"*.

Il **PIANO** riduce il consumo di suolo complessivo del 4,6% (del 6,8% nelle zone produttive D) e conseguentemente riduce anche il carico urbanistico, anche se in misura minore. Il volume massimo edificabile nelle zone C si riduce di 7.100 m³, pari a circa 60 abitanti, mentre la riduzione nelle zone B di 23.900 m³ è certamente più importante, ma la corrispondenza tra riduzione del volume edificabile e abitanti effettivamente insediabili dipende da diverse variabili (attuali densità edilizie e abitative, futuro utilizzo delle nuove quote di edificabilità e di quelle residue nelle aree non completamente edificate). Ciò detto, nei documenti del vigente PRG si stima una popolazione massima insediabile di circa 6.340 abitanti, la nuova stima prevede una popolazione di circa 6.290 abitanti²⁴.

5.5 Lr. n. 14/2008, Norme per l'edilizia sostenibile

La Lr. n. 14/2008, *Norme per l'edilizia sostenibile*, prevede all'art. 5, co. 1, che i piani regolatori generali devono contenere le indicazioni necessarie a perseguire e promuovere criteri di sostenibilità delle trasformazioni territoriali e urbane atti a garantire:

- a) l'ordinato sviluppo del territorio, del tessuto urbano e del sistema produttivo;
- b) la compatibilità dei processi di trasformazione ed uso del suolo con la sicurezza, l'integrità fisica e l'identità storico-culturale del territorio stesso;
- c) il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e della salubrità degli insediamenti;
- d) la riduzione della pressione degli insediamenti sui sistemi naturalistico-ambientali, anche attraverso opportuni interventi di mitigazione degli impatti;
- e) la riduzione del consumo di nuovo territorio, evitando l'occupazione di suoli ad alto valore agricolo o naturalistico, privilegiando il risanamento e recupero di aree degradate e la sostituzione dei tessuti esistenti ovvero la loro riorganizzazione e riqualificazione.

Nell'elaborazione del **PIANO** è stato svolto il processo indicato dalla Lr. n. 14/2008, ma bisogna considerare la natura e le caratteristiche degli interventi di trasformazione previsti: tutti di ridotte dimensioni e quindi con effetti marginali rispetto ai temi oggetto della Lr. n. 14/2008. Pertanto si ritiene opportuno riproporre la tabella contenuta nella Variante 2014, che ha affrontato e dato risposte a molti dei temi di interesse per la legge regionale, con integrazioni riferite al **PIANO**.

Criteri di sostenibilità Art. 5. co.1, della Lr. n. 14/2008	Azioni della Variante 2014 / PIANO	Congruità/sinergie
a) Ordinato sviluppo del territorio, del tessuto urbano e del sistema produttivo.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La Variante ha riguardato esclusivamente la realizzazione di un polo intercomunale per servizi. ▪ Il PIANO prevede limitate espansioni residenziali, tali da non incidere sulla struttura degli insediamenti. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La politica urbanistica alla base della Variante è stata volta al consolidamento del rapporto tra i limitrofi Comuni di Polverigi ed Agugliano ottimizzando i servizi da realizzarsi in comune. ▪ Il PIANO conferma tale politica (v. Ambito di intervento unitario n. 19 del Capoluogo)

²⁴ La popolazione residente nel Comune di Polverigi al 31.12.2020 è di 4.610 abitanti, pertanto l'aumento teorico massimo è pari al 36,4%.

