



COMUNE DI MONTEGIORGIO  
Provincia di Fermo

**COPIA DI ATTO DI CONSIGLIO COMUNALE**  
**Seduta del 29-11-2018 n. 35**

**OGGETTO:ADOZIONE AI SENSI DELLA L.R. 34/92 E S.M.I. ART.LO 26 VARIANTI SPECIFICHE AL VIGENTE PIANO REGOLATORE GENERALE.**

L'anno duemiladiciotto il giorno ventinove del mese di novembre alle ore 19:00, convocato ai sensi della Legge e dello Statuto Comunale vigenti, si e' riunito il Consiglio Comunale nell'apposita sala delle adunanze, in Montegiorgio, in sessione Ordinaria in Prima convocazione ed in seduta Pubblica.

Assiste alla seduta, con funzioni di Segretario, Giorgio Mariarosaria  
Fatto l'appello nominale risultano:

Cognome	Nome	Carica	Presenza
Ortenzi	Michele	Sindaco	Presente
Petrini	Alan	Consigliere	Presente
VITA	MICHELA	Consigliere	Presente
BACALINI	MARIA GIORDANA	Consigliere	Presente
MARZIALETTI	LORENA	Consigliere	Presente
GENTILI	GIACOMO	Consigliere	Presente
MANCINELLI	LORENZO	Consigliere	Presente
LAURENZI	LORIS	Consigliere	Presente
CIMICA	RICCARDO	Consigliere	Presente
Ramadori	Marco	Consigliere	Presente
GENTILI	MASSIMILIANO	Consigliere	Presente
GIROLAMI	FABIOLA	Consigliere	Presente
VECCHI	SIMONE	Consigliere	Presente

Presenti: 13  
Assenti : 0

Il Presidente, che ha constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara valida la seduta, passa alla trattazione dell'argomento di cui all'oggetto.

Sono designati a verificare l'esito delle votazioni quali Scrutatori i Signori Consiglieri:

LAURENZI LORIS  
CIMICA RICCARDO  
GIROLAMI FABIOLA



COMUNE DI MONTEGIORGIO  
Provincia di Fermo

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

**PRESO ATTO DELLA SEGUENTE PROPOSTA DELIBERATIVA AD OGGETTO: "ADOZIONE AI SENSI DELLA L.R. 34/92 E S.M.I. ART.LO 26 - VARIANTI SPECIFICHE AL VIGENTE PIANO REGOLATORE GENERALE "**

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA e AMBIENTE**

PREMESSO CHE

Il Comune di Montegiorgio è dotato di un Piano Regolatore Generale adeguato al Piano Paesistico Ambientale Regionale approvato con delibera del Consiglio Provinciale n.64 del 05.06.2001.

Negli anni successivi è sono state approvate tre Varianti generali:

- variante approvata con delibera del Consiglio Prov. N. 269 del 10.06.2004;
- variante approvata con delibera del Consiglio Prov. N. 433 del 21.11.2007;
- variante approvata con delibera della Giunta Provinciale n. 143 del 06.08.2014- BUR Marche 118/2014
- varianti puntuali approvate con decreto Presidente della Provincia n. 27/2016 del 23.02.2016 - BUR Marche 90/2016;
- variante specifica per area nuovo Polo Scolastico approvata ai sensi della L.R. 25/2017;

La crisi sismica che ha investito la provincia di Fermo, prima quella del 24.08.2016 e successivamente quelle del 26 e 30. Ottobre del 2016, hanno creato i presupposti per avviare una fase di riflessione tra l'amministrazione comunale, ed i cittadini circa un ripensamento e di una riorganizzazione della politica urbanistica del territorio comunale che, da una parte tenga conto dell'enorme potenziale storico-culturale e turistico che il Centro Storico offre con il riutilizzo dei palazzi presenti tra cui quelli adibiti a scuole e a fini istituzionali, dall'altra renda possibile ed auspicabile un ripensamento necessario circa la politica di riequilibrio tra l'abnorme antropizzazione lungo la direttrice mare-monti, rispetto, invece, alla riqualificazione all'asse Capoluogo-Piane di Montegiorgio.

Quale elemento iniziale di ricucitura è stata prevista la trasformazione di un'area in cui realizzare un nuovo Polo Scolastico per Montegiorgio e non solo, individuando lungo la direttrice che collega Piane di Montegiorgio con il Centro Storico in adiacenza alla S.P. 37 a circa metà strada tra i due centri, un'area che sia per ampiezza (circa 45.000 mq) che per forma orografica meglio si presta allo scopo.

Ripartendo tale punto fermo della pianificazione territoriale e da quanto avvenuto in precedenza, con le diverse varianti approvate, in cui si è provveduto in coerenza con il PTC Provinciale a ridurre notevolmente le aree a destinazione edificatoria o zonizzate per circa mq. 390.000,00.

L'attuale proposta di varianti specifiche persegue la strada intrapresa coerentemente con le politiche urbanistiche di mandato dell'attuale amministrazione.

L'obiettivo principale è quello di avere un territorio capace di autogovernarsi e di autorigenerarsi anche attraverso la riduzione del consumo di suolo e avendo come obiettivo finale quello di proporre un differente modello di sviluppo che per tanti anni ha privilegiato il consumo di suolo rispetto alla rigenerazione e alla redistribuzione delle capacità edificatore capaci, entrambe, di individuare e riqualificare un'offerta edilizia non immutabile nel tempo ma, nello stesso tempo, organica, razionale e innovativa capace di intercettare e definire un nuovo equilibrio tra urbanistica, sviluppo economico e coesione sociale.

La presente variante specifica pur essendo di "transizione", vista la modesta portata delle varianti, offre un segnale importante rispetto ad una variante generale che la futura amministrazione intenderà avviare sulla base di quelle che oramai sono le invalicabili linee guida dettate dal P.T.C. Provinciale.

La Giunta Comunale, sulla base di quanto sopra ha provveduto, preliminarmente in data 09.11.2017 con delibera n. 136 all'approvazione di un atto di indirizzo con il quale ha dato incarico al Responsabile del Servizio Urbanistica-Ambiente geom. Giorgio Benni, di predisporre e avviare l'iter tecnico amministrativo per le varianti specifiche al vigente Piano Regolatore Generale sulla base delle richieste pervenute e sulla base delle proposte avanzate dal Servizio Urbanistica, nonché l'elaborazione



COMUNE DI MONTEGIORGIO  
Provincia di Fermo

di una variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico.

**PREMESSO QUANTO SOPRA**

**AMBITO DI INTERVENTO**

Le varianti al vigente P.R.G. in esame riguardano alcune limitate zone del territorio comunale i cui proprietari hanno richiesto la trasformazione urbanistica delle loro aree o la modifica delle NTA del vigente PRG e sono le seguenti:

N.	Prot.	Data	Richiedente	Ubicazione/Superficie attuale	Foglio	Particella	Richiesta/Proposta a ufficio
1	5721	07/05/2015	Tacchetti Vincenzo	C.da Cisterna Ambito tutela manufatti extraurbani di pregio ml. 150,00 TAV.	21	156/158/160/1 69	<b>Riduzione ambito tutela a ml. 100,00</b>
2	5030	04/05/2016	Muccichini Marco	Via Falerense Est Destinazione attuale: VP = mq. 1.355,77 B1 = mq. 1.562,69 C3 = mq. 43,92	47	27 porz. 573	<b>Trasformazione proposta : VP = mq. 1.774,77 D1 = mq. 3.000,00</b>
3	5729	20/05/2016	<b>Neri Ottavio</b>	<b>Strada C.le Laguna Destinazione attuale: B4 = mq. 1.673,84 TAV</b>	<b>28</b>	<b>7/12/157</b>	<b>Trasformazione proposta : E = 1.673,84</b>
4	6189	01/06/2016	<b>Armeni Claudio ed altri</b>	<b>Frazione Monteverde Destinazione attuale: B2= mq. 178,26 TAV</b>	<b>40</b>	<b>278porz 279porz</b>	<b>Trasformazione proposta : E = 178,26</b>
5	22	02/01/2017	<b>Vita Carlo</b>	<b>Via Falerense Est Destinazione attuale: VP = mq. 1.245,79 TAV</b>	<b>47</b>	<b>253/73/77</b>	<b>Trasformazione proposta : E = 1.245,79</b>
6	1831	10/02/2017	Giostra L./Vesprini G.	C.da Crocedivia Destinazione attuale: VP = mq. 708,36 B2 = mq. 1.305,54	44	600	<b>Trasformazione proposta : VP = mq. 848,36 B2 = mq. 1.705,54</b>

7	2208	16/02/2017	<b>Tarulli A./Salvatori M.</b>	<b>C.da Fonterimana Destinazione attuale: C3 = mq. 6.376,01 TAV</b>	<b>45</b>	<b>594</b>	<b>Trasformazione proposta : E = mq. 7.185,91</b>
---	------	------------	--	---	-----------	------------	---



COMUNE DI MONTEGIORGIO  
Provincia di Fermo

8	2209	16/02/2017	Tarulli Ivano ed altri				
9	4813	18/04/2017	Vita Delfina	C.da Crocedivia Destinazione attuale: B2 = mq. 1.119,26 TAV	45	418/420	Trasformazione proposta : E = mq. 1.119,26
10	5608	08/05/2017	Ulissi Marilena	Frazione Alteta Destinazione attuale: B2 = mq. 629,84 TAV	4	141/142	Trasformazione proposta : E = mq. 629,84
11	5774	10/05/2017	Vita Renato ed altri	C.da Crocedivia Destinazione attuale: VP = mq. 12.902,20 B2 = mq. 1.173,14 TAV	45	189/190/533/ 534/118/194/2 57	Trasformazione proposta : E = mq. 14.075,34
12	14234	13/11/2017	Officina del Sole	C.da Crocedivia Destinazione attuale: E = mq. 3.040,15 TAV	22	130	Trasformazione proposta : R1 = mq. 3.040,15
13	14341	15/11/2017	Rapazzetti Giovanni	C.da Colle Cerreto Destinazione attuale: VP = mq. 676,13 B2 = mq. 611,04 TAV	14	193/422/427	Trasformazione proposta : E = 1.287,17
14	1028	22.01.2018	Pasquali Bianca Maria	C.da San Mie Destinazione attuale: E = mq. 3.631,16 TAV		374 porz 330 porz	Trasformazione proposta : D3 = mq. 1.295,69 D1 = mq. 2.335,47
15	Modifica d'Ufficio		Terribili Alan	C.da colle Cerreto Destinazione attuale: D1a = 23.973,44 TAV			Trasformazione proposta : E = 18.537,81
16	1193	24.01.2018	Granatelli Umberto	Strada Provinciale Alteta Destinazione attuale: D 1 = 4.515,30 TAV			Trasformazione proposta : E = 4.515,30



COMUNE DI MONTEGIORGIO  
Provincia di Fermo

17	2678	21.02.2018	Liberati Marina Rosa e Liberati Laura	Via Faleriense Ovest Destinazione attuale: D3 = mq. 3.213,99 B2 = mq. 1.566,25 TAV			Trasformazione proposta : E = 4.780,24
----	------	------------	--	--	--	--	--

**AREE CON RICHIESTA DI ELIMINAZIONE PREVISIONI DI PRG**



**AREE CON RICHIESTA DI INSERIMENTO NUOVE PREVISIONI DI PRG**



Relativamente a questo primo gruppo di varianti solo alcune, quelle che prevedono un incremento edificatorio, sono state sottoposte a verifica di assoggettabilità a VAS così come stabilito dal D.lgs 152/2006 e s.m.i. e dalla D.G.R. Marche 1813 del 21.12.2010 e sono le seguenti:

N.	Prot.	Data	Richiedente	Ubicazione/Superficie attuale	Foglio	Particella	Richiesta/Proposta ufficio
1	5721	07/05/2015	Tacchetti Vincenzo	C.da Cisterna Ambito tutela manufatti extraurbani di pregio ml. 150,00 TAV.	21	156/158/160/16 9	Riduzione ambito tutela a ml. 100,00
2	5030	04/05/2016	Muccichini Marco	Via Faleriense Est Destinazione attuale: VP = mq. 1.355,77 B1 = mq. 1.562,69 C3 = mq. 43,92	47	27 porz. 573	Trasformazione proposta : VP = mq. 1.774,77 D1 = mq. 3.000,00
6	1831	10/02/2017	Giostra L./Vesprini G.	C.da Crocedivia Destinazione attuale: VP = mq. 708,36 B2 = mq. 1.305,54	44	600	Trasformazione proposta : VP = mq. 848,36 B2 = mq. 1.705,54
12	14234	13/11/2017	Officina del Sole	C.da Crocedivia Destinazione attuale: E = mq. 3.040,15 TAV	22	130	Trasformazione proposta : R1 = mq. 3.040,15
14	1028	22.01.2018	Pasquali Bianca Maria	C.da San Mie Destinazione attuale: E = mq. 3.631,16 TAV		374 porz 330 porz	Trasformazione proposta : D3 = mq. 1.295,69 D1 = mq. 2.335,47

Nel dettaglio:

**VARIANTE 1-** Si tratta della riduzione dell'ara di tutela integrale, ai sensi dell'art.40 delle NTA del Piano Paesistico Ambientale Regionale, prevista attualmente in 150,00 ml. di raggio posta all'interno del manufatto storico extraurbano denominato "Edicola del SS Crocifisso" data XVIII secolo e situata all'incrocio tra la strada provinciale 57 e la Strada Comunale Santa Lucia in località "Fontecisterna" a ml. 100,00



COMUNE DI MONTEGIORGIO  
Provincia di Fermo



La modifica dell'area sottoposta a tutela integrale non si traduce in una minor tutela complessiva del bene nel suo insieme in quanto essendo posto al bivio di due tracciati stradali netti e definiti questo fa sì che non vi possa essere interferenza nei vari convisivi si intende guardare il manufatto

Dal punto di vista ambientale ed in considerazione del limitato e trascurabile impatto che tale proposta di variazione comporta, non si riscontrano o risultano trascurabili le alterazioni del contesto paesaggistico, storico, architettonico e panoramico della variante. Meglio descritta e rappresentata nella scheda tecnica allegata alla variante N° 1

Per la specifica variante si è omessa la verifica di cui all'art. 10, comma 89 del DPR 380/01 e s.m.i.

**VARIANTE 2-** Si tratta di una proposta di variante predisposta dal servizio Urbanistica-Ambiente che differisce dalla richiesta avanzata della proprietà in quanto all'interno dell'area interessata vi è un manufatto storico di pregio il cui intorno è tutelato con un raggio di ml. 30,00 di tutela integrale (Art. 27 P.P.A.R.)

L'area è posta in località Piane di Montegiorgio e prevede l'ampliamento di una zona VP con la eliminazione di una porzione di zona B1 nella parte dell'area ove insiste il manufatto extraurbano di pregio e la riorganizzazione della restante parte dell'area in zona D1 e la eliminazione della zona B1



La proposta urbanistica, oggetto della variante, mira in primo luogo a consentire che l'attività artigianale di lavanderia svolta da moltissimo tempo nell'area retrostante il manufatto extraurbano di pregio possa continuare la sua funzione con l'adeguamento, anche delle strutture esistenti e, in secondo luogo mira a tutelare maggiormente il manufatto extraurbano di pregio presente nell'area con l'aumento della zona VP

Tale ampliamento dell'area D1 non comporterà ulteriore l'impermeabilizzazione dell'area, in quanto le aree in aumento dovranno, comunque, garantire la permeabilità del terreno anche, attraverso strutture filtranti, una adeguata piantumazione delle stesse, evitando, nel contempo, di creare danni inutili a suoli che non sono direttamente interessati da attività edilizie e l'eliminazione anche attraverso appropriate misure di coltivazione gli effetti del compattamento e saturazione d'acqua dovuti al passaggio sul suolo di macchinari pesanti

A tal fine anche l'uso dei materiali può aiutare e preservare alcune funzioni chiave del suolo e a mitigare, entro un certo limite, gli effetti della impermeabilizzazione. Possono, anche, contribuire alla connettività tra terreno e suolo sottostante, riducendo lo scorrimento dell'acqua superficiale e aumentando l'infiltrazione di acqua piovana

Dal punto di vista ambientale ed in considerazione del limitato e trascurabile impatto che tale variazione e modifica comporta, non si riscontrano o sono trascurabili le alterazioni del contesto paesaggistico, storico, architettonico e panoramico



COMUNE DI MONTEGIORGIO  
Provincia di Fermo

che la variante comporta come è verificabile dalla scheda tecnica allegata alla variante e dalla documentazione fotografica allegata

Relativamente al rischio sismico si rimanda a quanto contenuto nella indagine geologica di dettaglio predisposta per la specifica variante ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01 e s.m.i.

Relativamente alla sostenibilità ambientale, art. 5 della L.R. 14/2008, si ricorda che le attuali norme del vigente PRG, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 143 del 06.08.2014 hanno già, con l'allegato 1A "Biosostenibilità", previsto criteri per la costruzione di immobili che privilegiano in particolare lo studio della progettazione ambientale, delle prestazioni dell'involucro edilizio, del sistema costruttivo di qualità, dell'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, l'utilizzo di impiantistica ad alta efficienza, risparmio idrico e recupero acqua meteorica, del verde e dell'ambiente esterno, con scelta di vegetazione che non produca pollini allergizzanti, ponendo inoltre attenzione all'inquinamento acustico, all'inquinamento luminoso, all'inquinamento elettromagnetico e all'inquinamento indoor.

Elementi questi che, collegati anche alle buone pratiche di progettazione architettonica e cura dei particolari, possono contribuire, se ben indirizzati e coadiuvati da politiche relative agli sgravi collegati agli oneri di urbanizzazione, possono svolgere una azione di riqualificazione dell'intero tessuto urbanistico di Montegiorgio e dell'intera provincia ed in linea con il PTC Provinciale.

Infine, si segnala che, nella scheda tecnica allegata alla presente relazione relativa alla variante n. 2 sono indicate le prescrizioni e le indicazioni in merito alla verifica idraulica e all'obiettivo di eliminare il più possibile il rischio idraulico così come previsto dal PTC e dall'art. 10 comma 4 della L.R. 22/2011 e sulla base dei criteri stabiliti con Delibera Giunta Regione n. 53 del 27.01.2014 predisposti al fine di creare un sistema di laminazione diffuso e controllato per ridurre l'impatto degli eventi di piena, nell'ottica di un programma di incremento della sicurezza idraulica a scala di bacino. Tali previsioni sono di massima e potranno essere modificate e calibrate in sede di progettazione esecutiva attraverso una puntuale analisi geologica e di verifica idraulica del sito.

**VARIANTE 6-** Si tratta di una proposta di variante che rimodula in maniera più organica un'area già destinata in parte in zona B2 ed in parte in zona VP. Nell'area insiste un fabbricato di recente costruzione.

La rimodulazione della zona B e VP dell'area posta in località Crocedivia, serve in realtà ad equilibrare le due zonizzazioni anche in virtù di parametri urbanistici disomogenei quali quelli delle zone E e R e delle zone VP.

Per l'incremento modesto delle porzioni di zona B2 pari a mq. 400 che da possibilità di un incremento volumetrico di mc. 600 e un numero di abitanti teorici e standard urbanisti in aumento pari a 5 e un incremento di standard di mq. 130 si ritiene la proposta compatibile con gli indirizzi del PTC e le direttive dell'amministrazione comunale.



Tale ampliamento dell'area B2 non comporterà ulteriore l'impermeabilizzazione dell'area, in quanto le aree in aumento dovranno, comunque, garantire la permeabilità del terreno anche, attraverso strutture filtranti, una adeguata piantumazione delle stesse, evitando, nel contempo, di creare danni inutili a suoli che non sono direttamente interessati da attività edilizie e l'eliminazione anche attraverso appropriate misure di coltivazione gli effetti del compattamento e saturazione d'acqua dovuti al passaggio sul suolo di macchinari pesanti.

A tal fine anche l'uso dei materiali può aiutare e preservare alcune funzioni chiave del suolo e a mitigare, entro un certo limite, gli effetti della impermeabilizzazione. Possono, anche, contribuire alla connettività tra terreno e suolo sottostante, riducendo



COMUNE DI MONTEGIORGIO  
Provincia di Fermo

lo scorrimento dell'acqua superficiale e aumentando l'infiltrazione di acqua piovana .

Dal punto di vista ambientale ed in considerazione del limitato e trascurabile impatto che tale variazione e modifica comporta, non si riscontrano o sono trascurabili le alterazioni del contesto paesaggistico, storico, architettonico e panoramico che la variante comporta come è verificabile dalla scheda tecnica allegata alla variante e dalla documentazione fotografica allegata

Relativamente al rischio sismico si rimanda a quanto contenuto nella indagine geologica di dettaglio predisposta per la specifica variante ai sensi di quanto previsto dall'art. 89 del DPR 380/01 e s.m.i. approvata con delibera di Giunta Provinciale n. 143 del 06.08.2014 hanno già, con l'allegato 1A –Biosostenibilità-, previsto criteri per la costruzione di immobili che privilegiano in particolare lo studio della progettazione ambientale, delle prestazioni dell'involucro edilizio, del sistema costruttivo di qualità, dell'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, l'utilizzo di impiantistica ad alta efficienza, risparmio idrico e recupero acqua meteorica, del verde e dell'ambiente esterno, con scelta di vegetazione che non produca pollini allergizzanti, ponendo inoltre attenzione all'inquinamento acustico, all'inquinamento luminoso all'inquinamento elettromagnetico e all'inquinamento indoor

Elementi questi che, collegati anche alle buone pratiche di progettazione architettonica e cura dei particolari, possono contribuire, se ben indirizzati e coadiuvati da politiche relative agli sgravi collegati agli oneri di urbanizzazione, possono svolgere una azione di riqualificazione dell'intero tessuto urbanistico di Montegiorgio e dell'intera provincia ed in linea con il PTC Provinciale

Infine, si segnala che, nella scheda tecnica allegata alla presente relazione relativa alla variante n. 6 sono indicate le prescrizioni e le indicazioni in merito alla verifica idraulica e all'obiettivo di eliminare il più possibile il rischio idraulico così come previsto dal PTC e dall'art. 10 comma 4 della L.R. 22/2011 e sulla base dei criteri stabiliti con Delibera Giunta Regione n. 53 del 27.01.2014 predisposti al fine di creare un sistema di laminazione diffuso e controllato per ridurre l'impatto degli eventi di piena, nell'ottica di un programma di incremento della sicurezza idraulica a scala di bacino. Tali previsioni sono di massima e potranno essere modificate e calibrate in sede di progettazione esecutiva attraverso una puntuale analisi geologica e di verifica idraulica del sito.

**VARIANTE 12-** Si tratta di una proposta di variante avanzata dalla Società Agricola "Officina del Sole" per svincolare il ristorante realizzato a servizio esclusivo dell'attività agrituristica a ristorante anche extra attività agrituristica. La variante è solo normativa con l'inclusione dell'area di pertinenza del ristorante pari a mq. 3.040,15 anziché in zona E in zona R1 mantenendo inalterati i parametri urbanistici e volumetrici esistenti

L'area è posta a monte della strada provinciale 52 che collega Montegiorgio con Rapagnano all'interno di una azienda agraria i cui fabbricati posti all'interno sono stati recentemente ristrutturati per attività agrituristiche di 40 ettari. L'azienda oltre ad offrire prodotti di produzione propria vino, olio è dotata di un servizio di ristorazione per i clienti molto qualificato che però per poter essere valorizzato necessita di poter essere utilizzato in maniera continua per tale motivo l'amministratrice dell'azienda ha richiesto la variante della porzione dell'area ove insiste il ristorante a zona R1



Tale modifica dell'area in zona R1 non comporterà ulteriore l'impermeabilizzazione dell'area, in quanto non sono consentiti aumenti volumetrici rispetto a quelli esistenti le aree circostanti dovranno, comunque, garantire sempre la permeabilità del terreno anche, attraverso strutture filtranti, una adeguata piantumazione delle stesse, evitando, nel contempo, di creare danni inutili a suoli che non sono direttamente interessati da attività edilizie e l'eliminazione anche attraverso appropriate misure di coltivazione gli effetti del compattamento e saturazione d'acqua dovuti al passaggio sul suolo di macchinari pesanti.



