



**COPIA DELLA DELIBERAZIONE DEL
CONSIGLIO COMUNALE N. 24 DEL 09-04-2018**

Oggetto: VARIANTE PARZIALE AL VIGENTE P.R.G. COMUNALE PER LA OPPORTUNA RILOCALIZZAZIONE DELLE VOLUMETRIE CONGELATE CON PRECEDENTE D.C.C. n° 78/2014, CON RIPRISTINO-RIPROPOSIZIONE-RIDEFINIZIONE-RICONOSCIMENTO DI 12 DIVERSE ZONE - GIA' ADOTTATA CON D.C.C. n° 4/2016 e D.C.C. n° 51/2016 - RIFORMULAZIONE CONSISTENTE NELLA SOSTITUZIONE DELL'AREA 3 (3 bis), MODIFICA DELL'AREA 9 (9 Var.) E RECEPIMENTO PRESCRIZIONI PROVINCIA DI

L'anno duemiladiciotto il giorno nove del mese di aprile, alle ore 18:00, nella sala delle adunanze si è riunito il Consiglio Comunale, convocato con avvisi spediti nei modi e termini di legge, in Prima convocazione.

Alla trattazione dell'argomento in oggetto, in seduta Pubblica risultano presenti e assenti i consiglieri:

Piermattei Rosa	P	Paoloni Paolo	P
Bianconi Vanna	P	Pierandrei Pier Domenico	P
Meschini Giovanni	A	Granata Sandro	P
Fattobene Francesco	A	Panicari Massimo	P
Antognozzi Tarcisio	P	Lampa Gabriela	P
Chirielli Silvia	P	Cruciani Pietro	P
Bianchi Sara Clorinda	P	Borioni Francesco	P
Orlandani Jacopo	P	Bompadre Mauro	P
Pezzanese Michela	P		

Assegnati n. 17. In carica n. 17. Assenti n. 2. Presenti n. 15.

Alla trattazione dell'argomento in oggetto, risultano presenti e assenti gli Assessori non Consiglieri:

Assiste in qualità di segretario verbalizzante il SEGRETARIO GENERALE Dott. Scuderini Venanzio

Assume la presidenza il Sig. Granata Sandro, PRESIDENTE

Constatata la legalità della seduta, il Presidente dichiara aperta la stessa ed invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopra indicato, previa nomina degli scrutatori nelle persone dei signori :

Chirielli Silvia
Pezzanese Michela
Borioni Francesco



Gli interventi che si susseguono durante l'esame dell'argomento sono riportati integralmente nel verbale di seduta che verrà inserito agli atti del presente punto all'ordine del giorno.

OMISSIS

Dopodiché

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta n. 22 del 22/03/2018 predisposta dal Responsabile dell'Area "Urbanistica e Ambiente", di seguito riportata integralmente:

AREA URBANISTICA - Ufficio Urbanistica

Con la presente variante puntuale al vigente P.R.G. Comunale s'intende dare corretto seguito all'iter procedurale avviato per la corretta attuazione delle operazioni di rilocalizzazione delle volumetrie "congelate" a tal ragione (in attesa di nuova destinazione), così come opportunamente concordato ed approvato (emendamento Pelagalli) in sede di approvazione definitiva del vigente P.R.G. Comunale, avvenuta giusta Del. C. C. n° 78/2014 (per maggiori dettagli vedi atto deliberativo o Relaz. Tec. Generale), in occasione del contestuale recepimento delle prescrizioni determinate dalla competente Provincia di Macerata (vedi stesso atto di approvazione definitiva del vigente P.R.G.), espresse, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/92, con Delibera di Giunta Provinciale n. 249 del 14/10/2014.

Una prima variante parziale al vigente P.R.G. Comunale, riguardante le 12 aree, veniva adottata, per lo stesso fine, con Delibera di C.C. n° 4 del 12/02/2016.

Per detta adozione, al termine della prevista pubblicazione ex legis (60 gg.), si è correttamente provveduto, in sede consiliare, all'esame delle osservazioni pervenute (n° 2), nonché alle contestuali, doverose, contro deduzioni alle stesse osservazioni pervenute ed alla definitiva adozione, giusta Delibera di C.C. n° 51 del 28/07/2016, oggetto di con immediata trasmissione alla Provincia di Macerata, unitamente alla relativa documentazione tecnica ed amministrativa, per il corretto espletamento dell'iter amministrativo e l'acquisizione del parere di conformità urbanistica ex art. 26 della L.R. 34/92 e s.m.i. .

La fase istruttoria provinciale, relativa all'esperimento del previsto parere di conformità urbanistica ex art. 26 della L.R. 34/92 e s.m.i., si è interrotta con la richiesta di documentazione integrativa, da parte della stessa Provincia di Macerata, disposta con nota Prot. n. 34378 del 29/9/2016, con la quale si chiede quanto di seguito, sinteticamente, riassumibile nei seguenti punti:

- a) il non perfetto recepimento, da parte dei tecnici progettisti, delle prescrizioni impartite con la Det. Dir. n. 50 - 9° Settore / del 17/03/2016 (parere sismico ex art 89 DPR 380/01) e con la Det. Dir. n. 87 - 9° Settore / del 06/05/2016 (esclusione dalla VAS), della Prov. Macerata;
- b) la necessità di individuare una ulteriore zona residenziale, limitata al minimo indispensabile, che possa far fronte all'evidenziata carenza di volumetria edificatoria, in modo da poter ottenere un adeguato, effettivo, bilanciamento dei volumi oggetto di ri localizzazione;



- c) la verifica dell'effettiva esenzione delle are urbanizzate, sottoposte a tutela, ai fini del corretto riconoscimento quale zona residenziale di completamento o quale zona per attrezzature pubbliche, ecc.;
- d) la richiesta del parere di competenza dell'Autorità Idraulica Regionale ITE, in merito alla compatibilità idraulica ex L.R. 22/2011 e DGR 53 del 27/1/2014 (già richiesto con Ns. nota Prot. n. 42801 del 28/12/2016 e ad oggi non ottenuto, malgrado i reiterati solleciti).

Ritenendo opportuno, quanto doveroso, esaminare in maggior dettaglio l'emendamento Pelagalli, SI PRECISA che in sede di approvazione definitiva del vigente P.R.G. Comunale veniva approvato anche un apposito emendamento (proposto dall'allora Ass. Gianpiero Pelagalli) con il quale, non interferendo in alcun modo con il necessario ed improcrastinabile accoglimento delle prescrizioni della Provincia di Macerata (espresse con il parere definitivo di cui alla Del. G.P. n° 249 del 14/10/2014), si è disposto il temporaneo ripristino di un'area oggetto di "congelamento", a rettifica di quanto precedentemente operato nell'ambito dei generali, massicci, trasferimenti delle potenzialità edificatorie realizzati dalla variante generale al PR.G. (allora in itinere).

L'area sita in località Collicelli, proprietà Papavero Massimiliano (distinta al catasto al foglio n. 47 con le particelle nn. 303, 304, 305 parte), viene in tal modo ad essere riclassificata quale Zona B1 R4, al solo fine di rendere ammissibile quanto successivamente operato con dette Delibere di C.C. nn° 4 e 51, rispettivamente del 12/02/2016 e del 28/07/2016.

Con detto ripristino della Zona B1 R4, della superficie di m² 3.018, l'emendamento "Pelagalli" ha garantito il recupero, temporaneo, ai fini residenziali, di una volumetria edificatoria pari a m³ 4.527, a parziale ristoro del massiccio decremento della potenzialità edificatoria residenziale (pari a m³ 10.595,30) operato per il recepimento del parere definitivo della Provincia di Macerata (con detta Del. G.P. n° 249 del 14/10/2014), che in tal modo scende da m³ 10.595,30 a m³ 6.068,30.

Il Consiglio Comunale, con l'approvazione dell'emendamento in parola, si è impegnato all'adozione, con successivo e separato atto e secondo le procedure previste dalla L.R. 34/92 e s.m.i., di una specifica variante urbanistica (come effettivamente avvenuto con detta Del. C.C. n° 4 del 12/2/2016), con la quale, riutilizzando anche la recuperata volumetria di m³ 4.527, si vada a proporre adeguata ed opportuna riformulazione risolutiva alle situazioni rimaste ancora irrisolte al termine dell'iter di approvazione del vigente P.R.G. Comunale, comprese anche le osservazioni rigettate per insufficiente documentazione o le previsioni, stralciate poi dalla provincia, che si dimostrino, alla luce di maggior dettaglio, meritorie di adeguata riproposizione e con possibilità di giustificato accoglimento.

Con la variante relativa alle "12 Aree", adottata con Del. C.C. n° 4 del 12/2/2016, l'Amministrazione Comunale ha inteso utilizzare il volume recuperato a favore, in parte, della ditta Papavero Massimiliano, così come richiesto (area n° 2), ed, in parte, a favore di altre finalità riconosciute, a seguito di intercorse indagini e verifiche, meritevoli di accoglimento (restanti aree).

Nell'ambito di tale importante operazione si è resa possibile la riallocazione delle volumetrie congelate, consentendo il reinserimento, la riproposizione, la ridefinizione ed il riconoscimento di previsioni di PRG che non avevano ancora trovato soddisfacente riscontro



urbanistico, malgrado fossero state oggetto di variegata trattazione durante il lungo iter di approvazione della variante generale allo strumento di pianificazione urbanistica comunale (iniziato con l'adozione in data 15/11/2010 e l'approvazione in data 28/11/2014), attualmente in vigore.

Alla luce delle sopracitate problematiche sollevate dalla Provincia di Macerata, con nota Prot. n. 34378 del 29/9/2016, con la presente variante puntuale al vigente P.R.G. Comunale si intende dare una costruttiva, corretta, nonché rapida risoluzione alle questioni introdotte con l'adozione della variante parziale al vigente P.R.G. Comunale, riguardante 12 aree, adottata con Delibera di C.C. n° 4 del 12/02/2016, introducendo unicamente le minimali correzioni capaci di consentirne la corretta riformulazione, adozione, accoglimento e la relativa, sollecita, approvazione definitiva.

L'ODIERNA RIFORMULAZIONE delle "12 Aree" CON LE DUE OPPORTUNE MODIFICHE relative all'Area 3 ed all'Area 9, SI RENDE UTILE PER DAR CORRETTO RISCONTRO ALLA CITATA NOTA Prot. n. 34378/2016 della Provincia di Macerata, altrimenti non risolvibile, P R O P O N E N D O:

- 1) la sostituzione dell'Area n° 3 (Goldengas - P.te S. Antonio) con l'Area n° 3 bis – Taccoli, in modo da sopperire alla carenza di volumetria, ad uso residenziale, mediante l'individuazione di una ulteriore zona residenziale, limitata al minimo indispensabile, che possa essere declassificata da "B1" a "B0" ("congelata"), in modo da porre rimedio all'evidenziata carenza di volumetria edificatoria mediante il bilanciamento dei volumi edificatori ad uso residenziale;
- 2) la riformulazione dell'Area n° 9 (Area n° 9 Var.), capace di accrescere il contenimento del consumo di suolo agricolo derivante dalle 12 aree in variante al P.R.G. Comunale, mediante la restituzione di aree boschive, di aree a parco, o rese a coltura arborea, all'originario e più consono uso agricolo (massa boscata, alberato, seminativo, ecc.);
- 3) l'adeguamento della proposta alle prescrizioni già impartite dalla Provincia di Macerata ed alle sopraggiunte mutazioni della normativa di settore, con le opportune precisazioni.

LA CORRETTA RIFORMULAZIONE delle "12 zone" CON L'OPPORTUNA MODIFICA DELL'Area 9, SI RENDE ALTRESÌ PARTICOLARMENTE UTILE IN QUANTO:

- e) introduce ulteriori e vantaggiose modifiche alla stessa A.T.3.2 – Rione Di Contro, suggerite dagli stessi proprietari e rielaborate d'ufficio, che consentono, oggi, di poter operare una più organica revisione dell'intera area di trasformazione in parola, risparmiando inutili, quanto svantaggiose, future varianti, capaci unicamente di ritardare o vanificare i vantaggi raggiungibili sin da subito.

La nuova rendicontazione del bilanciamento in termini sia volumetrici che di superfici, inerenti alle 12 aree oggetto di pianificazione urbanistica, relativi alla presente RIFORMULAZIONE della variante parziale al PRG Comunale, viene ad essere riepilogato nella tabella di seguito riportata:

Identificaz.	DENOMINAZIONE della VARIANTE al P.R.G.	VARIAZIONI di SUPERFICI	VARIAZIONI di V O L U M I
--------------	--	-------------------------	---------------------------



variante n°			
1	RIPRISTINO ZONA DI COMPLETAMENTO “B0 R4” Ditta Papavero Massimiliano - Loc. Collicelli, MODIFICATA IN “B1 R4” in sede di approvaz.ne definitiva del vigente PRG Comunale (Del C.C. n. 78 del 28/11/2014) CON IMPEGNO DI SUCCESSIVA VARIANTE PARZ. AL PRG Comun. PER LA RILOCALIZZAZIONE DEI RECUPERATI m ³ 4.527,00.	m ² 0,00	m ³ - 4.527,00 (da delocalizzare in altro sito)
2	PARZIALE REINSERIMENTO, CON MODIFICHE, DELL’AREA DI TRASFORMAZIONE A.T.3.12 – Ditta Papavero Massimiliano - Viale MAZZINI / Via MONTE SAN VICINO – Loc. UVAIOLO.	m ² + 2.755,00	m ³ + 1.700,00 (da prelevare da altro sito)
3 bis	TRASFORMAZIONE parte ZONA RESIDENZIALE “B1 R2”, sita in Loc.TACCOLI P.I.P.6, in ZONA “B0 R2” – Sig.ri Gentili Ada e Persichini Euro.	m ² 0,00 Futura Zona Ind.	m ³ - 3.853,50 (da delocalizzare in altro sito)
4	R I D E F I N I Z I O N E della ZONIZZAZIONE URBANISTICA dell’area dell’O S P E D A L E BARTOLOMEO EUSTACHIO, Loc. GLORIOSO – SP. 502 Cingolana e SP 361 Settempedana.	m ² - 2.054,50	m ³ - 6.163,50 (da delocalizzare in altro sito)
5	R I C O N O S C I M E N T O di Z O N E per ATTREZZATURE PUBBLICHE ESISTENTI in prossimità della Parrocchia di Santa Maria Assunta di CESOLO – SP. 502 CINGOLI - AMANDOLA.	m ² + 1.950,00	m ³ + 2.157,00 (da prelevare da altro sito)
6	R I P R O P O S I Z I O N E, IN ALTRO SITO, DI UN’AREA PER LA SOSTA PULLMAN – PARCHEGGI PUBBLICI, Via GIULIO SCAMPOLI – Loc. SASSUGLIO - CASTELLO al MONTE.	m ² + 2.000,00	m ³ 0,00
7	RIDEFINIZIONE DI UNA ZONA PRODUTTIVA DISMESSA in NUOVA ZONA RESIDENZIALE B0* e B1 – NUOVA AREA DI TRASFORMAZIONE A.T.3.25 – Ditta ANGELONI Livio, Sita in Via SAN PACIFICO - vicino al Castello al Monte.	m ² 0,00	m ³ + 2.227,00 (da prelevare da altro sito)
8	PARZIALE REINSERIMENTO RIDIMENSIONATO e CON MODIFICHE, AREA DI TRASFORMAZIONE A.T.3.3 – DITTA EDIL ESSE, Loc. SCALONI – Strada Comunale per BIAGI /SERRONE.	m ² + 8.609,00	m ³ + 3.693,00 (da prelevare da altro sito)
9 Var.	MODIFICA e RIDUZIONE delle A.T.3.2.1 ed A.T.3.2.2 - l’ESPANSIONE RESIDENZIALE TRA LA FERROVIA E LA SP. 361 CON INTROD. DI ZONE DI COMPL. RESID. “B” – Loc. DI CONTRO.	- 8.922,91 + - 805,00 + - 130,00 + + 80,00 +	