<p>b) Compatibilità dei processi di trasformazione ed uso del suolo con la sicurezza, l'integrità fisica e l'identità storico-culturale del territorio stesso.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La Variante ha previsto per il territorio extraurbano una serie di misure di valorizzazione e gestione e ha revisionato il sistema delle tutele a seguito di una medesima lettura del territorio di Agugliano e di Polverigi. ▪ Il PIANO non ha modificato il sistema delle tutele paesistico-ambientali. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ I principali riferimenti per la valutazione del presente criterio sono: <ul style="list-style-type: none"> a) gli indirizzi del PTC; b) il sistema delle tutele paesistico-ambientali; c) gli studi sui sistemi geologico-geomorfologico e botanico-vegetazionale. ▪ Le azioni della Variante e del PIANO sono compatibili con le indicazioni e le prescrizioni derivanti dai suddetti riferimenti.
<p>c) Miglioramento della qualità ambientale, architettonica e della salubrità degli insediamenti</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La Variante ha previsto la realizzazione del polo intercomunale per servizi scolastici. ▪ Il PIANO ha modificato le NTA: <ul style="list-style-type: none"> – Riordinando l'applicazione degli standard; – Introducendo gli standard per la "qualità urbana"; – Introducendo in alcune zone l'indice di permeabilità del suolo. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La Variante ha previsto che la realizzazione del polo scolastico intercomunale sia preceduta da uno studio di inserimento paesistico-ambientale sulla base del progetto preliminare. ▪ Le modifiche normative del PIANO sono coerenti con la politica volta ad un diffuso miglioramento della "qualità urbana".
<p>d) Riduzione della pressione degli insediamenti sui sistemi naturalistico-ambientali, anche attraverso opportuni interventi di mitigazione degli impatti.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La Variante ha revisionato il sistema delle tutele previste dal previgente PRG. ▪ Il PIANO non ha modificato il sistema delle tutele paesistico-ambientali. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La Variante ha previsto per il territorio extraurbano una serie di misure di valorizzazione e gestione e ha revisionato il sistema delle tutele. ▪ Il PIANO non ha modificato il sistema delle tutele paesistico-ambientali.
<p>e) Riduzione del consumo di nuovo territorio, evitando l'occupazione di suoli ad alto valore agricolo o naturalistico, privilegiando il risanamento e recupero di aree degradate e la sostituzione dei tessuti esistenti ovvero la loro riorganizzazione e riqualificazione.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La Variante ha previsto la sola realizzazione del polo intercomunale per servizi scolastici. ▪ Il PIANO prevede limitate espansioni residenziali e produttive, in gran parte analogamente compensata e, a livello comunale, ha operato una riduzione del consumo di suolo. ▪ Il PIANO ha modificato le NTA riordinando le regole per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone di completamento. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Il nuovo polo per servizi della Variante è in adiacenza alla strada provinciale e ad un piccolo agglomerato residenziale esistente, in una posizione strategica sia per gli utenti sia di Agugliano che di Polverigi. ▪ Il PIANO ha raggiunto il risultato di favorire l'attuazione di nuovi interventi di trasformazione senza incidere sul complessivo consumo di suolo. ▪

Tab. 5.3 – Criteri di sostenibilità della Lr. n. 14/2008 e azione della Variante 2014 / PIANO.

6. Norme tecniche di attuazione

Il **PIANO** introduce varie modifiche alle NTA con lo stesso obiettivo che ha guidato la “manutenzione straordinaria” della zonizzazione, ossia un complessivo riordino volto, in questo caso, a chiarire l’applicazione di alcune norme e facilitare la gestione dello strumento urbanistico. Quindi restano immutati le grandezze e gli indici del vigente PRG, tranne che nelle zone produttive nelle quali si è passati dagli indici di edificabilità riferiti al Volume (V) a quelli riferiti alla Superficie utile lorda (SUL). Nella tabella sono indicati gli articoli delle NTA, modificati e/o introdotti dal **PIANO**, e le modifiche apportate.

