

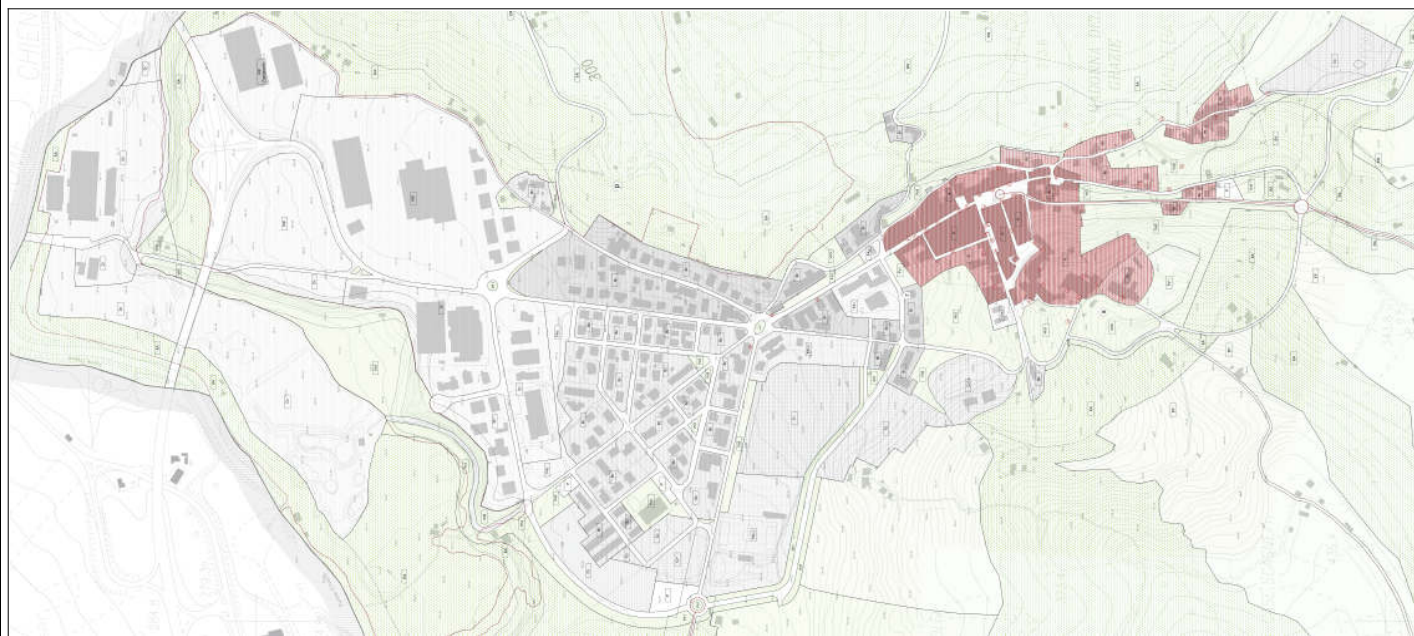


COMUNE DI CALDAROLA

PROVINCIA DI MACERATA

PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE 1

(L.R. 34/1992 E S.M.I. - L.R. 25/2017 E S.M.I.)



Relazione sulle Osservazioni

TAV. F

GRUPPO DI
PROGETTAZIONE:

Ing. Andrea Spinaci
Arch. Deborah Re
Ing. Alex Grassi
Arch. Cinzia Caprodossi

Conferenza Servizi

ADOZIONE

APPROVAZIONE DEFINITIVA

La Variante n. 1 al Piano Regolatore Generale è stata approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 07/11/2020 avente per oggetto “VARIANTE N. 1 AL PIANO REGOLATORE GENERALE AI SENSI DELL'ART. 2 DELLA L.R. 25/2017 E S.M.I. ADOZIONE” con la quale è stata adottata la Variante n. 1 al Piano Regolatore Generale;

A seguito della Pubblicazione della Variante n. 1 al Piano regolatore Generale il piano è stato depositato presso la segreteria Comunale ed è stato affisso avviso all'Albo Pretorio con Pubblicazione n. 609 del 13/11/2020;

In data 16/12/2020 è stato pubblicato avviso circa il deposito sulle edizioni locali del Resto del Calino e del Corriere Adriatico, nonché pubblicato avviso sul sito istituzionale del Comune di Caldarola.