		- 350,00 = m ² - 10.127,91	m ³ 0,00
10	INSERIMENTO di NUOVA AREA DI TRASFORM. A.T.3.18 – Ditta Giorgi/Brachetta, Sita in Loc. SCALONI –STRADACOMUNALE FONTECUPA / BIAGI / SERRONE.	m ² + 2.740,00 (da prelevare da altro sito)	m ³ + 600,00 (da prelevare da altro sito)
11	RICONOSCIMENTO ZONA di COMPLETAMENTO RESIDENZIALE “B4 R2” – Ditta BIANCONI VANNA, in Via P.te SANT’ANTONIO – Strada Comunale ex. 361 (TRATTO URBANO).	m ² + 16.360,0 (da prelevare da altro sito)	m ³ 0,00 (da prelevare da altro sito)
12	RICONOSCIMENTO ZONA di COMPLETAMENTO RESIDENZIALE B0*R3 – Ditta PLINTO srl di PANEBIANCO PIERINO in Viale MAZZINI – Loc. UVAIOLO – SP. 502 CINGOLI – AMANDOLA.	m ² + 900,00 (da prelevare da altro sito)	m ³ 0,00
TOTALE VARIAZIONI DERIVANTI dalle VARIANTI al P.R.G., valutato quale <u>differenziale all’uso di suolo e della potenzialità edificatoria per RESIDENZA – ATT.PROD – ATTREZZ. PUBBL.</u>		m ² + 25.186,09 m ² - 2.054,50	m ³ + 160,50 m ³ - 4.006,50

Esaminando il bilanciamento delle superfici e dei volumi interessati dalla presente revisione delle 12 varianti al PRG Comunale, sopra riportato, è possibile riscontrare un lievissimo decremento della quota volumetrica, pari a m³ 0,50, ed un incremento delle superfici oggetti di antropizzazione, pari a m² 25.186,09 che sugli attuali m² 116.285,95 di aree non agricole oggetto di variante al P.R.G. corrispondono ad un incremento del 21,66%; sull’intera superficie oggetto di variante urbanistica (m² 152.793,95) l’incidenza delle nuove antropizzazioni incide per il 16,48%.

Alla luce anche delle considerazioni sin qui assunte, nonché di tutto quanto altresì riportato nella restante documentazione progettuale tecnico-descrittiva, fanno ritenere tecnicamente ammissibile l’intervento.

Illustrate le generali ragioni e le opportunità a sostegno della presente riformulazione urbanistica delle 12 Aree in variante al P.R.G. Comunale, si procede ora alla dettagliata descrizione di tutte le 12 Aree d’intervento, modificate e non, come di seguito riportato:

INTERVENTO N. 1) C O N F E R M A

RIPRISTINO ZONA DI COMPLETAMENTO “B0 R4” Ditta Papavero Massimiliano - Loc. Collicelli, MODIFICATA IN “B1 R4” in sede di approvaz.ne definitiva del vigente PRG Comunale (Del C.C. n. 78 del 28/11/2014) CON IMPEGNO DI SUCCESSIVA



VARIANTE PAR. AL P.R.G. COMUNALE PER LA RILOCALIZZAZIONE DEI RECUPERATI m³ 4.527,00.

L'istanza della sopracitata variante urbanistica è stata inoltrata dal Sig. Papavero Massimiliano, con nota assunta al prot. n. 5009 in data 07/03/2015 e successive integrazioni assunte al prot. n. 6145 in data 23/03/2015 ed al prot. n. 30371 in data 17/12/2015.

SITUAZIONE ATTUALE

Scendendo nel dettaglio della sopra accennata modifica urbanistica, si precisa che l'area di proprietà del sig. Papavero Massimiliano, sita in Loc. Collicelli, della superficie di m² 3.018, risulta essere **attualmente classificata come zona "B1 R4"**, in virtù dell'approvazione dell'emendamento dell'Assessore Pelagalli (in sede di approvazione definitiva del vigente PRG Comunale), con la prescrizione che il volume ivi ammissibile venga ridelocalizzato in altra/e, idonea/e, area/e, previa approvazione, ai sensi di legge, di apposita variante urbanistica; tutto ciò al fine di consentire il parziale recupero e rilocalizzazione delle cospicue volumetrie (già rilocalizzate con la variante generale al PRG Comunale) stralciate dalla Provincia di Macerata con D.G.P. n. 249 del 14/10/2014.

PROGETTO DELLA VARIANTE:

In variante all'attuale zonizzazione di PRG Comunale, si propone:

- il ripristino della zona " B0 R4 " della superficie di m² 3.018, in luogo della attuale e provvisoria zona " B1 R4 ".

A seguito della variante verrà introdotta una nuova V ... al vigente Art. 19 delle NTA di PRG Comunale:

Art. 19 Varianti (articolo delle NTA da modificare) (...) omissis

v ... (numero successivo all'ultimo presente nelle NTA)

Variante parziale al PRG approvata con D.C.C. ... n. ... del .././..;

Variante Parziale al P.R.G. Comunale per la OPPORTUNA RILOCALIZZAZIONE delle VOLUMETRIE CONGELATE con la D.C.C. n. 78 del 28/11/2014 – (approvazione definitiva P.R.G. comunale) con RIPRISTINO – RIPROPOSIZIONE – RIDEFINIZIONE – RICONOSCIMENTO di 12 diverse Zone.

(adozione con Del. C.C. n. del ed in vigore dal)

Per il presente punto 1) della variante al PRG Comunale non si prevedono modifiche alle NTA di PRG Comunale.

Per un maggiore dettaglio, è stato predisposto uno schema riepilogativo delle proposte di variante alla zonizzazione urbanistica, con i relativi riferimenti catastali e le superfici, come di seguito riportato:



Identificazione catastale area d'intervento, Foglio n° 47, Particelle nn° :	Superficie interessata	Destinazione urbanistica stato attuale	Destinazione urbanistica stato modificato
303, 304, 305 (parte).	m ² 3.018,00	B1 R4	B0 R4 (ripristino)

Totale superfici interessate : m² 3.018,00

Totale delle superfici sottratte o recuperate all'uso agricolo : Tot. = 0,00 m²

INTERVENTO N. 2) C O N F E R M A

PARZIALE REINSERIMENTO, CON MODIFICHE, DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE A.T.3.12 – Ditta Papavero Massimiliano - Viale M A Z Z I N I – Loc. U V A I O L O .

L'istanza della sopracitata variante urbanistica è stata inoltrata dal Sig. Papavero Massimiliano, con nota assunta al prot. n. 5009 in data 07/03/2015 e successive integrazioni assunte al prot. n. 6145 in data 23/03/2015 ed al prot. n. 30371 in data 17/12/2015.

SITUAZIONE ATTUALE

Secondo il vigente PRG Comunale, si precisa che l'area del Sig. Papavero Massimiliano, sita in Viale Mazzini - Loc. Uvaiolo, della superficie di m² 2.755, risulta essere **attualmente classificata come zona "EN V2", come disciplinato dall'art. 32.1 e dall'art. 26.2 delle NTA di PRG Comunale.**

PROGETTO DELLA VARIANTE:

In variante all'attuale zonizzazione di PRG Comunale, si propone:

- la variazione di una porzione di m² 2.755 della particella n. 2185 (di totali m² 3.815), quale delocalizzazione dei parte della potenzialità edificatoria sottratta in Loc. Collicelli (vedi Punto 1), al fine di realizzare un **PARZIALE REINSERIMENTO, CON MODIFICHE, DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE A.T.3.12 L'espansione residenziale di Uvaiolo, come disciplinato dal nuovo art. 39.13 delle NTA di PRG Comunale.**

A seguito della variante verrà introdotta una nuova V ... al vigente Art. 19 delle NTA di PRG Comunale:

Art. 19 Varianti *(articolo delle NTA da modificare) (...) omissis*

v ... (numero successivo all'ultimo inserito nelle NTA)

Variante parziale al PRG approvata con D.C.C. ... n. ... del .././.. ;

Variante Parziale al P.R.G. Comunale per la OPPORTUNA RILOCALIZZAZIONE delle VOLUMETRIE CONGELATE con la Del. di C.C. n. 78 del 28/11/2014 – (approvazione defin.va P.R.G. comunale) con RIPRISTINO – RIPROPOSIZIONE – RIDEFINIZIONE – RICONOSCIMENTO di 12 diverse Zone.

(adozione con Del. C.C. n. del ed in vigore dal)



In variante all'attuale zonizzazione di PRG Comunale, si propongono le seguenti modifiche:

- **area di m² 2.569,00 di superficie, attualmente classificata come zona " B1 R2 " (da trasformare in zona residenziale B0 R2);**

A seguito della variante verrà introdotta una nuova V ... al vigente Art. 19 delle NTA di PRG Comunale:

Art. 19 Varianti (articolo delle NTA da modificare) (...) omissis

v ... (numero successivo all'ultimo inserito nelle NTA)

Variante parziale al PRG approvata con D.C.C. ... n. ... del .././..;

Variante Parziale al P.R.G. Comunale per la OPPORTUNA RILOCALIZZAZIONE delle VOLUMETRIE CONGELATE con la Del. di C.C. n. 78 del 28/11/2014 – (approvazione defin.va P.R.G. comunale) con RIPRISTINO – RIPROPOSIZIONE – RIDEFINIZIONE – RICONOSCIMENTO di 12 diverse Zone.

(adozione con Del. C.C. n. del ed in vigore dal)

Per il presente punto 3 bis) della variante al PRG Comunale non si prevedono modifiche alle NTA di PRG Comunale, ulteriori a quanto sopra descritto e di seguito dettagliato.

Per un maggiore dettaglio, è stato predisposto uno schema riepilogativo delle proposte di variante alla zonizzazione urbanistica, con i relativi riferimenti catastali e le superfici, come di seguito riportato:

Identificazione catastale area d'intervento, Foglio n° 126, Particelle nn° :	Superficie interessata	Destinazione urbanistica stato attuale	Destinazione Urbanistica stato modificato
663 (parte).	m ² 2.569,00	B1 R2	B0 R2

Totale superfici interessate : m² 2.569,00

Totale delle superfici sottratte o recuperate all'uso agricolo : recuperate : Tot. = 0,00 m²

INTERVENTO N. 4) C O N F E R M A

RIDEFINIZIONE della ZONIZZAZIONE URBANISTICA dell'area dell'OSPEDALE BARTOLOMEO EUSTACHIO, Loc. GLORIOSO – SP. 502 Cingolana e SP 361 Settempedana.

L'istanza della sopracitata variante urbanistica è stata inoltrata dal Dr. Alessandro Marini, in qualità di Direttore Generale dell'ASUR, con nota assunta al prot. n. 1422 in data 21/01/2016, e fatta propria dall'ufficio Urbanistica che ne ha predisposto la opportuna integrazione documentale.

SITUAZIONE ATTUALE



Scendendo nel dettaglio delle modifiche urbanistiche, relative all'area dell'ospedale "B. Eustachio", sita in località Glorioso, si precisa che esse riguardano esclusivamente la modifica della zonizzazione urbanistica della stessa area, comportante il trasferimento-sostituzione di un'area agricola EA V1 con altra zona F L1 Sh, con una diminuzione di quest'ultima a vantaggio della zona agricola. La variante non riguarda le relative NTA di PRG Comunale che non vengono di fatto ad essere modificate.

PROGETTO DELLA VARIANTE:

In variante all'attuale zonizzazione di PRG Comunale, si propone pertanto:

- una nuova zona agricola EA V1, in luogo dell'attuale zona per attrezzature F L1 Sh, per una superficie di m² 4.909,00 (presso il confine nord-ovest, ingresso della ditta Soverchia Marmi);
- una nuova zona per viabilità FM 2, in luogo dell'attuale zona per attrezzature F L1 Sh, per una superficie di m² 1.326,00 (riprofilatura del reale ambito stradale);
- una nuova zona per attrezzature F L1 Sh, in luogo dell'attuale zona agricola EA V1, per una superficie di m² 2.854,50 (per il completamento dei parcheggi dell'ospedale);
- una nuova zona per attrezzature F L1 Sh, in luogo dell'attuale zona per viabilità FM 2, per una superficie di m² 251,00 (riprofilatura del reale ambito stradale);
- una nuova zona per viabilità FM 2, in luogo dell'attuale zona agricola EA V2, per una superficie di m² 96,00 (riprofilatura del reale ambito stradale);

A seguito della variante verrà introdotta una nuova V ... al vigente Art. 19 delle NTA di PRG Comunale:

Art. 19 Varianti *(articolo delle NTA da modificare) (...) omissis*

v ... (numero successivo all'ultimo inserito nelle NTA)

Variante parziale al PRG approvata con D.C.C. ... n. ... del .././..;

Variante Parziale al P.R.G. Comunale per la OPPORTUNA RILOCALIZZAZIONE delle VOLUMETRIE CONGELATE con la Del. di C.C. n. 78 del 28/11/2014 – (approvazione defin.va P.R.G. comunale) con RIPRISTINO – RIPROPOSIZIONE – RIDEFINIZIONE – RICONOSCIMENTO di 12 diverse Zone.

(adozione con Del. C.C. n. del ed in vigore dal)

Per il presente punto 4) della variante al PRG Comunale non si prevedono modifiche alle NTA di PRG Comunale, ulteriori a quanto sopra descritto e di seguito dettagliato.

Per un maggiore dettaglio, è stato predisposto uno schema riepilogativo delle proposte di variante alla zonizzazione urbanistica, con i relativi riferimenti catastali e le superfici, come di seguito riportato:

Identificazione catastale area d'intervento, Foglio n° 136, Particelle nn° :	Superficie interessata	Destinazione urbanistica stato attuale	Destinazione urbanistica stato modificato
--	------------------------	--	---



1276, 1278 (parte), 1280 (parte).	m ²	4.909,0	F L1 Sh	EA V1
65 (parte), 1257 (parte), 1275 (parte), 1277 (parte), 1279 (parte), 1282 (parte);	m ²	1.326,0	F L1 Sh	FM2
1280 (parte), 1283, 1287, 1288 (parte);	m ²	2.854,5	EN V2	F L1 Sh
65 (parte), 1257 (parte), 1288 (parte);	m ²	251,00	FM2	F L1 Sh
1282 (parte), 1285 (parte).	m ²	96,00	ENV2	FM2

Totale superfici interessate : m² 9.436,50

Totale delle superfici sottratte o recuperate all'uso agricolo : recuperate : Tot. EA V1 =
- 2.054,50 m²

INTERVENTO N. 5) C O N F E R M A

RICONOSCIMENTO di ZONE per ATTREZZATURE PUBBLICHE ESISTENTI in prossimità della Parrocchia di Santa Maria Assunta di CESOLO – SP. 502 - CINGOLANA.