COMUNE DI MONTEGIORGIO  
Provincia di Fermo

A tal fine anche l'uso dei materiali può aiutare e preservare alcune funzioni chiave del suolo e a mitigare, entro un certo limite, gli effetti della impermeabilizzazione. Possono, anche, contribuire alla connettività tra terreno e suolo sottostante, riducendo lo scorrimento dell'acqua superficiale e aumentando l'infiltrazione di acqua piovana

Dal punto di vista ambientale l'impatto della variante è nullo rispetto alla situazione già consolidata, le alterazioni del contesto paesaggistico, storico, architettonico e panoramico che la variante comporta è nullo come è verificabile dalla scheda tecnica allegata alla variante la n. 12

Rispetto al rischio sismico la variante risulta ininfluenza

Relativamente alla sostenibilità ambientale, art. 5 della L.R. 14/2008, si ricorda che le attuali norme del vigente PRG, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 143 del 06.08.2014 hanno già, con l'allegato 1A -Biosostenibilità-, previsto criteri per la costruzione di immobili che privilegiano in particolare lo studio della progettazione ambientale, delle prestazioni dell'involucro edilizio, del sistema costruttivo di qualità, dell'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, l'utilizzo di impiantistica ad alta efficienza, risparmio idrico e recupero acqua meteorica, del verde e dell'ambiente esterno, con scelta di vegetazione che non produca pollini allergizzanti, ponendo inoltre attenzione all'inquinamento acustico, all'inquinamento luminoso all'inquinamento elettromagnetico e all'inquinamento indoor

Elementi questi che, collegati anche alle buone pratiche di progettazione architettonica e cura dei particolari, possono contribuire, se ben indirizzati e coadiuvati da politiche relative agli sgravi collegati agli oneri di urbanizzazione, possono svolgere una azione di riqualificazione dell'intero tessuto urbanistico di Montegiorgio e dell'intera provincia ed in linea con il PTC Provinciale

Infine, si segnala che, nella scheda tecnica allegata alla presente relazione relativa alla variante n. 12 non sono indicate le prescrizioni e le indicazioni in merito alla verifica idraulica e all'obiettivo di eliminare il più possibile il rischio idraulico così come previsto dal PTC e dall'art. 10 comma 4 della L.R. 22/2011 e sulla base dei criteri stabiliti con Delibera Giunta Regione n. 53 del 27.01.2014 predisposti al fine di creare un sistema di laminazione diffuso e controllato per ridurre l'impatto degli eventi di piena, nell'ottica di un programma di incremento della sicurezza idraulica a scala di bacino in quanto trattasi di sola variante normativa e non volumetrica.

**VARIANTE 14-** Si tratta della proposta di variante PRG che prevede la trasformazione di parte di area di pertinenza di un fabbricato esistente in località San Miè di mq. circa 1.300,00 a zona D3 e la trasformazione di circa mq. 2.350,00 di terreno agricolo in zona D1 per attività artigianali riguardanti la demolizione recupero e vendita di materiale ferroso e non

Complessivamente la zona da trasformare ad attività artigianali e commerciali è pari a mq. 3.631,16. L'attività che i richiedenti intendono avviare, è particolarmente delicata ed implica una attenzione primaria per i risvolti ambientali che lo smontaggio, recupero e smaltimento dei materiali oggetto di lavorazione comporta. La maggior parte è ricompresa tra i rifiuti non assimilabili agli urbani e molti degli stessi sono individuati tra i rifiuti pericolosi e/o tossici

Particolare attenzione dovrà essere posta nella impermeabilizzazione delle aree oggetto di manipolazione di tali prodotti, l'utilizzo di particolari accorgimenti per la raccolta delle acque di dilavamento, per la copertura dei prodotti pre e post lavorazione

Dovrà essere realizzata una adeguata raccolta delle acque con la depurazione delle stesse

Sarà necessaria una adeguata schermatura per tutto il perimetro delle aree interessate dall'attività



## COMUNE DI MONTEGIORGIO Provincia di Fermo



Dal punto di vista ambientale ed in considerazione del particolare lavoro e del probabile, anche se non eccessivo, impatto che tale attività potrebbe comportare nell'intorno, sicuramente inferiore ad altre attività più impattanti dell'auto demolizione si ritiene di dover prescrivere una adeguata cura nello stoccaggio dei materiali che non potrà avvenire a cielo aperto ma solo attraverso strutture coperte e pavimentate per il recupero del materiale di scolo. La progettazione dell'impianto dovrà tenere in particolare conto la schermatura e l'uso di particolari accorgimenti per la riduzione e la eliminazione totale di eventuali esalazioni e/o cattivi odori nel rispetto del contesto paesaggistico, storico, architettonico e panoramico che la variante comporta

Relativamente al rischio sismico si rimanda a quanto contenuto nella indagine geologica di dettaglio predisposta per la specifica variante ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01 e s.m.i.

Relativamente alla sostenibilità ambientale, art. 5 della L.R. 14/2008, si ricorda che le attuali norme del vigente PRG, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 143 del 06.08.2014 hanno già, con l'allegato 1A "Biosostenibilità", previsto criteri per la costruzione di immobili che privilegiano in particolare lo studio della progettazione ambientale, delle prestazioni dell'involucro edilizio, del sistema costruttivo di qualità, dell'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, l'utilizzo di impiantistica ad alta efficienza, risparmio idrico e recupero acqua meteorica, del verde e dell'ambiente esterno, con scelta di vegetazione che non produca pollini allergizzanti, ponendo inoltre attenzione all'inquinamento acustico, all'inquinamento luminoso, all'inquinamento elettromagnetico e all'inquinamento indoor.

Elementi questi che, collegati anche alle buone pratiche di progettazione architettonica e cura dei particolari, possono contribuire, se ben indirizzati e coadiuvati da politiche relative agli sgravi collegati agli oneri di urbanizzazione, possono svolgere una azione di riqualificazione dell'intero tessuto urbanistico di Montegiorgio e dell'intera provincia ed in linea con il PTC Provinciale.

Infine, si segnala che, nella scheda tecnica allegata alla presente relazione relativa alla variante n. 14 sono indicate le prescrizioni e le indicazioni in merito alla verifica idraulica e all'obiettivo di eliminare il più possibile il rischio idraulico così come previsto dal PTC e dall'art. 10 comma 4 della L.R. 22/2011 e sulla base dei criteri stabiliti con Delibera Giunta Regione n. 53 del 27.01.2014 predisposti al fine di creare un sistema di laminazione diffuso e controllato per ridurre l'impatto degli eventi di piena, nell'ottica di un programma di incremento della sicurezza idraulica a scala di bacino. Tali previsioni sono di massima e potranno essere modificate e calibrate in sede di progettazione esecutiva attraverso una puntuale analisi geologica e di verifica idraulica del sito.

Il servizio Urbanistica, sulla base di quanto sopra ha elaborato e trasmesso, in data 14.03.2018 con prot.3685, all'Amministrazione Provinciale la documentazione tecnica unitamente alla relazione per la verifica di assoggettabilità a VAS delle varianti significative al PRG in conformità a quanto previsto dalla normativa Nazionale (D.lgs 152/2006) e Regionale (DGR 1813/2010).

L'esito della verifica preliminare di assoggettabilità o meno delle aree oggetto di trasformazione da parte della Amministrazione Provinciale si è conclusa favorevolmente con Determina del Responsabile del Servizio Urbanistica della Provincia di Fermo n. 453 R.G. del 11-06-2018 e n. 68 R.S. del 11-06-2018 con cui si è DETERMINATO di:

**I. NON ASSOGGETTARE** alla procedura di VAS la variante in oggetto, ai sensi dell'art. 12 del D.lgs n. 152/06 e s.m.i, invitando l'Autorità Procedente al rispetto delle indicazioni, contributi e approfondimenti, da includere nel rapporto ambientale, di seguito indicati:

a. Dall'esame della documentazione trasmessa questa Autorità ritiene che non sussistano i requisiti di cui all'art. 6, comma 2, lett. a) del D.lgs. n. 152/2006 e s.m.i, costituendo la variante di cui trattasi, una modifica parziale al PRG Anno 2018 con una consistente, complessiva, riduzione del consumo di suolo e che siano stati approfonditi tutti i temi ambientali pertinenti alla variante in oggetto;



COMUNE DI MONTEGIORGIO  
Provincia di Fermo

- b. Siano recepite le prescrizioni contenute nei contributi del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo (MiBACT) – Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio delle Marche, pervenuto al protocollo n. 9373 del 15.05.2018 e della Regione Marche Autorità di Bacino Regionale, pervenuto al protocollo n. 7916 del 18.04.2018;
- c. Con riferimento alla variante n. 1, che ha come oggetto la riduzione dell'ambito di tutela di un fabbricato extraurbano di pregio da ml 150,00 a ml 100,00, nel proseguo dell'iter amministrativo, dovranno essere approfonditi tutti gli aspetti paesaggistici riguardanti le motivazioni che determinano la riduzione dell'area di tutela, con particolare riferimento alle azioni di mitigazione dell'impatto visuale;
- d. Al fine di evitare gli effetti negativi dovuti all'aumento delle superfici impermeabilizzate, così come disposto dall'art. 10 della L.R. n. 22/2011, dovranno essere introdotte nelle NTA indicazioni e disposizioni sulle misure di mitigazione e di compensazione rivolte al perseguimento del principio di invarianza idraulica per ogni trasformazione del suolo che provochi una variazione di permeabilità acquisendo il prescritto parere della Regione Marche – Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio – P.F. Tutela del Territorio di Fermo;
- e. Per assicurare la sostenibilità ambientale della trasformazione urbanistica, le NTA dovranno dettare disposizioni utili per un significativo contributo al raggiungimento dell'autosufficienza energetica degli edifici con l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili. Dovrà inoltre, essere incentivato l'impiego di dispositivi a basso consumo idrico negli impianti termoidraulici, idrosanitari e nelle apparecchiature irrigue;
- f. Per il proseguo dell'iter amministrativo vengano studiati tutti gli aspetti paesaggistici riguardanti l'inserimento delle nuove volumetrie previste dalla variante con particolare riferimento alle tipologie insediative, ai materiali architettonici ed alle azioni di mitigazione dell'impatto visuale e tali disposizioni vengano introdotte nelle norme tecniche del piano attuativo;
- g. Per le nuove aree omogenee previste in variante, le verifiche di coerenza con la normativa urbanistica nazionale e regionale, con particolare riferimento al Decreto Ministeriale 1444/68, saranno effettuate nel proseguo dell'iter amministrativo relativo alla necessaria variante al Piano Regolatore Generale;
- h. Si ritiene necessario, che nel prosieguo dell'iter di approvazione della variante urbanistica al PRG, vengano acquisiti i pareri degli enti e/o delle Società che gestiscono il ciclo delle acque e che la depurazione sia conforme a quanto previsto dagli artt. 100, 105 e 106 del D.lgs. n. 152/2006 e smi.

Successivamente al parere di non assoggettabilità a verifica della VAS per le varianti al PRG, è pervenuta, in data 21.08.2018 con prot. 11564, una richiesta di modifica di un'area in località Cerreto da zona R1 per attrezzature Turistico -ricettive a zona E Agricola. Richiesta formulata dai sig.ri Terribili Alan, Terribili Weruska e Cappannari Carla in qualità di eredi del sig. Terribili Geremia deceduto.

Inoltre sono state inserite nella variante sei proposte di modifica delle attuali norme e destinazioni concordate con l'Amministrazione Comunale che non necessitano di relazione preliminare per la valutazione all'assoggettamento a VAS in quanto di esclusivo carattere esemplificativo e normativo.

**La prima** (Variante 18) riguarda il ripristino di un'area posta all'interno di un Piano Attuativo, con destinazione a Verde Pubblico (standard di piano) successivamente trasformata in zona B1 con delibera del Consiglio Provinciale n.64 del 05.06.2001;

**La seconda** (Variante 19) riguarda la trasformazione di un'area da zona R1 per attrezzature Turistico - Ricettive a zona E Agricola in località Cerreto;

**La terza** (Variante 20) riguarda l'inserimento nella scheda progetto relativa all'Aviosuperficie all'art.lo 28 punto 3.2, un vincolo preordinato all'esproprio per la eventuale esecuzione diretta da parte dell'amministrazione comunale delle previsioni di piano regolatore, in caso di inerzia dei privati, in quanto l'opera riveste un preminente interesse pubblico;

**La quarta** (Variante 21) riguarda il recepimento delle risultanze della micro zonazione sismica di III Livello all'interno delle NTA del PRG per renderle cogenti in termini di progettazione esecutiva delle opere ed edifici previsti dalla zonizzazione di PRG ;

**La quinta** (Variante 22) riguarda il recepimento nelle NTA del PRG delle nuove definizioni relative al nuovo Regolamento Edilizio Tipo approvato con L. R. Marche n. 8/2018 ;

**Infine la sesta** (Variante 23) riguarda la modifica della normativa di alcune zone D con l'inserimento della specifica indicazione in tali zone è vietata la realizzare industrie insalubri di prima categoria come stabilite dal D.M. del 1994 e gli stabilimenti a rischio di incidente rilevante ai sensi di quanto previsto dall'art.lo 4 comma 1 della L.R. 18/2004 di applicazione del D.lgs 334/1999 in attuazione alla direttiva 96/82/CE.

A completamento dei dati contenuti negli elaborati grafici allegati al Piano regolatore Generale adeguato al piano Paesistico ambientale regionale sono stati riportate le perimetrazioni del Centro Abitato così come approvate nel corso degli anni ed in particolare:

Con delibera di Giunta Comunale n. 217 del 26.06.1993



## COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

Con delibera di Giunta Comunale n. 114 del 20.10.2005

Con delibera di Giunta Comunale n. 178 del 29.12.2014 e delibera Giunta Comunale n. 42 del 04.05.2015 di presa d'atto parere provincia di Fermo.

Nel dettaglio le proposte integrative riguardano:

### **VARIANTE 18-**

La variante riguarda la trasformazione di una destinazione B1 (Zone di completamento da consolidare art.lo 16 NTA a zona "V1" Zone a giardini art.lo 33 delle NTA, in Via Cappuccini. Sostanzialmente, la variante riguarda il ripristino di una destinazione dell'area posta all'interno di un piano di lottizzazione denominato, "I Cappuccini", convenzionato con atto rep. 1942 del 16.09.1976, registrato a Fermo il 14.10.1976 al n. 8794, mod. 2° vol. 86 in parte non ancora completato ed in cui l'area interessata dalla variante è individuata al foglio 29 con la particella 456 della superficie complessiva di mq. 2.440,16. La trasformazione dell'area da zona a Verde Pubblico di lottizzazione a zona B1 di completamento è stata approvata con delibera di Consiglio Provinciale n. 33 del 20/03/2001 e pubblicata sul BUR Marche n. 70 del 28/06/2001



La variante serve a ripristinare le condizioni originarie rispetto al Piano attuativo approvato negli anni passati e a dotare la zona di una idonea attrezzatura a verde.

### **VARIANTE 19-**

La variante riguarda la richiesta di trasformazione di una destinazione da zona R1 (Ricettiva art.lo 37 NTA ) a zona E Agricola, avanzata dagli eredi Terribili Geremia . L'area è posta in località Cerreto ed è ricompresa tra le due strade comunali di ingresso e uscita dalla frazione di Cerreto i cui proprietari i sig.ri : Terribili Alan Terribili Weruska e Cappannari Carla ne hanno richiesto la trasformazione a zona agricola in quanto non più interessati alla realizzazione sull'area di strutture ricettive . Complessivamente l'area da trasformare è pari a mq. 4.752,23



### **VARIANTE 20-**

La variante è esclusivamente normativa e riguarda la scheda tecnica allegata alla previsione dell'art.lo 38 delle NTA punto 3.2 "AVIOPISTA". L'amministrazione comunale da sempre ha ritenuto l'area dell'Aviopista un'area dalla forte valenza strategica e di sviluppo per i comuni della Media Valle del Tenna in primo luogo quale infrastruttura di supporto alle attività economiche presenti nel territorio che però nel corso degli anni, causa anche la crisi economica che ancora non ha completato



## COMUNE DI MONTEGIORGIO Provincia di Fermo

il suo processo, ha perso quella specifica valenza, rimanendo però, sempre elemento di forte caratterizzazione per le sue potenzialità anche dal punto di vista logistico ed in particolare per la Protezione Civile, Nazionale e Regionale che ha individuato nell'area uno dei punti regionali per l'eventuale realizzazione di infrastrutture per l'ammassamento di materiale di primo soccorso in caso di calamità e l'installazione di una Elisuperficie a servizio del territorio sia per il soccorso aereo del 118 o per altri scopi di Protezione Civile. Senza dimenticare che l'area per la sua particolare conformazione e dotazione di una pista asfaltata è particolarmente richiesta per le attività turistico sportive, quali paracadutismo, decollo e atterraggio di aerei mononosto, aereomobili leggeri e di altri tipologie di aerei.

A fronte di tale prospettiva è interesse ampio, affinché l'infrastruttura che ha una valenza pubblica e di pubblica utilità forte e concreta possa essere realizzata, oltretutto dal privato proprietario anche attraverso interventi pubblici i quali richiedono, però, prioritariamente l'apposizione di un vincolo preordinato all'esproprio come previsto dall'art.10 comma 1 e seguenti del DPR 327/2001 e s.m.i. Al fine di quanto sopra e con le procedure previste dall'art.10 e 11 del DPR 327/2001 si è ritenuto di provvedere alla modifica della scheda 3.2 dell'art.10 38 delle NTA sulla base dei seguenti parametri: includendo la possibilità di introdurre nell'area di un vincolo preordinato all'esproprio necessario a garantire la realizzazione della infrastruttura sulla base dei parametri contenuti nella scheda tecnica.



Per tale variante in conformità a quanto previsto dal DPR327/2001 e s.m.i. art.10 comma 1 lettera a) si è provveduto a comunicare ai proprietari delle aree la volontà dell'Amministrazione Comunale di apporre con la variante al PRG il vincolo preordinato all'esproprio delle aree ricomprese nei comparti R2a e R2b.

### **VARIANTE 21-**

La variante riguarda il recepimento nelle NTA del nostro Piano Regolatore Generale delle risultanze della micro zonazione sismica di III livello di cui il Comune di Montegiorgio in esecuzione a quanto previsto dall'articolo 11 della legge 77/2009, "Piano Nazionale per la prevenzione del rischio sismico". Dalla OPCM 3907/10 -Effettuazione delle indagini di microzonazione sismica-Prime disposizioni. DGR Marche 967 del 05.07.2011 e dalla Legge Regione Marche n. 35 del 26.12.2012 Disposizioni in materia di microzonazione sismica all'art.10 2 prevede:

1. I comuni al fine di prevenire e ridurre il rischio sismico, adeguano gli strumenti urbanistici comunali, generali e attuativi, nonché le loro varianti, agli studi di microzonazione sismica e fissano, per le diverse parti del territorio, le soglie di criticità, i limiti e le condizioni per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.

Mentre all'art.10 4 della stessa legge (Norme Finali) al comma 3. viene disposto che: ".....I comuni, entro ventiquattro mesi dall'emissione da parte della regione del Certificato di conformità previsto dall'art.10 6 comma 7 dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3907 del 13.11.2010 adeguano gli strumenti urbanistici generali ed attuativi agli studi di cui all'art.10 1 " "

Il comune di Montegiorgio ha provveduto nel corso degli anni a predisporre una approfondita analisi del proprio territorio attraverso specifici incarichi per la microzonazione sismica di primo, secondo e terzo livello eseguita da tecnici di comprovata professionalità, esperienza e conoscenza del territorio.

Tali analisi costituiscono un passo importante per l'integrazione degli interventi sul territorio per la mitigazione del rischio sismico a scala comunale e riguarda l'attività di verifica dei sistemi di gestione dell'emergenza.

Tra le diverse condizioni limite definibili per gli insediamenti urbani, la CLE corrisponde a quella condizione per cui, a seguito di un evento sismico, l'insediamento urbano nel suo complesso subisce danni fisici e funzionali tali da condurre all'interruzione di quasi tutte le funzioni urbane presenti, compresa la residenza. L'insediamento urbano conserva comunque



COMUNE DI MONTEGIORGIO  
Provincia di Fermo

la funzionalità della maggior parte delle funzioni strategiche per l'emergenza e la loro connessione ed accessibilità rispetto al contesto territoriale

Obiettivo dell'analisi è di avere il quadro generale di funzionamento dell'insediamento urbano per la gestione dell'emergenza sismica

Lo studio di Microzonazione Sismica di III livello sulla base delle indicazioni fornite dai tecnici incaricati è stato tradotto in indicazioni operative finalizzate a meglio regolamentare l'attività edilizia nel territorio comunale

A tal fine sono state inserite tra gli elaborati del Piano Regolatore Generale quattro tavole tecniche ed è stata inserita una apposita normativa a cui i progettisti dovranno attenersi nel presentare la progettazione attuativa nelle varie aree, come meglio dettagliato nella apposita scheda relativa alla variante n. 21

#### **VARIANTE 22-**

La Regione Marche con legge n. 8 del 03.05.2018 ha recepito lo schema di regolamento edilizio tipo RET in attuazione dell'intesa di cui all'art. 4 comma 1 sexies del DPR 380/2001 e s.m.i. In base a quanto previsto dal comma 1 dell'intesa richiamata, la legge regionale 8/2018 individua le definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali contenute negli strumenti urbanistici e fornisce ai comuni, in fase di prima applicazione fino all'approvazione dei nuovi Piani Regolatori Generali o loro varianti generali, le indicazioni tecniche di dettaglio ai fini della corretta interpretazione delle definizioni medesime, stabilendo, altresì, le norme transitorie da applicare ai procedimenti in itinere alla data di entrata in vigore dei regolamenti comunali di recepimento dell'intesa

Ai sensi del comma 4 dell'art. 2 dell'intesa, il recepimento delle definizioni uniformi ovvero l'applicazione diretta delle medesime non comporta la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti. Le modalità edificatorie continuano ad essere regolate dal PRG vigente. Le indicazioni tecniche di dettaglio, di cui al comma 2 dell'articolo 1 della L.R. 8/2018, sono individuate nell'allegato A allegato alle presenti NTA e possono essere modificate o aggiornate dalla Giunta Regionale qualora ciò si renda necessario per specificarle o adeguarle in relazione a modificazioni normative intervenute durante l'attuazione della legge regionale stessa. L'aggiornamento e l'adeguamento del contenuto dell'allegato A da parte della Regione Marche comporta l'automatico aggiornamento alle presenti NTA

Ai fini di quanto è stato disposto i Comuni che utilizzano come indici edilizi la superficie utile lorda (SUL) o il volume (V) così come definiti nel regolamento regionale 14 settembre 1989, n. 23 (Regolamento edilizio tipo), o nel regolamento edilizio comunale vigente, ferme restando tutte le altre disposizioni dello strumento urbanistico generale, devono utilizzare rispettivamente la superficie totale (ST) o il volume totale (VT), così come definiti nel "Quadro delle definizioni uniformi". In tali comuni è consentito:

a) nel caso di nuove costruzioni, possono essere realizzati in aggiunta rispetto agli indici di piano, nuove superfici o volumi per 1) Piani Interrati; 2) il 50% del volume o della superficie dei piani seminterrati, qualora gli stessi presentino una quota superiore al 50% della superficie delle pareti perimetrali poste al di sotto del livello di terra; 3) i piani fuori terra, relativamente ai sottotetti non utilizzabili, aventi cioè altezza netta interna massima inferiore o pari a ml. 1,80 misurata all'intradosso del solaio, vani scala emergenti dalla copertura piana, fine corsa ascensori, vani tecnici, portici pubblici o di uso pubblico e logge

b) nelle ristrutturazioni edilizie e nelle trasformazioni di edifici esistenti, non sono considerati come volumetria esistente, ai fini del calcolo delle volumetrie fuori terra di progetto, i sottotetti non utilizzabili, aventi cioè altezza netta interna massima inferiore o pari a metri 1,80, misurata all'intradosso del solaio, i vani scala emergenti dalla copertura piana, i fine corsa ascensori, i vani tecnici, i portici pubblici o d'uso pubblico, le logge ed i volumi dei piani interrati, mentre i piani seminterrati che presentano una quota superiore al 50% della superficie delle pareti perimetrali poste al di sotto del livello di terra vanno computati nella percentuale del 50%

Ai medesimi fini i Comuni che non utilizzano come indici di fabbricabilità o di utilizzazione la SUL o il V, come definiti nel Regolamento Tipo Regionale n. 23/1989 o che abbiano strumenti urbanistici contenenti previsioni dimensionali che risultino modificate per effetto dell'entrata in vigore di questa legge o che ritengono comunque più rispondenti alle loro esigenze altre



COMUNE DI MONTEGIORGIO  
Provincia di Fermo

soluzioni, possono adottare varianti ai piani urbanistici ai sensi del comma 5 dell'articolo 15 della legge regionale 5 agosto 1992, n. 34 Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio), con tempi di deposito ridotti a venti giorni, individuando indici di conversione dei parametri e degli indici urbanistici utilizzati dal PRG vigente in applicazione delle definizioni uniformi dello schema di RET e di questa legge

Ai fini della dimostrazione della loro conformità alle disposizioni di cui al decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765), le varianti adottate ai sensi del comma 4 sono corredate dalla documentazione analitica, asseverata dall'organo tecnico comunale, che dimostri la sostanziale invarianza ai sensi del 4 comma sono state corredate della documentazione analitica asseverata dell'organo tecnico comunale che dimostri la sostanziale invarianza delle previsioni edificatorie e del carico urbanistico a seguito della adozione dei nuovi indici di conversione

La norma prevede che l'adeguamento dei propri regolamenti edilizi allo schema di RET e relativi allegati sia effettuata entro il termine di centottanta giorni decorrenti dalla data di entrata in vigore di questa legge, mentre nei comuni di cui al comma 1 dell'articolo 1 del decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189 (Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del 2016), convertito, con modificazioni, dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229, il termine di cui al comma 1 è di cinque anni. Decorso inutilmente i termini sopra indicati le definizioni uniformi e le disposizioni sovra ordinate in materia edilizia trovano diretta applicazione prevalendo sulle disposizioni comunali con esse non compatibili

La norma da inserire nelle NTA all'art.1 comma 5bis riguarda la presa d'atto che le definizioni del nuovo REC e l'adeguamento dell'attuale REC alla L.R. 8/2018 per il Comune entrerà in vigore entro e non oltre la data del 11.05.2023.