A seguito delle pubblicazioni sono pervenute le osservazioni di seguito elencate:

- OSSERVAZIONE n. 1 - Protocollo 9064 del 31/10/2020 a firma del sig. Gratani Renato;
- OSSERVAZIONE n. 2 - Protocollo 9294 del 07/11/2020 a firma dei sig.ri Buttarelli Germana, Buttarelli Paolo;
- OSSERVAZIONE n. 3 - Protocollo 10336 del 09/12/2020 a firma del sig. Pazzaglia Andrea;
- OSSERVAZIONE n. 4 - Protocollo 10445 del 11/12/2020 a firma del sig. Tardella Tiziano;
- OSSERVAZIONE n. 5 - Protocollo 10560 del 15/12/2020 a firma dell'arch. Loredana Camacci Mencihelli;
- OSSERVAZIONE n. 6 - Protocollo 10668 del 17/12/2020 (pervenuta in data 16/12/2020) a firma del sig. Gratani Renato;

Di seguito è riportata la relazione circa le osservazioni pervenute.

OSSERVAZIONE N. 1 – Protocollo 9064 del 31/10/2020 a firma del sig. Gratani Renato

Il richiedente osserva:

- a. che a seguito della nota di avvio del procedimento di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio non è stato dato un tempo sufficiente per formulare osservazioni;

Relazione: Il Comune di Caldarola con nota protocollo n. 8357 del 10/10/2020, notificata nella medesima data via PEC all'osservante, ha comunicato l'avvio del procedimento di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio per le aree di proprietà interessate dalle aree SAE. Tale comunicazione, come previsto dall'art. 11 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. è avvenuta almeno venti giorni prima della Delibera di Consiglio Comunale. Tale termine ha anticipato ai proprietari interessati le volontà dell'Amministrazione proprio al fine di dare conoscenza in anticipo al proprietario interessato della volontà dell'Amministrazione e predisporre le osservazioni da presentare dopo l'adozione e la pubblicazione della variante.

- b. che non ritiene legittima l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sull'area occupata dalle SAE e chiede la restituzione dei terreni al termine della necessità;

Relazione: Il Comune di Caldarola con Deliberazione della Giunta Comunale n. 9 del 31/01/2020 ha approvato la stima circa la convenienza dell'esproprio rispetto alla prosecuzione dell'occupazione temporanea per le aree occupate dalle SAE, nel rispetto delle note della della Regione Marche - Soggetto Attuatore Sisma 2016 prot. n. 1354738 del 13/11/2019 (acquisita al prot. comunale al n. 11031 in data 13/11/2019) e Prot. n. 72573 del 20/01/2020 (acquisita al prot. comunale al n. 559 in data 20/01/2020). Nell'interesse pubblico, stante la convenienza dell'esproprio circa la prosecuzione dell'occupazione con la presente variante l'area viene destinata a funzioni di protezione Civile e sulla stessa viene apposto il vincolo preordinato all'esproprio al fine di completare la procedura espropriativa entro il mese di Febbraio 2020 come da cronoprogramma già inviato alla Regione Marche;

- c. che non è stata ancora liquidata l'indennità di occupazione temporanea;

Relazione: pur se non rilevante ai fini dell'approvazione della variante si precisa che l'iter per la liquidazione dell'indennità sull'area è statao completato ed a giorni la Regione Marche provvederà alla liquidazione degli importi al Comune di Caldarola che provvederà all'immediata liquidazione degli importi dovuti e già accettati ai soggetti interessati;

- d. che nell'avvio del procedimento di apposizione del vincolo non è stata specificata la fonte di finanziamento per l'esproprio;