L'istanza della sopracitata variante urbanistica è stata inoltrata dall'Arch. Santi Santangelo, in qualità di tecnico incaricato dalla committenza, con nota assunta al prot. n. 22396 in data 16/09/2015 e successive integrazioni assunte al prot. n. 31523 in data 31/12/2015.

SITUAZIONE ATTUALE

Secondo il vigente PRG Comunale, si precisa che l'area della superficie di m² 1.950, posta nei pressi della Parrocchia di S. Maria Assunta di Cesolo, risulta essere **attualmente classificata come zona "EA V1", come disciplinato dall'art. 32.3 e dall'art. 26.1 delle NTA di PRG Comunale.**

PROGETTO DELLA VARIANTE:

In variante alla attuale zonizzazione di PRG Comunale, si propone:

- la trasformazione in nuova zona " F L2 Sd " per una parte di m² 749;
- la trasformazione in nuova zona " F L2 Pp " per una parte di m² 520;
- la trasformazione in nuova zona " F L2 Vg " per una parte di m² 681;

tale variante costituisce il legittimo riconoscimento di destinazioni urbanistiche già da tempo attuate, confermate sia dall'uso ininterrotto da parte della locale collettività frazionale, sia dai recenti interventi realizzati in occasione del sisma 1997, in conformità all'allora vigente PRG Comunale.

A seguito della variante verrà introdotta una nuova V ... al vigente Art. 19 delle NTA di PRG Comunale:

Art. 19 Varianti (articolo delle NTA da modificare) (...) omissis

v ... (numero successivo all'ultimo inserito nelle NTA)

Variante parziale al PRG approvata con D.C.C. ... n. ... del .././..;

Variante Parziale al P.R.G. Comunale



L'area di Via G. Scampoli - località Castello al Monte è attualmente classificata come Zona Agricola EN V2, in parte (per m² 1.580), Agricola ESP V2, in parte (per m² 200), ed Agricola EA V2, per la restante parte (di m² 220).

PROGETTO DELLA VARIANTE:

La variante all'area di Via G. Scampoli, sita in località Castello al Monte, riguarda esclusivamente la modifica della vigente zonizzazione urbanistica, comportante la trasformazione di una Zona Agricola EN V2, in parte (per m² 1.580), Agricola ESP V2, in parte (per m² 200), ed Agricola EA V2, per la restante parte (di m² 220), con nuova Zona F M5 Pp (m² 1.400), e nuova Zona F R2 Vg (m² 220). La variante non riguarda le relative NTA di PRG Comunale che non vengono di fatto ad essere modificate.

Con la variante di cui al presente punto 6 si intende sopperire all'annoso problema dell'accesso alle comitive di turisti che intendono accedere al nostro centro storico di Castello al Monte.

A seguito della variante verrà introdotta una nuova V ... al vigente Art. 19 delle NTA di PRG Comunale:

Art. 19 Varianti (articolo delle NTA da modificare) (...) omissis

v ... (numero successivo all'ultimo inserito nelle NTA)

Variante parziale al PRG approvata con D.C.C. ... n. ... del .././..;

Variante Parziale al P.R.G. Comunale per la OPPORTUNA RILOCALIZZAZIONE delle VOLUMETRIE CONGELATE con la Del. di C.C. n. 78 del 28/11/2014 – (approvazione defin.va P.R.G. comunale) con RIPRISTINO – RIPROPOSIZIONE – RIDEFINIZIONE – RICONOSCIMENTO di 12 diverse Zone.

(adozione con Del. C.C. n. del ed in vigore dal)

Per il presente punto 6) della variante al PRG Comunale non si prevedono modifiche alle NTA di PRG Comunale, ulteriori a quanto sopra descritto e di seguito dettagliato.

Per un maggiore dettaglio, è stato predisposto uno schema riepilogativo delle proposte di variante alla zonizzazione urbanistica, con i relativi riferimenti catastali e le superfici, come di seguito riportato:

Identificazione catastale area d'intervento, Foglio n° 136, Particelle nn° :	Superficie interessata	Destinazione urbanistica attuale	Destinazione urbanistica stato modificato
12 (parte), 329 (parte);	m ² 1.090,00	EN V2	F M5 Pp
12 (parte), 329 (parte);	m ² 490,00	EN V2	F R2 Vg
12 (parte), 283 (parte);	m ² 115,00	ESP V2	F M5 Pp
12 (parte), 283 (parte);	m ² 85,00	ESP V2	F R2 Vg



strada comunale, di tutti i servizi e le reti tecnologiche necessarie, alle quali si provvederà ad allacciarsi.

A seguito della variante verrà introdotta una nuova V ... al vigente Art. 19 delle NTA di PRG Comunale:

Art. 19 Varianti *(articolo delle NTA da modificare) (...) omissis*
v ... (numero successivo all'ultimo inserito nelle NTA)

Variante parziale al PRG approvata con D.C.C. ... n. ... del ./././.

Variante Parziale al P.R.G. Comunale per la OPPORTUNA RILOCALIZZAZIONE delle VOLUMETRIE CONGELATE con la Del. di C.C. n. 78 del 28/11/2014 – (approvazione defin.va P.R.G. comunale) con RIPRISTINO – RIPROPOSIZIONE – RIDEFINIZIONE – RICONOSCIMENTO di 12 diverse Zone.

(adozione con Del. C.C. n. del ed in vigore dal)

Per il presente punto 7) della variante al PRG Comunale si prevedono modifiche alle NTA di PRG Comunale, ulteriori a quanto sopra descritto, come di seguito dettagliato.

Con la variante di cui al punto 7 (come anche per i punti 9, 11 e 12) si propone l'istituzione di una nuova sottozona – B0* - alle "Zone di completamento B", di cui all'art 29 delle vigenti NTA di PRG Comunale che verrà ad essere articolato così come di seguito riportato:

- Omissis -

Art. 29 Zone di completamento B

- Omissis -

Sottozona – B0 -

If -Indice di Densità Fondiaria: corrispondente alla quantità di volumetria esistente.

(per volumetria esistente deve intendersi quella legittimamente autorizzata).

H - Altezza Massima: corrispondente all'entità delle altezze relative alle volumetrie esistenti, fatti salvi i casi in cui detto parametro venga diversamente definito dal PRG per le previsioni incluse all'interno delle Aree di trasformazione.

D - Distanze : vedi art. 21 delle presenti Norme

Sottozona – B0* - (p r o p o n e n d a)

If - Indice di Densità Fondiaria: corrispondente alla quantità di volumetria esistente (legittimamente realizzata) eventualmente incrementato,



fino a max. 1,50 mc/mq, mediante l'accesso all'istituto
della "cessione dei diritti edificatori", tra zone omogenee,
così come introdotto con recente normativa statale
(D.L. 70/2011 e L. 106/2011 - modifica art. 2643 di C.C.)
e recepito dalla Regione Marche (con L.R. 22/2011 e s.m.
e successivi regolamenti regionali attuativi.

H - Altezza Massima: vedi Sottozona – B0.

D - Distanze : vedi art. 21 delle presenti Norme.
- Omissis -

Per un maggiore dettaglio, è stato predisposto uno schema riepilogativo delle proposte di variante alla zonizzazione urbanistica, con i relativi rifer.ti catastali e le superfici, come di seguito riportato:

Identificazione catastale area d'intervento, Foglio n° 165, Particelle nn° :	Superficie interessata	Destinazione urbanistica stato attuale	Destinazione urbanistica stato modificato
10, 11, 69 (parte), 141 (parte), 153 (parte);	m ² 4.365,00	D0 P4	A.T.3.25
69 (parte), 141 (parte), 153 (parte);	m ² 1.194,00	EA V2	A.T.3.25
69 (parte), 141 (parte), 153 (parte).	m ² 1.194,00	D0 P4	EA V2

Totale superfici interessate : m² 6.753,00

Totale delle superfici sottratte o recuperate all'uso agricolo : Tot. = 0,00 m²

INTERVENTO N. 8) C O N F E R M A

PARZIALE REINSERIMENTO, CON MODIFICHE, AREA DI TRASFORMAZIONE A.T.3.3 – DITTA EDIL ESSE, Loc. SCALONI – Strada Comunale. BIAGI / SERRONE.

L'istanza della sopracitata variante urbanistica è stata inoltrata dalla Ditta Edil Esse di Stronati Olivero & Paolo snc, con nota assunta al prot. n. 20246 in data 27/08/2015 e successive integrazioni assunte al prot. n. 28141 in data 23/11/2015.

SITUAZIONE ATTUALE

L'area, sita in Loc. Scaloni, lungo la strada comunale per Biagi-Serrone, è attualmente classificata come Zona Agricola EN V2, in parte (per m² 510,00), ed Agricola EA V2, per la restante parte (di m² 8.099,00).

Per la stessa ubicazione era già stata individuata una espansione residenziale per m³ 5.739, sin dalla prima adozione del vigente PRG (D.C.C. n. 124/2010), incrementata sino a m³ 9.739 in sede di esame osservazioni (D.C.C. n. 72/2011), subordinatamente alla realizzazione di, necessarie, opere



infrastrutturali di interesse generale, valide ai fini della necessaria ricucitura del quartiere di Scaloni con il centro urbano; in sede di successiva adozione definitiva ed in esito alla conclusione della procedura di VAS, si ritornava alla prima soluzione adottata (D.C.C. n. 124/2010).

In fase di controdeduzione allo sfavorevole parere ex art. 26 della L.R. 34/92 della Provincia di Macerata (D.G.P. n. 216/2013), l'Amministrazione Comunale propose una soluzione diversa che garantiva una maggiore tutela dei fabbricati storici ed una maggiore integrazione sia con l'edificato esistente, sia con le nuove previsioni di PRG; anche questa proposta veniva stralciata.

PROGETTO DELLA VARIANTE:

La ditta EDILE SSE, proprietaria dell'area, constatando l'interesse dell'Amministrazione Comunale alla urbanizzazione di almeno parte dell'area, dimostrato per l'intero iter per l'approvazione del vigente PRG Comunale ed in successive occasioni, nel doveroso rispetto della tutela dell'esistente patrimonio storico culturale, **propone una ulteriore soluzione urbanistica che limita, a sud, il nuovo edificato in corrispondenza della strada di accesso ad un fabbricato esistente che funge esso stesso da limite, verso est all'espansione edilizia.**

Tale **PARZIALE REINSERIMENTO, CON MODIFICHE, DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE A.T.3.3 Il completamento residenziale in Loc. Scaloni, verrebbe ad essere disciplinato dal nuovo art. 39.3 delle NTA di PRG Comunale.**

La nuova previsione insediativa, più contenuta e limitata alla sola porzione già interclusa tra gli esistenti interventi di antropizzazione (strade e fabbricati), consentirà sia una fattiva realizzazione di importanti, necessari, interventi infrastrutturali, quali marciapiedi e pista ciclabile, che ne consentano l'auspicata, necessaria, ricucitura del quartiere di Scaloni con il centro urbano settempedano, sia la tutela degli edifici storici e la loro attuale percezione visiva.

A seguito della variante verrà introdotta una nuova V ... al vigente Art. 19 delle NTA di PRG Comunale:

Art. 19 Varianti (articolo delle NTA da modificare) (...) omissis

v ... (numero successivo all'ultimo inserito nelle NTA)

Variante parziale al PRG approvata con D.C.C. ... n. ... del .././..;

Variante Parziale al P.R.G. Comunale per la OPPORTUNA RILOCALIZZAZIONE delle VOLUMETRIE CONGELATE con la Del. di C.C. n. 78 del 28/11/2014 – (approvazione defin.va P.R.G. comunale) con RIPRISTINO–RIPROPOSIZIONE–RIDEFINIZIONE–RICONOSCIMENTO di 12 diverse Zone.

(adozione con Del. C.C. n. del ed in vigore dal)

Per il presente punto 8) della variante al PRG Comunale non si prevedono modifiche alle NTA di PRG Comunale, ulteriori a quanto sopra descritto e di seguito dettagliato.

Per un maggiore dettaglio, è stato predisposto uno schema riepilogativo delle proposte di variante alla zonizzazione urbanistica, con i relativi riferimenti catastali e le superfici, come di seguito riportato:



Identificazione catastale area d'intervento, Foglio n° 135 , Particelle nn° :	Superficie interessata	Destinazione urbanistica stato attuale	Destinazione urbanistica stato modificato
991 (parte), 994;	m ² 510,00	EN V2	A.T.3.3
184, 991 (parte).	m ² 8.099,00	EA V2	A.T.3.3

Totale superfici interessate :

m² 8.609,00

Totale delle superfici sottratte o recuperate all'uso agricolo :

s o t t r a t t e :

Tot. EA V1 =
+ 8.609,00 m²

INTERVENTO N. 9 Var.) RIFORMULAZIONE DELLA PROPOSTA (aggiunta

A.T.3.2.2)

**RIDUZIONE e MODIFICA dell'A.T.3.2 (sottozone A.T.3.2.1 e A.T.3.2.2):
L'ESPANSIONE RESIDENZIALE tra la ferrovia e la S.S. 361 E ZONE LIMITROFE -
RIONE DI CONTRO -**

La stessa area di trasformazione A.T.3.2 È GIÀ STATA OGGETTO DI PRECEDENTE PROCEDURA DI VARIANTE URBANISTICA, adottata con Del. di C.C. n. 4 del 12/2/2016 ed adottata definitivamente con Del. di C.C. n. 51 del 28/7/2016, già esclusa dalla procedura di VAS (con prescrizioni).

LA PRESENTE RIFORMULAZIONE della variante urbanistica della A.T.3.2, nell'ambito della generale ri adozione delle "12 zone" oggetto della sopracitata procedura di varianti al P.R.G. Comunale, CON LE OPPORTUNE MODIFICHE DEL CASO, si rende indispensabile a seguito:

- ✓ della richiesta di integrazione/modifica formulata dalla Provincia di Macerata, con nota Prot. n. 34378 del 29/09/2016, relativa a detta precedente istruttoria di variante urbanistica, alla luce:
 - f) delle sopraggiunte mutazioni alla normativa di settore;
 - g) della necessità di individuare una ulteriore zona residenziale, limitata al minimo indispensabile, che possa far fronte all'evidenziata carenza di volumetria edificatoria, in modo da poter ottenere un adeguato, effettivo, bilanciamento dei volumi oggetto di ri localizzazione;
- ✓ delle sopraggiunte, ulteriori e vantaggiose richieste di variante alla stessa A.T.3.2 che consentono, oggi, di poter operare una totale, più organica, revisione dell'area di trasformazione in parola, risparmiando inutili, quanto svantaggiose, future varianti, capaci unicamente di ritardare o vanificare i vantaggi raggiungibili.