### **VARIANTE 23-**

La variante riguarda la modifica normativa di alcune zone D1 e D2 sia di completamento che di espansione a diretto contatto con zone a prevalente destinazione residenziale, con l'inserimento di uno specifico divieto che riguarda la collocazione in tali zone delle industrie insalubri di prima categoria e le industrie a rischio di incidente rilevante

La modifica normativa è sorta, dopo un ampio dibattito politico, sulla base della necessità da parte dell'amministrazione comunale di tutelare il bene primario per eccellenza il diritto alla salute bene costituzionalmente tutelato

A tal proposito va ricordata la sentenza della Corte Costituzionale n. 382 del 07.10.1999 che, tra l'altro, ha sancito come alla funzione di governo del territorio è collegata anche la competenza in materia di interessi ambientali da reputare costituzionalmente garantita e funzionalmente collegata alle altre tra cui, oltre all'urbanistica quale funzione ordinatrice dell'uso delle trasformazioni del suolo, quella dell'assistenza sanitaria intesa come complesso di interventi positivi per la tutela e promozione della salute umana

Tale motivazione risulta assai pregnante e calzante in quanto viene chiaramente espresso che il fine pubblico che si intende perseguire, in presenza di destinazioni urbanistiche non omogenee, è quello di garantire e tutelare il diritto alla salute alla comunità di Montegiorgio bene giuridico garantito dall'art.10 32 della Costituzione

Al riguardo si segnala anche la sentenza del Consiglio di Stato Sez. VI, del 18.09.2013 n. 4647, secondo cui : "..... la generale pianificazione urbanistica deve contemperare la pluralità degli interessi coinvolti: dall'interesse economico delle imprese, agli interessi volti ad assicurare un razionale assetto e sviluppo del territorio e a tutelare ulteriori interessi di rango Costituzionale, che attengono alla tutela dell'ambiente e della salute dei cittadini "

In buona sostanza si ritiene che la previsione normativa così come prevista nella apposita scheda di variante va a colmare un vuoto normativo dell'attuale P.R.G. contemperando l'esigenza di una corretta pianificazione del territorio, l'interesse economico delle imprese ed il diritto alla salute dei cittadini.

Varianti, queste ultime, che sulla base di quanto previsto dalla vigente normativa D.Lgs 152/2010 e DGR Marche 1810/2010 non necessitano di verifica preliminare in quanto:

- non hanno impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale:



COMUNE DI MONTEGIORGIO  
Provincia di Fermo

- h) le varianti al PRG contenenti precisazioni normative a chiarimento di meccanismi di attuazione delle previsioni insediative, ferma restando l'entità del carico urbanistico;
- k) le varianti agli strumenti urbanistici generali e attuativi che non determinino incrementi del carico urbanistico, che non contemplino trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse e non contengano opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa;

Complessivamente le varianti da sottoporre ad adozione ai sensi della L.R. 34/92 e s.m.i. art.lo 26 risultano le seguenti:

N.	Prot.	Data	Richiedente	Ubicazione/Superficie attuale	Foglio	Particella	Richiesta/Proposta ufficio
1	5721	07/05/2015	Tacchetti Vincenzo	C.da Cisterna Ambito tutela manufatti extraurbani di pregio ml. 150,00	21	156/158/160/169	Riduzione ambito tutela a ml. 100,00
2	5030	04/05/2016	Muccichini Marco	Via Faleriense Est Destinazione attuale: VP = mq. 1.355,77 B1 = mq. 1.562,69 C3 = mq. 43,92	47	27 porz. 573	Trasformazione proposta : VP = mq. 1.774,77 D1 = mq. 3.000,00
3	5729	20/05/2016	Neri Ottavio	Strada C.le Laguna Destinazione attuale: B4 = mq. 1.673,84	28	7/12/157	Trasformazione proposta : E = 1.673,84
4	6189	01/06/2016	Armeni Claudio ed altri	Frazione Monteverde Destinazione attuale: B4= mq. 178,26	40	278porz 279porz	Trasformazione proposta : E = 178,26
5	22	02/01/2017	Vita Carlo	Via Faleriense Est Destinazione attuale: VP = mq. 1.245,79	47	253/73/77	Trasformazione proposta : E = 1.245,79
6	1831	10/02/2017	Giostra L./Vesprini G.	C.da Crocedivia Destinazione attuale: VP = mq. 708,36 B2 = mq. 1.305,54	44	600	Trasformazione proposta : VP = mq. 848,36 B2 = mq. 1.705,54
7	2208	16/02/2017	Tarulli A./Salvatori M.	C.da Fonterimana Destinazione attuale: C3 = mq. 6.376,01	45	594	Trasformazione proposta : E = mq. 7.185,91
8	2209	16/02/2017	Tarulli Ivano ed altri				
9	4813	18/04/2017	Vita Delfina	C.da Crocedivia Destinazione attuale: B2 = mq. 1.119,26	45	418/420	Trasformazione proposta : E = mq. 1.119,26
10	5608	08/05/2017	Ulissi Marilena	Frazione Alteta Destinazione attuale: B2 = mq. 629,84	4	141/142	Trasformazione proposta : E = mq. 629,84
11	5774	10/05/2017	Vita Renato ed altri	C.da Crocedivia Destinazione attuale: VP = mq. 12.902,20 B2 = mq. 1.173,14	45	189/190/533/ 534/118/194/257	Trasformazione proposta : E = mq. 14.075,34
12	14234	13/11/2017	Officina del Sole	C.da Crocedivia Destinazione attuale: E = mq. 3.040,15	22	130	Trasformazione proposta : R1 = mq. 3.040,15
13	14341	15/11/2017	Rapazzetti Giovanni	C.da Colle Cerreto Destinazione attuale: VP = mq. 676,13 B2 = mq. 611,04	14	193/422/427	Trasformazione proposta : E = 1.287,17



COMUNE DI MONTEGIORGIO  
Provincia di Fermo

14			Pasquali Bianca Maria	C.da San Mie Destinazione attuale: E = mq. 3.631,16		374 porz 330 porz	Trasformazione proposta : D3 = mq. 1.295,69 D1 = mq. 2.335,47
15	Modifica d'Ufficio		Terribili Alan	C.da colle Cerreto Destinazione attuale: D1a = 23.973,44		Particelle varie	Trasformazione proposta : E = 18.537,81
16	1193	24.01.2018	Granatelli Umberto	Strada Provinciale Alteta Destinazione attuale: D 1 = 4.515,30	3	115-120-152-153- 154-157-158-159- 160	Trasformazione proposta : E = 4.515,30
17	2678	21.02.2018	Liberati Marina Rosa e Liberati Laura	Via Faleriense Ovest Destinazione attuale: D3 = mq. 3.213,99 B2 = mq. 1.566,25	49	8-125-303	Trasformazione proposta : E = 4.780,24
18	Modifica d'Ufficio		Ex lottizzazione Romozzi	Via Cappuccini Destinazione Attuale B1 = mq. 2.437,25	29	456	Trasformazione proposta : V1 = mq. 2.437,25
19	11564		Terribili Alan Terribili Weruska Cappannari Carla	Frazione Cerreto Destinazione attuale R1 = mq. 4.752,23			Trasformazione proposta: E = mq. 4.752,23
20	Modifica D'Ufficio		Aviosuperficie				Modifica normativa tecnica scheda Aviosuperficie
21	Modifica D'Ufficio						Inserimento tavole e norme relative alla micro zonazione sismica del territorio comunale
22	Modifica D'Ufficio						Inserimento nuovi parametri edilizi relativi al nuovo REC approvato con L.R. 8/2018
23	Modifica D'Ufficio						Modifica normativa zone D con divieto inserimento in tali aree di industrie insalubri di prima categoria e di industrie con rischio di incidente rilevante

**AREE CON RICHIESTA DI TRASFORMAZIONE IN ZONA AGRICOLA mq. 59.980,99**



**AREE CON RICHIESTA DI MODIFICA E/O AMPLIMENTO DESTINAZIONE PRG mq. 8.993,70**



**Saldo complessivo di riduzione di superficie ritornate a zona Agricola è pari a + mq. 50.987,29 (59.980,99-8.993,70)**

Sulle aree oggetto di trasformazione urbanistica che da zona Agricola sono trasformate in aree potenzialmente edificabili è stato chiesto il parere, ai sensi dell'art.10 89 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. al Servizio Decentrato della Regione Marche ex Genio Civile rispettivamente in data:

13.06.2018 prot. n. 8530 per le varianti 6 " Giostra Loris e Vesprini Giorgia" e n. 14 " Pasquali Bianca Maria" e per le quali il Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio di Fermo con nota del 02.08.2018 prot. 890482 ha espresso parere favorevole con le seguenti prescrizioni di carattere generale:

1. Ci si attenga alle prescrizioni dei tecnici geologi, riportate in calce ad ogni singola relazione tecnica inerente ciascuna variante proposta;
2. Siano escluse dall'edificazione le aree a grado di vocazionalità basso e/o aree con pendenza maggiore del 30%;
3. Acquisizione in sede di progettazione esecutiva di ogni eventuale singolo intervento da realizzare, degli studi di carattere



## COMUNE DI MONTEGIORGIO Provincia di Fermo

geologico e geotecnico necessari per la scelta ed il dimensionamento delle strutture di fondazione e/o altro, nonché una puntuale valutazione della risposta sismica del terreno soprattutto nei riguardi dei fenomeni di liquefacibilità.

4. Realizzazione delle strutture in fondazione adoperando particolare cura qualora gli studi geologici esecutivi di dettaglio rilevino la presenza di terreno dalle scadenti caratteristiche geomeccaniche nelle porzioni di area oggetto di intervento edilizio e/o terreni di riporto antropico; in tal caso si adottino tipologie di fondazione da consentire il "bypass";

Mentre per la variante 2 Muccichini Marco si è inoltrata in data 08.09.2018 richiesta di parere al Genio Civile regionale e si è in attesa di riscontro.

### **PREMESSE, OBIETTIVI STRATEGICI E AZIONI DELLE VARIANTI AL PIANO REGOLATORE.**

Le varianti sopra descritte, nel loro complesso in continuità con gli obiettivi perseguiti dalla amministrazione comunale in linea con il PTC Provinciale si sono poste nell'ottica di una ulteriore riduzione delle aree edificabili sempre nel rispetto della rinnovata definizione di paesaggio indicato come, *"una determinata parte del territorio, così come percepita dalle popolazioni il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani dalle loro interrelazioni"* indicata dalla *Convenzione europea per il paesaggio*, che ha, inoltre, stabilito che l'attenzione riguarda sia i paesaggi che possono essere considerati eccezionali, sia i paesaggi della vita quotidiana sia i paesaggi degradati. Contenuti riportati e recepiti nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, (D.lgs 42/2004), che necessitano, inoltre, di essere ricompresi in un processo di revisione del PPAR in fase di elaborazione da parte della Regione Marche.

I contenuti delle varianti al Piano sono frutto di un processo che ha lo scopo di integrare gli obiettivi della sostenibilità ambientale con gli obiettivi derivanti da una necessaria riduzione del suolo edificabile, già iniziato già nel 2012/2013.

Per identificare e mettere a sistema le politiche/azioni delle varianti al piano si è fatto riferimento ad una articolazione in aree e sistemi, individuando per ciascuno le principali tipologie di azioni che le varianti al piano comportano.

Aree e sistemi territoriali	Azioni del PIANO
Aree naturalistiche	Nessuna azione del piano in cui sono previsti aumenti di superficie edificabile interviene su tali aree
Ambiente, paesaggio e territorio rurale	Valorizzazione del territorio agricolo che, con la eliminazione di aree edificabili o ad altro titolo antropizzabili ricreano una nuova connessione con le aree a valenza paesaggistica. Salvaguardia degli elementi naturali e seminaturali del paesaggio Piccole modifiche delle tutele paesistico-ambientali in particolare in un manufatto extraurbano di pregio (pinturetta) a cui è stata prevista la riduzione della tutela. Modesti interventi di trasformazione in aree edificabili e produttive di porzioni di aree agricole che non incidono sull'ambiente, paesaggio e territorio rurale.
Aree urbane	Integrazione di alcune aree residenziali esistenti. Eliminazione di aree a scopo residenziale e produttivo. Varianti normative Apposizione di un vincolo preordinato all'esproprio
Sistema delle infrastrutture	Le varianti proposte non interferiscono con le infrastrutture esistenti

### **VERIFICA DI COERENZA ESTERNA**

Le previsioni di trasformazione sia dell'assetto attuale dei suoli che quella normativa, sono nella sostanza conformi e coerenti alle tutele ed agli indirizzi delineati dai vincoli statali e dai piani sovra ordinati regionali e provinciali di riferimento.

In merito alla analisi di coerenza esterna ed in riferimento alla Relazione illustrativa del PIANO in esame, si può sinteticamente osservare per i diversi livelli di tutela:



COMUNE DI MONTEGIORGIO  
Provincia di Fermo

### Piani e programmi pertinenti di livello statale

La tutela dei beni paesaggistici ricompresa nelle aree interessate dal piano, si concretizza nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, dichiarate di notevole interesse pubblico dalla legge n. 1497 del 1939 e dalla legge n. 431 del 1985 ed oggi ricomprese nel decreto legislativo numero 42 del 22 gennaio 2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” e ss.mm.

Tale livello di tutela non inibisce le trasformazioni ma ne regola le modalità, attraverso il procedimento di rilascio della autorizzazione paesaggistica, procedimento che si sostanzia e supporta con la presentazione della relazione paesaggistica, come base di riferimento essenziale per le valutazioni previste in materia di autorizzazione in tali aree.

Nello specifico il territorio non è interessato dal “Galassino” relativo al Fiume Tenna e dalle tutele dei corsi d’acqua (D.lgs n. 42/2004) se non tratti marginali posti lungo il fiume stesso. Le varianti al piano non interessano aree ricomprese nel D.lgs 42/2004.

### Piani e programmi pertinenti di livello regionale statale

#### A)P.P.A.R.

Per quanto concerne il PPAR, il riferimento è rappresentato dal PRG stesso adeguato al PPAR. Le Varianti che, nel 2004, nel 2007, nel 2013 e nel 2016 hanno modificato il PRG approvato definitivamente nel 2001 in adeguamento al P.P.A.R. , avevano già ripercorso e verificato il processo di conformità del piano al PPAR alla luce degli aggiornamenti cartografici e delle mutate esigenze di trasformazione degli insediamenti urbani del Comune di Montegiorgio, e già allora erano state apportate modifiche al sistema delle tutele paesistico-ambientali per adeguarle al territorio stesso.

Al contrario, le presenti varianti al PIANO, che hanno come specifico e principale oggetto, proprio, la riduzione delle aree con previsioni edificatorie e solo in cinque casi, modesti, ampliamenti di zone di completamento e di aree commerciali che non modificano nella sostanza ambiti già precostituiti ed immutabili tranne la variante n. 1 che ha come oggetto la riduzione dell’ambito di tutela di un fabbricato extraurbano di pregio da ml. 150,00 a ml 100,00 che di fatto non comporta implicazioni sia dal punto di vista visivo che dal punto di vista sostanziale restando immutata la situazione circostante il fabbricato già consolidata ed immutata nel tempo .

Le varianti al piano in linea con quanto fino ad ora approvato ed in conseguenza dall’innovazione legislativa, prodotta a seguito dell’approvazione della Convenzione europea per il paesaggio, dall’aggiornamento dei contenuti del Codice del paesaggio e, prioritariamente, dal processo in corso di revisione del PPAR, non intaccano le tutele fino ad ora previste se non nel singolo caso della riduzione di un’area di tutela integrale prevista per un manufatto storico in località Montemilone C.da santa Lucia (art.lo 40 dell NTA del PPAR), in cui si è prevista la riduzione da ml. 150 a ml. 100 della tutela dal perimetro del fabbricato che di fatto non incide sulla visibilità del manufatto e nella sua interazione con il costruito circostante.

In definitiva: le varianti al piano non prevedono sostanziali e determinanti revisioni delle tutele esistenti e pertanto risultano coerenti con i principi del PPAR e con i principi che hanno ispirato le varianti al PRG sopra richiamate.

#### IN SINTESI:

CATEGORIE P.P.A.R.	BILANCIO TUTELE
I. Categorie della struttura geomorfologica	
Emergenze geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche (art. 28 NTA del PPAR)	Bilancio delle tutele rispetto al Piano vigente: INALTERATO



COMUNE DI MONTEGIORGIO  
Provincia di Fermo

<b>Crinali (art. 30 NTA del PPAR)</b>	Bilancio delle tutele rispetto al Piano vigente: INALTERATO
<b>Versanti (art. 31 NTA del PPAR)</b>	Bilancio delle tutele rispetto al Piano vigente: INALTERATO
<b>2. Categorie del patrimonio botanico vegetazionale</b>	
<b>Elementi diffusi del paesaggio agrario (art. 37 NTA del PPAR)</b>	Bilancio delle tutele rispetto al Piano vigente: INALTERATO
<b>3. Categorie del patrimonio storico culturale</b>	
<b>Paesaggio agrario di interesse storico ambientale art.10</b>	Bilancio delle tutele rispetto al Piano vigente: INALTERATO
<b>Centri e nuclei storici art.10 39 NTA del PPAR</b>	Bilancio delle tutele rispetto al Piano vigente: INALTERATO
<b>Edifici e manufatti storici (art. 40 NTA del PPAR)</b>	Bilancio delle tutele rispetto al Piano vigente: Sostanzialmente INALTERATO con una modesta riduzione del perimetri di tutela di un manufatto extraurbano di pregio in località Montemilone
<b>Zone archeologiche (art. 41 NTA del PPAR)</b>	Bilancio delle tutele rispetto al piano vigente: INALTERATO
<b>Aree ad alta percektività, punti panoramici e strade panoramiche (art. 43 NTA del</b>	Bilancio delle tutele rispetto al piano vigente: INALTERATO

## **B) PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO**

Le varie aree interessate dalle varianti, per la maggior parte in riduzione, non sono ricomprese in aree a rischio prevalente ed il piano per le nuove aree previste interviene per “governare” la pianificazione esistente attraverso modesti ampliamenti non significativi trasformando limitate aree agricole in zone D1 e D3 e un modestissimo ampliamento di mq. 400 di una zona B2 .

## **DESCRIZIONE DEL CONTESTO TERRITORIALE IN CUI SI INQUADRANO LE PROPOSTE**

### **INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

Il territorio del comune di Montegiorgio ha una estensione di 47,40 Km<sup>2</sup>. con una dimensione nel senso N-S di circa Km. 7,3 e di circa Km. 7,5 nel senso E-O, ha una forma approssimativamente rettangolare inscritta in un cerchio con un diametro di circa Km. 4,00. Posto sulla sponda sinistra del fiume Tenna a circa 411 mt. s.l.m., lungo la Media Valle del fiume Tenna, sullo spartiacque che separa i bacini del fiume Tenna e del torrente Ete Morto.

Montegiorgio ricade nella fascia centrale della regione Marche definita come subappenninica ed è caratterizzato da una morfologia prevalentemente collinare con rilievi degradanti verso il fiume.

Si presenta infatti come il tipico paese marchigiano della media fascia collinare, con il centro storico posto alla sommità di un colle e il territorio che degrada dolcemente al fondovalle, dove si concentra la significativa frazione di Piane con numerosi insediamenti industriali e commerciali, fino alla fascia del fiume Tenna che attraversa il territorio da ovest verso est, raggiungendo attraverso la media valle del Tenna, il mare a Porto Sant’Elpidio.

Il paesaggio è quindi caratterizzato da dolci rilievi arrotondati delle colline, che nella zona raggiungono la quota massima di m. 424 s.l.m. del Colle San Liberato, ai m.411 s.l.m. del Pincio nel centro storico, ai m. 158 s.l.m. della zona Piane, al punto più basso del territorio che si trova nella zona nord tra il fosso di Gabbiano e la zona Fosa al di sotto dei 100 s.l.m..

Il territorio del Comune di Montegiorgio, è divisibile in due zone distinte:

- da una parte la fascia collinare con quote che raggiungono i m. 420 s.l.m. caratterizzata nelle sue parti sommitali e delle zone di cresta da una morfologia a ripiani raccordati con scarpate che si trasformano in pendii mediamente acclivi (ad eccezione di alcune zone a nordovest del territorio dove troviamo i calanchi, caratteristici solchi che si sono formati nel terreno argilloso e che si estendono ad interi versanti, suddivisi da numerosi canali separati a loro volta da strette



## COMUNE DI MONTEGIORGIO

### Provincia di Fermo

creste e ripidi versanti nudi in rapida evoluzione) ed impluvi dei fossati che si riversano nel fondovalle, con un paesaggio contrassegnato da crinali e versanti;

- la vallata del fiume Tenna piuttosto estesa e caratterizzata da morfologie sostanzialmente pianeggianti, territorio che negli ultimi decenni è stato particolarmente interessato da fenomeni di antropizzazione.

*- Coordinato geografico Latitudine 43° 7' 59" Nord Longitudine 13° 32' 15" Est  
- Il centro storico è nato a m. 293 sopra il livello del mare con una escursione altimetrica che varia tra i m. 80 ed i m. 415  
- Cartograficamente l'area risulta individuata nella tavola IGM 1:25.000 "Grottazzolina" III quadrante NE del Foglio n. 101 e 100 della Carta d'Italia.*

Con i suoi, 7.000 abitanti circa è il Comune più popoloso della Media Valle del Tenna e rappresenta un punto di riferimento per tutti gli undici comuni circostanti e confinanti. (A Nord Francavilla d'Ete, Fermo (Boara), Mogliano, Monte S. Pietrangeli) ad Ovest (Massa Fermana, Montappone, Monte Vidon Corrado, Falerone) ad Est (Rapagnano, Magliano di Tenna) a Sud (Belmonte Piceno).