Titolo I – Disposizioni generali		
CAPO I – OGGETTO, CONTENUTI ED ELABORATI		
art. 1	- Elaborati costitutivi	Il Censimento degli edifici extraurbani è parte integrante del PRG. Aggiornamento della base cartografica.
art. 2	- Campo di applicazione	---
art. 3	- Validità ed efficacia	Precisazioni per l’adeguamento dei piani attuativi alle previsioni del PRG.
art. 4	- Lettura delle norme e delle simbologie grafiche	---
CAPO II – PARAMETRI, DESTINAZIONI D’USO E STANDARD		
art. 5	- Parametri urbanistici ed edilizi	N. Art. Elenco e provvisorio recepimento del nuovo REU.
art. 6	- Destinazioni d’uso	N. Art. Norme per l’insediamento delle attività commerciali.
art. 7	- Standard urbanistici	N. Art. Completa e univoca esplicitazione degli standard urbanistici.
art. 8	- Standard per la “qualità urbana”	N. Art. Previsione di sovra-standard per il miglioramento della funzionalità e della qualità degli insediamenti.
art. 9	- Parcheggi privati	Chiarimento delle regole per la realizzazione di parcheggi ai sensi della L. n. 122/1989.
Titolo II – Previsioni del Piano regolatore generale		
CAPO I – ZONIZZAZIONE		
art. 10	- Divisione del territorio comunale in zone	Riordino dell’elenco delle ZTO e delle relative zone urbanistiche.
art. 11	- Piani attuativi e ambiti con intervento unitario	N. Art. Integrazione e riscrittura di norme già presenti nelle NTA in un unico nuovo articolo.
CAPO II – ZONE DI INTERESSE STORICO / ZTO A)		
art. 12	- Zone A1, Centro storico	Riferimento al PPCS vigente.
art. 13	- Zone A2, Zone ed immobili di interesse storico	Distinzione delle zone A2 del Centro storico da quella relativa alla Villa Nappi.
CAPO III – ZONE EDIFICATE O PARZIALMENTE EDIFICATE / ZTO B)		
art. 14	- Zone B, Zone residenziali e terziarie di completamento	N. Art. Comprende le norme comuni a tutte le successive zone B. Norme per gli interventi di recupero urbanistico (ristrutturazione urbanistica) nelle zone B.
art. 15	- Zone B1, Zone residenziali di completamento intensive	Modifica della denominazione (già zone B1 ex TAR)
art. 16	- Zone B2, Zone residenziali di completamento estensive	Stralcio delle norme per gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

art. 17	- Zone B2.1, Zone residenziali di completamento estensive di recupero	Nota per l'applicazione degli standard.
art. 18	- Zone BT, Zone residenziali di completamento ambientali	Stralcio delle norme per gli interventi di ristrutturazione urbanistica.
art. 19	- Zone BA, Zone alberghiere ricettive	N. Art. Presa d'atto della realizzazione dell'intervento già previsto in una zona di espansione.
CAPO IV – ZONE RESIDENZIALI INEDIFICATE / ZTO C)		
art. 20	- Zone C, Zone residenziali di espansione	N. Art. Comprende le norme comuni a tutte le successive zone C.
art. 21	- Zone C1, Zone residenziali di espansione intensive	---
art. 22	- Zone C2, Zone residenziali di espansione estensive	---
art. 23	- Zone CT, Zone residenziali di espansione ambientali	Introdotta l'indice di permeabilità del suolo.
art. 24	- Zone CT.1, Zone residenziali di espansione ambientali periferiche	Introdotta l'indice di permeabilità del suolo.
CAPO V – ZONE PRODUTTIVE / ZTO B) e D)		
art. 25	- Zone D, Zone produttive di completamento e di espansione	N. Art. Comprende le norme comuni a tutte le successive zone D. Chiarimento delle norme per le distanze.
art. 26	- Zone DC, Zone produttive di completamento	Cancellazione dell'indice fondiario ($I_f = 3,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$) e riduzione dell'indice di utilizzazione (U_f) da $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$ a $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$. Aumento della H max da 10,00 m a 10,50 m.
art. 27	- Zone DR, Zone produttive di recupero	Cancellazione dell'indice fondiario ($I_f = 3,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$) e riduzione dell'indice di utilizzazione (U_f) da $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$ a $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
art. 28	- Zone DE, Zone produttive di espansione	Cancellazione dell'indice fondiario ($I_t = 2,1 \text{ m}^3/\text{m}^2$) sostituito dall'indice di utilizzazione ($U_t = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$) Cancellazione dell'indice fondiario ($I_f = 3,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$) sostituito dall'indice di utilizzazione ($U_f = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$) Aumento della H max da 10,00 m a 10,50 m e per specifiche esigenze produttive fino a 12,00 m
art. 29	- Zone DT, Zone produttive di espansione ambientali	Cancellazione dell'indice territoriale ($I_t = 1,8 \text{ m}^3/\text{m}^2$) sostituito dall'indice di utilizzazione ($U_t = 0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2$) Cancellazione dell'indice fondiario ($I_f = 2,7 \text{ m}^3/\text{m}^2$) sostituito dall'indice di utilizzazione ($U_f = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$) Aumento della H max da 10,00 m a 10,50 m. Introdotta l'indice di copertura e di permeabilità del suolo.
CAPO VI – ZONE AGRICOLE		
art. 30	- Zone E, Zone agricole normali	Riferimento alle tutele paesistico-ambientali vigenti.
art. 31	- Fabbricati rurali da salvaguardare	Riordino delle norme vigenti, con riferimenti a tutti gli edifici interessati dal Censimento degli edifici extraurbani.
art. 32	- Ridefinizione degli interventi edilizi per i fabbricati rurali da salvaguardare	N. Art. Previsione di specifiche varianti al PRG per intervenire negli edifici tutelati in stato di grave degrado. Introdotta un elenco in allegato.

