



COMUNE DI RIPE SAN GINESIO
PROVINCIA DI MACERATA

Piazza Vittorio Emanuele II, 8 – 62020 RIPE SAN GINESIO

Tel. e Fax: +39 0733 500102 – 500374

comune.ripesanginesio.mc@legalmail.it

COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 2 Data 30-01-21

**Oggetto: PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.) - APPROVAZIONE
DEFINITIVA VARIANTE PARZIALE E PUNTUALE ART. 15 - 5° COMMA L.R.
34/1992 E S.M.I.**

L'anno duemilaventuno, il giorno trenta del mese di gennaio alle ore 12:30, nella sala delle adunanze si é riunito il Consiglio Comunale, convocato con appositi avvisi spediti nei modi e termini di legge, in sessione Straordinaria e in Prima convocazione. Risultano presenti e assenti i seguenti Consiglieri:

TEODORI PAOLO	P	ADAMI DIEGO	P
GASPARRINI PIERINO	P	GRILLI LUIGINO	P
VIOLA TIZIANA	P	RIDOLFI NATASCIA	A
SILVETTI ROBERTO	P	RICCI BRUNO	A
LIGNINI MANOLO	P	CAPUANO PIETRO	P
ALLEVI CARLA	P		

Presenti n. 9

Assenti n. 2

Partecipa il Segretario comunale signor GIULIANA DOTT.SSA SERAFINI
Il Presidente Signor TEODORI PAOLO in qualità di SINDACO dichiara aperta la seduta per aver constatato il numero legale degli intervenuti, invita i Consiglieri Comunali a discutere in seduta Pubblica sull'argomento in oggetto, previa nomina degli scrutatori nelle persone dei Signori:

VIOLA TIZIANA
GRILLI LUIGINO
CAPUANO PIETRO



COMUNE DI RIPE SAN GINESIO

PROVINCIA DI MACERATA

Piazza Vittorio Emanuele II, 8 – 62020 RIPE SAN GINESIO

Tel. e Fax: +39 0733 500102 – 500374

comune.ripesanginesio.mc@legalmail.it

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

- che il Comune di Ripe San Ginesio è dotato di un P.R.G., adeguato al PPAR e al PTC approvato definitivamente dal Consiglio Comunale con atto n. 05 del 05/04/2006 in accoglimento delle determinazioni previste nell'Atto Provinciale n. 589 del 08-11-2005 della Provincia di Macerata, e successive varianti;
- che, dopo l'attuazione del predetto Piano, sono pervenute da parte di alcuni cittadini richieste di modifiche puntuali e non sostanziali dello strumento urbanistico "de quo", relativamente alle proprietà di loro interesse, che sono state oggetto di valutazione e condivisione da parte dell'Amministrazione, tali da essere ritenute meritevoli di attivazione di specifico procedimento di Variante;
- che nello specifico le modifiche richieste riguardano essenzialmente, situazioni puntuali, legate a mutate esigenze dei proprietari dei terreni, che non comportano alcun incremento di carico urbanistico o modifiche sostanziali alle norme tecniche del vigente P.R.G.;
- che nel complesso, le varianti proposte, pur interessando situazioni puntuali e di interesse specifico, contribuiscono ad una attuazione migliorativa del Piano Regolatore, nel senso che vanno a risolvere alcune problematiche di carattere generale, in termini di viabilità, di dotazioni di standard ed introducono modalità attuative semplificate utili per accelerare la ricostruzione post sisma sul territorio;

RICHIAMATO l'atto di Consiglio Comunale n. 18 del 11-04-2019, con il quale procedeva all'adozione della Variante al P.R.G. parziale e puntuale, ai sensi della Legge Regionale 34 del 1992, articolo 15 – 5° comma, composta dai seguenti elaborati, redatta dal progettista incaricato dai soggetti privati proponenti:

- Rapporto Preliminare;
- Relazione Generale – descrizione delle Varianti;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- TAV. 1 Planimetria P.R.G. – Stato di Attuale – Individuazione delle Varianti;
- TAV. 2 Planimetria P.R.G. – Stato di Progetto;
- TAV. 3 Elaborato di supporto calcoli urbanistici – Stato di Progetto;

PRESO ATTO che, in ottemperanza delle leggi e regolamenti vigenti in materia urbanistica, la suddetta variante ha esaminato i diversi aspetti che di seguito vengono riportati:



COMUNE DI RIPE SAN GINESIO

PROVINCIA DI MACERATA

Piazza Vittorio Emanuele II, 8 – 62020 RIPE SAN GINESIO

Tel. e Fax: +39 0733 500102 – 500374

comune.ripesanginesio.mc@legalmail.it

- riguardo alla Legge Regionale n. 22 del 2011, sul consumo del suolo, non sono previsti aumenti di occupazione di territorio agricolo, in quanto le varianti operano all'interno di aree urbane, mentre al contempo vengono retrocesse aree urbane in agricole;
- in relazione al parere di cui all'articolo 89 del D.P.R. 380/01, non modificando le varianti in oggetto, alcuna previsione edificatoria, in sede di adozione della Variante, non veniva richiesto un nuovo parere, ma si richiamava, come valido, quello già rilasciato in precedenza dalla Provincia di Macerata con Determina Dirigenziale n. 263 del 19.12.2013;
- in relazione al parere di competenza all'ASUR, in sede di adozione della Variante, si richiamava la nota prot. n. 1539 del 01.04.2019 con la quale veniva richiesto;
- relativamente alla procedura di VAS di cui al D.Lgs. N° 152/06, la Provincia di Macerata, con Determinazione di 234 del 24-06-2019, ha escluso la variante "de quo" dalla redazione del procedimento di verifica e, relativamente ad alcune varianti puntuali proposte (numero 5 e 11), ha stabilito di richiedere ulteriori pareri specifici agli enti competenti, ed in particolare, parere di cui all'articolo 89 del DPR 380-2001, verifica di compatibilità idraulica e conformità al vincolo R.D.L. 3267/1923. La Regione Marche con nota protocollo 19339604 in data 20-03-2020 si pronunciava favorevolmente in merito ai suddetti pareri;

RILEVATO CHE nella Variante adottata con atto di C.C. sopra richiamato, era prevista la realizzazione di un nuovo sbocco della strada comunale denominata "Strini" su strada Regionale 78, che confluiva più a nord, rispetto all'attuale innesto, sito in corrispondenza del bar "Approdo"; sbocco che, per mancanza del prescritto parere definitivo dell'ente gestore ANAS, non può rimanere nella Variante oggetto di approvazione definitiva e pertanto la strada "Strini" sarà prevista senza sbocco sulla S.R.78;

VERIFICATO pertanto che dal punto di vista vincolistico non ci sono interferenze con i vincoli presenti dai piani sovra ordinati, PPAR – PTCP – PAI, in quanto rimangono inalterati quelli già previsti nel vigente strumento urbanistico;

PRESO ATTO che in relazione alla procedura seguita, la Delibera di Adozione e gli elaborati di progetto sono stati pubblicati presso l'Albo Pretorio al nr. 297 e presso il sito istituzionale a far data 15.05.2019 per trenta giorni consecutivi fino al 14.06.2019, e che, nei successivi trenta giorni, 14/07/2019, sono pervenute numero due osservazioni, che di seguito si riportano:

OSSERVAZIONE N. 1 a firma della ditta Mazzaferro Massimino assunta al protocollo di questo Comune al nr. 3540 in data 12-07-2020 e riportante quanto di seguito:

" Facendo seguito alla procedura di variante in corso al vigente strumento urbanistico del Comune di Ripe San Ginesio, il sottoscritto Mazzaferro Massimino, relativamente alle aree di proprietà interessate dalla variante, formula le seguenti osservazioni.



COMUNE DI RIPE SAN GINESIO
PROVINCIA DI MACERATA

Piazza Vittorio Emanuele II, 8 – 62020 RIPE SAN GINESIO

Tel. e Fax: +39 0733 500102 – 500374

comune.ripesanginesio.mc@legalmail.it

1. *possibile riallineamento della nuova area individuata come C(PCC), ubicata nella zona adiacente a quella produttiva facente capo alla stessa proprietà, nella zona dove è stata mantenuta l'area di parcheggio individuata come FP adiacente l'imbocco della strada;*
2. *nella zona produttiva denominata "D1 PA", si richiede la possibilità di non individuare gli standard nel PRG lasciando la scelta progettuale alla fase attuativa dell'intervento;*
3. *verificare la possibilità di poter allacciare il nuovo tratto di fognatura da realizzare sulla nuova strada in progetto, con la fognatura esistente nel fosso a confine con la Cantina Sociale, e quindi collegata con il collettore del Tennacola. In caso che tale ipotesi non possa essere percorsa si chiede di poter realizzare detto intervento in collaborazione con il Comune, trattandosi di opera di urbanizzazione di zona di completamento;*
4. *stabilire le modalità di attuazione dei lavori per la realizzazione del tratto di strada proposta come collegamento con la strada statale, a scomputo di tutti gli oneri di urbanizzazione relativi all'attuazione del nuovo comparto zona C (PCC). Si evidenzia come lo scomputo richiesto risulta omnicomprensivo del valore del terreno dell'area dove verrà realizzata la strada. In subordine, nel caso in cui possa essere scomputata solo la quota inerente l'urbanizzazione primaria, si chiede il pagamento del terreno del nuovo tratto di strada, magari applicando il valore stabilito dallo stesso comune per la monetizzazione delle aree verdi, ovvero prevedere una convenzione tra pubblico e privato che stabilisca tutte le modalità di attuazione per la realizzazione del nuovo tratto stradale;*
5. *detto atto dovrà essere definito tra le parti ed inserito eventualmente nelle Norme Tecniche di Attuazione che faranno parte della presente variante come annotazione alle NTA relative alla suddetta area."*