I residenti sono suddivisi tra il Centro Capoluogo e le frazioni di Alteta (posta nella parte Nord del territorio), Monteverde, (sita a Sud-Ovest) e Piane di Montegiorgio, (sita lungo la ex SS Faleriense a diretto confine ad Est con il Comune di Magliano di Tenna e Fermo a Sud).

Circa il 28% degli abitanti nel Comune di Montegiorgio è residente nelle case sparse sull'intero territorio e la densità territoriale è di circa 140 ab/Kmq, uno di quelli con la più scarsa densità abitativa della nuova provincia del Fermano che è composta da 40 comuni ed ha una superficie di circa 860 Km<sup>2</sup> (Montegiorgio ne rappresenta il 5,51%) ed una popolazione stimata in circa 175.000 abitanti, (Montegiorgio ne rappresenta il 4,06%).

La via di comunicazione più importante che attraversa il territorio è la strada regionale n. 210 ex n. 239 (ex S.S. 210), che percorsa verso est collega Montegiorgio al litorale adriatico con una distanza in linea d'aria di circa 25 Km, con Fermo che si trova ad una distanza di 21 km e Porto San Giorgio posto a circa 27 Km, dove è possibile anche il collegamento all'autostrada A14 e alla ferrovia Ancona-Pescara. Mentre con la S.P. n. 239 percorsa verso ovest è possibile il collegamento con Servigliano posto a 11 Km e Sarnano posto a 34 Km una delle più importanti mete turistiche dell'Appennino marchigiano che sorge in prossimità della catena dei Monti Sibillini.

Le altre strade più significative sono la prov. N. 37 che dalle piane di Montegiorgio attraversa il territorio da sud a nord e collega il paese a Francavilla e la prov. N.52 percorsa verso ovest che collega Montegiorgio a Monte Vidon Corrado e percorsa verso est lo collega a Rapagnano.

Il centro storico e l'abitato del capoluogo sono dislocati sulla collina più alta (m.415 s.l.m.), è disposto all'incirca al centro del proprio territorio e presenta una conformazione planimetrica con una particolare ramificazione a tre punte, a forma di fuso allungato che poggiano su tre crinali.

Il centro storico del capoluogo, quello di Monteverde, di Alteta e di Cerreto, fanno quattro nuclei storici ai quali si aggiungono i centri urbani di Piane e di Crocedivia.

Monteverde è situato nella zona ovest del territorio mentre Alteta e Cerreto si trovano nella zona nord-est. I centri abitati di Crocedivia e Piane fanno parte della storia più recente, quando il centro storico ha perso il ruolo di riferimento urbano principale in favore delle aree disposte a valle lungo la strada Provinciale n. 239, anche se i primi insediamenti precedenti all'anno 1000, sono situati nella vallata.

Sotto l'aspetto della struttura economica, pur con la crisi attuale, l'area si presenta vitale sotto l'aspetto imprenditoriale, con una concentrazione di piccole, medie e grandi imprese, in linea rispetto al dato regionale, a sua volta superiore a quello nazionale.

A Montegiorgio, come nell'intera area del Fermano, prevale la figura giuridica della ditta individuale, mentre risulta leggermente modesta la presenza di società di capitali. Anche in questo caso, pur nel contesto della struttura economica dell'area, caratterizzata dalle microimprese, il comune di Montegiorgio presenta una situazione solida, superiore a quella media dei comuni simili, per dimensioni e posizione geografica.



## COMUNE DI MONTEGIORGIO Provincia di Fermo

Si può concludere sottolineando i caratteri di forte integrazione del comune di Montegiorgio entro un contesto socio-economico connotato da una certa vitalità e da una identità territoriale ben precisa che ha origine nella configurazione morfologica e dalle profonde radici culturali e storiche della sua popolazione.

La più antica fonte scritta riguardante luoghi del territorio Montegiorgiese si trova nel Regestum Farfense, che risale all'anno 967 e fa riferimento alla "Curtem Sancti Angeli in loco qui vocatur murgianum", si tratta di un riferimento alla chiesa di S. Angelo ed agli edifici esistenti attorno ad essa. Con ogni probabilità si tratta della corte di S. Angelo nell'attuale C.da Margiano in zona di Piane di Montegiorgio.

La struttura urbana del centro storico di Montegiorgio è il frutto di una progressiva stratificazione urbanistica che inizia intorno al 1100, quando il paese da villaggio di poche case cresce e si sviluppa per la presenza dei Farfensi, tanto da richiedere di essere cinto di mura.

Il raccordo tra il punto più alto del paese (Pincio) e i tre quartieri più importanti determina la struttura urbanistica del paese a forma di Y con i tre agglomerati dall'aspetto di fuso arrotondato verso l'estremità dove si trova la porta di accesso.

Nel corso dei secoli il paese si è arricchito di numerosi ed importanti poli religiosi ed urbani come il convento degli Agostiniani, (attuale scuola media), ed il monastero delle clarisse di S. Chiara, (luogo del Medioevale comune), il convento dei Farfensi S. Giovanni, (attualmente locali parrocchiali) e il convento dei Francescani (attuale Comunale).

Gli interventi edilizi ed urbanistici operati nel secondo dopoguerra hanno purtroppo alterato in parte la struttura, ma soprattutto la fisionomia del paese che in otto secoli si era sviluppato in modo omogeneo ed armonico.

In quaranta anni si è operato uno snaturamento architettonico attraverso diverse demolizioni e ricostruzioni con caratteristiche architettoniche del tutto estranee al contesto storico culturale e hanno evidenziato una generalizzata mancanza di sensibilità e di passività che hanno portato il paese in crisi anche demografica per l'abbandono del centro da parte di numerose famiglie che hanno scelto la periferia.

Questi fenomeni comuni a molti paesi che si affacciano sulla valle del Tenna, hanno portato alla frantumazione del vecchio rapporto paese-campagna, favorendo il sorgere ed il consolidarsi in pianura di numerosi altri nuclei e frazioni lontani spesso anche diversi chilometri rispetto al paese originario situato in collina.

Nuclei sparsi sul territorio che, realizzati senza regole ed a "macchia di leopardo" nel corso degli anni, oggi richiedono un difficile intervento organico di riqualificazione.

### **RAPPORTO PIANO REGOLATORE GENERALE E PIANO PAESISTICO AMBIENTALE REGIONALE**

#### **Rispetto al SISTEMA STORICO – CULTURALE.**

Il piano regolatore ha completato l'elenco degli edifici urbani di pregio ed ha individuato tutti i manufatti di interesse storico da salvaguardare inoltre in tema di paesaggio agrario storico ha provveduto a rendere compatibile le previsioni del PRG con quelle del P.P.A.R.

Rispetto invece alle aree di interesse archeologico non si è trovata corrispondenza tra le previsioni del PPAR in particolare rispetto le direttrici delle strade consolari che non risultano riconoscibili nella realtà e per tale motivo si è provveduto ad una catalogazione dettagliata e più ampia in base agli effettivi ritrovamenti ed alle segnalazioni pervenute dalla competente soprintendenza Archeologica.

#### **RISPETTO AL SISTEMA GEOMORFOLOGICO**

Dal punto di vista **geologico strutturale**, il territorio del colle di Montegiorgio ha sviluppato, dall'inizio del Quaternario, un marcato e rapido sollevamento del rilievo stimato oltre 450 metri di dislivello; ciò ha prodotto una forte e repentina energia di rilievo che ha favorito una vasta fagliazione tettonica e la conseguente fratturazione e decompressione della massa rocciosa, attivando e catalizzando le profonde incisioni del reticolo idrografico minore che scompongono in modo ramificato il paesaggio. E' da evidenziare come i fenomeni di sollevamento siano ancora in atto: ved. area soggetta ad attività sismica compressiva (area sismica di Porto San Giorgio – Fermo). Questa situazione complessiva ha logicamente innescato vasti processi morfologici, come i fenomeni franosi di grandi dimensioni che investono anche placche di substrato.



## COMUNE DI MONTEGIORGIO Provincia di Fermo

Con l'ausilio del rilevamento e delle indagini effettuate e reperite, ecc., nel territorio esaminato si riconoscono le seguenti unità litologiche:

- **depositi continentali, coltri di copertura**
- riporti costituiti da materiale eterogeneo;
- colluvioni costituite prevalentemente da limi, argille e sabbie;
- argille limose di colore marrone con striature grigiastre corrispondente alla coltre di copertura eluviale molto alterata;

### - **alluvioni terrazzate del Fiume Tenna**

- Depositi alluvionali terrazzati del I° e II° ordine del Fiume Tenna; materiale costituito da ciottoli ghiaiosi, prevalentemente di natura calcarea, a pezzatura medio grossolana, disposto in coltri dello spessore di alcune decina di metri. Depositi alluvionali del III° e IV° Ordine del Fiume Tenna: materiale costituito da prevalenti facies ghiaiose, talora con marcata presenza matrice sabbioso limosa, a volte alternate da orizzonti e/o lenti di sedimenti limoso argilloso sempre di origine alluvionale. Complessivamente il deposito alluvionale del III° e IV° Ordine ricopre il bedrock argilloso Pleistocenico con spessori anche superiori ai 20 - 25 metri.

### - **depositi marini, ascrivibili al Pleistocene inferiore**

(zona urbanizzata a monte della S.P. Maceratese)

- Conglomerati prevalenti;
- Argille limose massive di colore azzurrognolo con livelli sabbiosi.
- Orizzonti prevalentemente sabbiosi di colore giallo ocra;
- Argille siltoso marnose massive di colore grigio azzurro intercalate da rari livelli sabbiosi grigi;
- (aree medio basse dei versanti, fino ai fossati di fondovalle)
- Fitta alternanza di argille limose di colore grigio azzurro e livelli o strati limoso sabbiosi dello stesso colore;
- Sabbie giallastre mediamente cementate con presenza di fitte intercalazioni argillose passanti a sabbie giallastre mediamente cementate con subordinate intercalazioni argillose.
- Argille siltose con sottili intercalazioni sabbiose.

Per l'aspetto **idrogeologico** il territorio è caratterizzato dalla presenza nella zona sud dal fiume Tenna che rappresenta il bordo meridionale del territorio e dai suoi affluenti che sono i fossi Ferranini, Castagneto, Morrecine, e Rioberto e dal bacino del Chienti con i fossi Tarucchio e Fosa ed i più piccoli di Gabbiano e Cisterna.

### **Considerazioni geologiche e geomorfologiche generali**

Lo studio geologico effettuato, ai fini della variante al Piano Regolatore Generale, adottato definitivamente nel 2013 e tutte le specifiche varianti approvate successivamente non rilevano particolari problematiche nel territorio comunale e sulle aree oggetto di variante. La consistente riduzione di aree destinate all'edificazione oltre al mancato utilizzo da parte dei proprietari di quelle esistenti hanno consentito un parziale riequilibrio tra le zone rurali e quelle urbanizzate.

Tale scelta di fatto, perseguita in continuità anche dalla presente variante, permette una maggiore conservazione e difesa dell'ambiente agrario preesistente mediante il mantenimento della morfologia agraria, vegetale e topografica esistente ed impedisce una espansione delle antropizzazioni del territorio.

In particolare l'intervento più rilevante della presente proposta di variante riguarda l'insediamento di una attività artigianale in località S.Miè per la raccolta, smontaggio e commercializzazione di macchinari in genere e di altri prodotti di scarto.

Variante che con opportuni interventi di impermeabilizzazione, accorgimenti tecnici quali convogliamento delle acque di scolo in apposite vasche e successiva depurazione delle stesse può essere tranquillamente valutata positivamente in termini di opportunità anche dal punto di vista ambientale e paesaggistico, in quanto controllabile e verificabile rispetto alle molte attività non autorizzate presenti in altri territori. Le restanti varianti sono di modestissima entità e non modificano minimamente gli aspetti paesaggistici, culturali e ambientali attualmente consolidati nel territorio. Aree oggetto di variante individuate in una logica di riduzione e redistribuzione generale di uso del suolo.

Comunque (anche in una logica di riduzione di uso del suolo) tutte le nuove aree presenti nel PRG, comportano una limitata se non nulla alterazione della dinamica naturale del ciclo idrico a seguito della parziale impermeabilizzazione del suolo.

Impermeabilizzazioni del suolo che, sono di limitata estensione, a cui tuttavia occorre prevedere opportuni, anche se non strettamente necessari, interventi di mitigazione, anche per scongiurare i possibili e limitati o nulli effetti che potrebbero incidere



## COMUNE DI MONTEGIORGIO Provincia di Fermo

sia sulla dinamica idraulica del reticolo idrografico minore (fossi, scolatori, ecc.) sia sulla scala più ampia del bacino idrografico principale.

E', quindi, opportuno che le trasformazioni o gli interventi sul territorio relativi alle varianti, siano compatibili con il principio dell'invarianza idraulica ovvero "la trasformazione di un'area deve essere tale da non provocare un aggravio della portata di piena del corpo idrico ricevente i deflussi superficiali arginati dall'area stessa" così come previsto dalla L.R. 22 del 23.11.2011 art.10.

Si individueranno tutti gli interventi possibili di mitigazione e compensazione idraulica atti a ridurre a monte le portate meteoriche circolanti nelle reti fognarie ovvero avviate alla rete idrografica superficiale, in particolar modo creando volumi di invaso, (vasche di raccolta a cessione differenziata) e favorendo, con l'infiltrazione, il mantenimento dell'equilibrio idrologico.

E' per questo che, per le varianti oggetto della presente relazione preliminare, le NTA del PRG, già integrate con stringenti previsioni per la verifica della invarianza idraulica dovranno prendere in considerazione l'intero bacino idrografico al fine di garantire la sicurezza idrogeologica delle aree e dei territori, lavorando principalmente attraverso:

- la limitazione delle superfici pavimentate ed impermeabili e rendere obbligatoria la norma di parcheggi permeabili alberati;
- favorire l'infiltrazione e dispersione delle acque in loco;
- favorire il risparmio della risorsa idrica attraverso il riuso di parte delle acque meteoriche raccolte in vasche di accumulo e convogliate in una rete di adduzione a loro dedicata.

### **Limitazione dell'impermeabilizzazione delle superfici**

In linea generale, le impermeabilizzazioni del suolo, riguardanti le nuove aree, devono essere ridotte al minimo e quindi, laddove possibile, bisogna sempre prevedere la dispersione superficiale delle acque meteoriche tramite pavimentazioni permeabili.

### **Inquadramento climatico**

I parametri meteo-climatici relativi al Comune di Montegiorgio, di seguito rappresentati, scaricati dall' A.S.S.A.M., Agenzia per i Servizi nel Settore Agroalimentare delle Marche, rappresentano uno strumento di valutazione ed elaborazione progettuale che ben difficilmente, oramai, può più prescindere da essi e che si riportano integralmente.

La valutazione delle condizioni climatiche e fisiche del sito hanno lo scopo di portare il progettista a definire tutti i requisiti in relazione alla forma, alla distribuzione degli spazi, ai consumi ed al risparmio energetico, all'inserimento nell'ambiente che l'edificio dovrà avere.

### **DATI GENERALI CONSOLIDATI**



# COMUNE DI MONTEGIORGIO

## Provincia di Fermo

Gradi giorno	2120 °C
Temperatura minima di progetto	-4,0 °C
Umidità relativa dell'aria di progetto per la climatizzazione estiva	65,0 %
Irradianza solare massima estiva su superficie orizzontale	294,8 W/m <sup>2</sup>
Altitudine	411 m
Zona climatica	E
Giorni di riscaldamento	183
Velocità del vento	3,4 m/s
Zona di vento	2

Temperature medie mensili (°C)	GEN	FEB	MAR	APR	MAG	GIU	LUG	AGO	SET	OTT	NOV	DIC
	3,1	4,6	7,6	11,7	15,6	20,0	22,8	22,5	19,2	13,7	8,8	5,0

Irradiazioni medie mensili (MJ/m <sup>2</sup> )	GEN	FEB	MAR	APR	MAG	GIU	LUG	AGO	SET	OTT	NOV	DIC
Orizz.	5,5	8,3	12,5	17,5	22,0	24,2	25,5	21,9	16,4	10,8	6,4	4,8
S	9,2	10,9	11,6	11,0	10,3	9,9	10,7	12,1	13,5	13,3	10,3	8,4
SE/SO	7,3	9,2	11,1	12,5	13,1	13,2	14,4	14,6	13,8	11,6	8,3	6,5
E/O	4,3	6,3	9,0	11,9	14,4	15,5	16,5	14,8	11,7	8,2	5,0	3,8
NE/NO	2,1	3,4	5,6	8,6	11,6	13,1	13,4	10,8	7,4	4,4	2,4	1,8
N	1,9	2,7	3,9	5,6	8,1	9,7	9,3	6,6	4,4	3,1	2,1	1,7

## IRRAGGIAMENTO

I dati relativi all'irradiazione globale giornaliera media mensile (R<sub>gmm</sub>)<sup>2</sup>, al suolo, su superficie orizzontale, sono stati tratti dall' "Atlante italiano della radiazione solare", curato dall'ENEA; i dati si riferiscono alla radiazione solare riguardante il Comune di Montegiorgio per il quale è stato ricavato anche con il diagramma Polare e Cilindrico del moto apparente del Sole.

## DIAGRAMMI DEL SOLE

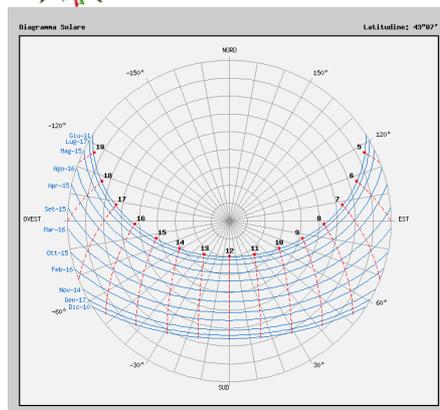
Il metodo più semplice per sfruttare l'energia solare per il riscaldamento degli ambienti è quello del guadagno diretto. Le radiazioni solari dirette e diffuse penetrano, infatti, attraverso le superfici vetrate dell'edificio e vengono assorbite dai differenti elementi che compongono l'ambiente (pareti, pavimenti, arredi).

La descrizione del moto apparente del sole nella volta celeste può avere luogo mediante una carta solare proiettata sul piano orizzontale (DIAGRAMMA POLARE) o sul piano verticale (DIAGRAMMA CILINDRICO) realizzati tenendo conto di latitudine e longitudine. Tali diagrammi sono stati inseriti nelle tavole di zonizzazione.

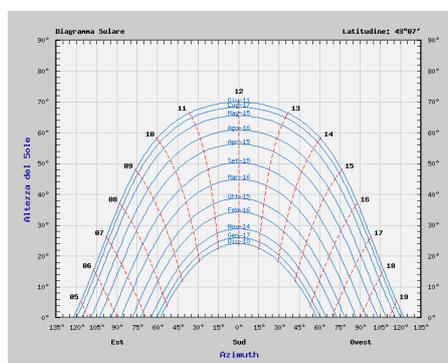
## DIAGRAMMA POLARE



## COMUNE DI MONTEGIORGIO Provincia di Fermo



### DIAGRAMMA CILINDRICO



### DIAGRAMMI DEL VENTO

Altrettanto la ventilazione rappresenta un aspetto fondamentale nel progetto di un edificio. Mentre in passato la ventilazione veniva prevalentemente considerata in relazione al solo controllo della qualità dell'aria interna, recentemente si è manifestato un crescente interesse nell'uso della ventilazione quale strategia per garantire anche il comfort ambientale nel periodo estivo e nelle stagioni intermedie, limitando il ricorso ai sistemi di refrigerazione in un'ottica di risparmio energetico. L'incidenza della ventilazione (invernale ed estiva) sul fabbisogno energetico annuale di un edificio tende a divenire predominante, anche grazie all'adozione, in edifici di nuova costruzione, di livelli di isolamento termico dell'involucro più elevati, inoltre si osserva una costante crescita della domanda di climatizzazione estiva, sia negli edifici residenziali sia nel settore terziario; inoltre la produzione di energia frigorifera necessaria per la climatizzazione estiva si basa generalmente su macchine azionate elettricamente, per cui la climatizzazione estiva si traduce in un consumo di energia primaria particolarmente costosa. La ventilazione degli ambienti assolve pertanto due compiti:

- garantire la qualità dell'aria degli ambienti indoor;
- garantire il controllo del comfort riferito anche all'eventuale presenza di correnti d'aria.

L'importanza dei sistemi di raffrescamento passivo è dovuta alla rapida crescita del fabbisogno di raffreddamento degli edifici e dalle problematiche ambientali, economiche, di salute legate agli elevati consumi elettrici ad esse connesse. Le strategie che consentono di controllare il surriscaldamento degli edifici si possono sintetizzare in: proteggere l'edificio dall'irraggiamento solare; controllare l'inerzia termica dei componenti dell'involucro, questa assume un ruolo regolatore attenuando e ritardando le variazioni della temperatura esterna, diminuendo la temperatura media radiante e fornendo migliori condizioni di comfort; adottare sistemi naturali di raffreddamento per la ventilazione. La ventilazione naturale agisce sul benessere influenzando il bilancio termico dell'edificio e consentendo di incrementare gli scambi convettivi tra uomo ed ambiente. La ventilazione naturale dà luogo a raffreddamento tramite le correnti d'aria generate da fenomeni naturali come razione del vento e l'effetto camino.



COMUNE DI MONTEGIORGIO  
Provincia di Fermo

FREQUENZA MEDIA STAGIONALE DELLA DIREZIONE PER SETTORE DI PROVENIENZA

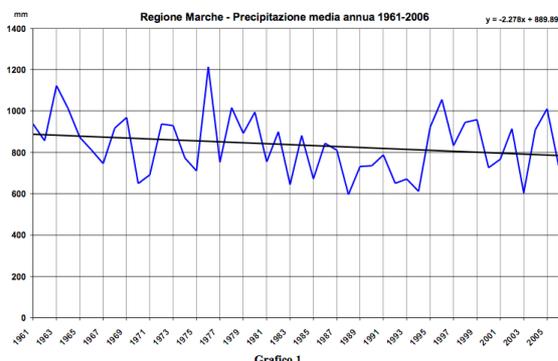
Settori di provenienza	PRIMAVERA		ESTATE		AUTUNNO		INVERNO	
	ore n°	frequenza %	Ore /n°	frequenza %	ore n°	frequenza %	ore	frequenza %
N	1870	8.5	1781	8.1	1514	6.9	1416	6.7
NE	1239	5.6	1557	7.1	841	3.9	565	2.7
E	3152	14.3	4001	18.3	2204	10.1	858	4.0
SE	2910	13.2	2439	11.1	3082	14.1	2377	11.2
S	1497	6.8	1461	6.7	1974	9.1	1695	8.0
SW	1242	5.6	1131	5.2	1357	6.2	1317	6.2
W	3319	15.1	2703	12.3	3686	16.9	4622	21.8
NW	2702	12.3	2106	9.6	2612	12.0	4122	19.5
calma(vm 0,5m/s)	4112	18.7	4743	21.6	4537	20.8	4218	19.9

Da questi dati sono stati ricavati i seguenti diagrammi

Sempre dall'ASSAM sono state analizzate le serie storiche dal 1961 al 2007 di temperatura e precipitazione registrate da n. 15 stazioni scelte in modo da garantire l'omogeneità, la continuità e la rappresentatività del territorio regionale.

### PRECIPITAZIONI

Gli ultimi dati ASSAM (anno 2009) del territorio regionale, nel periodo dicembre 2008 - novembre 2009 (anno meteorologico), sono caduti mediamente 872 mm di pioggia a fronte degli 837 mm che hanno rappresentato la norma del periodo 1961/2005 con un surplus di 35 mm pari a + 4% .

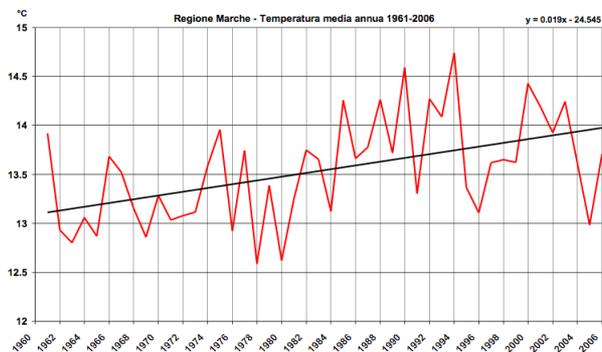


### TEMPERATURE

Gli ultimi dati ASSAM (anno 2009) del territorio regionale, ci attestano che la temperatura media annua calcolata sul territorio regionale è stata di 14,2°C, a fronte dei 13.1°C del periodo 1961/2000, segnando un incremento medio di circa 1°C.