CAPO VII – ZONE PER LE DOTAZIONI TERRITORIALI E A VERDE PRIVATO		
art. 33	- Zone F, Zone per attrezzature ed impianti pubblici o di uso pubblico	N. Art. Comprende le norme comuni a tutte le successive zone F.
art. 34	- Zone FP, Attrezzature per servizi di interesse comune	Cancellazione dell'indice fondiario (If = 2,0 m ³ /m ²) sostituito dall'indice di utilizzazione (Uf = 0,70 m ² /m ²)
art. 35	- Zone FS, Attrezzature e impianti per lo sport e per il tempo libero	Cancellazione dell'indice fondiario (If = 2,0 m ³ /m ²) sostituito dall'indice di utilizzazione (Uf = 0,70 m ² /m ²)
art. 36	- Zone FI, Attrezzature per servizi scolastici	Cancellazione dell'indice fondiario (If = 2,0 m ³ /m ²) sostituito dall'indice di utilizzazione (Uf = 0,70 m ² /m ²)
art. 37	- Zona FI Int., Polo intercomunale per servizi scolastici	---
art. 38	- Zone FC, Attrezzature cimiteriali	---
art. 39	- Zone FV, Aree a verde pubblico e di rispetto	Introdotta l'indice di permeabilità del suolo per gli eventuali parcheggi.
art. 40	- Zone VP, Aree a verde privato	N. Art. Integrazione e riscrittura di norme già presenti nelle NTA in un unico nuovo articolo che distingue le diverse situazioni: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Le zone VP sono zone inedificate che integrano i lotti già edificati, possono essere attrezzate ed è consentito realizzare parcheggi pertinenziali. ▪ Le zone VP.a sono zone inedificate e autonome, possono essere attrezzate ed è consentito realizzare parcheggi pertinenziali per gli edifici limitrofi. ▪ Le zone VP.1 (già VP.1) sono zone inedificate nelle quali è ammesso anche realizzare nuovi edifici, trasferendo volumi eccedenti dalle contigue zone B residenziali di completamento. ▪ Le zone VP.2 (già VP) sono zone edificate, con la presenza di edifici isolati con densità molto basse, nelle quali è possibile ampliare i volumi esistenti (+20%). ▪ Le zone VP.3 (già VP.1C) sono zone inedificate nelle quali è ammesso realizzare nuovi edifici, trasferendo volumi eccedenti dalle contigue zone C residenziali di espansione e integrandole nelle lottizzazioni.
art. 41	- Zone F.st., Aree destinate alla viabilità	Integrazione con le norme per la realizzazione di impianti per la distribuzione di carburanti.
CAPO VIII – AMBITI CON OBBLIGO DI INTERVENTO UNITARIO		
art. 42	- Individuazione degli ambiti specifici con intervento unitario	Chiarito quali le possibili modifiche che non costituiscono variante al PRG. Allegato un elenco degli ambiti con intervento unitario.
art. 43	- Ambiti con intervento unitario già individuati dal previgente PRG	Nuova numerazione e alcune precisazioni.
art. 44	- Nuovi ambiti con intervento unitario	N. Art. Inseriti i nuovi ambiti.
Titolo III – Tutela e valorizzazione del paesaggio e dell'ambiente		
CAPO I – SISTEMA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE		
art. 45	- Articolazione del sistema paesaggistico-ambientale	---
CAPO II – NORME RIGUARDANTI IL SOTTOSISTEMA GEOLOGICO E GEOMORFOLOGICO		
art. 46	- Corsi d'acqua	---
art. 47	- Crinali e versanti	---
CAPO III – NORME RIGUARDANTI IL SOTTOSISTEMA BOTANICO-VEGETAZIONALE		
art. 48	- Tutela del patrimonio botanico-vegetazionale	---
art. 49	- Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio botanico-vegetazionale nelle zone agricole	---