Relazione: pur se non rilevante ai fini dell'approvazione della variante si precisa che le note del soggetto attuatore sisma sopra richiamate specificano la copertura finanziaria della Regione Marche, tramite gli specifici fondi messi a disposizione dalla Protezione Civile Nazionale;

- e. che relativamente ad alcune aree sono stati reiterati i vincoli preordinati all'esproprio;

Relazione: relativamente alle aree dell'osservante sono reiterati i vincoli preordinati solamente per le aree precedentemente destinate a strade, il vincolo infatti viene apposto proprio in funzione dell'esproprio da concludere con urgenza secondo quanto previsto dalle note della Regione Marche -. Soggetto Attuatore Sisma 2016. Ove dovute saranno

regolarmente pagate eventuali indennità conseguenti la reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio.

Si esprime parere contrario all'osservazione in quanto le motivazioni di pubblica utilità della variante risultano bene argomentate nella relazione, alcune parti dell'osservazione sono relative a specifici procedimenti amministrativi ed altre non risultano influenti ai fini dell'approvazione del piano;

OSSERVAZIONE N. 2 – Protocollo 9294 del 07/11/2020 a firma dei sig.ri Buttarelli Germana, Buttarelli Paolo

Il richiedente osserva:

- a. che relativamente ad alcune aree sono stati reiterati i vincoli preordinati all'esproprio;

Relazione: relativamente alle aree dell'osservante sono reiterati i vincoli preordinati solamente per le aree precedentemente destinate a strade, il vincolo infatti viene apposto proprio in funzione dell'esproprio da concludere con urgenza secondo quanto previsto dalle note della Regione Marche -. Soggetto Attuatore Sisma 2016. Ove dovute saranno regolarmente pagate eventuali indennità conseguenti la reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio.

- b. che la nuova zona di PRG individuata come FA5 mantiene di fatto la viabilità come già prevista nella precedente zona di PRG in contrasto con quanto realizzato;

Relazione: l'area dove sono state realizzate le SAE viene tutta destinata a FA5 senza individuazione di specifici spazi da destinare alla viabilità in quanto trattasi di area con funzioni di protezione civile la cui viabilità potrebbe essere oggetto di modifiche in caso di necessità;

Si esprime parere contrario in quanto si ritiene l'osservazione non influente sull'approvazione della variante e gli indennizzi seguono apposita procedura di legge;

OSSERVAZIONE n. 3 - Protocollo 10336 del 09/12/2020 a firma del sig. Pazzaglia Andrea;

Il richiedente osserva:

- a. che sulla scheda illustrativa relativa all'area posta all'intersezione tra Via Lungara del Rio e Via Lago risulta errato il nome del proprietario;

Relazione: tale elaborato costituisce scheda illustrativa della variante, l'errata indicazione della proprietà non ne modifica il significato né comporta variazioni delle tavole di azzonamento.

Si ritiene di esprimere parere contrario all'accoglimento della modifica della tavola in quanto non influente ai fini della variante;

OSSERVAZIONE n. 4 - Protocollo 10445 del 11/12/2020 a firma del sig. Tardella Tiziano

Il richiedente osserva:

- a. che per l'area residua della zona FA 1-2 catastalmente individuata al foglio 1 particella 786 porz. della superficie complessiva pari a mq. 2451 è ancora sottoposta a piano attuativo pur essendo oramai limitata in termini di superficie ed urbanizzata. Si chiede di eliminare la prescrizione di edificazione previa pianificazione urbanistica;

Relazione: l'area della zona FA 1-2 catastalmente individuata al foglio 1 particella 786 è stata oggetto di parziale occupazione per la realizzazione della sede temporanea del Comune sulla quale con la presente variante viene cambiata la destinazione d'uso ed apposto il vincolo preordinato all'esproprio. La parte residua dell'area può effettivamente essere attuata in Via diretta in quanto risulta di superficie minima ed urbanizzata.