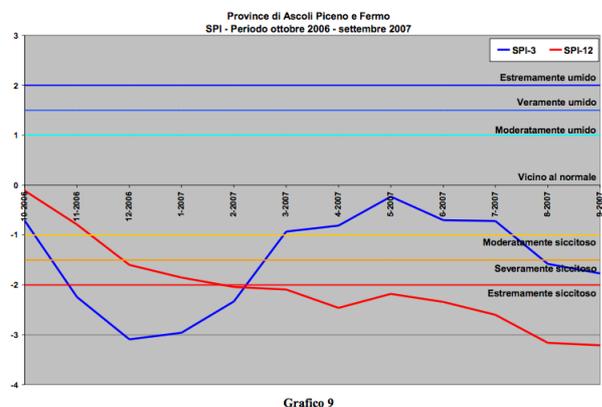
## COMUNE DI MONTEGIORGIO Provincia di Fermo



### SICCITA'

L'indice SPI (Standardized Precipitation Index), sviluppato da McKee, ha il pregio di quantificare il deficit di precipitazione per diverse scale temporali.

Spostando l'analisi dell'indice su scala provinciale, si evidenzia come il fenomeno della siccità riscontrato a livello medio regionale, sia particolarmente accentuato per le province di Macerata, Ascoli Piceno e Fermo, con valori che arrivano addirittura a varcare la soglia (per la grave carenza di precipitazioni autunnali).



A.S.S.A.M. Centro Operativo di Agrometeorologia

### EMISSIONI-ASSORBIMENTO CO2

Le previsioni di espansione del tessuto urbano, inevitabilmente determinano, la sottrazione di superfici utili all'assorbimento di CO2.

In particolare, per la stima degli impatti inerenti tale tema, vengono considerate come valori negativi, le superfici potenzialmente sottratte all'ambiente naturale, in quanto dedicate all'espansione del tessuto urbano (destinazioni B di completamento, C di espansione, D produttive), ed invece sono valutate in termini positivi quelle destinate al verde pubblico attrezzato, ai parchi, ai boschi, all'agricoltura biologica, che costituiscono un ampliamento della superficie utile all'assorbimento della CO2.



## COMUNE DI MONTEGIORGIO

### Provincia di Fermo

Per una valutazione sommaria di tale aspetto, semplificando problemi complessi e multidimensionali, viene impiegato il coefficiente di assorbimento comunemente impiegato per le superfici agricole naturali pari ad un range di 3-5 t CO<sub>2</sub>eq/anno per ha di superficie (5-15t CO<sub>2</sub>eq/anno per ha di superficie di bosco). Dato che, con la presente variante relativa solo ad alcune aree, molte delle quali in diminuzione, rispetto a quanto già verificato in sede variante 2013, potenziale assorbimento minimo pari a  $3 \times 7 = 21$  t CO<sub>2</sub>eq/anno, viene lasciato inalterato vista la limitata dimensione delle aree proposte in variante.

### **ENERGIA**

Dal punto di vista energetico, l'obiettivo è determinare tutte le possibili azioni dirette al contenimento e alla riduzione dei consumi, e nel contempo allo sfruttamento dell'energia rinnovabile ed all'uso razionale dell'energia.

### **BIOSOSTENIBILITA'**

I dati climatici di carattere generale permettono di approfondire la preparazione preventiva di alcuni aspetti ambientali e nello stesso tempo favorire una progettazione degli edifici che sia in grado di garantire buone performance energetiche, consentire risparmi economici associati a sensibili riduzioni degli impatti sull'ambiente.

Pertanto, il contenimento dei consumi energetici, la predisposizione per l'uso di fonti di energie rinnovabili, la qualità del costruito derivante dalla mitigazione dei microclimi e dal mantenimento della qualità dell'involucro, sono le azioni da perseguire per raggiungere obiettivi di qualità energetica ed edilizia negli insediamenti urbani.

Per questo motivo le varianti, attraverso opportune prescrizioni e condizioni inserite nelle NTA di riferimento maggiormente incisive rispetto a quelle già contenute nelle norme vigenti sono in grado di favorire e incentivare una progettazione che viene chiamata bio-sostenibile anche in relazione alle prescrizioni della provincia ed alle indicazioni della L.R. n.14 del 17 giugno 2008.

Tali norme riguardano principalmente una progettazione di dettaglio,(piano attuativo),in grado di determinare reali benefici di medio e lungo termine sulle aree contermini tenendo conto dello sviluppo sostenibile cioè quello "che soddisfa i bisogni del presente senza compromettere la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri" e nella consapevolezza che l'attività edilizia ed i processi di trasformazione del territorio sono l'attività umana che produce il più alto impatto ambientale con:

- consumo del territorio;
- forte utilizzo di prodotti sintetici a base di sostanze petrolchimiche di riconosciuta tossicità;
- consumo incontrollato di risorse come petrolio ed acqua;
- massiccio consumo di energia di origine fossile;
- crescente produzione di inquinamento atmosferico;
- produzione massiccia di scorie e rifiuti.

L'architettura sostenibile è un metodo di progettazione e realizzazione che favorisce un alto livello di qualità della vita, di comfort interno, di rispetto della salute ed un organico inserimento nell'ambiente.

Per esempio accorgimenti attuabili per ottimizzare il comportamento passivo dell'edificio sono:

- Produzione passiva di energia, consiste nell'utilizzo delle superfici finestrate poste sui fronti maggiormente esposti;
- Orientamento dell'edificio con il fronte maggiore esposto a Sud;
- Sistemi solari a guadagno diretto e strategie per lo sfruttamento del raffrescamento naturale;
- Un adeguato rapporto superficie opaca/finestrata;
- L'obbligo di inserimento di dispositivi per l'ombreggiamento e la protezione dalla radiazione solare, dando indicazioni di dimensionamento e di tipologia.

Questo, anche al fine di favorire e incrementare lo sviluppo sostenibile e nel rispetto della L.R. n.14 del 17 giugno 2008, "Norme per l'edilizia sostenibile", che invitano l'amministrazione a promuovere politiche territoriali che incentivino le fonti rinnovabili, il risparmio e l'efficienza energetica, la qualità degli interventi edilizi nel rispetto dell'ambiente.

### **INQUADRAMENTO ACUSTICO**

Lo strumento che disciplina il regolamento sullo stato acustico del territorio di Montegiorgio è costituito dal Piano di Zonizzazione Acustica Comunale, approvato in via definitiva con delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 27-09-2006.



## COMUNE DI MONTEGIORGIO

### Provincia di Fermo

La classificazione acustica, così come prevista dalla tabella A del D.P.C.M. 14/11/97 “Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore” e dall’art. 2 della L.R. n.28 del 14/11/01 “Norme per la tutela dell’ambiente esterno e dell’ambiente abitativo dall’inquinamento acustico nella Regione Marche”, consiste nella suddivisione del territorio comunale nelle sei classi.

Il Piano del Comune di Montegiorgio prevede che nessuna area sia inserita nelle due classi estreme.

**CLASSE I – Aree particolarmente protette**  
**CLASSE VI – Aree esclusivamente industriali**

**Nella Variante non è prevista la presenza di aree in cui si ha contatto tra zone che si differenziano per più di una classe acustica, inoltre la Variante prevede l’obbligo di inserire un filtro verde tra il residenziale e le destinazioni produttive o ricreative-sportive.**

Nel comune di Montegiorgio abbiamo la seguente classificazione:

#### **CLASSE II – Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale**

Rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali.

-Il Piano inserisce l’area del cimitero di Montegiorgio ed Alteta, i giardini del Pincio ed i centri storici di Alteta, Cerreto e Monteverde.

#### **CLASSE III – Aree di tipo misto**

Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali.

-Il Piano inserisce in questa classe zone della S.P. n.37 Maceratese, la S.P. Rapagnanese, tutte le zone rurali non incluse nelle altre classi, le zone residenziali non incluse in altre classi ed il centro storico di Montegiorgio.

#### **CLASSE IV – Aree di intensa attività umana**

Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali, le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie, le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

#### **CLASSE V – Aree prevalentemente industriali**

Rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.

#### **CLASSE VI – Aree esclusivamente industriali**

Rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.

### **RISPETTO AL SISTEMA BOTANICO-VEGETAZIONALE**

Il territorio ricade all’interno dell’area geografica definita “Regione Mediterranea- Supramediterraneo” caratterizzata da essenze caducifoglie termofile (*specie vegetale* adattata a vivere in ambienti caldi in *zone tropicali* e *zone temperate* calde) e mesofile (pianta terrestre che vive in ambienti tendenzialmente asciutti ma dove sussiste, almeno stagionalmente, una moderata umidità).

Tra le specie arboree più diffuse abbiamo le specie legnose indigene (querchia, acero, e l’olmo) e la Robinia pseudoacacia.

Si tratta di un territorio ancora distinto dal paesaggio agrario tipico nel quale risaltano tracce dei metodi tradizionali di coltivazione (grano, vite, olivi, querce, siepi, fossi), la fitta rete stradale di strade bianche in parte oggi depolverizzate, gli elementi architettonici dei fabbricati rurali con mattoni e coppi di laterizio delle fornaci locali e filari significativi di sequoie, lecci, cedri e nei centri urbani di tigli e platani.



## COMUNE DI MONTEGIORGIO Provincia di Fermo

E' necessario mettere in risalto che l'attività agricola e le nuove residenze in tale aree assolvono il compito di tutela del territorio e di presidio per l'equilibrio idrogeologico dei suoli oggi particolarmente necessario.

Non vi sono all'interno del territorio aree speciali protette SIC (siti di importanza comunitaria) o ZPS (zone di protezione speciale).

### RISPETTO AL SISTEMA PAESAGGISTICO

Il PRG ha delimitato con maggiore precisione gli ambiti di alta percettività visiva limitando l'uso nelle fasce di rispetto alle sole attività compatibili e non invasive.

In conclusione, il Piano Regolatore Generale del Comune di Montegiorgio nell'adequarsi alle prescrizioni del Piano Paesistico Ambientale Regionale né ha colto i criteri fondamentali suggeriti dallo stesso piano non apportando sostanziali modifiche allo stesso ma anzi, ampliando e specificando il patrimonio ed i beni sottoposti a tutela.



### STRALCIO PLANIMETRIA DELLA REGIONE MARCHE





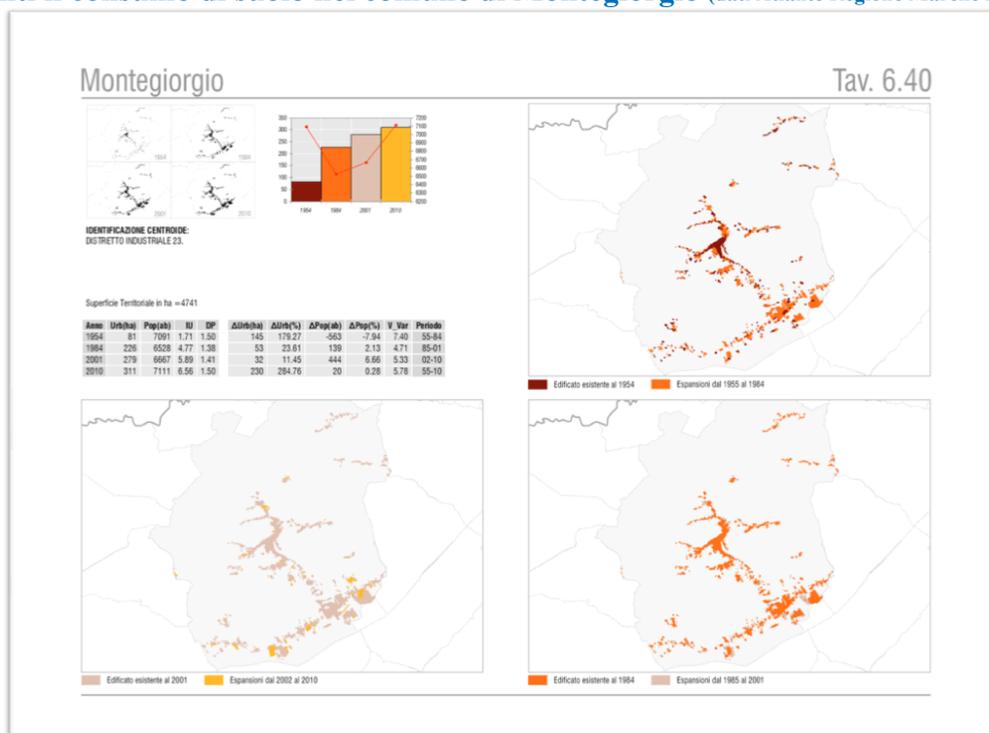


COMUNE DI MONTEGIORGIO  
Provincia di Fermo

Mentre le famiglie ad oggi risultano in numero di 2.680. Maggiori concentrazioni di residenti riguardano la frazione Piane di Montegiorgio e Centro Storico e aree limitrofe al Centro Storico, mentre le frazioni di Alteta, Cerreto e Monteverde man mano vanno “desertificandosi” se non si interviene con idonei fondi per il loro recupero strutturale, culturale, sociale ed economico.

**CONSUMO DEL SUOLO PERIODO 1954-2010**

**Dati riguardanti il consumo di suolo nel comune di Montegiorgio (dati Atlante Regione Marche 2012)**



**DATI VARIANTE PRG DAL 2013 AL 2018**

DESTINAZIONE PRG	SUP. PRG VIGENTE PRIMA DEL 2013	SUP. PRG VARIANTE 2013	SUP. PRG VARIANTE 2014	SUP. PRG ADOZIONE VARIANTE 2018	TOTALE RIDUZIONE/AUMENTO TRA VARIANTE 2014 E VARIANTE 2018	TOTALE RIDUZIONE/AUMENTO TRA PRIMA VARIANTE 2013 E VARIANTE 2018
A	163.793,07	163.456,22	163.456,22	163.456,22	0	-336,85



COMUNE DI MONTEGIORGIO  
Provincia di Fermo

B1	475.917,82	454.277,29	451.670,34	447.685,37	-3.984,47	-27.931,95
B2	707.767,02	662.420,13	657.821,81	651.396,06	-4.425,75	-54.370,96
B3	42.924,45	43.651,32	43.651,32	43.651,32	0	+726,87
B4	171.571,72	159.997,30	156.058,45	154.331,53	-1.750,08	-17.237,11
C1	102.614,66	96.970,76	96.962,34	96.962,34	0	-5.652,32
C2	174.751,19	127.683,80	130.853,69	130.853,69	0	-43.897,50
C3	143.059,54	139.462,63	120.966,83	113.062,07	-7.904,76	-29.997,47
C4	16.188,91	13.318,51	23.682,43	23.682,43	0	+7.493,52
C5	0	3.317,80	3.222,59	3.222,59	0	+3.222,59
D1	421.148,42	392.464,79	388.993,60	378.293,97	-16.699,63	-45.854,45
D2	392.665,53	297.900,14	297.900,13	297.900,13	0	
D3	226.983,16	215.164,28	221.957,19	220.018,99	-1.918,29	-6.944,26
D4	7.183,48	7.813,48	7.813,48	7.813,48	0	0
EZI	161.216,36	161.216,36	161.216,36	161.216,36	0	0
FC			7.962,15	7.962,15	0	0
FC1	4.073,13	12.547,51	12.547,51	12.547,51	0	+8.474,38
FC3	8.951,72	8.951,72	8.951,72	8.951,72	0	0
FC5	36.914,09	46.561,77	46.561,77	46.561,77	0	+9.647,68
FI	30.909,94	30.909,94	33.021,78	33.021,78	0	+2.111,84
FI/I			44.954,16	44.954,16	0	+44.954,00
P	114.078,47	106.490,73	106.024,66	102.771,34	-3.253,32	-11.307,13
Pp	3.138,55	3.302,00	3.302,00	3.302,00	0	+163,45
R1	32.745,92	22.731,23	31.311,46	30.309,47	-1.711,99	-3.146,45
R2	519.899,44	340.650,55	319.472,97	319.472,97	0	-200.426,47
V1	75.626,79	57.507,78	57.507,78	56.045,53	+2.437,25	-15.681,76
V2	14.149,39	7.610,39	7.610,39	7.610,39	0	-6.539,00
V3	55.522,63	71.597,34	71.597,34	71.597,34	0	+16.074,71
V4	116.025,37	116.767,65	116.767,65	116.767,65	0	+742,28
V5	101.353,52	131.368,06	131.368,06	131.368,06	0	+30.014,54
V6		5.673,18	5.673,18	5.673,18	0	+5.673,18
VP	237.296,88	259.595,13	242.047,02	224.137,66	-17.909,42	-13.159,28

RAPPORTO TRA VARIANTE 2014 APPROVATA DEFINITIVAMENTE NEL 2016 E PROPOSTA 2018

DESTINAZIONE PRG	SUP. PRG VARIANTE 2014	SUP. PRG ADOZIONE VARIANTE 2018	TOTALE RIDUZIONE/AUMENTO TRA VARIANTE 2014 E VARIANTE 2018
A	163.456,22	163.456,22	0
B1	451.670,34	447.685,37	-3.984,47
B2	657.821,81	651.396,06	-4.425,75
B3	43.651,32	43.651,32	0
B4	156.058,45	154.331,53	-1.750,08
C1	96.962,34	96.962,34	0
C2	130.853,69	130.853,69	0
C3	120.966,83	113.062,07	-7.904,76
C4	23.682,43	23.682,43	0
C5	3.222,59	3.222,59	0
D1	388.993,60	378.293,97	-16.699,63
D2	297.900,13	297.900,13	0
D3	221.957,19	220.018,99	-1.918,29
D4	7.813,48	7.813,48	0
EZI	161.216,36	161.216,36	0



COMUNE DI MONTEGIORGIO  
Provincia di Fermo

FC	7.962,15	7.962,15	0
FC1	12.547,51	12.547,51	0
FC3	8.951,72	8.951,72	0
FC5	46.561,77	46.561,77	0
FI	33.021,78	33.021,78	0
FI/1	44.954,16	44.954,16	0
P	106.024,66	103.771,34	-3.253,32
Pp	3.302,00	3.302,00	0
R1	31.311,46	29.599,46	-1.711,99
R2	319.472,97	319.472,97	0
V1	57.507,78	59.945,00	+2.437,25
V2	7.610,39	7.610,39	0
V3	71.597,34	71.597,34	0
V4	116.767,65	116.767,65	0
V5	131.368,06	131.368,06	0
V6	5.673,18	5.673,18	0
VP	242.047,02	234.137,60	-17.909,42

**VERIFICA COERENZA VARIANTI CON L.R. 22/2011**

VERIFICA DATI VARIANTE	SUPERFICIE MQ.	INDICE MQ/MC	VOLUME/SUPERFICIE	AUMENTO/RIDUZIONE ABITANTI TEORICI
RIDUZIONE ZONA B1	3.999,94	2	mc. 7.999,88	- 66,00
RIDUZIONE ZONA B2	5.397,80	1,5	mc. 8.096,70	- 67,47
AUMENTO ZONA B2	400,00	1,5	mc. 600,00	+ 5
RIDUZIONE ZONA B4	1.673,84	1	mc. 1.000,00	8,33
RIDUZIONE ZONA C	7.433,27	0,90	mc. 6.689,94	- 55,75
RIDUZIONE ZONA D1	25.388,58	MQ/MQ 0,6 x 6.850,77 MQ/MQ 0,50 x 18.537,81	Mq. 4.110,46 Mq. 9.268,90	0
AUMENTO ZONA D1	5.335,47	MQ/MQ 0,6	Mq. 3.201,28	0
AUMENTO ZONA D3	1.295,69	MQ/MQ 0,5	Mq. 647,84	0
RIDUZIONE ZONA D3	3.213,99	MQ/MQ. 0,5		0
RIDUZIONE ZONA R1	1.712,08	0	0 Volume esistente	0
RIDUZIONE ZONA VP	16.134,32	0	0	0
AUMENTO ZONA V1	2.437,25	0	0	0
AUMENTO ZONA VP	559,00	0	0	0
AUMENTO ZONA E	63.119,47	0	0	0
DIMINUZIONE ZONA E	10.630,31	0	0	0

**RIEPILOGO ZONE B**



COMUNE DI MONTEGIORGIO  
Provincia di Fermo

TOTALE ZONE B ELIMINATE (B1+B2+B4)	TOTALE ZONE B INSERITE (B1+B2+B4)	TOTALE VOLUME IN PIU'	TOTALE VOLUME IN MENO	TOTALE ABITANTI TEORICI IN +/-
11.071,58	400	600	17.096,58	- 137,47

**RIEPILOGO ZONE C**

TOTALE ZONE C ELIMINATE	TOTALE ZONE C INSERITE	TOTALE VOLUME IN PIU'	TOTALE VOLUME IN MENO	TOTALE ABITANTI TEORICI IN +/-
7.433,27	0	0	6.689,94	- 55,75

**RIEPILOGO ZONE D1**

TOTALE ZONE D1 ELIMINATE	TOTALE ZONE D1 INSERITE	TOTALE VOLUME IN PIU'	TOTALE VOLUME IN MENO	TOTALE ABITANTI TEORICI IN +/-
25.388,58	5.335,47	0	0	0

**RIEPILOGO ZONE D3**

TOTALE ZONE D3 ELIMINATE	TOTALE ZONE D3 INSERITE	TOTALE VOLUME IN PIU'	TOTALE VOLUME IN MENO	TOTALE ABITANTI TEORICI IN +/-
3.123,99	1.295,69	0	0	0

**RIEPILOGO ZONE R1**

TOTALE ZONE R1 ELIMINATE	TOTALE ZONE R1 INSERITE	TOTALE VOLUME IN PIU'	TOTALE VOLUME IN MENO	TOTALE ABITANTI TEORICI IN +/-
4.752,23	3.040,15	ESISTENTE	7.128,34	- 59,40

**RIEPILOGO ZONE VP**

TOTALE ZONE VP ELIMINATE	TOTALE ZONE VP INSERITE	TOTALE VOLUME IN PIU'	TOTALE VOLUME IN MENO	TOTALE ABITANTI TEORICI IN +/-
16.134,32	559,00	0	0	0

**RIEPILOGO ZONE VI**

TOTALE ZONE VI ELIMINATE	TOTALE ZONE VI INSERITE	TOTALE VOLUME IN PIU'	TOTALE VOLUME IN MENO	TOTALE ABITANTI TEORICI IN +/-
0	2.437,25	0	0	0

**RIEPILOGO ZONE E AGRICOLE**

TOTALE ZONE E ELIMINATE	TOTALE ZONE E INSERITE	TOTALE VOLUME IN PIU'	TOTALE VOLUME IN MENO	TOTALE ABITANTI TEORICI IN +/-
60.804,49	10.630,31	0	0	0

**DATI E VERIFICHE QUALI-QUANTITATIVE DELLA VARIANTE**

Dai risultati dei conteggi nelle singole zone di cui sopra si evidenzia che nelle **VARIANTI** complessivamente è prevista:

**- riduzione del consumo del suolo in termini assoluti di superficie è pari a mq. 57.363,66 .**



COMUNE DI MONTEGIORGIO  
Provincia di Fermo

**- diminuzione del volume realizzabile ( - mc. 30.314,86 ) solo per il residenziale;  
- diminuzione degli abitanti insediabili ( - n. 253 );**

**TOTALE IN RIDUZIONE ABITANTI INSEDIABILI N. 253**

Si tratta di un dato indicativo generale molto significativo in quanto, le aree a standard sono rimaste pressochè identiche alla previsione iniziale ed anzi incrementate con l'ultima variante approvata nell'anno 2018 per la realizzazione di un nuovo Polo Scolastico di Montegiorgio per una superficie di mq. 45.000,00 .

**VERIFICA CONSUMO DEL TERRITORIO**

**CALCOLO DELLE AREE TOTALI**

In sintesi vengono riportati i dati significativi quantitativi delle aree previste delle varianti che vanno dall'arco temporale dal 2005 alla ultima variante 2018.