Variante Prg 2021

art. 50	- Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio botanico-vegetazionale in ambito urbano	---
CAPO IV – NORME RIGUARDANTI IL SOTTOSISTEMA STORICO-CULTURALE		
art. 51	- Ambiti di rilevante valore paesaggistico-ambientale e del paesaggio agrario di interesse storico-ambientale	---
art. 52	- Centri e nuclei storici	---
art. 53	- Edifici e manufatti storici	---
art. 54	- Vincoli archeologici e ambiti di tutela	N. Art. Specifico riferimento alla tav. P1.b relativa al sottosistema storico-culturale.
art. 55	- Luoghi panoramici e strade panoramiche	---
Titolo IV – Vincoli di carattere generale e norme finali		
CAPO I – AREE E FASCE DI RISPETTO E VINCOLI		
art. 56	- Aree di rispetto cimiteriale	Riferimento all'area di rispetto cartografata.
art. 57	- Fasce di rispetto dei corsi d'acqua	N. Art. Precisazione sull'inedificabilità.
art. 58	- Fasce di rispetto stradali	Varie precisazioni per l'applicazione delle norme e parametri per gli impianti per la distribuzione di carburanti.
art. 59	- Vincoli di carattere generale	N. Art. Richiamo ai vari vincoli vigenti.
CAPO II – NORME FINALI		
art. 60	- Distanze dai confini di zona	---
art. 61	- Deroghe	---
art. 62	- Modificazioni che non costituiscono varianti	---
art. 63	- Esenzioni	---
art. 64	- Trasferimenti di cubatura	N. Art. Precisazioni sulle procedura di trasferimento di volumi tra zone e costituzione di un apposito registro.
art. 65	- Incrementi volumetrici e Piano casa	N. Art. Prevede la non cumulabilità degli ampliamenti
art. 65	- Adeguamento alle prescrizioni	Riscrittura e introduzione di un allegato.
art. 66	- Sistemazione del terreno antistante gli edifici ed accessi ai piani interrati o seminterrati	---
Allegati:		Gli allegati alle NTA sono un documento autonomo e sono stati integrati.
A) Abaco dei tipi edilizi di carattere rurale		---
B) Elenco delle specie arboree e arbustive		---
C) Censimento dei fabbricati rurali		N. Allegato
D) Beni culturali. Vincoli in rete		N. Allegato
E) Beni archeologici. Siti, segnanlazioni e rinvenimenti		N. Allegato
F) Prescrizioni relative alla compatibilità geomorfologica		---
G) Prescrizioni relative alla viabilità provinciale		---

7. Dimensionamento, capacità insediativa e standard urbanistici

Il PRG 1998 ha dimensionato il piano come previsto dall'art.18 della Lr. n. 34/92, assumendo come numero degli abitanti insediati il valore corrispondente al 75% dei vani abitabili, al netto dei lotti inedificati, pari a 2.901 vani²⁵. Questo valore era maggiore della popolazione residente, ricordiamo infatti che nel 1991 la popolazione residente ammontava a 2.481 abitanti, che salgono a 3.015 nel 2001. Nelle aree di nuova edificazione era complessivamente prevista una volumetria di 133.380 m³, di cui 99.650 ubicati nel Capoluogo e la parte restante nelle due frazioni di Rustico e Mucciolina. Pertanto alla popolazione residente si aggiungeva una nuova popolazione teorica di 1.112 abitanti, per un totale di 4.012 abitanti insediabili.