Si esprime parere favorevole all'accoglimento;

OSSERVAZIONE n. 5 - Protocollo 10560 del 15/12/2020 a firma dell'arch. Loredana Camacci Menichelli;

Il richiedente osserva:

- a. che l'art. 10 delle NTA preveda che in caso di demolizione e ricostruzione di edifici L3 o L4 la demolizione e ricostruzione sia effettuata sulla base della classificazione adottata dal Piano di ricostruzione e solo a seguito di autorizzazione della competente Soprintendenza;

Relazione: la modifica all'art. 10 delle NTA del PRG è stata introdotta al fine di alleggerire il processo di ricostruzione evitando nei casi di fedele ricostruzione, all'interno del Centro Storico, la redazione di un Piano di Recupero solo finalizzato alla ricostruzione dell'immobile uguale a quello da demolire. Si rappresenta inoltre che l'Ordinanza del Commissario Straordinario Sisma 2016 n. 107 per gli interventi connessi agli eventi sismici dell'anno 2016 da realizzarsi nei centri storici già prevede tale deroga rendendo superfluo il Piano di Recupero. Il Comune di Caldarola ha anche approvato la proposta di Piano di Ricostruzione individuando quale primo ambito il Centro Storico all'interno del quale saranno date specifiche indicazioni e prescrizioni per gli interventi in una visione di insieme unitaria. Unitamente le aree perimetrate del Centro Storico saranno interessate da Piani Attuativi in accordo con quanto previsto dal PSR. Alla luce di quanto sopra si ritiene non opportuno inserire il parere preventivo alla demolizione degli immobili nel Centro Storico da parte della competente Soprintendenza che potrà fornire il proprio contributo in sede di programmazione con gli strumenti di programmazione ed attuativi sopra richiamati semplificando l'iter della ricostruzione;

- b. che l'art. 36 delle NTA preveda per gli edifici residenziali non vincolati individuati di interesse architettonico solamente dal Piano regolatore Generale e non inseriti in altri elenchi, per i quali il PSR individui il grado di tutela T4 e T5 che l'eventuale ricostruzione sia fedele e che sia acquisito il parere della competente Soprintendenza;

Relazione: le modifiche all'art. 36 interessano solamente gli edifici "residenziali" individuati di interesse architettonico solamente dal Piano Regolatore Generale del Comune e non inseriti in altri elenchi. Ciò premesso si evidenzia che tali immobili, in generale, hanno valore architettonico solo relativamente ad alcune parti e/o porzioni presentando nel resto dell'immobile caratteri di ordinarietà. La norma introdotta pertanto vuole coniugare l'esigenza della sicurezza, ossia la possibilità della demolizione e ricostruzione, mantenendo i caratteri architettonici che ne avevano portato all'inserimento nell'elenco degli edifici di interesse architettonico. Nello specifico il Consiglio Comunale ha già approvato l'adeguamento dell'art. 36 alle prescrizioni della Conferenza dei Servizi prevedendo, in caso di demolizione e ricostruzione, anche il parere della Soprintendenza facendo salve le prescrizioni di eventuali Piani. Si ritiene l'osservazione sostanzialmente già recepita con l'adeguamento alle prescrizioni.

Si esprime parere contrario in quanto si ritiene che parte dell'osservazione sia stata già recepita in sede di adozione e alcune parti dell'osservazione sono superate da normative vigenti;

OSSERVAZIONE n. 6 - Protocollo 10668 del 17/12/2020 (pervenuta in data 16/12/2020) a firma del sig. Gratani Renato;

Il richiedente osserva:

- a. che l'Amministrazione Comunale ha inteso occupare terre private e non pubbliche per destinarle alle SAE e adesso intende apporre il vincolo preordinato all'esproprio per finalità diverse dagli eventi sismici per allocare strutture di protezione civile;