**TAV. 1 PREVISIONE PRIMA DEL PIANO REGOLATORE GENERALE AL 2008**

PRG	AREA edificata prima del PRG 2001	PREVISIONE Mq. 2005	PREVISIONE Mq. 2014	PREVISIONE VARIANTE 2018	PERCENTUALE DI RIDUZIONE AREE EDIFICABILI 2005/2014	PERCENTUALE DI RIDUZIONE AREE EDIFICABILI 2005/2018
A	167.792	163.793	163.456,22	163.456,22	0	0
B1+B2+B3+B4	905.700	1.418.392	1.309.201,80	1.299.067,80	8,34	9,10
C1+C2+C3+C4	65.700	430.586	375.687,88	367.783,12	14,61	17,08
D1+D2+D3+D4	438.700	1.009.625	916.664,00	901.046,48	10,14	12,05

**AMBITO DI INFLUENZA AMBIENTALE E TERRITORIALE DELLA VARIANTE AL PRG**

**FATTORI DI ATTENZIONE AMBIENTALE**

**IDROGEOMORFOLOGICA**

Le aree oggetto di variante non sono interessate da vincoli idrogeologici e sono poste a distanza significativa da aree individuate come fasce di esondazione e poste al di fuori di movimenti franosi individuati dal PAI.



## COMUNE DI MONTEGIORGIO Provincia di Fermo

Attenzione comunque andrà posta nella esecuzione di lavori edili relativi ad ampliamenti e previsioni di nuova edificazione, in particolare come rilevato nella relazione geologica dovranno essere seguite indicazioni di carattere generale che possono essere sintetizzate in :

1. L'eventuale esecuzione di rilevati va ridotta al minimo non oltre 1,5 ml. di spessore utilizzando preferibilmente sedimenti granulari inerti della classe A1 della classificazione ASHTOO-UNI 10008;
2. Eventuali opere di sostegno sul lato valle dei rilevati vanno preferibilmente eseguite adottando tecnologie del tipo Terre rinforzate o muri cellulari, che migliorano nel complesso l'inserimento paesistico ambientale.

La relazione geologica effettuata, inoltre, ai fini della variante al Piano Regolatore Generale non rileva problematiche sull'area.

### **ELEMENTI DEL PAESAGGIO E VEGETAZIONE**

Non si individuano, elementi che caratterizzano con la loro particolarità le zone interessate dalla variante che per altro riguardano solo modesti interventi di modesta entità e tali da non stravolgere lo stato complessivo dei luoghi alcuni dei quali compromessi da interventi realizzati in epoche passate anni 50/60/70 in cui c'era poca attenzione al costruito e al costruire.

### **ECOSISTEMI**

Tutte le aree oggetto di variante in aumento sono poste in un contesto in cui gli ecosistemi hanno trovato il loro equilibrio e la modifica prevista non andrebbe a modificare, vista l'assoluta irrisorietà degli interventi, a modificare tale equilibrio in quanto sia la flora che la fauna esistenti non troverebbero limitazioni di carattere invasivo allo stato attuale consolidato.

### **CLIMA ACUSTICO E QUALITA' DELL'ARIA**

Nell'intorno delle singole zone sono rappresentate problematiche relative alle fonti di rumore derivanti maggiormente dal traffico veicolare sulle arterie che servono a raggiungere le varie zone sono presenti fonti di rumore che riguardano la circolazione della S.P. Maceratese, che con il suo notevole traffico è fonte di rumore anche consistente. A tal fine occorre provvedere una adeguata insonorizzazione dell'edificio e dei futuri ampliamenti.

Per quanto riguarda la coerenza della variante con il Piano di Zonizzazione Acustica, previsto dalla legge regionale 28/2001, ed approvato definitivamente dal Comune di Montegiorgio con atto del Consiglio Comunale n° 36 del 27.09.2006 le zone interessate anche con opportuni interventi di mitigazione del rumore risultano compatibili. Maggiore attenzione dovrà essere posta per l'area di stoccaggio e lavorazione di materiali ferrosi in località San Miè

### **INQUINAMENTO LUMINOSO**

Non sono presenti fonti di inquinamento luminoso, né recettori sensibili al disturbo, nelle aree interessate e né la variante comporta modifiche al contesto esistente relativamente ad ogni singola zona.

### **RECETTORI ANTROPICI SENSIBILI**

Nell'immediato intorno non ne sono segnalati.

### **RETI TECNOLOGICHE**

Le reti sono tutte disponibili nelle immediate vicinanze, dunque logicamente non si rilevano problemi per gli allacciamenti (Enel, Telecom, rete di distribuzione acque potabili, rete di raccolta acque reflue e smaltimento dei liquami per un corretto smaltimento degli scarichi in base alle direttive del D.lgs 152/2006).

In ogni singola variante che comporta aumento di volume è necessario porre attenzione all'utilizzo delle risorse idriche ed una riduzione delle stesse è opportuno che tutte le acque meteoriche vengano raccolte in cisterne ed utilizzate a scopi irrigui.



COMUNE DI MONTEGIORGIO  
Provincia di Fermo

**VINCOLI TUTELE E INDIRIZZI SPECIFICI**

Nell'intorno delle aree in variante con incrementi volumetrici non sono presenti aree protette; nessuna interferenza con siti della Rete Natura 2000.

Sulle aree non insistono vincoli ambientali e né paesaggistici previsti dal D.lgs n.42 del 22.01.2004 ad esclusione della variante 1 e variante 2.

In riferimento al **Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Fermo e al Piano di Inquadramento Territoriale della Regione Marche**, le aree oggetto di variante non hanno elementi specifici e particolare di vincolo tali da non poter essere rimodulati in modo, comunque, di tutelare sempre il bene.

Le aree non sono interessate da zone di interesse archeologico.

La cartografia del Piano Paesistico Ambientale Regionale, del P.A.I Regionale, del Piano Territoriale di Coordinamento e le relative Norme Tecniche di Attuazione non individuano obiettivi ed indirizzi specifici per le varie zone, rispetto ai quali le previsioni di PRG e della Variante in esame risultano in contrasto.

**INDIVIDUAZIONE PRELIMINARE DEI POSSIBILI IMPATTI AMBIENTALI**

**PRESSIONI ATTESE SULLE VARIANTI SPECIFICHE PARZIALE AL PRG VIGENTE E SCREENING DI SINTESI**

La introduzione di nuove aree nel contesto del vigente Piano Regolatore Generale non modifica i sostanziali parametri di coerenza ambientale riscontrati in sede di approvazione del piano in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale in quanto trattandosi di modesti incrementi di superfici per altro antropizzate e di interventi volti principalmente alla riqualificazione dell'esistente le pressioni attese risultano irrilevanti, tenuto anche conto della notevole quantità di terreno ritornato alla originaria destinazione a zona Agricola

ASPETTO AMBIENTALE	POSSIBILE INTERAZIONE	SI/NO
BIODIVERSITA'	LE VARIANTI POSSONO MODIFICARE LO STATO DI CONSERVAZIONE DI HABITAT ?	NO
	LE VARIANTI POSSONO MODIFICARE/INFLUENZARE LA REALE DISTRIBUZIONE DI SPECIE ANIMALI SELVATICHE ?	NO
	LE VARIANTI POSSONO INCIDERE SULLO STATO DI CONSERVAZIONE DI SPECIE DI INTERESSE CONSERVAZIONISTICO?	NO
	LE VARIANTI POSSONO INCIDERE SULLA CONNETTIVITA' TRA ECOSISTEMI NATURALI ?	NO

	LE VARIANTI POSSONO DETERMINARE UNA VARIAZIONE NEGLI UTILIZZI DELLE RISORSE IDRICHE ?	NO
--	---	----



COMUNE DI MONTEGIORGIO  
Provincia di Fermo

ACQUA	LE VARIANTI POSSONO COMPORTARE MODIFICAZIONI ALLA PORTATA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI ?	NO
	LE VARIANTI POSSONO INTERFERIRE CON LE RISORSE SOTTERRANEE ?	NO
	LE VARIANTI POSSONO DETERMINARE SCARICHI IN CORPI RECETTORI (superficiali o Sotterranei)?	NO
	LE VARIANTI POSSONO COMPORTARE LA CONTAMINAZIONE,ANCHE LOCALE, DI CORPI IDRICI ?	NO
	LE VARIANTI POSSONO COMPORTARE UNA VARIAZIONE DEL CARICO INQUINANTE DEI REFLUI DESTINATI AGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE?	<b>SI LIMITAMENTE ALLA PARTE IN AMPLIAMENTO DELLE ATTIVITA' ARTIGIANALI PRESENTI IN VARIANTE.</b>
SUOLO E SOTTOSUOLO	LE VARIANTI POSSONO COMPORTARE LA CONTAMINAZIONE DEL SUOLO	<b>NO - SE LA GESTIONE DELLE ATTIVITA ARTIGIANALI E' PORTATA AVANTI CON REGOLE DI RISPETTO DELLA NORMATIVA</b>
	LE VARIANTI POSSONO COMPORTARE DEGRADO DEL SUOLO (Desertificazione,perdita di sostanza organica,salinizzazione, ecc) ?	NO
	LE VARIANTI POSSONO INCIDERE SUL RISCHIO IDROGEOLOGICO ?	NO
	LE VARIANTI POSSONO DETERMINARE VARIAZIONI NELL'USO DEL SUOLO IN TERMINI QUANTITATIVI E/O QUALITATIVI ?	NO
	LE VARIANTI POSSONO COMPORTARE VARIAZIONI NELL'USO DELLE RISORSE DEL SOTTOSUOLO ?	NO
PAESAGGIO	LE VARIANTI POSSONO INSERIRE ELEMENTI CHE POSSONO MODIFICARE IL PAESAGGIO ?	<b>NO NO</b>
	LE VARIANTI POSSONO PREVEDERE INTERVENTI SULL'ASSETTO TERRITORIALE ?	NO



COMUNE DI MONTEGIORGIO  
Provincia di Fermo

ARIA	LE VARIANTI POSSONO COMPORTARE VARIAZIONI DELLE EMISSIONI INQUINANTI?	NO
	LE VARIANTI POSSONO COMPORTARE CAMBIAMENTI NELLE CONCENTRAZIONI DI INQUINANTI ATMOSFERICI (Variazioni della qualità dell'aria) ?	NO
CAMBIAMENTI CLIMATICI	LE VARIANTI POSSONO COMPORTARE VARIAZIONI NELLE SUPERFICI DESTINATE ALL'ASSORBIMENTO DI CO2 ?	NO
	LE VARIANTI POSSONO COMPORTARE VARIAZIONI NELL'UTILIZZO DELL'ENERGIA ?	NO
	LE VARIANTI POSSONO PREVEDERE VARIAZIONI NELL'EMISSIONE DI GAS SERRA ?	NO
SALUTE UMANA	LE VARIANTI POSSONO PREVEDERE AZIONI CHE POSSONO COMPORTARE RISCHI PER LA SALUTE UMANA ?	NO
	LE VARIANTI POSSONO COMPORTARE VARIAZIONI NELL'EMISSIONE DI RADIAZIONI ELETTROMAGNETICHE ?	NO
	LE VARIANTI POSSONO COMPORTARE VARIAZIONI DELL'ESPOSIZIONE A LIVELLI SONORI ECCEDENTI I LIMITI ?	NO
POPOLAZIONE	LE VARIANTI POSSONO COMPORTARE INTERFERENZE CON LA DISTRIBUZIONE INSEDIATIVA ?	NO
BENI CULTURALI	LE VARIANTI POSSONO COMPORTARE IL DEGRADO DI BENI CULTURALI ?	NO
	LE VARIANTI POSSONO AZIONI CHE POSSONO INTERFERIRE CON LA PERCEZIONE VISIVA ?	NO

**PRESSIONI ATTESE DALLA ATTUAZIONE DELLA VARIANTE E INDICAZIONI DI MITIGAZIONE**

Si ritiene, per una migliore lettura, di ricondurre attraverso quadro sinottico sotto riportato le pressioni specifiche attese dalle varianti al PRG escludendo come già detto potenziali interferenze della variante con i siti di Rete natura 2000.

**QUADRO SINOTTICO DELLE PRESSIONI SPECIFICHE SULL'AMBIENTE ATTESE IN FASE DI CANTIERE E UNA VOLTA REALIZZATO**



COMUNE DI MONTEGIORGIO  
Provincia di Fermo

<b>Categorie di pressione</b>	<b>Pressioni attese in fase di cantiere</b>	<b>Pressioni attese in fase di gestione</b>	<b>Componente ambientale interessata</b>
<b>CONSUMI</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Consumi risorsa idrica</li><li>- Consumi di Unità ecosistemiche esistenti</li><li>- Asportazione del suolo</li><li>- Sbancamenti ed escavazioni</li><li>- Impermeabilizzazioni del suolo</li><li>- Consumi energetici</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Consumi risorsa idrica</li><li>- Impermeabilizzazione solo</li><li>- Consumi energetici</li><li>- Perdita di elementi di naturalità (incolto)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Acqua</li><li>- Suolo</li><li>- Risorse energetiche</li><li>- Ambiente biotico (vegetazione, biomassa)</li></ul>
<b>EMISSIONI</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Emissioni in atmosfera</li><li>- da riscaldamento</li><li>- da traffico indotto</li><li>- da mezzi di cantiere</li><li>-----</li><li>--</li><li>- Rumore da apparecchiature di lavoro</li><li>- Rumore da traffico indotto</li><li>- Vibrazioni da traffico indotto</li><li>- Scarichi idrici temporanei</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Emissioni in atmosfera</li><li>- da riscaldamento</li><li>- da aumento traffico Locale</li><li>-----</li><li>---</li><li>- produzione acque reflue</li><li>- Inquinamento luminoso</li><li>- Rumore e vibrazioni da aumento traffico locale</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Aria</li><li>- Acqua</li><li>- Ambiente fisico (rumore, vibrazione, inquinam. luminoso)</li><li>- Salute umana</li><li>- Ambiente biotico (ecosistemi, fauna)</li></ul>
<b>INGOMBRI</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Accumuli di materiali</li><li>- Depositi di materiali di scavo</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Volumi fuori terra delle opere edili</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Paesaggio</li></ul>
<b>INTERFERENZE</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Rifiuti solidi urbani / Rifiuti speciali</li><li>- Aumento e abbandono di rifiuti nelle aree di cantiere</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Aumento del grado di artificializzazione del territorio</li><li>- Aumento rifiuti urbani</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ecosistemi (zona di margine tra edificato e agroecosistemi)</li></ul>

Nel quadro seguente sono indicati gli impatti relativi alle pressioni, e le mitigazioni previste e proposte in questa sede.

Data la posizione e le caratteristiche, relativamente a consumi, emissioni e alle interferenze, sono attesi impatti non rilevanti, nelle singole aree di intervento.

Relativamente alla componente paesaggio, si ritiene che le varianti non muteranno significativamente la percezione dei luoghi.

Vengono fornite indicazioni di mitigazione da adottare in fase di attuazione della nuova edificazione o ampliamenti, relativamente a:

**- adozione di tecniche progettuali (architettoniche e strutturali) rispondenti a criteri ecologici**  
**- adozione di scelte finalizzate al risparmio di suolo e al contenimento della impermeabilizzazione; al risparmio e riuso delle risorse idriche e al contenimento delle emissioni (con particolare attenzione agli aspetti energetici con preferenza per l'uso di fonti alternative)**

Dalle indagini svolte emerge la non rilevante azione degli effetti sull'ambiente delle varianti al Piano Regolatore Generale che sono state proposte.



## COMUNE DI MONTEGIORGIO

### Provincia di Fermo

In particolare le varianti nel loro complesso sono volte a migliorare l'assetto urbanistico e architettonico del tessuto edilizio esistente, con il ritorno di circa 5 ettari di terreno a funzioni agricole, mentre i modesti incrementi volumetrici proprio per il loro contenuto modesto di trasformazione di aree risultano compatibili ed assorbibili dal contesto, urbanistico, ambientale, naturale in cui sono stati richiesti anche con l'applicazione dei criteri di sostenibilità in applicazione della L.R. 14/2008.

Le interazioni con le condizioni ambientali che la Variante potrebbe comportare sono collegate ad una normale e contenuta attività edilizia nel territorio comunale che nello specifico potrebbe comportare :

- Modeste se non irrilevanti variazioni negli utilizzi delle risorse idriche;
- Modeste se non irrilevanti variazioni nell'utilizzo di energia elettrica;
- Modeste se non in significative modifiche al paesaggio, anche se le norme e le modifiche inserite permettono di ridurre la pressione degli insediamenti con la mitigazione degli impatti secondo quanto previsto dall'art. 5, della L.R. n.14 del 10 giugno 2008, e prevede l'inserimento di norme di sostenibilità e interventi biosostenibili non solo volontari ma anche cogenti, al fine di perseguire e promuovere criteri di sostenibilità nelle trasformazioni territoriali.

Le varianti al Piano Regolatore Generale risultano coerenti con i Piani sovra ordinati ed in particolare con il PTC della Provincia di Fermo e con il PIT della Regione Marche e non interagiscono negativamente con gli aspetti ambientali e con il sistema di relazioni fra i fattori antropici, naturalistici, chimico-fisici, climatici, paesaggistici, architettonici, culturali, agricoli ed economici esistenti.

**VISTO** che dalla relazione tecnica in premessa le varianti al Piano Regolatore Generale risultano coerenti con i Piani sovra ordinati ed in particolare con il PTC della Provincia di Fermo e con il PIT della Regione Marche e non interagiscono negativamente con gli aspetti ambientali e con il sistema di relazioni fra i fattori antropici, naturalistici, chimico-fisici, climatici, paesaggistici, architettonici, culturali, agricoli ed economici esistenti.

**VISTI** riferimenti normativi sono rappresentati dal seguente quadro:

- Legge Regionale 34 del 05.08.1992 " Norme in Materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" e successive modificazioni.
- Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n.152, "Norme in materia ambientale", con il recepimento della direttiva 2001/42/CE;
- L.R. n.6 del 12 giugno 2007, "Disposizioni in materia ambientale e Rete Natura 2000", che ha inteso dare applicazione alla direttiva 2001/42/CE;
- D.lgs.vo n.4 del 16 gennaio 2008, "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D.Leg.vo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale";
- Deliberazione della Giunta Regionale n. 1400 del 20 ottobre 2008 con la quale sono approvate le "linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica;
- Deliberazione della Giunta Regionale n.1813 del 21/12/2010, " Aggiornamento delle Linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica di cui al DGR 1400/2008 e adeguamento al D. Lgs 152/2006 così come modificato dal Lgs 128/2000";

**DATO ATTO** che in merito alla analisi di coerenza esterna ed in riferimento alla relazione illustrativa della variante in esame, si può sinteticamente osservare per i diversi livelli di tutela risultano oggettivamente valutati positivamente;

**DATO ATTO** che relativamente agli altri pareri consultivi e non obbligatori si provvederà prima dell'adozione definitiva della presente variante, attraverso apposita Conferenza dei Servizi in cui saranno convocati tutti gli enti interessati.

Per quanto sopra si propone al Consiglio Comunale di adottare ai sensi della L.R. 34/92 art.lo 26 la variante parziale al Vigente Piano Regolatore Generale adeguato al Piano Paesistico Ambientale Regionale, così come proposte dal Servizio Urbanistica-Ambiente e composta dai seguenti Elaborati:

1. Relazione Tecnica integrativa a quella presentata per la VAS;
2. Tavola del PRG con individuazione aree da modificare in scala 1:10.000;
3. Tavole A3 sinottiche con PRG in vigore e stato modificato in scala 1:2.000;
4. Schede tecniche relative ad ogni singola variante;
5. Elaborati TAV 1-TAV 2-TAV 3- TAV. 4 relativi alla Microzonazione sismica;
6. Pareri Genio Civile



COMUNE DI MONTEGIORGIO  
Provincia di Fermo

Montegiorgio li 13.11.2018

*Geom. Giorgio Benni*  
*Responsabile del Servizio Urbanistica-Ambiente e RUP*

IL CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto dell'illustrazione dell'argomento da parte dell'Assessore all'Urbanistica-Ambiente Alan Petrini e degli interventi succedutisi nell'ambito del dibattito consiliare, il tutto come meglio evidenziato nel documento allegato alla presente contenente la trascrizione di quanto registrato in corso di seduta a mezzo apposita apparecchiatura;

Considerata la proposta sopra descritta meritevole di approvazione anche per i motivi nella stessa meglio evidenziati;

Ritenuto, pertanto, di dover provvedere all'adozione della proposta sopra descritta;

Dato atto dell'acquisizione dei pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo n° 267/2000 dal Responsabile del Servizio Urbanistica-Ambiente "Fatte salve le scelte di pianificazione di competenza dell'Amministrazione Comunale si esprime parere favorevole alla procedura" per quanto concerne la regolarità tecnica e dal Responsabile del Servizio Finanziario per quanto concerne la regolarità contabile e dell'art. 147 bis dello stesso Decreto Legislativo n. 267/2000;

DICHIARAZIONI DI VOTO

Con votazione palese resa per alzata di mano da parte dei n. 13 Consiglieri presenti la quale ha prodotto il seguente risultato:

- Consiglieri votanti: n° 13
- Voti favorevoli: n° 9.
- Contrari: n° 4 (Ramadori, Gentili, Girolami, Vecchi);

DELIBERA

A) Di richiamare ed approvare la premessa che precede, dichiarandola quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, dando atto che essa ne costituisce motivazione anche ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 241/90 e ss.mm.ii.

B) Di adottare, ai sensi della L.R. 34/92 art.lo 26 la variante parziale al Vigente Piano Regolatore Generale adeguato al Piano Paesistico Ambientale Regionale, così come proposte dal Servizio Urbanistica-Ambiente e composta dai seguenti Elaborati:

1. Relazione Tecnica integrativa a quella presentata per la VAS;
2. Tavola del PRG con individuazione aree da modificare in scala 1:10.000;
3. Tavole A3 sinottiche con PRG in vigore e stato modificato in scala 1:2.000;



COMUNE DI MONTEGIORGIO  
Provincia di Fermo

4. Schede tecniche relative ad ogni singola variante;
5. Elaborati TAV 1-TAV 2-TAV 3- TAV. 4 relativi alla Microzonazione sismica;
6. Pareri Genio Civile.

Inoltre;

IL CONSIGLIO COMUNALE

In relazione all'urgenza che tale provvedimento riveste in considerazione della necessità di adottare, quanto prima, gli atti amministrativi inerenti e conseguenti l'approvazione del provvedimento in oggetto;

Con successiva votazione palese resa per alzata di mano da parte dei n. 13 Consiglieri presenti la quale ha prodotto il seguente risultato:

- Consiglieri votanti: n° 9
- Astenuti: n° 4 (Ramadori, Gentili, Girolami, Vecchi);
- Voti favorevoli: n° 9;

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi del IV comma dell'art. 134 del Decreto Legislativo n° 267/2000.



COMUNE DI MONTEGIORGIO  
Provincia di Fermo

**1) ADOZIONE AI SENSI DELLA L.R. 34/92 E S.M.I. ART.LO 26, VARIANTI SPECIFICHE AL VIGENTE PIANO REGOLATORE GENERALE.**

SINDACO

Buonasera. Apriamo questo Consiglio Comunale facendo l'appello.

*Appello*

SINDACO

Nominiamo gli scrutatori: Laurenzi, Cimica e Girolami. Prima di passare al primo punto, io a nome del Consiglio Comunale volevo dare il benvenuto al nostro nuovo Segretario Comunale, Maria Rosaria Giorgio e quindi ringraziarla per aver accettato questo incarico qui al Comune di Montegiorgio con la speranza e la certezza che faremo un bel percorso insieme quindi grazie a nome di tutti. Si lamentava che il Segretario sta qui per poco pochi giorni a settimana, ma io ho rassicurato già i Consiglieri di opposizione che poi da giugno aumenteremo.

SEGRETARIO

Sì. Avremo occasione di parlarne anche dopo.

SINDACO

Perfetto. Ok. Passiamo al primo punto all'ordine del giorno: adozione ai sensi della legge regionale 34/92 articolo 26 varianti specifiche al vigente Piano Regolatore Generale. Relazione l'Assessore Alan Petrini.