OSSERVAZIONE N. 2 a firma del Geom. Alfredo Crispini assunta al protocollo di questo Comune al nr. 3541 in data 12-07-2020 e riportante quanto di seguito:

"Il sottoscritto geom. Alfredo Crispini, con studio in Ripe San Ginesio, via Picena, in riferimento alla variante al vigente Piano Regolatore Generale, propone le seguenti osservazioni:

- Premesso che all'interno del Centro abitato di Passo Ripe San Ginesio si sono insediate numerose attività a carattere commerciale e/o direzionale che hanno generato recentemente un considerevole aumento di traffico sia veicolare che pedonale;

- Che, anche in conseguenza di quanto sopra, la presente variante al PRG in oggetto è volta a prevedere il reperimento di aree da destinare a parcheggi e strade per un migliore svolgimento del traffico veicolare e soprattutto pedonale (FP) nelle nuove aree B2, C (PCC) e B3 poste tra la ex lottizzazione Costantini e la SS 78 Picena;

- In considerazione di ciò, anche e soprattutto a salvaguardia della circolazione pedonale molto elevata in particolari fasce orarie e costituita anche da persone anziane o da bambini, che accedono alle attività sopra richiamate, il sottoscritto formula le seguenti osservazioni:

- Sulla strada di accesso alla ex lottizzazione Costantini dove era stato realizzato il marciapiede unicamente sul lato oggetto dell'intervento di edificazione, venga prevista la realizzazione del marciapiede anche sul lato opposto vista la nuova zona edificabile B3;*

- Le restanti strade a servizio delle aree a parcheggio e della zona edificabile C (PCC) e B3, per quanto sopra esposto soprattutto in favore della sicurezza della circolazione pedonale, siano dotate di marciapiedi in entrambi i lati."*

RILEVATO CHE tali osservazioni, sono state valutate dall'ufficio tecnico, che propone al Consiglio Comunale le seguenti valutazioni.



COMUNE DI RIPE SAN GINESIO
PROVINCIA DI MACERATA

Piazza Vittorio Emanuele II, 8 – 62020 RIPE SAN GINESIO

Tel. e Fax: +39 0733 500102 – 500374

comune.ripesanginesio.mc@legalmail.it

OSSERVAZIONE N. 1 a firma della ditta Mazzaferro Massimino assunta al protocollo di questo Comune al nr. 3540 in data 12-07-2020 e riportante quanto di seguito:

OSSERVAZIONE N. 1	PRESENTATA IL 12-07-2019 PROTOCOLLO N°3540
DITTA: MAZZAFERRO MASSIMINO.	Località: Passo Ripe San Ginesio.
OGGETTO	<i>Vedi osservazioni sopra riportate</i>
PROPOSTA UFFICIO TECNICO	Si propongono le seguenti risposte valutate per ogni punto richiesto nelle osservazioni presentate: punto 1 - Si propone di accogliere la richiesta di riallineamento dell'area a parità di superficie edificabile così come richiesto; punto 2 - Si propone di accogliere la richiesta inserendo nelle Norme Tecniche di Attuazione una annotazione che prevede comunque la localizzazione delle aree a parcheggio a ridosso della strada comunale; punto 3 - La richiesta non può essere accolta in quanto le modalità di allaccio debbono essere stabilite dal Consorzio del Tennacola, ente gestore del servizio idrico integrato; punti 4 e 5 - Si propone di accogliere le richieste con inserimento di apposita annotazione alle Norme Tecniche di Attuazione di riferimento dell'area, per la definizione delle modalità di compartecipazione tra pubblico e privato in ordine alla realizzazione del tratto di strada – art. 20 NB5;
DETERMINAZIONE CONSIGLIO COMUNALE	PARZIALMENTE ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 2 a firma del Geom. Alfredo Crispini assunta al protocollo di questo Comune al nr. 3541 in data 12-07-2020 e riportante quanto di seguito:

Numerazione Ufficio 2	
OSSERVAZIONE N. 2	PRESENTATA IL 12-07-2019 PROTOCOLLO N°3541



COMUNE DI RIPE SAN GINESIO
PROVINCIA DI MACERATA

Piazza Vittorio Emanuele II, 8 – 62020 RIPE SAN GINESIO

Tel. e Fax: +39 0733 500102 – 500374

comune.ripesanginesio.mc@legalmail.it

DITTA: CRISPINI ALFREDO	Località': Passo Ripe San Ginesio
OGGETTO	Vedi osservazione sopra riportata
PROPOSTA UFFICIO TECNICO	<p>In merito ai contenuti della osservazione "de quo", lo scrivente ufficio rappresenta quanto segue:</p> <p>La variante proposta per questa zona ha mirato a razionalizzare il più possibile l'impostazione urbanistica dell'intero comparto edilizio, eliminando una modalità di attuazione che investe un'area molto ampia dal punto di vista territoriale, ma di difficile realizzazione se legata allo strumento della "lottizzazione" così come prevista nel PRG vigente.</p> <p>Le nuove previsioni inserite hanno avuto lo scopo principale di snellire le procedure autorizzative per l'edificabilità delle aree a favore dei nuovi insediamenti, che si prevedono necessari anche in conseguenza del sisma del 2016. In particolare l'area inserita nelle tavole di Piano con la sigla B3* assume una nuova destinazione a "Residenziali di Completamento", che permette di essere attuata attraverso un intervento diretto, senza alcuna convenzione con l'Ente. A tutto quanto sopra si aggiunge che nel comparto oggetto dell'osservazione sono previste precise zone da destinare a standard con inserimento di: percorsi, parcheggi e strade etc. calcolati in misura idonea e sufficiente con le previsioni del Piano. Ne consegue che l'osservazione può considerarsi superata.</p> <p><i>In conclusione, si propone di non accogliere l'osservazione.</i></p>
DETERMINAZIONE CONSIGLIO COMUNALE	NON ACCOLTA.

DATO ATTO che l'Arch. Andrea Natalini, delegato dai privati promotori della variante al P.R.G. in oggetto, con nota assunta al prot. n. 352 in data 22.01.2021 ha presentato a questo Ente la seguente documentazione aggiornata ai pareri/nulla osta rilasciati:

- Relazione Generale – descrizione delle Varianti e nota di ottemperanza;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- TAV. 1 Planimetria P.R.G. – Stato di Attuale – Individuazione delle Varianti;
- TAV. 2A Planimetria P.R.G. – Stato di Progetto intero territorio – scala 1:5000;
- TAV. 2B Planimetria P.R.G. – Stato di Progetto stralcio – scala 1:2000;
- TAV. 3 Elaborato di supporto calcoli urbanistici – Stato di Progetto;

DATO ATTO quindi che sussistono i presupposti per procedere alla definitiva approvazione di detto Piano, e che le modifiche proposte non interferiscono con le seguenti norme, in quanto:

- Ai sensi del R.D. 30/12/1923 n. 3267 le varianti non interferiscono con il vincolo idrogeologico;
- Non ci sono interferenze con il Piano di Zonizzazione Acustica approvato con Atto di Consiglio n. 22 del 2006 e successive modifiche;

VISTE:

- la Legge 17.08.1942, n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni;



COMUNE DI RIPE SAN GINESIO
PROVINCIA DI MACERATA

Piazza Vittorio Emanuele II, 8 – 62020 RIPE SAN GINESIO

Tel. e Fax: +39 0733 500102 – 500374

comune.ripesanginesio.mc@legalmail.it

- il R.E.T. del 14.09.1989, n.14;
- la L.R. 05.08.1992, n.34, come modificata dalla L.R. 19 del 16/08/2001;
- il D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.;
- le norme del PPAR, del PTCP del PAI,

RITENUTO per tanto, ai sensi dell'art. 15 comma 5 di cui alla Legge Regionale 34/92 e s.m.i., procedere all'approvazione definitiva della variante parziale e puntuale al P.R.G. di Ripe San Ginesio;

Dopo breve discussione,

RICHIAMATO il parere favorevole del responsabile dell'ufficio tecnico proponente per la regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del D.L.gvo 18.8.2000 n. 267;

Con la seguente votazione il cui risultato è:

Presenti: 9

Votanti: 9

Astenuti: 0

Voti favorevoli: 9

Voti contrari: 0

DELIBERA

- 1) Di dichiarare la narrativa parte integrante e sostanziale del presente deliberato;
- 2) Di esprimersi nel merito delle osservazioni pervenute accogliendo parzialmente la osservazione N. 1 a firma del Signor Mazzaferro Massimino, nelle modalità sopra riportate e non accogliendo la osservazione n. 2 a firma del Geometra Crispini, nei termini e contenuti sopra riportati;
- 3) Di approvare definitivamente, per le motivazioni in premessa indicate, la variante parziale e puntuale al vigente P.R.G. del Comune di Ripe San Ginesio, ex Art. 15 comma 5 della Legge Reg.le 34/'92, secondo il progetto redatto dall'Arch. Natalini, costituito dai sotto elencati elaborati adeguati alla Determinazione della Provincia di Macerata di esclusione dalla VAS n.243 del 24.06.2019, ai pareri pervenuti, e delle osservazioni numeri 1 e 2 pervenute e che sono:
 - Relazione Generale – descrizione delle Varianti e nota di ottemperanza;
 - Norme Tecniche di Attuazione;
 - TAV. 1 Planimetria P.R.G. – Stato di Attuale – Individuazione delle Varianti;
 - TAV. 2A Planimetria P.R.G. – Stato di Progetto intero territorio – scala 1:5000;
 - TAV. 2B Planimetria P.R.G. – Stato di Progetto stralcio – scala 1:2000;
 - TAV. 3 Elaborato di supporto calcoli urbanistici – Stato di Progetto;



COMUNE DI RIPE SAN GINESIO
PROVINCIA DI MACERATA

Piazza Vittorio Emanuele II, 8 – 62020 RIPE SAN GINESIO

Tel. e Fax: +39 0733 500102 – 500374

comune.ripesanginesio.mc@legalmail.it

- 4) Di dare mandato all'ufficio tecnico di effettuare tutte le procedure di pubblicazione necessarie previste dalla normativa di riferimento, per l'entrata in vigore della presente variante.
- 5) Al termine, il Sindaco-Presidente ha posto in votazione la proposta di rendere il presente atto immediatamente eseguibile,

Successivamente

IL CONSIGLIO COMUNALE

per l'urgenza di provvedere alla conclusione dell'iter procedurale nei tempi concordati, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del decreto legislativo 18.8.2000, n. 267, con votazione espressa per alzata di mano con il seguente risultato:

Presenti: 9

Votanti: 9

Astenuti: 0

Voti favorevoli: 9

Voti contrari: 0

DELIBERA

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del decreto legislativo 18.8.2000, n. 267.



COMUNE DI RIPE SAN GINESIO
PROVINCIA DI MACERATA

Piazza Vittorio Emanuele II, 8 – 62020 RIPE SAN GINESIO

Tel. e Fax: +39 0733 500102 – 500374

comune.ripesanginesio.mc@legalmail.it

PARERI SULLA PROPOSTA DELLA PRESENTE DELIBERAZIONE AVENTE PER OGGETTO:
**"PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.) - APPROVAZIONE DEFINITIVA VARIANTE
PARZIALE E PUNTUALE ART. 15 - 5° COMMA L.R. 34/1992 E S.M.I."**

VISTO:

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.L.gvo 18.08.2000 n. 267,
si esprime parere favorevole, per quanto di competenza in ordine alla
regolarità tecnica.

IL RESPONSABILE UFFICIO SEGRETERIA
Dott.ssa Giuliana Serafini

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.L.gvo 18.08.2000 n. 267,
si esprime parere favorevole, per quanto di competenza in ordine alla
regolarità tecnica.

IL RESPONSABILE UFFICIO TECNICO
Geom. Laura Contratti



COMUNE DI RIPE SAN GINESIO
PROVINCIA DI MACERATA

Piazza Vittorio Emanuele II, 8 – 62020 RIPE SAN GINESIO

Tel. e Fax: +39 0733 500102 – 500374

comune.ripesanginesio.mc@legalmail.it

Il presente verbale viene approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE **IL CONSIGLIERE ANZIANO** **IL SEGRETARIO**
f.to TEODORI PAOLO f.to GASPARRINI PIERINO f.to GIULIANA DOTT.SSA SERAFINI

E' copia conforme all'originale.

li,

IL SEGRETARIO
GIULIANA DOTT.SSA SERAFINI

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi a partire dal 04-02-21

li, 04-02-21

IL SEGRETARIO
f.to GIULIANA DOTT.SSA SERAFINI