Nel 2007 si avvia l'iter di una Variante che introduce limitate modifiche per adeguare il piano alle esigenze emerse dopo la prima fase di attuazione. Durante il procedimento di approvazione la Provincia di Ancona chiede un'integrazione riguardante il dimensionamento del piano, partendo da una verifica dell'incremento determinato dal PRG 1998: ricalcolo che si conclude con 1.200 nuovi abitanti insediabili, sostanzialmente confermato quindi quanto precedentemente indicato. La relazione integrativa contiene, ovviamente, anche la verifica analitica del dimensionamento del piano modificato dalla Variante stessa. Sempre facendo riferimento all'art. 18 della Lr. n. 34/92, gli abitanti insediati/insediabili stimati nel 2008 sono pari a 5.011, a cui si sommano i nuovi 1.200 abitanti del PRG 1998 e altri 130 determinati dalle nuove previsioni urbanistiche, per un totale di 6.341 abitanti teorici insediabili, che sono stati anche il riferimento per la verifica degli standard urbanistici²⁶.

L'elaborazione del presente **PIANO** si è avviata con un aggiornamento della cartografia di base e con una nuova trasposizione della zonizzazione sulla suddetta base. Pertanto, tenendo conto che questa operazione ha determinato variazioni apprezzabili alle superfici delle zone urbanistiche e che altre sono conseguenti alle nuove previsioni, nonché del necessario controllo del **PIANO**, sia in merito al tema del consumo di suolo, sia per quanto attiene al soddisfacimento degli standard urbanistici, è stata elaborata una nuova verifica analitica del dimensionamento.

Considerando come dato di partenza la popolazione residente di 4.610 abitanti (2020) e i nuovi abitanti insediabili (+ 1.679) si determina per il **PIANO** una popolazione teorica massima di 6.289 abitanti insediabili²⁷.

Nelle tabelle seguenti, sono evidenziate le modifiche determinate dal **PIANO**, nei termini di superfici delle zone, di quantità edificabili²⁸ e di nuovi abitanti insediabili. I dati relativi alle superfici delle zone evidenziano la variazione in assoluto del consumo di suolo. I dati relativi agli abitanti insediabili permettono di confrontare la residua e nuova capacità insediativa, rispetto all'attuale stato di fatto.

²⁵ Il valore di 2.901 vani è calcolato sulla base delle 3.868 stanze occupate, come da censimento ISTAT del 1991.

²⁶ Anche in questo caso gli abitanti stimati sono maggiore di quelli realmente insediati, infatti nel 2008 la popolazione residente ammontava a 4.024 abitanti, salita a 4.552 nel 2019. La doppia indicazione insediati/insediabili vuole evidenziare il principio alla base di quanto previsto dalla Lr. n. 34/1992: verificare il livello di utilizzazione del patrimonio edilizio esistente per poi attivare, prioritariamente, politiche volte al recupero di quello inutilizzato. Questo approccio può essere certamente opportuno per insediamenti in cui sono presenti vaste aree storiche e/o degradate, ma nel caso di Polverigi il basso livello di utilizzazione è solo il risultato di un mercato edilizio che ha privilegiato tagli di alloggi di buone dimensioni, nonché del fenomeno di riduzione del numero dei componenti delle famiglie.

²⁷ Nella nota precedente si argomenta la ragione per cui si ritiene valido fare riferimento agli abitanti effettivamente residenti.

²⁸ Le nuove quantità edificabili nelle sottozone sono sempre espresse in metri cubi, considerando il rapporto 1,0 m² SUL = 3,0 m³ per le destinazioni residenziali e 1,0 m² SUL = 5,0 m³ per le destinazioni produttive.