Con la presente RIFORMULAZIONE della variante urbanistica della A.T.3.2 s'intendono dunque recepire, d'ufficio, e valorizzare tutte le condivisibili, interessanti, proposte di modifica al vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) Comunale, formulate dai proprietari: Sig.ra Bonifazi Giuliana (con nota assunta al prot. n. 28176 in data 24/11/2015), Dr. Carsetti Renzo (con nota assunta al prot. n. 28441 in data 28/11/2015 e con nota assunta al prot. n. 26945 in data 07/09/2017), Sig. Dobboletta Pacifico (osservazione alla precedente pubblicazione), Sig. Moriconi Fabrizio e Sig.ra Di Stefano Patrizia. (con nota assunta al prot. n. 22745 in data 15/07/2017); dette richieste sono state fatte



proprie dall'ufficio Urbanistica che ne ha predisposto la necessaria, opportuna, integrazione documentale.

SITUAZIONE ATTUALE

L'intervento si riferisce all'intera area di trasformazione denominata A.T.3.2: l'ESPANSIONE RESIDENZIALE tra la ferrovia e la S.P. 361, sita in località DI CONTRO, disciplinata dall'art. 39.2 delle vigenti NTA di PRG Comunale, e ad alcune aree circoscritte dall' A.T.3.2.1.

PROGETTO DELLA VARIANTE:

La presente variante urbanistica propone l'integrale revisione dell'A.T.3.2. (U.M.I. 1 e 2), comportante anche lo stralcio della porzione ovest, interessata dagli insediamenti della Villa Carsetti (con parco e numerosi fabbricati), nonché la modifica di alcune aree limitrofe, con la conseguente modifica degli artt. 39.2 e 29 delle vigenti NTA di PRG Comunale (vedi pagine seguenti), così come sintetizzato nei seguenti tre punti:

a) In sostituzione dell'attuale superficie di m² 77.613,00, interessata dall'A.T.3.2.1 l'ESPANSIONE RESIDENZIALE tra la ferrovia e la S.S. 361, di cui all'art. 39.2 delle vigenti NTA di PRG Comunale, si propone:

- una nuova A.T.3.2.1, ridimensionata a m² 62.340,00 + 216 (porzione settentrionale della rotatoria);
- il riconoscimento di nuova zona B0 R3, per m² 3.116,00, in quanto edificata (abitaz. e acc. colonici);
- il ricon. di nuova zona B0* R3, per m² 1.219,85, in quanto già edificata (vedi istituenda modifica dell'articolo 29 delle NTA di PRG, con possibilità di modesto incremento volumetrico, fino a max. 1,5 m³/m², mediante l'accesso all'istituto della cessione dei diritti di edificazione);
- una nuova zona B4 R3, per m² 900,00, per un possibile completamento dell'area edificata di Villa Carsetti (realizzazione di una nuova, modesta, costruzione, con volumetria max. di 900 m³);
- il riconoscimento dell'area già in uso alle ferrovie quale zona FM 6, per m² 1.114,24 (già di proprietà della soc. Ferroviaria);
- la restituzione delle aree parzialmente boscate, escluse dalla lottizzazione, alla zona EN V2, per m² 8.922,91 (oggetto di espressa richiesta di stralcio da parte dei proprietari non interessati alla loro urbanizzazione);

b) In sostituzione dell'attuale area circoscritta dall'ambito dell'A.T.3.2.1, della superficie di m² 4.569,45, si propone:

- la trasformazione dell'attuale zona B0 in nuova Zona B0*, per m² 4.359,45 (vedi istituenda modifica dell'articolo 29 delle NTA di PRG);
- la trasformazione dell'attuale zona EN V2 in nuova Zona B0*, per m² 80,00 (accessorio agricolo);
- la trasformazione di una modesta zona B0 R3 in zona EN V2, per m² 130,00 (riprofilatura);

c) In sostituzione dell'attuale superficie di m² 13.305,00, interessata dall'A.T.3.2.2 l'ESPANSIONE RESIDENZIALE A EST, di cui all'art. 39.2 delle vigenti NTA di PRG Comunale, si propone:



- una nuova A.T.3.2.2, ridimensionata a m² 12.150,00 ;
- la restituzione delle aree parzialmente boscate, escluse dalla lottizzazione, alla zona EN V2, per m² 1.155,00 (oggetto di espressa richiesta di stralcio da parte dei proprietari non interessati alla loro urbanizzazione);

L'intervento intende risolvere una corposa serie di problematiche, sia attuali che antecedenti al vigente strumento di pianificazione comunale, che vengono sintetizzate così come di seguito riportato:

- ✓ la Provincia di Macerata ha, da tempo, realizzato la variante al tracciato della SP. 361 (strada di circonvallazione settempedana), le cui aree di occupazione e di rispetto (scarpate, opere d'arte stradale, ecc. ...) non sono state, ad oggi, oggetto di frazionamento catastale e cessione; atteso che porzione delle stesse superfici interessano l'A.T.3.2.1, in modo alquanto discutibile ai fini dell'attuazione della previsione di PRG Comunale, se ne rende necessario lo stralcio;
- ✓ parte della stessa area di espansione interessa altresì proprietà delle FF.SS., rendendone inconfutabilmente necessaria la trasformazione in appropriata Zona FM 6;
- ✓ che due significative porzioni della stessa A.T.3.2.1, risultano già interessate da edificazioni e/o antropizzazioni (casa colonica eredi Rossi e Villa Carsetti) che non si conciliano con logica della lottizzazione residenziale, richiedendo un loro riconoscimento di autonoma edificabilità, garantito unicamente dalla proponendo zona B0/B0* R2;
- ✓ il collegamento Ovest dell'A.T.3.2.1, verso Ponte Sant'Antonio, risulta essere, di fatto, di non agevole transito, vista la presenza di un ponte ferroviario di modesta altezza e sezione stradale, oltre ad altre opere di recinzione e sistemazione fondiaria che rendono improbabile un adeguato potenziamento infrastrutturale (presenza del nastro ferroviario, da un lato, e dalla recinzione della Villa Carsetti, dall'altro lato);
- ✓ la morfologia dell'area urbana in esame, vista anche la sua posizione baricentrica, rivendica la realizzazione di una nuova intersezione a raso lungo l'attigua S.S. 361 (rotatoria), che consenta un agevole accesso viario allo stesso Rione Di Contro ed all'attiguo "cuore" urbano e storico, come già ipotizzato negli anni '80 e mai realizzato, per ovvie motivazioni economiche;
- ✓ la parte dell'A.T.3.2.2 attigua alla SS. 361 ed altre aree limitrofe (proprietà Moriconi - Di Stefano), attualmente destinate ad attrezzature scolastiche, risultano essere fortemente penalizzate ai fini della realizzazione di grandi strutture pubbliche, scolastiche o similari, data la presenza di un alto traliccio elettrico, di un esteso boschetto di querce ed altre essenze protette, da una collinetta, di estese coltivazioni ad ulivo e da un fosso a carattere torrentizio;
- ✓ altre porzioni della stessa A.T.3.2.2 risultano altresì interessate dalle pertinenze dell'abitazione dei Sig.ri Moriconi / Di Stefano, recentemente ristrutturata (parco, tracciato stradale di accesso, reti tecnologiche, recinzioni, piantumazioni, ecc. ...), per le quali non è assolutamente ipotizzabile una prossima trasformazione;
- ✓ l'attigua Via Di Contro risulta essere di sezione inadeguata e di non agevole transito, vista la presenza di querce secolari, della ferrovia e del parcheggio selvaggio praticato dai residenti;
- ✓ l'adeguamento della stessa Via Di Contro, per le ragioni sopra indicate, risulterebbe essere tecnicamente improponibile, se non a mezzo di copiosi, devastanti, abbattimenti di querce secolari (discutibilissimi sotto l'aspetto ambientale, storico e paesaggistico), costeggianti la storica via Di Contro, attestata sul tracciato della Strada Consolare Flaminia (detta anche Camillaria - Nocera Umbra, Settempeda, Osimo, Ancona) che verrebbe ad essere irrimediabilmente perduta sotto l'aspetto storico-documentale;



Con la presente RIFORMULAZIONE della variante urbanistica della A.T.3.2 s'intendono dunque recepire, d'ufficio, e valorizzare tutte le condivisibili, interessanti, proposte di modifica al vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) Comunale, formulate da alcuni proprietari ivi residenti.

le stesse proposte di variante urbanistica, l'osservazione emersa in occasione della precedente pubblicazione, unitamente a quanto emerso nei relativi dibattimenti in sede consigliare, valutati nell'ambito progettuale di pianificazione, si sono rivelati quale preziosa occasione per riformulare, in un'unica soluzione, tutte diverse, effettive, criticità che avrebbero reso certamente inattuabile l'intervento di pianificazione urbanistica, in special modo in questa fase di generale recessione economico-finanziaria.

La trasformazione della zonizzazione urbanistica in oggetto andrebbe così a risolvere significativamente le problematiche esposte, migliorando l'accessibilità della stessa A.T.3.2, favorendone l'attuazione e la cessione di nuove, cospicue e centrali aree da utilizzare, in maniera funzionale, quale verde pubblico attrezzato, parcheggi ed altri servizi per la collettività, quali campi di calcio, tennis, volley, o altro simile, nonché strutture scolastiche, sosta att. circensi, luna park, pubblici eventi cittadini o rionali.

La nuova soluzione urbanistica intende dunque ottimizzare e valorizzare al massimo dette aree pubbliche che verranno rese disponibili, non soltanto per l'uso a verde pubblico (impossibile da gestire e mantenere e comunque già più che sufficiente), o per inattuabili collegamenti stradali (già contestati), quanto per le molteplici sopracitate finalità ludico ricreative o scolastiche, ad oggi carenti nelle attigue zone di espansione urbana, risalenti al dopo guerra (case GESCAL e I.C.P.).

La funzione di mitigazione degli impatti visivi, precedentemente assicurata dagli spazi perimetrali destinati a verde pubblico, sarà garantita dalle aree private poste, a cuscinetto tra l'edificato ed i lati ferrovie e S.S. 361 Settempedana, destinate all'uso di giardino, orto urbano, verde alberato (vegetazione già esistente, da potenziare) o simile, in quanto inibite per norma all'edificazione (C0).

La nuova infrastruttura viaria di "SPINA" a servizio del Rione Di Contro che andrà a connettere (a mezzo rotonda) la Variante alla S.S. 361 (circonvallazione nord) al cuore della città, darà compiutezza all'anello viario recentemente realizzato tra Viale Bigioli e Rione Di Contro con l'edificazione del nuovo ponte sul Fiume Potenza (Viale Bigioli - P.te Taborro - Piazzale A. Luzio - Ponte Delle Scuole), esaltandone i benefici ed il valore urbanistico.

Tale asse d'innesto alla strada di circonvallazione (variante alla S.S. 361), centrale rispetto all'aggregato urbano, capace di alleggerire di molto il traffico locale, in special modo nelle ore di punta e nelle occasioni di eccezionale congestionamento del traffico, era già stato proposto nella prima versione del P.R.G. Comunale predisposta dagli Arch. Fabio Grisogani e Giuseppe Oresti, in concomitanza di un'intravista, forse prematura, ipotesi di un'espansione urbana simile a quella identificabile con l'attuale A.T.3.2, ridimensionata all'epoca per un'evidente ed effettivo sovradimensionamento delle previsioni urbanistiche, ad oggi rimaste in gran parte non attuate.



Come già ipotizzato negli anni '80 dagli Architetti Grisogani ed Oresti, di Macerata, all'epoca della stesura della prima versione di PRG Comunale, la nuova ipotesi urbanistica lascia, comunque, percorribile la possibilità di realizzare un'agevole sottopasso ferroviario, in qualsivoglia momento le circostanze lo debbano far ritenere indispensabile ed improcrastinabile.

Per la presente variante urbanistica, per la quale è già stata espletata apposita procedura per la eventuale assoggettabilità a VAS ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e della L.R. 6/2007, ai sensi della D.G.R. 561 del 14/04/2004 e delle linee guida regionali, conclusasi con l'esclusione dalla VAS, non si rende necessario l'avvio di nuova procedura di assoggettabilità, in quanto le nuove modifiche non introducono elementi che non siano stati oggetto della VAS espletata in occasione del vigente PRG Comunale o nel citato nuovo procedimento, conclusosi con l'esclusione, come disposto con Det. Dirig. N° 87 – 9° Settore / del 06-05-2016 – Prov. di Macerata; resta inteso che tutte le prescrizioni disposte con detta Det. Dir. N° 87 sono da intendersi recepite.

La presente trasformazione urbanistica, così come tutte le 12 varianti parziali al vigente P. R. G. Comunale, in argomento, riformulate e variate per le zone nn° 3 e 9, NON NECESSITANO DELL'AVVIO DI UNA NUOVA PROCEDURA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA V.A.S., ai sensi del D.Lgs.vo 03 aprile 2006 n. 152, modificato con D. Lgs.vo 4/2008, IN QUANTO ESSE NON COMPORTANO INCREMENTO DEL CARICO URBANISTICO, così come precisato nella D.G.R. Marche n. 1813 del 21/12/2010 e s.m.i., al Paragrafo 1, punto 3, punto 8, lettera k.

Ai fini di dare corretto avvio al nuovo procedimento amministrativo, è stata appositamente inoltrata, con Ns. nota Prot. n. 8050/22 del 22/03/2018, formale richiesta di conferma di quanto sopra esposto alla Provincia di Macerata (autorità competente per la VAS) che ha provveduto a darne formale, favorevole, riscontro.

Il nuovo Art. 39.2 A.T. 3.2 L' espansione residenziale tra la ferrovia e la ex SS 361, a seguito della revisione e delle modifiche introdotte dalla presente proposta di variante urbanistica, intenderà puntualizzare, salvaguardare e normare, ex legis, gli interventi da mettere in atto nell'ambito del relativo contesto di P.R.G. Comunale, così come di seguito riproposto:

1. Descrizione: L'A.T.3.2 è l'area delimitata dalla ferrovia a sud e dalla ex SS. 361 a nord. L'area attualmente libera, con andamento pressoché pianeggiante, ben esposta e posizionata in diretta continuità con il tessuto urbano esistente, costituisce la naturale espansione della città.

2. Obiettivi del progetto: Obiettivo principale è quello di contenere lo sviluppo urbano entro limiti spaziali già definiti che favoriscono una certa facilità di accesso alle reti dei servizi pubblici esistenti, una corretta integrazione funzionale con la città consolidata, nonché la realizzazione di un adeguato accesso alla S.S. 361, con intersezione a raso, così come originariamente previsto dagli estensori del primo P.R.G. Comunale.

3. Unità d'intervento : L'Area di Trasformazione prevede due unità minime di intervento:

UMI 3.2.1: L' espansione residenziale tra la ferrovia e la ex SS 361

UMI 3.2.2.: L'espansione residenziale ad est

4. Criteri d'intervento: Lo schema planimetrico di progetto trae fondamento dalla datata esigenza di veder realizzato il raccordo mediano alla "variante di circonvallazione alla SS 361" -

" L'INGRESSO NORD AL CAPOLUOGO SETTEMPEDANO " che consente di connettere il cuore nevralgico della viabilità cittadina, spesso congestionato, alla stessa arteria stradale di scorrimento



veloce extra urbano, capace di fornire sia diretta via d'accesso all'urbe, sia altrettanto rapida via d'evacuazione.