ASS. PETRINI

Buonasera. Per quanto riguarda il primo punto all'ordine del giorno si andrà a discutere e votare l'adozione di 23 varianti specifiche al vigente Piano Regolatore Generale come poi è illustrato nelle cartelline, nelle documentazioni che sono state consegnate.

SINDACO

Apriamo la discussione. Qualcuno vuole intervenire?



COMUNE DI MONTEGIORGIO  
Provincia di Fermo

CONS. RAMADORI

Interveniamo ex abrupto così senza un'illustrazione?

SINDACO

Illustriamo punto per punto e su ognuno interveniamo?

CONS. RAMADORI

Quantomeno un quadro complessivo, i presupposti di queste scelte, la filosofia che ha regolato e che ha guidato nella scelta di certe varianti specifiche, perché altrimenti non interveniamo, cioè anche per chi ascolta. Noi magari l'abbiamo letto, chi è presente non è che conosce il merito delle scelte che voi state attuando, quindi penso che sia opportuno ma è doveroso fare questo.

ASS. PETRINI

Molte di queste 23 varianti riguardano la trasformazione di aree da edificabili ad agricole e queste sono 14 richieste, senza che entriamo nello specifico nome per nome insomma. Poi abbiamo 5 varianti normative che riguardano la 1, la 21, la 22, la 23 e la 20. La prima riguarda la riduzione del cerchio di tutela integrale dell'edicola del Santissimo Crocifisso lungo la strada provinciale 57; un'altra riguarda l'aviosuperficie ai sensi del DPR 237 del 2001 nel vincolo preordinato all'esproprio dell'area; un'altra riguarda l'inserimento della microzonazione sismica di terzo livello per le progettazioni in determinate aree. Poi un'altra è la presa d'atto del ricevimento da parte la Regione Marche del regolamento edilizio tipo che per noi entrerà in vigore l'11 maggio 2023 e la variante 23 è un punto del quale su spunto dell'ultimo Consiglio Comunale l'Amministrazione fatto una riflessione in merito ed in seguito abbiamo individuato alcune zone artigianali che hanno nelle vicinanze abitazioni e residenze varie dove non potrà sorgere né industrie insalubri di primo livello né industrie a rischio di incidenti rilevanti, come può essere ad esempio la Pegas a Porto San Giorgio e l'Api a Falconara. Questa è stata prevista per salvaguardare la salute pubblica senza danneggiare le attività esistenti. Poi ci sono quattro altre richieste di varianti, di trasformazione di appezzamenti di terreno da agricoli a vario tipo.

SINDACO

Volevo un attimo chiedere se avevate verificato le eventuali incompatibilità. Perfetto.



COMUNE DI MONTEGIORGIO  
Provincia di Fermo

CONS. GENTILI

L'unica cosa è sulla 4, lì c'è un nome più "altri". La 4, Armeni Claudio e altri, Armeni Claudio credo che non abbia parenti in terzo grado qui, l'altra è la sorella? A posto allora.

SINDACO

Qualcuno vuole intervenire? OK.

CONS. RAMADORI

Dunque nelle premesse di questo punto all'ordine del giorno si fa riferimento alla filosofia che un po' ha guidato questa serie di scelte, che è una filosofia di riequilibrio nell'ambito del territorio nel senso di ricucire il centro storico con le Piane quindi con la con la direttrice Maremonti visto che è un po' scompensato che sa rapporto è questa ricucitura verrebbe con la scelta dell'area del polo scolastico che tutti conosciamo. Quindi visto che è un riferimento importante riportato in premessa con molta evidenza, quello che volevo capire era lo stato dell'arte di questa iniziativa, cioè del polo scolastico. Mi spiego meglio, l'ufficio speciale ricostruzione sisma il 19 settembre del 2018 quindi due mesi fa ha comunicato l'esito negativo della verifica di congruità economica che voi avete trasmesso e quindi sollecitandovi a ribadire, ripetere una nuova verifica, quindi una nuova proposta. Infatti invita l'ente a ripresentare la richiesta di verifica, CIR, cioè quella di congruità. In questo invito quindi dispone di ridimensionare l'intervento perché la cifra che voi avete chiesto è ritenuta non congrua sulla scorta di tutti i parametri che regolano questo tipo di interventi in primis il decreto ministeriale del 1975. Quindi dice l'esito è negativo, ripetete la procedura ridimensionando l'intervento, questa è la sostanza. Quindi chiedevo se questa fase successiva è stata già messa in atto e in che misura, visto che la precedente ormai non è ammissibile. Questo visto che voi l'avete richiamato in premessa a giustificazione delle scelte che poi avete fatto. Nel merito di queste 23 varianti di vario genere si prende atto delle prescrizioni della Provincia e queste va bene le prescrizioni riguardo alla sostenibilità ambientale, ma soprattutto all'invarianza idraulica e questo in alcune schede è evidente che è suggerito, quindi sono cose di legge e non ci sono dubbi sul fatto che verranno perseguite. Poi ci sono più nello specifico, a parte queste prescrizioni di carattere generale, la variante 20 che riguarda l'aviosuperficie con una variante che anticipa il vincolo preordinato all'esproprio. Siccome la volta scorsa quando parlammo di questo punto voi avete dato una risposta così, quasi di disimpegno rispetto a quella area, e invece subito dopo avete adottato una procedura per l'apposizione di un vincolo preordinato all'esproprio, quindi non c'è coerenza tra quello che avete detto l'ultima volta è quello che adesso state attuando e quindi vorrei dei chiarimenti riguardo a questo punto specifico. Poi sulla variante 23 trovo un po' di ambiguità, nel senso occorrerebbe adesso una maggiore chiarezza. La variante 23 per intenderci è quella che riguarda le attività insalubri previste nelle zone D1. Ne abbiamo discusso ampiamente nella scorsa seduta e allora in una pagina degli allegati si legge che la modifica della normativa riguarda tutte le zone di tutte le zone D, è improbabile che sia così.



COMUNE DI MONTEGIORGIO  
Provincia di Fermo

In un'altra pagina si legge che riguarda la modifica normativa di alcune zone D1, che è più proprio, sia di completamento di espansione a diretto contatto con zona a prevalente destinazione residenziale; bene, siamo d'accordo su questo, però parliamo di alcune e quindi sono stati tutte individuate? Non c'è scritto, non le ritroviamo, quindi se potete chiarire questo punto che penso che sia un punto che a noi stava a cuore, che a tanta gente sta a cuore e sul quale bisognerebbe fare assoluta chiarezza visto che avevamo fatto anche una richiesta la volta scorsa di variante specifica che è stata in questo senso recepita quindi una chiarezza maggiore. Per quanto mi riguarda mi limito a queste considerazioni e poi nel prosieguo magari vedremo.

CONS. GENTILI

Buonasera. Alcune considerazioni procedurali: le discutiamo una alla volta? La discussione è generale fino alle 11:45 perché ci stanno delle varianti che non possono essere discusse in senso generale. Poi chiedevo al Segretario la votazione punto per punto? ... (*intervento fuori microfono*) quindi non si vota variante per variante ... (*intervento fuori microfono*) questo lo stesso è la prima la prima volta nella storia montegiorgese credo dell'Amministrazione montegiorgese. Allora a questo punto passiamo una a una perlomeno facciamo discussione una a una. Allora alcune considerazioni. Per quanto riguarda le varianti dove alcuni privati chiedono lo stralcio delle aree edificabili e quindi la riconversione in area agricola per carità ci trova pienamente d'accordo. Su alcune varianti invece non ci trova per nulla d'accordo. Allora per dire la variante numero 1; la variante numero 1 come concetto come concetto si trova d'accordo qui si parla di una riduzione di ambito della tutela da manufatti extraurbani di pregio, qui possiamo - tanto è pubblico - possiamo anche dire il nome tranquillamente, qui il richiedente è Tacchetti Vincenzo e quindi è riferita alla Pinturetta alla fonte Cisterna. Qui chiedevo all'Amministrazione, ci trova pienamente d'accordo questa variante, però chiedevamo all'Amministrazione è stato fatto un discorso a livello generale? Montegiorgio non non ha solo quella Pinturetta lì ma ha più manufatti di preso, perché non vorrei che poi dopo domani venga in Consiglio comunale una variante dove Pinco Pallino chiede la stessa cosa del signore di stasera e gli diciamo di no. Quindi chiedo qui se è stata fatta una verifica a livello generale su tutto il territorio. Per quanto riguarda la variante 2, qui ma è un manufatto già esistente, un D1 già esistente, chiede l'ampliamento della D1 per ampliare la propria attività. ... (*intervento fuori microfono*) Chiede la conversione in D1, però già c'è un'attività sul esiste già una attività, quindi per carità ci trova pienamente d'accordo. Per quanto riguarda invece la 3, la 4 e la 5 questa è stralcio di aree edificabili riconvertite in aree agricole, va bene. Per quanto riguarda la 6, Giostra, Vesprini, Contrada Crocedivia, qui ci trova un po' perplessi, se l'Amministrazione ci spiega, cioè questo chiede da verde privato e da B2 chiede verde privato che rimane sostanzialmente lo stesso e chiede un D1 e quindi chiede di mettere un'attività su questo terreno. Quindi qui volevamo un attimino capire meglio la questione, perché se qui noi mettiamo le D1 a macchia di leopardo, abbiamo la zona industriale, cerchiamo di portare le attività giù nel luogo preposto che è la zona industriale. Poi voi nella premessa della proposta c'è che volete fare un differente modello di sviluppo del territorio che per tanti anni ha privilegiato il consumo del suolo e invece qua se poi dopo approviamo questa roba qua



COMUNE DI MONTEGIORGIO  
Provincia di Fermo

facciamo fare l'opposto di quello che scrivete. La 7, la 8, la 9, la 10 e la 11 sono stralci di aree edificabili ad aree agricole e va bene. La numero 12 Officina del Sole qui chiede la trasformazione in R1 di un'area, qui chiedevamo, siccome li parliamo di agriturismo ci dovrebbe essere un vincolo della Regione Marche di 10 anni, questo vincolo trasformando quest'area decade, permane, viene mutato: questo è da chiarire se questo se questo vincolo rimane o meno. La 13 Colle Cerreto, stralcio di aree edificabili ad agricole va bene, la 14 ahimè qui c'è qualcosa da andare, cioè qui allora questa, contrada San Miè, ha una destinazione attualmente sul piano regolatore agricolo come è quella zona, tutti quanti conosciamo dove sta San Miè, e chiede la trasformazione di questa area agricola in D3 D1, per andare a impiantare una attività di demolizione, recupero e vendita materiale ferroso e non. Qui lo stesso ci deve stare un attimino un atto di indirizzo da parte dell'Amministrazione, cioè è possibile dare far mettere un'attività di questo tipo su contrada San Miè, che è una zona prettamente agricola, infatti l'area era agricola, che è un'area dove non so se c'è qualche vincolo a livello agricolo e via dicendo, però lo stesso qui io non riesco a capire come l'Amministrazione comunale possa approvare una cosa del genere, anche alla luce del fatto che su quella area lì, ci sono delle ordinanze che la prima ordinanza è la numero 19 dell'8 marzo 2018: "oggetto: ordinanza contingibile e urgente per la bonifica dell'area site Montegiorgio località San Miè distinta in catasto al foglio 33 con la particella 375", il proprietario è lo stesso, la particella è adiacente a queste aree qui. "Il Sindaco premesso che l'articolo 50 del Decreto Legislativo ... visto il verbale del Comando Carabinieri per la tutela ambientale Nucleo Operativo Ecologico di Ancona del 4-1-2018 a carico dei signori entrambi responsabile del deposito su terreno agricolo circostante l'abitazione di proprietà della signora, vista la comunicazione dell'Arpa Marche dipartimento provinciale di Fermo assunta al protocollo comunale in data 6-3-2018 con la quale sono stati comunicati e questa Amministrazione ai sensi del 192 gli esiti delle attività di sopralluogo nel Comune di Montegiorgio in via San Miè per abbandoni di rifiuti sul suolo". Quindi qui c'è un'attività, tra virgolette la chiamiamo abusiva, di rifiuti abbandonati sul suolo, dove l'Amministrazione comunale è a conoscenza perché ha fatto l'ordinanza il Sindaco, poi prorogata per due volte dopo l'albo del Comune non è aggiornato quindi non posso dire se è per altre volte, comunque per due volte c'è la proroga e questa pure è una cosa anomala, però è stata prorogata l'ordinanza scaduta ed è stata data la proroga per due volte, quindi già c'è un'attività e io Amministrazione comunale vado a dare la possibilità di passare 3 mila e rotti metri quadri di area agricola su San Miè, che è tutta agricola, per farci fare attività riguardanti la demolizione e recupero e vendita di materiale ferroso, quando già c'è un verbale del comando Carabinieri del NOE di Ancona. Vdo un attimino a salti, "ordina ai signori di provvedere immediatamente e comunque non oltre giorni 45 tramite ditte specializzate alla bonifica dell'area inquinata, codice Cer 130205 così come individuato dall'Arpa", cioè hanno trovato codice Cer 130 205 gli oli esausti, gli oli dei motori delle macchine, dei camion piuttosto, ingranaggi abbandonati al suolo e quindi il terreno è inquinato a causa di questa attività non autorizzata e quindi è stato dato 45 giorni di tempo per mettersi in regola. Passati 45 giorni il Sindaco dà la proroga, perché i proprietari dicono che "vista la nota assunta al protocollo .... essendo in corso le operazioni di smaltimento non è possibile ancora individuare alcuna azienda in grado di procedere alla bonifica nei termini previsti dell'ordinanza 19/2018". Uno leggendo questo dice cavolo c'è l'inquinamento abbastanza consistente, perché se non si riesce nemmeno a trovare una ditta in grado di procedere alla bonifica nei termini



COMUNE DI MONTEGIORGIO  
Provincia di Fermo

previsti e chiede la proroga. Non è nemmeno allegato non so se il Comune o i Carabinieri hanno chiesto una hanno chiesto una un indagine geologica per vedere l'inquinamento fino a che profondità è penetrato, se penetrato fino a 10 cm ,20 cm, o più, però leggendo queste carte provvedimento del Sindaco e ordinanza del Sindaco la cosa è inquietante. Allora queste persone vogliono, per carità di Dio, fare questa attività ben venga, a Montegiorgio ben venga, abbiamo la zona industriale, non su una zona agricola già compromessa degli stessi proprietari perché i nomi sono gli stessi, dove la zona è già compromessa e quindi si rischia che chi è che vota questa va a fare una sanatoria, non è che fa la variante, fa la sanatoria su una cosa che già esiste e che deve essere smantellata. Non è che lo dico io, lo dicono i Carabinieri e lo dice l'Arpam Marche. Quindi vogliamo un attimino delle delucidazioni, vorremmo delle delucidazioni in merito su questa variante qui. Poi per quanto riguarda la 15, la 16 e la 17 lo stesso queste qui vanno bene, non ci sono problemi. La variante 18 che riguarda il ripristino di un'area posta all'interno del Piano Attuativo, zona Cappuccini, che era stata trasformata in zona B1 quindi edificabile adesso viene riportata a verde pubblico va bene. La variante 19 riguarda la trasformazione da R1 lo stesso in agricola va bene lo stesso non c'è nessun tipo di problema. La variante 20 è quella dell'aviosuperficie, qui pure come diceva prima il nostro capogruppo Marco Ramadori abbiamo delle perplessità. Le perplessità sono date dal fatto che il Sindaco non più tardi di credo due mesi fa, quando noi abbiamo chiesto della situazione della società Ali Picene, ha detto che lui si era dimesso dal Consiglio d'Amministrazione e quindi non sapeva come stavano i termini delle questioni sulle attività da portare avanti della cosa e poi viene fuori che c'è una variante. Altra questione su questa variante, questa variante dalle notizie che abbiamo noi è che su questa zona qui sono stati commessi degli abusi che poi dovrebbero essere stati sanati, da quello che sappiamo noi, però non sappiamo innanzitutto se è vero però dalle notizie che abbiamo sì, se questi abusi sono stati sanati o non sono stati sanati su questa variante. Per quanto riguarda l'esproprio si chiede di sapere quali sono le motivazioni che hanno portato alla richiesta di esproprio perché qui dice "provveduto a comunicare ai proprietari delle aree la volontà dell'Amministrazione comunale di apporre con la variante al PRG il vincolo preordinato all'esproprio delle aree", quindi le motivazioni e qualora si dovesse procedere all'esproprio dove l'Amministrazione comunale intende andare a prendere i fondi e chi saranno i soggetti che parteciperanno alla spesa, se sono tutti i soggetti pubblici, o se ci sono anche privati perché lì Ali Picene c'erano anche altri soci privati che poi dopo però qualcuno si era tirato indietro e quindi sapere un po' la questione, visto che due mesi fa il Sindaco non ci aveva detto nulla, non è stato in grado di dire nulla se è possibile stasera, visto che c'è questa variante abbastanza consistente, sapere qualche notizia in più. Poi la variante 21 questo recepimento della micro zonizzazione sismica, quindi questo qui per legge nulla questio. La 22, schema di regolamento edilizio, questo qui lo stesso è un obbligo di legge. Per quanto riguarda la 23 ringraziamo l'Amministrazione che ha dato seguito alla richiesta fatta dai Consiglieri e poi dopo è diversa l'impostazione, però comunque sia, che dato perlomeno seguito all'input dato dal nostro gruppo consiliare. Per il momento per il momento mi fermo qui, però vorremmo delle spiegazioni, poi dopo ci riserviamo la dichiarazione di voto, se dobbiamo fare la votazione unica ci riserviamo la dichiarazione di voto. Io credevo che se fosse votato variante per variante però a questo punto ci riserviamo la dichiarazione di voto. Grazie.



COMUNE DI MONTEGIORGIO  
Provincia di Fermo

SINDACO

Qualche altro intervento? Simone Vecchi.

CONS. VECCHI

Io non mi soffermo sulle cose già esposte dai colleghi Consiglieri quindi salto le parti quelle private E comunque le stesse cose che ha detto il Consigliere Massimiliano Gentili le condivido. Mi soffermo sulla variante 14 per la quale io avevo pure io delle perplessità appunto per questo discorso di questo privato che vuole trasformare l'area agricola in un deposito di materiale ferroso e poi sinceramente non ero a conoscenza di questo ordinanza e questa cosa mi fa un proprio rabbrivire, perché se veramente si cose stanno così è una cosa assurda. Con la variante 23 evitiamo di fare una industria insalubre in un quartiere a prevalente destinazione residenziale e poi permettiamo di fare un deposito di materiale ferroso in campagna, mi pare proprio assurdo. Per quanto riguarda il resto non aggiungo altro. Per la variante 18, quella dei Cappuccini, chiedo perché precedentemente quella era una era un'area B1, quindi lì erano previste delle opere urbanizzazione, sono state fatte, collaudate eccetera? Da B1 questa viene trasformata in verde pubblico mi sembra quindi questa è una richiesta mia e poi per quanto riguarda l'aviosuperficie, noi come gruppo è anni che seguiamo questa storia dell'avio superficie e sinceramente lascia un po' di stucco anche a me quando l'Amministrazione ci dice che su questa storia non vedeva l'ora di liberarsene il prima possibile e poi procede con un vincolo preordinato all'esproprio proprio perché già un interessamento da parte dell'Amministrazione per quest'area e anche io vorrei sapere perché. Sottolineo anche il discorso degli abusi, ci sono abusi sono stati sanati, sappiamo che ci sono stati, Qui sulla gestione dell'aviosuperficie ne potremmo parlare per ore perché comunque al di là del terreno c'è stato un discorso di gestione che lascia a desiderare. In ultimo mi soffermo sulla variante 23 che anche io accolgo con favore, che perlomeno si sia trovata una soluzione per evitare appunto l'installazione di questa industria insalubre in una zona prevalentemente a zona di residenziale. Tutto qui. Grazie.

ASS. PETRINI

Allora per quanto riguarda la variante 1 l'Amministrazione tendenzialmente su questi aspetti affronta i discorsi punto per punto ogniqualvolta sarà necessario, quindi non è stata fatta una ricognizione di tutte queste cappelline, piccoli santuari, madonnette e cose varie e quindi no, abbiamo parlato solamente di questo di questo aspetto. Poi per quanto riguarda invece la variante 6, c'è un refuso: non va a D1 ma rimane B2 e quindi non cambia niente. C'è un refuso lì sul foglio che avete voi. Proseguendo sulla variante 12, non c'è nessun vincolo, parliamo dell'Officina del Sole, sulla variante 12 non c'è nessun vincolo, perché trattasi solamente della parte riguardante il ristorante e quindi non c'è nessun tipo di vincolo. Poi correggimi, Giorgio, se dico qualcosa di errato. Per quanto riguarda invece la variante 14 di cui è stato parlato molto, vi informo che l'area è stata già bonificata, l'area



## COMUNE DI MONTEGIORGIO Provincia di Fermo

chiamiamola così inquinata aveva una grandezza di circa 3 metri quadrati da oli esausti, oli di cose rimanenti. L'area è stata già bonificata, quindi le ordinanze di demolizione sono state eseguite. Il NOE ha dato ha dato l'ok a tutto quanto era stato richiesto e trattandosi di industria insalubre di primo livello siamo coerenti con quello che andiamo ad affrontare con la variante 23, deve essere messa nelle campagne lontano dai centri abitati, quindi non c'è niente di male se sta a San Mìè mezzo alle campagne, perché trattandosi industria insalubre di primo livello quello è il posto dove deve stare. Poi andando avanti per quanto riguarda la variante 23 comunque sia più o meno sembra di essere in sintonia su quanto si andrà ad affrontare. Inoltre volevo sottolineare che non è stata accolta la trasformazione in zona D3 commerciale come richiesto dai Consiglieri e non si è dato seguito a questa cosa proprio per volontà politica onde evitare probabili contenziosi con i privati in quanto da loro nessuna richiesta in merito è pervenuta. Inoltre si sarebbero allungati ulteriormente i tempi di adozione della variante, perdendo probabilmente tempo importante. Inoltre si andrebbe a penalizzare tutti i cittadini che da tempo attendono l'adozione della variante stessa. Su altri punti tipo il C3 delle scuole e l'aviosuperficie penso che il Sindaco può dare informazioni più dettagliate.