Intero territorio comunale								
PRG vigente			PIANO					
Zona	Superficie (m ²)		Superficie (m ²)	Differenza (+/-)	Sup. libera (m ²)	Edificabilità	Quantità (m ³ o m ²)	Nuovi abitanti
A1 A2	31.709		32.630	+ 971	0	esistente	0	0
B1	197.634		187.669	- 9.965	7.583	2,0 m ³ /m ²	15.166	126
B2 B2.1	307.008		304.666	- 2.342	52.366	1,5 m ³ /m ²	78.549	655
BT	13.076		12.684	- 392	0	2,1 m ³ /m ²	0	0
BA	4.750		4.504	- 246	0	3,0 m ³ /m ²	0	---
S. totale	554.177		542.153	- 12.024	59.949		93.715	781
C1	41.803		38.207	- 3.596	21.850	1,0 m ³ /m ²	25.028	209
C2	34.255		30.879	- 3.376	3.396	0,8 m ³ /m ²	2.695	22
CT CT1	292.665		297.899	+ 5.234	133.455	0,6 m ³ /m ²	80.073	667
S. totale	368.723		362.427	- 1.738	158.701		107.796	898
DC	223.860		299.390	+ 75.530	---	0,70 m ² /m ²	---	---
DR	1.483		1.829	+ 415	---	0,70 m ² /m ²	---	---
DE	359.768		237.908	- 121.860	---	0,60 m ² /m ²	---	---
DT	112.323		110.573	- 1.750	---	0,50 m ² /m ²	---	---
S. totale	697.434		649.700	- 47.665				
FP	14.027		19.042	+ 5.20				---
FS	132.315		117.825	- 14.490				---
FI	3.429		3.291	- 138				---
FV	212.746		179.577	- 33.169				---
FC	8.518		8.284	- 234				---
S. totale	371.035		328.019	- 43.011				
VP	281.976		280.716	- 1.260				---
VP1-2-3	114.516		113.611	- 905				---
S. totale	396.492		394.327	- 2.165				
Totale	2.387.856		2.276.626	- 111.230			201.511	+ 1.679

Tab. 7.1 – Confronto PRG/PIANO.

In sintesi il **PIANO** riduce la superficie del suolo trasformabile di 111.20 m² (- 4,6%) e stima la capacità insediativa residua pari a 1.679 abitanti. Con 781 nuovi abitanti insediabili, le zone B di completamento residenziale rappresentano il 46,6% della capacità insediativa residua. Le zone C di espansione residenziale sono comunque in leggera riduzione (- 0,5%), così come le zone VP (- 0,5%). Molto più consistente la riduzione delle zone D produttive (- 6,8%). Sono in riduzione anche le zone F, in particolare le zone FS (- 10,9%) e FV (- 15,6%), in quanto sono state ridotte le aree che hanno un adeguato livello di fruibilità e che rispondono ad un concreto interesse pubblico²⁹.

²⁹ È opportuno non proseguire nella reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio rispetto a situazioni nelle quali non si prospettano utilità e possibilità di intervenire in tempi che non superino un decennio.

Gli standard urbanistici sono comunque più che garantiti, con una disponibilità complessiva di 235.379 m² (zone FP, FI e FV) per i circa 6.290 abitanti insediabili, con uno standard di 37,4 m²/ab.

Da annotare che le NTA del **PIANO** prevedono per le zone F un'ampia possibilità di insediare servizi e attrezzature pubbliche, pertanto non è possibile distinguere – ovviamente per quelle non ancora attuate – le varie aree rispetto alle categorie del D.M. n. 1444/1968. Ma, al di là della denominazione della zona, permetterà all'Amministrazione comunale di realizzare le attrezzature e i servizi necessari nelle varie zone. Nella tabella che segue è proposta una configurazione del sistema degli standard del **PIANO** secondo il D.M. 1444/1968 riferito 18 m²/ab. per i comuni con più di 10.000 abitanti, mentre nel Comune di Polverigi lo standard minimo è di 12 m²/ab. + 3,0 m²/ab. di verde attrezzato.

	Previsti m ²	Richiesti (6.290 ab.)		Δ m ²	Note
		m ² /ab.	m ²		
Istruzione	10.935	4,5	27.937	- 17.007	I Comuni di Agugliano e Polverigi utilizzano in modo integrate le strutture scolastiche esistenti.
Int. comune	14.861	2,0	12.417	+ 2.444	
Verde	199.320	9,0	55.875	+ 143.445	Una parte delle zone FV svolgono una funzione di verde di rispetto. Oltre alle zone FV ci sono le zone per impianti sportivi (FS) per 109.581 m ² .
Parcheggi	10.213	2,5	15.521	- 5.308	Questa carenza "contabile" è conseguente al fatto che molti parcheggi delle recenti lottizzazioni, realizzati lungo le strade, sono stati accatastati quali strade, e altri ancora non sono stati ceduti.
Totale	235.379	18,0	111.750	+ 123.579	

Tab. 7.2 – Standard urbanistici del PIANO.