L'ingresso nord andrà a connettersi all'anello viario di Ponte Delle Scuole, Viale Bigioli, Viale Eustachio, Via Gorgonero, Ponte Taborro, Piazzale Luzio, e da questo tutte le principali diramazioni ad EST (Viale Mazzini e Viale Varsavia) e ad OVEST (Via D'Alessandro / Del Vallato, Via P.te Sant'Antonio). A cavallo del nuovo asse si attesteranno gli spazi pubblico/privati che dovranno rappresentare il centro dei servizi di quartiere, il punto di aggregazione, l'AGORÀ, "Piazza di Rione Di Contro".

Le attività terziarie (massimo 10%) troveranno ubicazione nell'ambito delle aree private "C1-C4", mentre sulle aree pubbliche "C L2 Sb / Sr / Ss" troveranno spazio le attrezzature pubbliche campi di calcio, tennis, volley, o altro simile, nonché strutture scolastiche, aree di sosta per spettacoli circensi e luna park, pubblici eventi della collettività rionale e cittadina. Nelle aree "C R3 Vg" si avrà il verde pubblico e sulle zone "C R3 Pp" avranno luogo gli spazi a parcheggi pubblici. Il tutto come appositamente disciplinato negli specifici articoli contenuti nelle presenti norme tecniche di attuazione o nella vigente normativa.

Il nuovo progetto della UMI 3.2.1 prevede a NORD:

AREE CUSCINETTO tra il costruito e la S.S. 361 (a nord), da attuarsi a mezzo di aree ad uso verde privato o orti urbani, quale filtro e barriera naturale, a totale carico del privato.

Il nuovo progetto della UMI 3.2.1 prevede a SUD:

AREE CUSCINETTO tra il costruito e la ferrovia (a sud), da attuarsi a mezzo della realizzazione di parcheggi pubblici, alberati.

Il nuovo progetto della UMI 3.2.1 prevede a SUD:

AREE CUSCINETTO tra le aree per dotazione standard urbanistici e la ferrovia (a Sud), da attuarsi a mezzo del posizionamento di aree verdi da realizzare quale filtro e barriera naturale, contestualmente alla definizione delle opere pubbliche che in esse verranno ad essere insediate.

La UMI 3.2.2 è collocata ad est degli spazi pubblici; l'accesso ai lotti è garantito dalla stessa strada di penetrazione principale NORD-SUD.

5. Attuazione dell'Area di Trasformazione:

UMI 3.2.1 : piano attuativo di iniziativa privata

UMI 3.2.2 : piano attuativo di iniziativa privata

6. Prescrizioni puntuali: L'edificazione dovrà rispettare i criteri di cui al comma 3 dell'art. 39 delle presenti NTA (l'ambito strategico A.S.3).

Al fine di mantenere i rapporti di funzionalità tra le aree edificate e gli spazi liberi che il progetto propone, nonché la funzione di schermatura dalle vie di comunicazione che lo stesso assegna agli spazi privati (C0), ad uso verde privato o orti urbani, agli spazi pubblici (vg) posti sia a ridosso della S.S. 361 (a nord) ed agli spazi pubblici (Sb-Sr-Ss) posti a ridosso della ferrovia Civitanova Albacina (a sud), la localizzazione di tali aree pubbliche, destinate ad attrezzature / parcheggi, e private, destinate a verde / orti urbani, assume carattere prescrittivo.

Assume tale valenza prescrittiva la localizzazione dello standards destinato alla realizzazione delle attrezzature pubbliche e servizi vari (Sb-Sr-Ss), non è prescrittivo l'impianto viario che dovrà essere definito in sede di piano attuativo.

Nella relativa NUOVA SCHEDA DI PROGETTO dell'area che andrà a sostituire quanto riportato nel vigente art. 39.2 delle NTA di PRG Comunale (vedi elaborati cartografici Area 9 Var.), sono indicati in sintesi tutti gli aggiornati parametri urbanistici deducibili dal progetto di variante



dell'A.T.3.2 in argomento.

A seguito della variante verrà introdotta una nuova V ... al vigente Art. 19 delle NTA di PRG Comunale:

Art. 19 Varianti (articolo delle NTA da modificare) (...) omissis

v ... (numero successivo all'ultimo inserito nelle NTA)

Variante parziale al PRG approvata con D.C.C. ... n. ... del .././..;

Variante Parziale al P.R.G. Comunale per la OPPORTUNA RILOCALIZZAZIONE delle VOLUMETRIE CONGELATE con la Del. di C.C. n. 78 del 28/11/2014 – (approvazione defin.va P.R.G. comunale) con RIPRISTINO – RIPROPOSIZIONE – RIDEFINIZIONE – RICONOSCIMENTO di 12 diverse Zone.

(adozione con Del. C.C. n. del ed in vigore dal)

Con la variante di cui al punto 9 bis (come anche per i punti 7, 11 e 12) si propone, in aggiunta alla sopra esposta riformulazione dell' Art. 39.2 delle NTA di PRG Comunale (vedi elaborati cartografici), l'istituzione di una nuova sottozona – B0* - alle "Zone di completamento B", di cui all'art 29 delle vigenti NTA di PRG Comunale che verrà ad essere articolato così come di seguito riportato:

- Omissis -

Art. 29 Zone di completamento B

- Omissis -

Sottozona – B0 -

If -Indice di Densità Fondiaria: corrispondente alla quantità di volumetria esistente.

(per volumetria esistente deve intendersi quella legittimamente autorizzata).

H - Altezza Massima: corrispondente all'entità delle altezze relative alle volumetrie esistenti, fatti salvi i casi in cui detto parametro venga diversamente definito dal PRG per le previsioni incluse all'interno delle Aree di trasformazione.

D - Distanze : vedi art. 21 delle presenti Norme

Sottozona – B0* - (p r o p o n e n d a)

If - Indice di Densità Fondiaria: corrispondente alla quantità di volumetria esistente (legittimamente realizzata) eventualmente incrementato,



fino a max. 1,50 mc/mq, mediante l'accesso all'istituto
della "cessione dei diritti edificatori", tra zone omogenee,
così come introdotto con recente normativa statale
(D.L. 70/2011 e L. 106/2011 - modifica art. 2643 di C.C.)
e recepito dalla Regione Marche (con L.R. 22/2011 e s.m.
e successivi regolamenti regionali attuativi.

H - Altezza Massima: vedi Sottozona – B0.

D - Distanze : vedi art. 21 delle presenti Norme.

- Omissis -

Per un maggiore dettaglio, è stato predisposto uno schema riepilogativo delle proposte di variante alla zonizzazione urbanistica, con i relativi riferimenti catastali e le superfici, come di seguito riportato:

Identificazione catastale dell'area di intervento di var. urbanistica, Foglio n° ... , Particelle nn° ...	Superficie interessata m ²	Destinazione urbanistica stato attuale	Destinazione urbanistica stato modificato
Foglio n° 150, Particelle nn° ...			
79 (parte), 80 (parte), 81, 82 (parte), 83 (parte), 85, 86 (parte), 87, 88, 139, 157 (parte), 223 (parte), 440, 441, 442, 843, 1053 (parte)1054.	62.340,00	A.T.3.2.1 (porzione riproposta)	A.T.3.2.1 (ridimensionata)
81, 82 (parte), 86 (parte).	3.116,00	A.T.3.2.1 (C R3 Vg – C R3)	B0 R3 (casa colonica e acc.)
77(parte), 176(parte), 847 (parte), 995(parte), 996(parte), 997(parte), 998(parte), 1017 (parte), 1020 (parte).	1.219,85	A.T.3.2.1 (C R3 Vg – C R3)	B0* R3 (fabb. villa Carsetti di completamento, parzialm. Edificata ex DM 14444/68)
1017 (parte).	900,00	A.T.3.2.1 (C R3 Vg – C R3)	B4 R3 (pertin. villa Carsetti)
87,88(parte),157(parte),441(parte),442(parte),843, 851(parte).	1.114,24	A.T.3.2.1 (C R3 Vg – C R3)	FM 6 (proprietà FF.SS.)
76, 77(parte), 157(parte), 172, 176(parte), 318, 850, 847(parte), 851, 853, 854, 855, 995(parte), 997(parte), 998(parte), 1053, 1054(parte).	8.922,91	A.T.3.2.1 (C R3 Vg – C R3)	EN V2 (area parz. boscata)
80 (parte), 82 (parte), 152 (parte).	216,00	EN V2	A.T.3.2.1 (porzione rotatoria)
77(parte), 157(parte), 840(parte), 847(parte), 995(parte), 996 (parte), 997(parte), 998(parte), 1020(parte), 1054(parte).	4.359,45	B0 R3	B0* R3 (area residenziale di completamento, parzialm. Edificata ex DM 14444/68)
77(parte), 847 (parte), 996(parte),997(parte).	130,00	B0 R3	EN V2 (riprofilature perim.)
77(parte), 176 (parte), 1017 (parte).	80,00	EN V2	B0 R3 (riprofilature perim.)



72 (parte), 73 (parte).	805,00	A.T.3.2.2 (C L2 Sb)	EN V2 (riprofilat. boschetto)
Foglio n° 135, Particelle nn° ...			
206, 1815 (parte), 1817 (parte).	12.150,00	A.T.3.2.2 (porzione riproposta)	A.T.3.2.2 (ridimensionata)
1815 (parte).	350,00	A.T.3.2.2 (CR2Pp-CR2-C4R3)	EN V2 (riprofilature perim.)

Totale superfici interessate 95.703,45

Totale superfici sottratte (+ ...), o recuperate (- ...), all'uso agricolo: - 10.127,91

INTERVENTO N. 10) C O N F E R M A

INSERIMENTO di NUOVA AREA DI TRASFORM. A.T.3.18 – Ditta Giorgi - Brachetta, Sita in Loc. SCALONI – STRADA COMUNALE FONTECUPA / BIAGI / SERRONE.

L'istanza della sopracitata variante urbanistica è stata inoltrata dal Sig. Giorgi Nello e dalla Sig.ra Brachetta Morena, con nota assunta al prot. n. 3543 in data 16/02/2015 e successive integrazioni assunte al prot. n. 28134 in data 23/11/2015.

SITUAZIONE ATTUALE

L'area, sita in Loc. Scaloni, lungo la strada comunale per Biagi-Serrone, è attualmente classificata come Zona Agricola EN V2 (per m² 2.740,00).

Per la stessa ubicazione era già stata presentata, dagli stessi richiedenti, apposita osservazione all'adottato (ora vigente) PRG Comunale, ai fini del riconoscimento dell'area quale zona di completamento residenziale "B", non accolta per insufficienza di documentazione tecnica.

PROGETTO DELLA VARIANTE:

In variante all'attuale zonizzazione di PRG Comunale, si propone:

- L'INSERIMENTO DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE A.T.3.18 L'espansione residenziale a nord di Loc. Scaloni, come disciplinato dal nuovo art. 39.18 delle NTA di PRG Comunale.

La nuova previsione insediativa, contenuta ad una porzione già interclusa dagli, esistenti, interventi di antropizzazione (strade e fabbricati), è finalizzata ad una fattiva realizzazione di importanti, necessari, miglioramenti infrastrutturali, quali rettifica strada comunale ed adeguamenti infrastrutturali e reti tecnologiche, che consentano l'adeguamento urbanistico dell'area, attigua all'abitato di Scaloni.

A seguito della variante verrà introdotta una nuova V ... al vigente Art. 19 delle NTA di PRG Comunale:

Art. 19 Varianti (articolo delle NTA da modificare) (...) omissis

v ... (numero successivo all'ultimo inserito nelle NTA)



Variante parziale al PRG approvata con D.C.C. ... n. ... del .././../.;
 Variante Parziale al P.R.G. Comunale per la OPPORTUNA RILOCALIZZAZIONE delle
 VOLUMETRIE CONGELATE con la Del. di C.C. n. 78 del 28/11/2014 – (approvazione defin.va
 P.R.G. comunale) con RIPRISTINO – RIPROPOSIZIONE – RIDEFINIZIONE –
 RICONOSCIMENTO di 12 diverse Zone.

(adozione con Del. C.C. n. del ed in vigore dal)

Per il presente punto 10) della variante al PRG Comunale non si prevedono altre modifiche alle
 NTA di PRG Comunale, ulteriori a quanto sopra descritto e di seguito dettagliato.

Per un maggiore dettaglio, è stato predisposto uno schema riepilogativo delle proposte di variante
 alla zonizzazione urbanistica, con i relativi riferimenti catastali e le superfici, come di seguito
 riportato:

Identificazione catastale area d'intervento, Foglio n° 135, Particelle nn° :	Superficie interessata	Destinazione urbanistica stato attuale	Destinazione urbanistica stato modificato
1051, 1052.	m ² 2.740,00	EN V2	A.T.3.18 (riproposizione)

Totale superfici interessate : m² 2.740,00

Totale delle superfici sottratte o recuperate all'uso agricolo :

sottratte :

Tot. =
+ 2.740,00 m²

INTERVENTO N. 11) C O N F E R M A

**RICONOSCIMENTO ZONA di COMPLETAMENTO RESIDENZIALE "B0* R2" – Ditta
 Bianconi Vanna, Via P.te SANT'ANTONIO – Strada Comunale ex. 361
 SETTEMPEDANA.**

L'istanza della sopracitata variante urbanistica è stata inoltrata dal Geom. Aldo Rondelli, in qualità
 di tecnico incaricato dalla Sig.ra Bianconi Vanna, con nota assunta al prot. n. 23994 in data
 06/10/2015 e successive integrazioni.

SITUAZIONE ATTUALE

L'area di Via Ponte Sant'Antonio è attualmente classificata come Zona Agricola EN V2, in parte
 (per m² 8.394), Agricola ESP V2, in parte (per m² 5.762), ed Agricola EA V1, per la restante parte (di
 m² 2.204).

PROGETTO DELLA VARIANTE:

In variante all'attuale zonizzazione di PRG Comunale, si propone:



- il riconoscimento della zona " B0* R2 " della superficie di m² 16.360, in virtù degli accertati requisiti di zona di completamento e visto l'inserimento dell'area nell'ambito del perimetro urbano.

A seguito della variante verrà introdotta una nuova V ... al vigente Art. 19 delle NTA di PRG Comunale:

Art. 19 Varianti (articolo delle NTA da modificare) (...) omissis

v ... (numero successivo all'ultimo inserito nelle NTA)

Variante parziale al PRG approvata con D.C.C. ... n. ... del./../. ;

Variante Parziale al P.R.G. Comunale per la OPPORTUNA RILOCALIZZAZIONE delle VOLUMETRIE CONGELATE con la Del. di C.C. n. 78 del 28/11/2014 – (approvazione defin.va P.R.G. comunale) con RIPRISTINO – RIPROPOSIZIONE – RIDEFINIZIONE – RICONOSCIMENTO di 12 diverse Zone.

(adozione con Del. C.C. n. del ed in vigore dal)

Con la variante di cui al punto 11 (come anche per i punti 7, 9 e 12) si propone l'istituzione di una nuova sottozona – B0* - alle "Zone di completamento B", di cui all'art 29 delle vigenti NTA di PRG Comunale che verrà ad essere articolato così come di seguito riportato:

- Omissis -

Art. 29 Zone di completamento B

- Omissis -

Sottozona – B0 -

If -Indice di Densità Fondiaria: corrispondente alla quantità di volumetria esistente.