### SINDACO

Adesso vado un po' a memoria non essendo la problematica delle scuole all'ordine del giorno, il primo CR che stato presentato, al quale poi c'è stata una risposta negativa da parte dell'ufficio ricostruzione è stato poi rimodulato e accolto dalla stessa per una cifra di 6.800.000 €, quindi 1.300.000 in più rispetto alla cifra che originariamente era stata dall'Ufficio Ricostruzione al Comune di Montegiorgio. Insieme al responsabile procedimento Giorgio Benni abbiamo inviato e reso nell'accettazione del Cir e quindi adesso provvederemo a stabilire i criteri con cui mettere su carta la manifestazione di interesse per la progettazione per poi inviare tutto in Provincia e la Provincia poi darà luogo al procedimento. Per quanto riguarda le varie osservazioni sulle varianti, credo che ci siamo chiariti un po' su quasi tutto. Per quel che riguarda la variante relativa alla zona dove sorge l'aviosuperficie poniamo un vincolo e quindi ci riserviamo come Amministrazione la possibilità di addivenire da qui a qualche anno ad un eventuale esproprio perché abbiamo ritenuto quest'area poter essere strategica per alcuni motivi principali. Uno è quello che Montegiorgio è stata ritenuta una delle sedi dove dovrà sorgere, e l'individuazione l'ha fatta proprio Regione Marche, nel post terremoto un'elisuperficie di soccorso, e originariamente abbiamo presentato proprio quel sito alla Regione Marche come sito dove possibilmente si sarebbe potuta realizzare questa opera. Avendoci risposto la Regione Marche che sito è un sito idoneo per poter realizzare questo tipo di opera, ma è un sito privato è necessario per poter andare avanti nella procedura e quindi nella realizzazione che questo sito venga ad essere pubblico e quindi acquisito dal Comune in qualche modo, o tramite la trattativa col privato o mediante esproprio. Quindi abbiamo voluto cloro mettere questo vincolo per non precludere la possibilità di andare avanti su questa strada. Per quel che riguarda la situazione Ali Picene io l'altra volta dissi che non ero al corrente del fatto se era cessato o meno il contratto d'affitto, proprio perché mi ero dimesso qualche mese prima e non avevo più seguito strettamente le vicende. Sulla questione dell'importanza dell'aviopista e quindi una società che gestisca questa



COMUNE DI MONTEGIORGIO  
Provincia di Fermo

struttura sul territorio di Montegiorgio credo che non ci siano dubbi, anche se in questo momento questa società verso in condizioni critiche perché comunque è una società che ha i bilanci a zero, che da tempo non fa attività e per la quale essendo prevista una partecipata a maggioranza pubblica alcuni dei Comuni che detengono delle quote hanno manifestato già la volontà di recedere, non lo possono fare proprio per questo limite che pone lo Statuto. Avendo parlato con il Presidente sulle attività che lui intende portare avanti ci incontreremo proprio prossima settimana per definire alcune questioni principali, l'idea è quella di poter cercare di cambiare questo Statuto per poter dare la possibilità anche ai privati di entrare a far parte di questa società, anche con una quota di maggioranza e quindi permettere a quei Comuni e comunque non ritengono essere necessaria la loro partecipazione ad Ali Picene di poter uscire e invece a Comuni che possono ritenere ancora strategica la partecipazione per una valenza forte di questa struttura sul territorio di poter comunque restare e poter fare una programmazione diversa nel corso degli anni. Questo è un vincolo esproprio, abbiamo già comunicato ai proprietari, poi non è detto che l'esproprio si farà, dipende dalle necessità, ci può anche essere la trattativa privata. Sulla questione degli abusi io questo non lo so magari poi cioè il tecnico, non so a cosa ci si riferisce e quindi non potrei rispondere ... (*intervento fuori microfono*) questo non lo so. ... (*intervento fuori microfono*) però io non ne sono a conoscenza quindi questa principalmente è la motivazione per cui abbiamo voluto apporre questo vincolo proprio per quella determinata zona. Mi sembra che l'Assessore Petrini abbia risposto sulla questione San Miè e quindi è stato tutto sommato, c'è questa volontà del privato di ampliare la sua attività e quindi ben venga proprio perché essere in zona agricola e quindi nel pieno rispetto articolo 216 della legge medesima. Per quel che riguarda invece la variante 23 che è quella con la quale l'Amministrazione va a rivedere un po' quella che è la situazione delle zone artigianali sul territorio di Montegiorgio, noi non abbiamo assolutamente recepito le ipotesi variante che sono state fatte qui nel precedente consiglio tanto che in quell'occasione ebbi a dire che come Amministrazione stavamo già lavorando a questa variante con l'ufficio seguendo una strada che avevamo già individuato allora. Ha spiegato già l'Assessore Petrini che una variante di carattere commerciale quella zona avrebbe esposto probabilmente a un contenzioso il Comune col privato e assolutamente noi non vogliamo avere contenziosi con nessuno; non vogliamo fare come è stato fatto in passato che tanti cittadini si sono ritrovati l'orto edificabile e quindi hanno pagato l'IMU sull'orto per tanti anni, con piani regolatori che conti alla mano prevedevano che fino al 2013-2014 comune di Montegiorgio sarebbe arrivato ad avere 15.000 abitanti. A Piene di Montegiorgio avremmo fatto il sopralco, non so dove li avremmo messi 15.000 abitanti e quindi noi non vogliamo avere assolutamente contenziosi con nessuno. Noi abbiamo voluto fare un ragionamento di carattere generale e non fare riferimento come dice Simone Vecchi, non è una variante specifica relativa a una zona: è una variante che ha una finalità generale, che quella per cui si dice che Montegiorgio è arrivato nel 2018 ad avere una determinato tipo di popolazione, determinate strutture come scuole, zone sportive eccetera, ha avuto uno sviluppo secondo me è sbagliato nel corso degli anni e questo purtroppo è sotto gli occhi di tutti, perché lo sviluppo urbanistico che ha avuto Montegiorgio dagli anni 70 in poi penso che possa far rabbrivire ogni persona che ha un po' alla passione per l'urbanistica e delle visioni future, quindi ci ritroviamo un territorio dove ci sono zone industriali sparse dappertutto. Il massimo credo sia Piene di Montegiorgio dove a fianco a una zona artigianale D1 c'è la possibilità che



## COMUNE DI MONTEGIORGIO Provincia di Fermo

nasca una nuova Piazza e se vai un po' di quali sono le strutture sportive, la chiesa, le scuole e non ci sono strade collegamento. Quindi questo penso sia il massimo, l'esempio di ciò che non bisognerebbe mai fare per sviluppare urbanisticamente un paese. Noi quindi abbiamo fatto un discorso di carattere generale: abbiamo proprio su questo problema di attività artigianali detenuti insalubri di prima categoria individuato facendo una ricognizione delle zone D1 e D2 alcune aree dove secondo noi queste attività è bene che non sorgano, è bene che non sorgano per una serie di considerazioni. Le tante abitazioni private che ci sono perché nel tempo queste alcune di queste zone sono sviluppate un punto di vista urbano, si sono urbanizzate tanto per la vicinanza con le strutture scolastiche, per la vicinanza con le strutture sportive, per un'ipotetica costruzione in quelle zone di centri che possano avere finalità sociali piuttosto di centri che possono avere delle finalità sportive o ampliamento degli stessi o anche comunque e mi riferisco la zona artigianale Piane Montegiorgio quella che auspico possa essere già dal prossimo anno la realizzazione della piazza. Quindi le abbiamo individuate e non sono indicate libero erano in cartellina. Sono 5-6 zone, una ad esempio è quella zona artigianale di Piane di Montegiorgio, un'altra è la zona di via Einstein e poi abbiamo individuato la zona di Crocedivia, quella lì dove sta l'azienda Iter più o meno, quelli imminenti alla realizzazione del nuovo polo scolastico per intenderci. lì ce ne sono un paio; la zona dell'ex Fornace che è la zona dove poi attualmente una Galvanica e ovviamente abbiamo fatto salve le attività che già hanno avuto le autorizzazioni perché non è possibile tornare indietro. Con questo provvedimento abbiamo voluto mettere un primo punto su quello che dovrebbe essere uno sviluppo più armonico del territorio di Montegiorgio, poi ci sarà la possibilità ovviamente a questa versione di poter fare delle osservazioni specifiche. In quel caso poi le osservazioni verranno votate punto per punto e non nell'interezza come votiamo oggi, perché quello di oggi è un provvedimento di adozione che ha carattere generale. Spero di aver risposto un po' a tutti questi punti. Credo che quello tra quello che ho detto io e le risposte che ha fornito l'Assessore Alan Petrini penso che sono stati toccate tutte le criticità principali. Grazie.

### CONS. RAMADORI

Due veloci considerazioni su quello che abbiamo ascoltato. La Cir è stata ritrasmessa e è tornata con esito positivo, va bene, però dobbiamo avere onestà intellettuale, nel senso che l'approvazione di quella CIR prevede un importo quindi una disponibilità che è circa il 50% di quello che avevate immaginato all'origine ... (*intervento fuori microfono*) diciamo le cifre allora. È il 50% dell'importo che voi avevate immaginato all'origine, che erano circa 12 milioni. Avete sempre pubblicizzato un intervento di quel tipo, il cui importo complessivo era di 12 milioni e oltre. Oggi avete una risposta che dovrà essere confermata dall'iter poi successivo, perché questo è un punto di partenza chiaramente, che però ... (*intervento fuori microfono*) adesso dovete fare la manifestazione d'interesse, la procedura, l'approvazione del progetto che dovrà essere istituito.

### SINDACO



COMUNE DI MONTEGIORGIO  
Provincia di Fermo

Pensavo che si intendesse mettere in discussione la somma.

CONS. RAMADORI

No, quella dovrà essere confermata, è circa il 50% di quello che avete presentato anche durante la campagna elettorale, siamo onesti su questo. I numeri sono questi, è circa il 50%. Quindi è quello che dicevo all'inizio che è un intervento che è ridimensionato rispetto a quello voi auspicavate che fosse, ma è giusto quello che voi auspicavate dal vostro punto di vista. Prendo atto dei fatti, tutto qua. Poi in linea di principio invece, detto questo, sul quale bisognerebbe essere chiari per non ingannare la gente, in linea di principio bisognerebbe per le attività produttive privilegiare le zone che già sono produttive, ... come corollario generale. Per la dichiarazione di voto in blocco diventa ....

CONS. GENTILI

Considerato che l'atto va votato unitariamente nella sua interezza, noi ci vediamo costretti a votare contro. Facciamo mettere a verbale che comunque il gruppo consiliare "Una nuova stagione per Montegiorgio" è favorevole alla proposta numero 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e contrario 15-16-17, poi quella la 18 saremmo stati favorevoli, la 19 lo stesso, la 20 ci asteniamo perché, per carità, prendo atto della risposta che mi ha dato, però ricordo, può darsi pure che è la testa mia che dice che mi porta che c'era qualcosa, quindi la 20 ci asteniamo; la 21 e la 22 sono d'ufficio e la 23 favorevoli. Nel suo complesso, per carità, votiamo contro anche perché la politica che c'è stata detta questa sera dice siccome quella lì attività è insalubre la mettiamo sulla zona agricola. Siccome il Sindaco ha detto che negli anni passati è stato fatto lo scempio urbanistico a Montegiorgio, dagli anni 70 in poi, tu eri nato nel 70 quindi te lo ricordi, allora dobbiamo dare atto ai predecessori che ci hanno provato a fare uno sviluppo a Montegiorgio e parecchie ditte sono venute a Montegiorgio, abbiamo una zona industriale con parecchie ditte. Con queste ultime Amministrazioni le ditte, faccio due nomi la Bros e la Soft sono andate via una a Monte Giberto e l'altra a Ponzano di Fermo, quindi nel nostro complesso il voto è contrario. Grazie.

CONS. VECCHIO

Anche io ho delle difficoltà, perché nella sua interezza non si può votare favorevole e quindi io adotto una soluzione simile a quella del gruppo Nuova Stagione per Montegiorgio, quindi sono favorevole alla 1, alla 2, alla 3, alla 4, alla 5, alla 6, alla 7, alla 8, alla 9, alla 10, alla 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, sulla 20 sono contrario, 21, 22 e 23 favorevole, 14 contrario. Nel complesso contrario.



COMUNE DI MONTEGIORGIO  
Provincia di Fermo

SINDACO

Bene. Io rispondo soltanto un attimo alla questione del polo scolastico giusto per chiarezza, nella passata Amministrazione quando si trattò, a seguito del sisma, di redigere un progetto preliminare che comportasse la delocalizzazione dell'istituto scolastico e l'accorpamento di due di queste strutture e cioè le elementari del capoluogo e Montegiorgio con le elementari di Piane di Montegiorgio per una questione di praticità, di risparmio, ma anche di logicità e di raccordo tra le due realtà, c'era il Sindaco Benedetti allora, che è qui tra il pubblico, e con l'allora Amministrazione fu proprio l'ing. Marco Ramadori incaricato di redigere questo progetto preliminare e io l'ho seguito più di tutti, tanto che siamo stati molto a contatto e sono stato proprio io che dissi all'ing. Marco Ramadori ci fai una progettazione dove ci sia tutto per poter poi chiedere i finanziamenti, nessuna cosa esclusa perché è quello dove si vuole arrivare. Ci venne in un primo momento confermato un finanziamento pari a 5.200.000 €. Io obiettai con il Segretario e anche con il progettista che questa cifra secondo me non era rapportata a quello che era l'effettivo numero degli alunni e anche ad altre cifre che erano state date a Comuni che presentavano le nostre stesse problematiche, andammo in Regione con il Sindaco, con Benni, con il progettista, con Ramadori e in un incontro con il Presidente Ceriscioli e l'Assessore Cesetti ci dissero che c'erano delle difformità in quella sede ci dissero che ci avrebbero rifinanziato con 410-420 mila euro in più e quindi arrivammo a una cifra di 5.600.000 €. Ricordo che eravamo particolarmente soddisfatti, non io, ma tutti quanti erano soddisfatti perché con 40 minuti di macchina ci hanno dato 400.000 € in più si disse e da lì poi ci siamo fermati. Ci siamo fermati ma abbiamo fatto un passo successivo dal punto di vista della progettazione, cioè abbiamo fatto un primo stralcio progettuale perché 12 milioni è un progetto totale dove viene compreso tutto, anche cose che ad oggi non sono presenti neanche nelle strutture scolastiche che ci sono, tipo la mensa. Abbiamo fatto un primo stralcio progettuale che è di 8.500.000 e con quello siamo andati avanti e, una volta passate le elezioni, siamo ritornati all'Ufficio Ricostruzione a chiedere un adeguamento fornendo i numeri così come noi immaginavamo fossero e quelle che secondo noi erano le ragioni per cui il finanziamento iniziale non aveva tenuto sufficientemente conto delle problematiche delle strutture qui di Montegiorgio. Non c'era stato lo stesso metro di giudizio con quello di altri Comuni. Ci hanno invitato a presentare un Cir, noi l'abbiamo ripresentato per quello che secondo noi era il massimo per poter ottenere il finanziamento pieno. Ovviamente l'ufficio ricostruzione ci ha detto qui i soldi non ci sono neanche per fare quello che in un primo momento si era detto, figuriamoci se ci stanno per fare cose che vanno al di là di quella che è la finalità di questi finanziamenti che è quella di mettere in sicurezza le scuole, quindi ce lo ha respinto e ci ha, respingendo quella richiesta, aumentato il nostro finanziamento da 5.600.000 a 6.800.000 proprio riconoscendo che nella prima parte di finanziamento c'era stato un trattamento inadeguato per quelle che erano le richieste del nostro Comune rispetto al numero dei ragazzi e a tutte le attività che si sarebbero dovute svolgere in queste strutture. Quindi avendo già a bilancio noi messo come Comune una cifra di € 1.700.000 e di questo milione e 700 mila euro, 300.000 € li abbiamo già spesi perché abbiamo acquisito il terreno, un milione e sette più sei milioni e otto fa 8.500.000 €, che è esattamente la cifra prevista per il primo stralcio dei lavori, cioè per urbanizzare, realizzare le scuole e poter partire in attesa di trovare i finanziamenti per completare l'opera con strutture che non sono fondamentali per andare a scuola.



## COMUNE DI MONTEGIORGIO Provincia di Fermo

Quindi questi soldi ci sono tutti a bilancio, ci sono i 6 milioni e otto, c'è il milione e 4 che resta del milione e sette, perché 300 sono stati spesi. Qui non è stato ingannato assolutamente nessuno, questa credo sia la trasparenza massima tanto che noi nel programma elettorale abbiamo specificato, c'era la foto del polo scolastico, e c'era finanziamento per poter attivare il primo stralcio di euro 7 milioni circa detratti i soldi che erano stati spesi per il terreno. Questo credo che sia sotto gli occhi di tutti ma poi lo dicono i numeri e lo dice il piano opere pubbliche dove ci sono i soldi sia quelli del Comune e ce lo dicono i protocolli perché c'è l'accettazione del Cir da parte del Comune di Montegiorgio che è stato poi rimandato alla Regione Marche e in particolar modo all'Ufficio ricostruzione, i quali poi ci hanno detto addirittura quando siamo andati con il dottor Benni a parlare ancora una volta per capire bene se questo era un finanziamento definito, ha detto ma poi in corso d'opera, se ci sarà bisogno di un adeguamento per particolari cose che verranno fuori dalla progettazione non sarà certo l'Ufficio ricostruzione con la Regione Marche a negare ai vari Comuni che faranno i lavori determinati fondi in una percentuale del 10-20% rispetto ai fondi che sono stati stanziati. Quindi ci sarà la possibilità, qualora ci sarà necessità dopo che sarà stato realizzato il progetto esecutivo, di avere un aumento anche di questi fondi che ci sono stati dati. Questo era soltanto per chiarezza. Per il resto poi credo sia stato messo tutto a verbale per cui ci fa piacere che comunque sia stata condivisa la visione che abbiamo manifestato soprattutto relativamente la variante 23 che è quella variante che permette comunque a questo Comune di avere una sorta di visione legata un po' i tempi che viviamo e quindi una visione migliore rispetto ai tempi che viviamo rispetto ai cittadini e all'ambiente, quindi salvaguardando i diritti sacrosanti sanciti anche dalla Costituzione degli imprenditori di voler costruire di voler realizzare delle imprese, qualunque tipo di imprese in determinate parti del territorio ma salvaguardando anche quello che è fondamentale, cioè il diritto alla salute e diritto a uno sviluppo sostenibile territorio. Grazie.

### CONS. RAMADORI

Chiarezza per chiarezza, premesso che anche l'opposizione è felice se il Comune acquisisce risorse, sia chiaro questo, per quello che uno può concorrere perché questo avvenga chiaramente l'impegno di tutti c'è. Nel mio piccolo il mio impegno si è espresso nella progettazione, perché il Comune prendesse più soldi possibili, per questo dicevo che la previsione economica dell'intervento complessivo che voi avete sempre rappresentato è superiore nella misura che ho precisato prima della cifra che oggi è riconosciuta, questo ho detto. Erano più di 12 milioni di euro ma perché dobbiamo non rappresentare

### SINDACO

Ha detto che abbiamo ingannato i cittadini e quindi è diverso. Non abbiamo ingannato nessuno perché sul bilancio di previsione c'è il primo stralcio che hai realizzato tu come progetto che è di 8.500.000 €, sul bilancio si sono 8.500.000 €. Poi se in un primo momento non riusciamo a fare la mensa perché non abbiamo i soldi non fa niente, se non spendiamo € 300.000 per fare il filtro di ingresso che non serve a niente ma sta sul progetto perché ce l'abbiamo voluto mettere per bellezza non fa niente, se non realizziamo la rotonda e ce la farà la Provincia perché la



COMUNE DI MONTEGIORGIO  
Provincia di Fermo

strada è provinciale non spendiamo 300.000 € non fa niente, quindi quel progetto noi con gli 8.500.000 arriveremo a fare una struttura che sarà funzionale alla cosa principale andare a scuola sicuri. Questo è quanto. Nessuno è stato ingannato e credo che su questo punto si possa chiudere la discussione, quindi passiamo alla votazione.

CONS. RAMADORI

Il non fa niente hai fatto bene ad aggiungerlo perché non fa niente se manca questo, questo e quest'altro. Gli 8 milioni di cui parli è successivo perché è stato suddiviso in stralci proprio per questa difficoltà.

SINDACO

Certo, come fanno tutti i Comuni del mondo.

CONS. RAMADORI

È vero questo, però il complessivo dell'intervento è quello che dico io.

SINDACO

Ma è quello che diciamo tutti perché se a bilancio ci stanno 8.500.000 con un progetto di 8.500.000 lo diciamo tutti, non lo dice solo lei, Consigliere. È scritto sul bilancio.

CONS. RAMADORI

Non bilancio, nella rappresentazione.

SINDACO

Ma conta il bilancio, non conta la rappresentazione.

CONS. RAMADORI

Contano i fatti e su questo sono d'accordo.

SINDACO

I fatti sono che c'è un progetto da 8.500.000 e ci sono 8.500.000, il resto sono chiacchiere.



COMUNE DI MONTEGIORGIO  
Provincia di Fermo

CONS. RAMADORI

Il resto sono chiacchiere nella misura in cui uno dice il progetto vale 12.500.000, il resto sono chiacchiere, non si fa questo, non si fa quell'altro, non si può fare interamente quel progetto, diciamo così, a noi dispiace. Se si può concorrere ad integrare il nostro impegno ci sarà sempre, chiariamo questo.

SINDACO

Ma magari, ma sicuramente servirà il concorso per raggiungere

CONS. RAMADORI

Su questo ci troverete sempre disponibili.

SINDACO

Questo servirà sicuramente perché i finanziamenti poi, soprattutto in questa fase, relativi alle scuole ci sono e non solo soltanto con il terremoto, ce ne sono tanti che vengono dal Ministero. Quindi nulla vieta che una volta partiti e realizzato un primo stralcio che è quello fondamentale per poter permettere ai ragazzi di frequentare una scuola sicura, moderna e tecnologica nulla vieta di fare altre richieste di finanziamento e che le stesse non vengano accolte perché comunque oggi le scuole, al di là di quelli che sono i governi che stanno in carica, tutti quanti hanno mostrato essere una delle risorse fondamentali per questo paese e sulle quali tutti i governi stanno investendo e investiranno anche in futuro. Quindi penso che su questo siamo tutti d'accordo.

CONS. RAMADORI

Una considerazione va fatta anche in riferimento a quello che ha detto il Consigliere del mio gruppo quando diceva che la variante normativa relativa alle attività che sono insalubri è stata inserita seguito della nostra sollecitazione, tant'è vero che è la 23, è l'ultima, non era frutto di una riflessione precedente, diciamo le cose, stanno così, tutta qua.

SINDACO



COMUNE DI MONTEGIORGIO  
Provincia di Fermo

Stanno così, se voi andate a riprendere i verbali precedenti nel precedente Consiglio io dissi che stavamo già lavorando a una variante che avesse un carattere generale e da lì, ma non è il 23 perché per noi il 23 è simbolo di fortuna, quindi speriamo che ci sia per questo territorio una fortuna tale che possa continuare a svilupparsi in modo armonico come da sempre abbiamo sperato. Passiamo alla votazione. Chi è contrario a tutto l'atto? Chi si astiene? Chi è favorevole?

VOTAZIONE

FAVOREVOLI:

CONTRARI:

ASTENUTI:

SINDACO

Immediata esecutività. Chi è contrario? Chi si astiene? Chi è favorevole?

VOTAZIONE immediata esecutività

FAVOREVOLI:

CONTRARI:

ASTENUTI:



COMUNE DI MONTEGIORGIO  
Provincia di Fermo

**Pareri ex art. 49 del Decreto Legislativo n. 267/2000 e successive variazioni**

Per quanto concerne la **REGOLARITA' TECNICA** il sottoscritto Responsabile del Servizio Interessato esprime **PARERE Favorevole** in relazione alla proposta riguardante la deliberazione in oggetto.

Montegiorgio, lì 20-11-2018

**Il Responsabile del Servizio Interessato**  
**F.to Geom. Giorgio Benni**  
*(Firma all'originale)*

Per quanto concerne la **REGOLARITA' CONTABILE** il sottoscritto Responsabile del Servizio Finanziario esprime **PARERE Favorevole** in relazione alla proposta riguardante la deliberazione in oggetto.

Montegiorgio, lì 20-11-2018

**Il Responsabile del Servizio Finanziario**  
**F.to Dott. ANDREA PIERGENTILI**  
*(Firma all'originale)*

**Pareri ex art. 147 bis del Decreto Legislativo n. 267/2000 e successive variazioni**

Si rilascia e si esprime **PARERE Favorevole** di regolarità tecnica e si attestano la **REGOLARITA'** e la **CORRETTEZZA** dell'azione amministrativa in relazione alla proposta riguardante la deliberazione in oggetto.

Montegiorgio, lì 20-11-2018

**Il Responsabile del Servizio Interessato**  
**F.to Geom. Giorgio Benni**  
*(Firma all'originale)*



COMUNE DI MONTEGIORGIO  
Provincia di Fermo

Il presente atto viene letto, approvato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**  
F.to Michele Orteni

---

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to Giorgio Mariarosaria

---

---

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata, per rimanervi per 15 giorni consecutivi, all'Albo Pretorio presente nel sito informatico istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico (*art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009, n. 69*)

In data 17-01-2019

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to Giorgio Mariarosaria

---

---

La presente delibera, a norma dell'art. 134 del Decreto Legislativo n° 267/2000 e' divenuta esecutiva in data 29-11-2018

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to Giorgio Mariarosaria

---

---

Si attesta che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio presente nel sito informatico istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico (*art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009, n. 69*) dal 17-01-2019 al 01-02-2019 per 15 giorni consecutivi, senza reclami e opposizioni.

Montegiorgio li

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to Giorgio Mariarosaria

---

---

Il presente atto e' conforme all' originale e si rilascia in carta libera per uso amministrativo.

Montegiorgio li

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
Giorgio Mariarosaria