Relazione: Il Comune di Caldarola a seguito degli eventi sismici, al fine di dare assistenza alla popolazione è stato costretto alla realizzazione di n. 104 SAE (Soluzioni abitative di emergenza) secondo le procedure indicate dalla Protezione Civile Nazionale. Le suddette SAE, non essendo disponibili aree idonee di proprietà pubblica sono state ubicate su aree private occupate in via di urgenza al fine di evitare la disgregazione del tessuto urbano le aree per le SAE sono state individuate tra le aree di espansione non attuate nelle quali peraltro parte della proprietà risultava anche pubblica. La Protezione Civile ha chiesto ai Comuni di valutare la convenienza dell'esproprio rispetto alla prosecuzione dell'occupazione e qualora si evidenzi la convenienza dell'esproprio di adeguare le destinazioni d'uso delle aree alle finalità della protezione civile procedere all'esproprio, dato atto della convenienza. La modifica della destinazione d'uso risulta pertanto in adeguamento di quanto richiesto dalla Protezione Civile – Soggetto Attuatore Sisma.

- b. che l'Ente Comunale palesa urgenza fretta nonché procede in deroga alle normative cambiando le finalità e gli interessi pubblici da perseguire bypassando doverosi step procedurali;

Relazione: La presente variante, connessa alla ricostruzione post-sisma segue la procedura prevista dall'art. 2 della L.R. 25/2017 che prevede modalità di acquisizione dei pareri all'interno della Conferenza dei Servizi con contestuale espletamento delle procedure di VAS nonché tempi di pubblicazione ridotti. Per l'approvazione della presente variante non risultano pertanto saltati step procedurali;

- c. sono cambiate le esigenze della popolazione con un'ampia fascia di emigrazione verso altre zone, nella variante variante non si tiene conto dell'avvenuto che non giustifica la necessità di espropriare le aree occupate dalle SAE;

Relazione: come specificato nella relazione di variante e nell'esplicitazione delle osservazioni la necessità di apporre sull'area SAE il vincolo preordinato all'esproprio deriva dalle normative vigenti e dalle direttive conseguenti emanate dalla Protezione Civile Nazionale e Regionale. Si rileva in particolare che:

la durata dell'occupazione prevista supera i cinque anni massimi previsti dalla normativa vigente,

che nel caso di prosecuzione dell'occupazione l'importo delle indennità corrisposte potrebbe risultare pari o superiore al valore di esproprio;

che nell'ambito della realizzazione delle SAE sono state realizzate importanti opere di urbanizzazione, nonché edificati i relativi fabbricati, in caso restituzione e di rimessa in pristino dell'area gli ulteriori costi risulterebbero dello stesso ordine di grandezza di quelli sostenuti per la realizzazione.

L'amministrazione Pubblica agisce secondo principi di economicità che nel caso in

specie impone l'acquisizione delle aree al patrimonio pubblico al fine di evitare di sostenere ulteriori ed importanti spese;

- d. il numero futuro degli abitanti nelle aree SAE sarà pari a zero e quindi non è giustificato l'esproprio definitivo dell'Area;

Relazione: Come già sopra specificato la variazione della destinazione d'uso dell'Area è richiesta dalla Protezione Civile ai fini dell'esproprio della stessa nel rispetto del principio di economicità. Premesso che l'area sarà comunque necessaria fino al completamento della ricostruzione e quindi ancora per diversi anni, la nuova destinazione sarà funzionale all'accoglienza della popolazione in caso di calamità, scopo della presente variante;

- e. La variante individua numerose ed ampie nuove zone di espansione che si aggiungono a quelle esistenti in significativo contrasto con le norme vigenti con ulteriore consumo di suolo;

Relazione: La presente variante non prevede alcuna nuova area di espansione, e riduce per alcuni lotti le potenzialità edificatorie. Inoltre la trasformazione delle aree di espansione residenziale ad aree con destinazione "F", quindi con finalità pubbliche ne diminuisce in maniera significativa la capacità insediativa. La variante pertanto rispetta pienamente tutte le normative vigenti in materia di consumo di approvazione PRG e consumo di suolo.

Si esprime parere contrario all'osservazione in quanto le motivazioni di pubblica utilità della variante e dell'apposizione dei vincoli preordinati all'esproprio risultano derivare dai principi di economicità e buona amministrazione degli Enti Pubblici;