(per volumetria esistente deve intendersi quella legittimamente autorizzata).

H - Altezza Massima: corrispondente all'entità delle altezze relative alle volumetrie esistenti, fatti salvi i casi in cui detto parametro venga diversamente definito dal PRG per le previsioni incluse all'interno delle Aree di trasformazione.

D - Distanze : vedi art. 21 delle presenti Norme

Sottozona – B0* - (p r o p o n e n d a)

If - Indice di Densità Fondiaria: corrispondente alla quantità di volumetria esistente



**RICONOSCIMENTO ZONA di COMPLETAMENTO RESIDENZIALE B0*R3 – Ditta
P L I N T O s.r.l., in Viale MAZZINI – Loc. UVAIOLO – SP. 502 CINGOLI -
AMANDOLA.**

L'istanza della sopracitata variante urbanistica è stata inoltrata dall'Arch. Nico Panebianco, in qualità di tecnico incaricato dalla Ditta Plinto srl, con nota assunta al prot. n. 27826 in data 19/11/2015 e successive integrazioni.

SITUAZIONE ATTUALE

L'area di Viale Mazzini – Loc. Uvaiolo è attualmente classificata come Zona Agricola EN V2, per una parte (di m² 120), ed Agricola EA V2, per la restante parte (di m² 780).

PROGETTO DELLA VARIANTE:

In variante all'attuale zonizzazione di PRG Comunale, si propone:

- il riconoscimento della zona " B0* R3 " della superficie di m² 900, in virtù degli accertati requisiti di zona di completamento e visto l'inserimento dell'area nell'ambito del perimetro urbano.

A seguito della variante verrà introdotta una nuova V ... al vigente Art. 19 delle NTA di PRG Comunale:

Art. 19 Varianti (articolo delle NTA da modificare) (...) omissis

v ... (numero successivo all'ultimo inserito nelle NTA)

Variante parziale al PRG approvata con D.C.C. n. del ;

Variante Parziale al P.R.G. Comunale per la OPPORTUNA RILOCALIZZAZIONE delle VOLUMETRIE CONGELATE con la Del. di C.C. n. 78 del 28/11/2014 – (approvazione defin.va P.R.G. comunale) con RIPRISTINO – RIPROPOSIZIONE – RIDEFINIZIONE – RICONOSCIMENTO di 12 diverse Zone.

(adozione con Del. C.C. n. del ed in vigore dal)

Per il presente punto 12) della variante al PRG Comunale non si prevedono altre modifiche alle NTA di PRG Comunale, ulteriori a quanto sopra descritto e di seguito dettagliato.

Con la variante di cui al punto 12 (come anche per i punti 7, 9, e 11) si propone l'istituzione di una nuova sottozona – B0* - alle "Zone di completamento B", di cui all'art 29 delle vigenti NTA di PRG Comunale che verrà ad essere articolato così come di seguito riportato:



- Omissis -

Art. 29 Zone di completamento B

- Omissis -

Sottozona – B0 -

If -Indice di Densità Fondiaria: corrispondente alla quantità di volumetria esistente.
(per volumetria esistente deve intendersi quella legittimamente autorizzata).

H - Altezza Massima: corrispondente all'entità delle altezze relative alle volumetrie esistenti, fatti salvi i casi in cui detto parametro venga diversamente definito dal PRG per le previsioni incluse all'interno delle Aree di trasformazione.

D - Distanze : vedi art. 21 delle presenti Norme

Sottozona – B0* - (p r o p o n e n d a)

If - Indice di Densità Fondiaria: corrispondente alla quantità di volumetria esistente (legittimamente realizzata) eventualmente incrementato, fino a max. 1,50 mc/mq, mediante l'accesso all'istituto della "cessione dei diritti edificatori", tra zone omogenee, così come introdotto con recente normativa statale (D.L. 70/2011 e L. 106/2011 - modifica art. 2643 di C.C.) e recepito dalla Regione Marche (con L.R. 22/2011 e s.m. e successivi regolamenti regionali attuativi.

H - Altezza Massima: vedi Sottozona – B0.

D - Distanze : vedi art. 21 delle presenti Norme.

- Omissis -

Per un maggiore dettaglio, è stato predisposto uno schema riepilogativo delle proposte di variante alla zonizzazione urbanistica, con i relativi riferimenti catastali e le superfici, come di seguito riportato:

Identificazione catastale area d'intervento, Foglio n° 154 , Particella n° :	Superficie interessata	Destinazione urbanistica stato attuale	Destinazione urbanistica stato modificato
2560 (parte);	m ² 120,00	EN V2	B0*R3



2560 (parte).	m ² 780,00	EA V2	B0*R3
---------------	-----------------------	-------	-------

Totale superfici interessate :

m² 900,00

Totale delle superfici sottratte o recuperate all'uso agricolo :

s o t t r a t t e :

Tot. =

+ 900,00 m²

A seguito delle prescrizioni già determinate dalla Provincia di Macerata con dette Det. Dir. n. 50 - 9° Settore / del 17/03/2016 (parere sismico ex art 89 DPR 380/01) e Det. Dir. n. 87 - 9° Settore / del 06/05/2016 (esclusione dalla VAS), in merito alla precedente adozione della variante parziale al vigente P.R.G. Comunale, riguardante le 12 aree, giusta Delibera di C.C. n° 4 del 12/02/2016, ed alla luce di quelle che, certamente, verranno ad essere ancora disposte dagli enti interessati dal presente procedimento approvativo di variante al P.R.G. Comunale, in argomento, **SI RENDE ALTRESÌ NECESSARIO INTRODURRE UNA NUOVA INTEGRAZIONE ANCHE AL VIGENTE Art. 20 bis delle NTA di PRG COMUNALE, PER L'ISTITUZIONE DI UNA NUOVA "IS 5", COSÌ COME DI SEGUTO PROPOSTO:**

Art. 20 bis Indicazioni Specifiche (IS)

(articolo delle NTA da modificare)

Per le aree contrassegnate dalla sigla "IS n." valgono le seguenti indicazioni specifiche:

- omissis -

IS 5: Per le 12 aree contrassegnate con la sigla "IS 5" si prevede l'obbligo di subordinare il rilascio del permesso di costruire o permesso di costruire convenzionato, o la sottoscrizione della convenzione relativa all'attuazione dello strumento urbanistico preventivo (qualora previsto) al **rispetto delle prescrizioni** ed indicazioni esecutive dedotte dalle Determinazioni Dirigenziali Pr. MC n° 50 del 17/3/2016 e n° 87 del 6/5/2016, nonché di quanto altresì disposto dai soggetti intervenuti nel procedimento approvativo, come **di seguito sinteticamente riportato:**

a) Prescrizioni per tutte le aree

Nelle successive fasi progettuali degli interventi consentiti dalla varianti oggetto di parere si dovrà:

a1) eseguire le indagini geologiche e geotecniche previste dal D.M. 14/01/08, estese a un intorno significativo dell'area d'intervento; esse dovranno: dettagliare pia puntualmente la locale stratigrafia, valutare la presenza di falda idrica e la sua influenza sulle caratteristiche geotecniche dei terreni, individuare i terreni geotecnicamente idonei per le opere fondali, escludere evoluzioni morfologiche di propensione al dissesto (anche con metodi analitici) e tener conto dei risultati di eventuali studi di micro zonazione sismica;

a2) progettare le opere di regimazione delle acque superficiali e di smaltimento delle acque reflue tenendo conto del principio dell'invarianza idraulica (art. 10 L.R. 22/201 e DGR 53/2014);

a3) individuare il recapito finale delle acque, le eventuali immissioni dovranno prevedere accorgimenti per evitare fenomeni di erosione e/o creare condizioni di pericolosità idro-geomorfologica



b) Prescrizioni per le singole aree

In aggiunta e a completamento delle prescrizioni del precedente punto a) vengono impartite le seguenti prescrizioni specifiche.

b1) Area 2

Tenuto conto dell'importanza del mantenimento del principio d'invarianza idraulica per l'area in questione, nella progettazione degli interventi di regimazione/smaltimento delle acque si dovrà evitare di concentrare il deflusso superficiale e si dovrà prevedere un piano di verifica e mantenimento in efficienza del sistema.

Qualsiasi intervento sui due fossi a monte, dovrà essere attentamente valutato in relazione alla nuova previsione, evitando di creare condizioni che portino all'aumento della velocità delle acque. Gli sbancamenti e riporti dovranno essere verificati prima dell'esecuzione ed eventualmente protetti. Se necessario in relazione alla localizzazione degli interventi dovranno essere effettuate le verifiche di stabilità in condizioni post opera, con parametri geotecnici derivati da prove in sito e/o di laboratorio. Data la sensibilità dell'area rispetto all'aspetto idrologico, si dovrà dare corretta esecuzione agli interventi da effettuare sui fossi, così come previsti nello studio idrologico effettuato, aggiornato e rettificato, in funzione della nuova zonizzazione proposta.

b2) Area 5

La progettazione dei futuri interventi da realizzare, all'esterno dell'ambito di tutela del fosso Grande (come ripерimetrato), all'interno del quale valgono le disposizioni dell'art. 29 delle NTA del PPAR, dovrà tenere conto della presenza della scarpata limitrofa e di eventuali terreni di riporto, caratterizzando in dettaglio la locale stratigrafia. Dovrà essere individuata una fascia di sicurezza dalla scarpata anche con metodologie analitiche.

b3) Area 6

Dovranno essere effettuate verifiche di stabilità in condizioni post-opera delle strutture da realizzare. Gli sbancamenti e riporti dovranno essere verificati prima dell'esecuzione ed eventualmente protetti. Al fine di evitare possibili cedimenti, per i riporti e sottofondi necessari per la realizzazione dell'area di sosta, dovranno essere utilizzati materiali di idonee caratteristiche geotecniche. Considerato che l'area risulta dalla Carta Geomorfologica, interessata da superfici con forme di dilavamento prevalentemente concentrato, e dotata di discreta pendenza dovrà essere posta particolare attenzione al sistema di regimazione delle acque, che dovranno essere allontanate (nel rispetto del principio d'invarianza idraulica, evitando di creare locali condizioni di erosione. Negli studi geotecnici dovranno essere usati parametri derivanti da prove in sito e/o di laboratorio. La progettazione del parcheggio dovrà essere pensata riducendo al minimo la realizzazione di scarpate, adeguandosi il più possibile all'andamento naturale del terreno. Le scarpate dovranno essere inerbite c/o piantumate con essenze autoctone arboree atte a mitigare la trasformazione proposta;

b4) Area 7

La progettazione dovrà essere corredata da verifiche di stabilità post opera delle scarpate a valle e a monte dell'area d'intervento. In relazione agli studi di progettazione definitiva, dovranno essere progettate le opere di protezione rispetto alla scarpata di monte, anche in relazione ai fenomeni di erosione e dilavamento superficiali. Negli studi geotecnici dovranno essere usati parametri derivanti da prove in sito e/o di laboratorio.

b5) Area 8

La futura progettazione urbanistica (piano attuativo) dovrà essere preceduta da studi geologici riguardanti l'intero comparto per l'individuazione delle vocazionalità delle singole porzioni di area e per la definizione delle opere di lottizzazione. Nella parte nord dell'area destinata a verde pubblico le essenze arboree dovranno creare un filtro verde, anche mediante piantumazione di essenze ad alto fusto, con funzione di mitigazione visiva delle nuove volumetrie residenziali. I volumi realizzabili dovranno essere tipologicamente



coerenti all'ambiente in cui si inseriscono e con il fabbricato esistente, evitando l'accorpamento dei lotti;

b6) Area 10

La progettazione dovrà essere corredata da verifiche di stabilità post opera effettuate con l'utilizzo di parametri geotecnici derivanti da prove in sito e/o di laboratorio.

- omissis -

Visto che la variante urbanistica non comporta incremento del "carico urbanistico", in quanto non si evidenzia un aumento volumetrico derivante dalle delocalizzazioni (lieve decremento: - 0,5 m³).

Visto che la variante urbanistica comporta un modesto incremento del consumo di suolo agricolo, derivante anche dal fatto che le stesse previsioni urbanistiche risultano essere dotate di una copiosa, stragrande, dotazione di aree per standard urbanistici (verde e parcheggi pubblici).

Dato atto che per la precedente adozione erano stati ottenuti i seguenti pareri:

- A.S.U.R. 10 : espresso con nota Prot. n. 12619 del 05/02/2016 (parere igienico sanitario);
- Prov. Macerata : espresso con Det. Dir. n. 50 - 9° Settore / del 17/03/2016 (parere sismico ex art 89 DPR 380/01).
- Prov. Macerata : espresso con Det. Dir. n. 87 - 9° Settore / del 06/05/2016 (esclusione dalla VAS).

Visto che sono state recepite le prescrizioni provinciali di cui alla Det. Dir. n. 87 - 9° Settore / del 06/05/2016 (esclusione dalla VAS), impartite in merito alla precedente adozione della variante parziale al vigente P.R.G. Comunale, giusta Delibera di C.C. n° 4 del 12/02/2016;

Atteso che, ai fini di dare corretto avvio al nuovo procedimento amministrativo, è stata appositamente inoltrata, con Ns. nota Prot. n. 8050/22 del 22/03/2018, formale richiesta di conferma di quanto sopra esposto alla Provincia di Macerata (autorità competente per la VAS) che con nota Prot. n. 8898 del 28/03/2018, assunta al Ns. Prot. n. 8643 del 29/03/2018, ha provveduto a darne formale, favorevole, riscontro di condivisione.

Visti gli elaborati progettuali tecnico-descrittivi, predisposti dai tecnici incaricati e/o d'ufficio, come di seguito elencati:

✓	RELAZIONE TECNICA GENERALE. - TAVOLA UNICA -
✓	RIPRISTINO ZONA DI COMPLETAMENTO "B0 R4" Ditta Papavero Massimiliano - Loc. Collicelli, MODIFICATA IN "B1 R4" in sede di approvazione definitiva del vigente PRG Comunale (Del C.C. n. 78 del 28/11/2014) CON IMPEGNO DI SUCCESSIVA VARIANTE PARZ. AL PRG Comun. PER LA RILOCALIZZAZIONE dei RECUPERATI m ³ 4.527,00. TAVOLA UNICA (1)
✓	PARZIALE REINSERIMENTO, CON MODIFICHE, DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE A.T.3.12 – Ditta PAPAVERO MASSIMILIANO – Viale MAZZINI – Loc. UVAIOLO. TAVOLA UNICA (2)



✓ TRASFORMAZIONE, PARZIALE, di una ZONA RESIDENZIALE da "B1 R2" in "B0 R2", per il RECUPERO delle VOLUMETRIE GIÀ' ATTRIBUITE IN ALTRE AREE – TACCOLI – TAVOLA UNICA (3 bis)
✓ RIDEFINIZIONE della ZONIZZAZIONE URBANISTICA dell'area dell'OSPEDALE Bartolomeo EUSTACHIO, Loc. GLORIOSO – SP.502 CINGOLANA e SP.361 SETTEMPEDANA. TAVOLA UNICA (4)
✓ RICONOSCIMENTO di ZONE per ATTREZZATURE PUBBLICHE ESISTENTI in prossimità della Parrocchia di Santa Maria Assunta di CESOLO – SP. 502 CINGOLANA. TAVOLA UNICA (5)
✓ RIPROPOSIZIONE, IN ALTRO SITO, DI UN'AREA PER LA SOSTA PULLMAN – PARCHEGGI PUBBLICI, Via GIULIO SCAMPOLI – Loc. CASTELLO al MONTE. TAVOLA UNICA (6)
✓ RIDEFINIZIONE DI UNA ZONA PRODUTTIVA DISMESSA in NUOVA ZONA RESIDENZIALE B0* e B1 – NUOVA AREA DI TRASFORMAZIONE A.T.3.25 – Ditta ANGELONI LIVIO, Sita in Via SAN PACIFICO - Loc. CASTELLO al MONTE. TAVOLA UNICA (7)
✓ PARZIALE REINSERIMENTO, CON MODIFICHE, AREA DI TRASFORMAZIONE A.T.3.3 – DITTA EDIL ESSE, Loc. SCALONI – Strada Comunale BIAGI / SERRONE. TAVOLA UNICA (8)
✓ RIDUZIONE e MODIFICA dell'A.T.3.2 (sottozone A.T.3.2.1 e A.T.3.2.2.): l'ESPANSIONE RESIDENZIALE tra la ferrovia e la SS.361 E ZONE LIMITROFE – RIONE DI CONTRO – TAVOLA UNICA (9 Var.)
✓ INSERIMENTO di NUOVA AREA DI TRASFORM. A.T.3.18 – Ditta Giorgi - Brachetta, Sita in Loc. SCALONI – STRADA COMUNALE FONTECUPA / BIAGI / SERRONE. TAVOLA UNICA (10)
✓ RICONOSCIMENTO ZONA di COMPLETAMENTO RESIDENZIALE "B0* R2" – Ditta BIANCONI VANNA, in Via P.te SANT'ANTONIO – Strada Comunale ex. 361. TAVOLA UNICA (11)
✓ RICONOSCIMENTO ZONA di COMPLETAMENTO RESIDENZIALE B0*R3 – Ditta PLINTO srl – Viale MAZZINI – Loc. UVAIOLO – SP. 502 CINGOLI - AMANDOLA. TAVOLA UNICA (12)

Considerato che la nuova previsione non contrasta con le previsioni del PTC Provinciale, in quanto la stessa non prevede l'utilizzo di ulteriori, nuove, volumetrie, e che risulta essere altresì compatibile ai fini idraulici ex L.R. 22/2011.

VISTA la Legge urbanistica 17/8/1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.

VISTA la Legge Regionale 5 agosto 1992, n. 34 e s.m.i. ad oggetto "Norme in materia urbanistica, paesaggistica ed assetto del territorio".



VISTA la Legge Regionale 16 agosto 2001, n. 19 ad oggetto "Modificazioni alla Legge Regionale 5/8/1922, n. 34 concernente "Norme in materia urbanistica, paesaggistica ed assetto del territorio".

VISTO il D.P.R. 6/6/2001, n. 380 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

VISTO il d.Lgs 22/1/2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali).

VISTA la legge 7 agosto 1990, n. 241, come modificata dal D.L. 14/3/2005, n. 35 e dalla legge 2/4/2007, n. 40 che detta norme sulla trasparenza dell'attività amministrativa.

VISTO l'art. 78, comma 2, del T.U.E.L. n. 267/2000.

VISTO il Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale di San Severino Marche.

VISTO il che in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo n. 267/2000, è stato espresso il parere favorevole da parte del Responsabile dell'Area Urbanistica e Responsabile del Procedimento.

DATO ATTO che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa a carico del bilancio dell'Ente, né riduzione di entrate e pertanto non è richiesto il parere in ordine alla regolarità contabile previsto dall'art. 49, comma, del T.U.E.L. approvato con D.Lgs 18/8/2000, n. 267.

DATO ATTO che con la proponenda VARIANTE PARZIALE al vigente P.R.G. Comunale si pone quale atto dovuto in recepimento di quanto disposto con precedente. giusta Delibera di C.C. n° 78 del 28/11/2014.

SI PROPONE DI DELIBERARE

- **DI SPECIFICARE** che la premessa è parte integrante della presente deliberazione;
 - **DI ADOTTARE** ai sensi della L.R. 34/92, Art. 26, e s.m.i. una variante parziale al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) Comunale per le modifiche delle seguenti zonizzazioni:
- 1) **RIPRISTINO ZONA DI COMPLETAMENTO "B0 R4" Ditta Papavero Massimiliano - Loc. Collicelli, MODIFICATA IN "B1 R4" in sede di approvaz.ne definitiva del vigente PRG Comunale (Del C.C. n. 78 del 28/11/2014) CON IMPEGNO DI SUCCESSIVA VARIANTE PARZ. AL PRG Comunale PER LA RILOCALIZZAZIONE DEI RECUPERATI m³ 4.527,00.**



Identificazione catastale area d'intervento, Foglio n° 47, Particelle nn° :	Superficie interessata	Destinazione urbanistica stato attuale	Destinazione urbanistica stato modificato
303, 304, 305 (parte).	m ² 3.018,00	B1 R4	B0 R4 (ripristino)

Totale superfici interessate : m² 3.018,00

Totale superfici sottratte / recuperate all'uso agricolo : Tot. = 0,00 m²

**2) PARZIALE REINSERIMENTO, CON MODIFICHE, DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE
A.T.3.12 – Ditta PAPAVERO MASSIMILIANO - Viale M A Z Z I N I – Loc. U V A I O
L O.**

Identificazione catastale area d'intervento, Foglio n° 154, Particelle nn° :	Superficie interessata	Destinazione urbanistica stato attuale	Destinazione Urbanistica stato modificato
2.185 (parte).	m ² 2.755,00	EN V2	A.T.3.13 (ridimensionata)

Totale superfici interessate : m² 2.755,00

Totale superfici sottratte / recuperate all'uso agricolo : sottratte: Tot. = + 2.755,00 m²

**3 bis) TRASFORMAZIONE, PARZIALE, di una ZONA RESIDENZIALE da "B1 R2" in "B0 R2",
per il RECUPERO delle VOLUMETRIE GIÀ' ATTRIBUITE IN ALTRE AREE –
TACCOLI –**

Identificazione catastale area d'intervento, Foglio n° 126, Particelle nn° :	Superficie interessata	Destinazione urbanistica stato attuale	Destinazione Urbanistica stato modificato
663 (parte).	m ² 2.569,00	B1 R2	B0 R2

Totale superfici interessate : m² 2.569,00

Totale delle superfici sottratte o recuperate all'uso agricolo : recuperate: Tot. = 0,00 m²

**4) RIDEFINIZIONE della ZONIZZAZIONE URBANISTICA dell'area dell'OSPEDALE
BARTOLOMEO EUSTACHIO, Loc. GLORIOSO – SP. 502 Cingolana e SP 361
Settempedana.**

Identificazione catastale area d'intervento, Foglio n° 136, Particelle nn° :	Superficie interessata	Destinazione urbanistica stato attuale	Destinazione urbanistica stato modificato
1276, 1278 (parte), 1280 (parte).	m ² 4.909,0	F L1 Sh	EA V1



65 (parte), 1257 (parte), 1275 (parte), 1277 (parte), 1279 (parte), 1282 (parte);	m ² 1.326,0	F L1 Sh	FM2
1280 (parte), 1283, 1287, 1288 (parte);	m ² 2.854,5	EN V2	F L1 Sh
65 (parte), 1257 (parte), 1288 (parte);	m ² 251,00	FM2	F L1 Sh
1282 (parte), 1285 (parte).	m ² 96,00	ENV2	FM2

Totale superfici interessate : m² 9.436,50

Totale superfici sottratte / recuperate all'uso agricolo : recuperate : Tot. EA V1 = -2.054,50 m²

5) RICONOSCIMENTO di ZONE per ATTREZZATURE PUBBLICHE ESISTENTI in prossimità della Parrocchia di Santa Maria Assunta di C E S O L O – S P. 502 - C I N G O L A N A.

Identificazione catastale area d'intervento, Foglio n° 123, Particelle nn° :	Superficie interessata	Destinazione urbanistica stato attuale	Destinazione urbanistica stato modificato
60 (parte), 914 (parte), 916 (parte), 944 (parte);	m ² 749,00	EA V1	F L2 Sd
914 (parte), 916 (parte);	m ² 520,00	EA V1	F L2 Pp
60 (parte), 914 (parte), 916 (parte), 944 (parte).	m ² 681,00	EA V1	F L2 Vg

Totale superfici interessate : m² 1.950,00

Totale superfici sottratte / recuperate all'uso agricolo : sottratte : Tot. EA V1 = +1.950,00m²

6) RIPROPOSIZIONE, IN ALTRO SITO, DI UN'AREA PER LA SOSTA PULLMAN – PARCHEGGI PUBBLICI, Via GIULIO SCAMPOLI – Loc. C A S T E L L O al M O N T E .

Identificazione catastale area d'intervento, Foglio n° 136, Particelle nn° :	Superficie interessata	Destinazione urbanistica stato attuale	Destinazione urbanistica stato modificato
12 (parte), 329 (parte);	m ² 1.090,00	EN V2	F M5 Pp
12 (parte), 329 (parte);	m ² 490,00	EN V2	F R2 Vg
12 (parte), 283 (parte);	m ² 115,00	ESP V2	F M5 Pp
12 (parte), 283 (parte);	m ² 85,00	ESP V2	F R2 Vg
329 (parte);	m ² 195,00	EA V2	F M5 Pp
329 (parte).	m ² 25,00	EA V2	F R2 Vg

Totale superfici interessate : m² 2.000,00

Totale superfici sottratte / recuperate all'uso agricolo : sottratte : Tot. = +2.000,00 m²

7) RIDEFINIZIONE DI UNA ZONA PRODUTTIVA DISMESSA in NUOVA ZONA RESIDENZIALE B0* e B1 – NUOVA AREA DI TRASFORMAZIONE A.T.3.25 – Ditta ANGELONI LIVIO, Sita in Via S A N P A C I F I C O - C A S T E L L O al M O N T E .



			DM 14444/68)
1017 (parte).	900,00	A.T.3.2.1 (C R3 Vg – C R3)	B4 R3 (pertin. villa Carsetti)
87, 88(parte), 157(parte), 441(parte), 442(parte), 843, 851(parte).	1.114,24	A.T.3.2.1 (C R3 Vg – C R3)	FM 6 (proprietà FF.SS.)
76, 77(parte), 157(parte), 172, 176(parte), 318, 850, 847(parte), 851, 853, 854, 855, 995(parte), 997(parte), 998(parte), 1053, 1054(parte).	8.922,91	A.T.3.2.1 (C R3 Vg – C R3)	EN V2 (area parz. boscata)
80 (parte), 82 (parte), 152 (parte).	216,00	EN V2	A.T.3.2.1 (porzione rotatoria)
77(parte), 157(parte), 840(parte), 847(parte), 995(parte), 996 (parte), 997(parte), 998(parte), 1020(parte), 1054(parte).	4.359,45	B0 R3	B0* R3 (area residenziale di completamento, parzialm. Edificata ex DM 14444/68)
77(parte), 847 (parte), 996(parte),997(parte).	130,00	B0 R3	EN V2 (riprofilature perim.)
77(parte), 176 (parte), 1017 (parte).	80,00	EN V2	B0 R3 (riprofilature perim.)
72 (parte), 73 (parte).	805,00	A.T.3.2.2 (C L2 Sb)	EN V2 (riprofilat. boschetto)
Foglio n° 135, Particelle nn°...			
206, 1815 (parte), 1817 (parte).	12.150,00	A.T.3.2.2 (porzione riposta)	A.T.3.2.2 (ridimensionata)
1815 (parte).	350,00	A.T.3.2.2 (CR2Pp-CR2-C4R3)	EN V2 (riprofilature perim.)

Totale superfici interessate 95.703,45

Totale superfici sottratte / recuperate all'uso agricolo : recuperate : Tot. EN V2 =
- 10.127,91



10) INSERIMENTO di NUOVA AREA DI TRASFORM. A.T.3.18 – Ditta Giorgi - Brachetta, Sita in Loc. SCALONI – STRADA COMUNALE FONTECUPA / BIAGI / SERRONE.

Identificazione catastale area d'intervento, Foglio n° 135, Particelle nn° :	Superficie interessata	Destinazione urbanistica stato attuale	Destinazione urbanistica stato modificato
1051, 1052.	m ² 2.740,00	EN V2	A.T.3.18 (riproposizione)

Totale superfici interessate : m² 2.740,00

Totale superfici sottratte / recuperate all'uso agricolo : Tot. ... =
sottratte: + 2.740,00 m²

11) RICONOSCIMENTO ZONA di COMPLETAMENTO RESIDENZIALE "B0* R2" – Ditta BIANCONI Vanna, in Via P.te SANT'ANTONIO – Strada Com. ex.361 SETTEMPEDANA.

Identificazione catastale area d'intervento, Foglio n° 148-150, Particelle nn° :	Superficie interessata	Destinazione urbanistica stato attuale	Destinazione urbanistica stato modificato
Foglio 148, p.n.: 294, 298 (parte), 310 (parte), 363 (parte), 373, 777 (parte), 781 (parte), 782 (parte), 783 (parte), 784, 785; Foglio 150, p.n.: 90 (parte), 91, 92, 93, 94 (parte), 95, 98 (parte), 99 (parte), 100, 101, 103, 289, 637 (parte), 639, 640, 994, 1005, 1006, 1089, 1090;	m ² 8.394,00	EN V2	B0* R2
Foglio 148, p.n.: 289 (parte), 290 (parte), 363 (parte), 364, 372 (parte), 375 (parte), 476 (parte), 482 (parte), 781 (parte);	m ² 5.762,00	ESP V2	B0* R2
Foglio 148, p.n.: 296 (parte), 297 (parte), 298 (parte), 311; Foglio 150, p.n.: 90 (parte), 94 (parte), 99 (parte), 637 (parte);	m ² 2.204,00	EA V1	B0* R2

Totale superfici interessate : m² 16.360,00

Totale superfici sottratte / recuperate all'uso agricolo : Tot. =
sottratte: + 16.360,00 m²

12) RICONOSCIMENTO ZONA di COMPLETAMENTO RESIDENZIALE B0*R3 – Ditta PLINTO srl di Panebianco in Viale MAZZINI – Loc. UVAILOLO – SP. 502 Cingoli-Amandola.



e successivi regolamenti regionali attuativi.

H - Altezza Massima: vedi Sottozona – B0.

D - Distanze : vedi art. 21 delle presenti Norme.

- Omissis -

- **DI ADOTTARE**, da ultimo, ai sensi della L.R. 34/92, Art. 26, e s.m.i. una variante parziale alle NTA del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) Comunale per l'INTRODUZIONE DI UNA NUOVA "IS 5" AL VIGENTE Art. 20 bis delle NTA di PRG COMUNALE, COSÌ COME DI SEGUITO PROPOSTO:

Art. 20 bis Indicazioni Specifiche (IS)

(articolo delle NTA da modificare)

Per le aree contrassegnate dalla sigla "IS n." valgono le seguenti indicazioni specifiche:

- omissis -

IS 5: Per le 12 aree contrassegnate con la sigla "IS 5" si prevede l'obbligo di subordinare il rilascio del permesso di costruire o permesso di costruire convenzionato, o la sottoscrizione della convenzione relativa all'attuazione dello strumento urbanistico preventivo (qualora previsto) al **rispetto delle prescrizioni** ed indicazioni esecutive dedotte dalle Determinazioni Dirigenziali Pr. MC n° 50 del 17/3/2016 e n° 87 del 6/5/2016, nonché di quanto altresì disposto dai soggetti intervenuti nel procedimento approvativo, come **di seguito sinteticamente riportato:**

a) Prescrizioni per tutte le aree

Nelle successive fasi progettuali degli interventi consentiti dalla varianti oggetto di parere si dovrà:

a1) eseguire le indagini geologiche e geotecniche previste dal D.M. 14/01/08, estese a un intorno significativo dell'area d'intervento; esse dovranno: dettagliare pia puntualmente la locale stratigrafia, valutare la presenza di falda idrica e la sua influenza sulle caratteristiche geotecniche dei terreni, individuare i terreni geotecnicamente idonei per le opere fondali, escludere evoluzioni morfologiche di propensione al dissesto (anche con metodi analitici) e tener conto dei risultati di eventuali studi di micro zonazione sismica;

a2) progettare le opere di regimazione delle acque superficiali e di smaltimento delle acque reflue tenendo conto del principio dell'invarianza idraulica (art. 10 L.R. 22/201 e DGR 53/2014);

a3) individuare il recapito finale delle acque, le eventuali immissioni dovranno prevedere accorgimenti per evitare fenomeni di erosione e/o creare condizioni di pericolosità idro-geomorfologica

b) Prescrizioni per le singole aree

In aggiunta e a completamento delle prescrizioni del precedente punto a) vengono impartite le seguenti prescrizioni specifiche.

b1) Area 2

Tenuto conto dell'importanza del mantenimento del principio d'invarianza idraulica per l'area in questione, nella progettazione degli interventi di regimazione/smaltimento delle



acque si dovrà evitare di concentrare il deflusso superficiale e si dovrà prevedere un piano di verifica e mantenimento in efficienza del sistema.

Qualsiasi intervento sui due fossi a monte, dovrà essere attentamente valutato in relazione alla nuova previsione, evitando di creare condizioni che portino all'aumento della velocità delle acque. Gli sbancamenti e riporti dovranno essere verificati prima dell'esecuzione ed eventualmente protetti. Se necessario in relazione alla localizzazione degli interventi dovranno essere effettuate le verifiche di stabilità in condizioni post opera, con parametri geotecnici derivati da prove in sito e/o di laboratorio. Data la sensibilità dell'area rispetto all'aspetto idrologico, si dovrà dare corretta esecuzione agli interventi da effettuare sui fossi, così come previsti nello studio idrologico effettuato, aggiornato e rettificato, in funzione della nuova zonizzazione proposta.

b7) Area 5

La progettazione dei futuri interventi da realizzare, all'esterno dell'ambito di tutela del fosso Grande (come riproiettato), all'interno del quale valgono le disposizioni dell'art. 29 delle NTA del PPAR, dovrà tenere conto della presenza della scarpata limitrofa e di eventuali terreni di riporto, caratterizzando in dettaglio la locale stratigrafia. Dovrà essere individuata una fascia di sicurezza dalla scarpata anche con metodologie analitiche.

b8) Area 6

Dovranno essere effettuate verifiche di stabilità in condizioni post-opera delle strutture da realizzare. Gli sbancamenti e riporti dovranno essere verificati prima dell'esecuzione ed eventualmente protetti. Al fine di evitare possibili cedimenti, per i riporti e sottofondi necessari per la realizzazione dell'area di sosta, dovranno essere utilizzati materiali di idonee caratteristiche geotecniche. Considerato che l'area risulta dalla Carta Geomorfologica, interessata da superfici con forme di dilavamento prevalentemente concentrato, e dotata di discreta pendenza dovrà essere posta particolare attenzione al sistema di regimazione delle acque, che dovranno essere allontanate (nel rispetto del principio d'invarianza idraulica, evitando di creare locali condizioni di erosione. Negli studi geotecnici dovranno essere usati parametri derivanti da prove in sito e/o di laboratorio. La progettazione del parcheggio dovrà essere pensata riducendo al minimo la realizzazione di scarpate, adeguandosi il più possibile all'andamento naturale del terreno. Le scarpate dovranno essere inerbite c/o piantumate con essenze autoctone arboree atte a mitigare la trasformazione proposta;

b9) Area 7

La progettazione dovrà essere corredata da verifiche di stabilità post opera delle scarpate a valle e a monte dell'area d'intervento. In relazione agli studi di progettazione definitiva, dovranno essere progettate le opere di protezione rispetto alla scarpata di monte, anche in relazione ai fenomeni di erosione e dilavamento superficiali. Negli studi geotecnici dovranno essere usati parametri derivanti da prove in sito e/o di laboratorio.

b10) Area 8

La futura progettazione urbanistica (piano attuativo) dovrà essere preceduta da studi geologici riguardanti l'intero comparto per l'individuazione delle vocazionalità delle singole porzioni di area e per la definizione delle opere di lottizzazione. Nella parte nord dell'area destinata a verde pubblico le essenze arboree dovranno creare un filtro verde, anche mediante piantumazione di essenze ad alto fusto, con funzione di mitigazione visiva delle nuove volumetrie residenziali. I volumi realizzabili dovranno essere tipologicamente coerenti all'ambiente in cui si inseriscono e con il fabbricato esistente, evitando l'accorpamento dei lotti;

b11) Area 10

La progettazione dovrà essere corredata da verifiche di stabilità post opera effettuate con l'utilizzo di parametri geotecnici derivanti da prove in sito e/o di laboratorio.

- omissis -



- **DI DARE ATTO** che la variante al "PRG" è sostanziata negli elaborati progettuali tecnico-descrittivi, predisposti dai tecnici incaricati e/o d'ufficio, come di seguito elencati:

✓ RELAZIONE TECNICA GENERALE. - TAVOLA UNICA -
✓ RIPRISTINO ZONA DI COMPLETAMENTO "B0 R4" Ditta Papavero Massimiliano - Loc. Collicelli, MODIFICATA IN "B1 R4" in sede di approvaz.ne definitiva del vigente PRG Comunale (Del C.C. n. 78 del 28/11/2014) CON IMPEGNO DI SUCCESSIVA VARIANTE PARZ. AL PRG Comun. PER LA RILOCALIZZAZIONE dei RECUPERATI m3 4.527,00. TAVOLA UNICA (1)
✓ PARZIALE REINSERIMENTO, CON MODIFICHE, DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE A.T.3.12 – Ditta PAPAVERO MASSIMILIANO – Viale MAZZINI – Loc. UVAIOLO. TAVOLA UNICA (2)
✓ TRASFORMAZIONE, PARZIALE, di una ZONA RESIDENZIALE da "B1 R2" in "B0 R2", per il RECUPERO delle VOLUMETRIE GIÀ' ATTRIBUITE IN ALTRE AREE – TACCOLI – TAVOLA UNICA (3 bis)
✓ RIDEFINIZIONE della ZONIZZAZIONE URBANISTICA dell'area dell'OSPEDALE Bartolomeo EUSTACHIO, Loc. GLORIOSO – SP.502 CINGOLANA e SP.361 SETTEMPEDANA. TAVOLA UNICA (4)
✓ RICONOSCIMENTO di ZONE per ATTREZZATURE PUBBLICHE ESISTENTI in prossimità della Parrocchia di Santa Maria Assunta di CESOLO – SP. 502 CINGOLANA. TAVOLA UNICA (5)
✓ RIPROPOSIZIONE, IN ALTRO SITO, DI UN'AREA PER LA SOSTA PULLMAN – PARCHEGGI PUBBLICI, Via GIULIO SCAMPOLI – Loc. CASTELLO al MONTE. TAVOLA UNICA (6)
✓ RIDEFINIZIONE DI UNA ZONA PRODUTTIVA DISMESSA in NUOVA ZONA RESIDENZIALE B0* e B1 – NUOVA AREA DI TRASFORMAZIONE A.T.3.25 – Ditta ANGELONI LIVIO, Sita in Via SAN PACIFICO - Loc. CASTELLO al MONTE. TAVOLA UNICA (7)
✓ PARZIALE REINSERIMENTO, CON MODIFICHE, AREA DI TRASFORMAZIONE A.T.3.3 – DITTA EDIL ESSE, Loc. SCALONI – Strada Comunale BIAGI / SERRONE. TAVOLA UNICA (8)
✓ RIDUZIONE e MODIFICA dell'A.T.3.2 (sottozone A.T.3.2.1 e A.T.3.2.2.): l'ESPANSIONE RESIDENZIALE tra la ferrovia e la S.S. 361 E ZONE LIMITROFE – RIONE DI CONTRO – TAVOLA UNICA (9 Var.)
✓ INSERIMENTO di NUOVA AREA DI TRASFORM. A.T.3.18 – Ditta Giorgi - Brachetta, Sita in Loc. SCALONI – STRADA COMUNALE FONTECUPA / BIAGI / SERRONE. TAVOLA UNICA (10)
✓ RICONOSCIMENTO ZONA di COMPLETAMENTO RESIDENZIALE "B0* R2" – Ditta BIANCONI VANNA, in Via P.te SANT'ANTONIO – Strada Comunale ex. 361. TAVOLA UNICA (11)



✓ RICONOSCIMENTO ZONA di COMPLETAMENTO RESIDENZIALE B0*R3 – Ditta PLINTO srl – Viale MAZZINI – Loc. UVAIOLO – SP. 502 CINGOLI - AMANDOLA.
TAVOLA UNICA (12)

- **DI DARE ATTO** che ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/92 e s.m.i. la variante al "PRG" resterà in pubblicazione, secondo le modalità di legge, per sessanta giorni consecutivi, durante i quali potranno essere depositate osservazioni in merito;
- **DI DISPORRE** che la presente deliberazione, unitamente alla successiva deliberazione di esame osservazioni ed adozione definitiva, divenute esecutive, vengono trasmesse alla Provincia - Settore Gestione del Territorio, unitamente alla relativa documentazione tecnica ed amministrativa, al fine di dare corretto prosieguo alle procedure approvative.
- **DI DARE ATTO** che i competenti uffici comunali ed in particolare l'Area Urbanistica, provvederanno alla redazione e predisposizione di quanto necessario per l'espletamento delle previste procedure (pubblicazione e trasm.ne alla competente Provincia di Macerata), per consentirne una corretta e rapida approvazione definitiva.

Si resta in attesa di Vs. deliberazione in merito.

IL RESPONSABILE DELL'AREA URBANISTICA E AMBIENTE

F.to Ing. Mario Poscia

Preso atto delle considerazioni su esposte;

Visto il parere favorevole espresso dalla 1^a Commissione consiliare permanente nella seduta del 07.04.2018;

ATTESO che dal presente atto non risultano riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente e quindi non necessita del parere di regolarità contabile;

Visto che sulla proposta relativa alla presente deliberazione, ai sensi dell'art. 49 - 1° comma - del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267, è stato espresso il seguente parere:

- parere favorevole sulla regolarità tecnica;

Il Presidente del Consiglio Comunale cede la parola all'Assessore Bianchi per l'illustrazione del presente argomento;

L'Assessore Bianchi, dopo il suo intervento, dà la parola, a sua volta, al Responsabile dell'Area Urbanistica, Ing. Poscia, per l'introduzione del presente punto all'Ordine del Giorno;



Il Responsabile dell'Area Urbanistica, Ing. Poscia, fatta la sua introduzione, lascia la parola all'Arch. Ballini, dell'Area Urbanistica, per l'illustrazione dettagliata delle varianti oggetto del presente atto;

Uditi gli interventi dei Consiglieri Panicari e Cruciani che pongono domande su una delle varianti, ed in particolare quella individuata al n. 9 del presente atto, alle quali l'Arch. Ballini dell'Area Urbanistica provvede a rispondere;

Ascoltati gli interventi del Consigliere Borioni e di nuovo dei Consiglieri Cruciani e Panicari;

(Alle ore 18,55 esce dall'aula il Consigliere Bompadre. Consiglieri presenti n. 14).

(Alle ore 19,26 il Presidente del Consiglio Comunale, preso atto di alcune criticità emerse a seguito degli interventi di alcuni Consiglieri circa la variante n. 9 in particolare, ed evidenziata a tal riguardo la eventuale necessità di un emendamento alla stessa, sospende il Consiglio Comunale per le relative decisioni del caso).

(Alle ore 19,57 riprendono i lavori consiliari).

(Alle ore 20,00 esce dall'aula il Consigliere Cruciani. Consiglieri presenti n. 13).

Udito l'intervento del Sindaco Piermattei, che a seguito delle valutazioni emerse nel corso della sospensione della seduta propone un emendamento alla variante n. 9;

Ascoltati gli interventi dei Consiglieri Panicari, Borioni, di nuovo Panicari, del Sindaco Piermattei, del Consigliere Lampa, del Responsabile dell'Area Urbanistica, Ing. Poscia;

Sentiti gli interventi del Consigliere Panicari e dell'Assessore Antognozzi;

Atteso che alla luce degli interventi come sopra elencati emergono nuove valutazioni circa la variante n. 9 e l'opportunità di una rimodulazione dell'emendamento proposto dal Sindaco Piermattei;

Preso atto di tutti gli interventi, con l'ausilio del Segretario Generale, Dott. Scuderini, si redige il testo definitivo dell'emendamento che tiene conto di tutte le valutazioni emerse nel corso del dibattito, emendamento che interessa la variante n. 9 e che viene allegato alla presente deliberazione;

Tutto ciò premesso e considerato;



Il Presidente del Consiglio Comunale allo scopo di consentire ad ogni Consigliere di esprimersi singolarmente su ogni variante, propone la votazione separata per ognuna di esse, con votazione espressa per alzata di mano che dà gli esiti di cui al seguente prospetto:

Variante	Consiglieri presenti	Consiglieri votanti	Voti favorevoli	Voti contrari	Consiglieri astenuti
1	13	12	12	0	1 – Borioni
2	13	12	12	0	1 – Borioni
3	13	13	13	0	0
4	13	13	13	0	0
5	13	13	13	0	0
6	13	13	13	0	0
7	13	13	13	0	0
8	13	10	10	0	3 – Lampa, Borioni, Panicari
<i>Ore 20:32: esce dall'aula l'Assessore Paoloni.</i>					
Emendamento 9	12	12	12	0	0
9	12	12	12	0	0
<i>Ore 20:33: rientra in aula l'Assessore Paoloni.</i>					
10	13	13	13	0	0
<i>Ore 20:34: escono dall'aula gli Assessori Bianconi e Bianchi.</i>					
11	11	11	11	0	0
<i>Ore 20:35: rientrano in aula gli Assessori Bianconi e Bianchi.</i>					
12	13	13	13	0	0

Con l'esito delle votazioni sopra riportate

DELIBERA

- **DI SPECIFICARE** che la premessa è parte integrante della presente deliberazione.
- **DI ADOTTARE** ai sensi della L.R. 34/92, Art. 26, e s.m.i. una variante parziale al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) Comunale per le modifiche delle seguenti zonizzazioni:
 - 1) **RIPRISTINO ZONA DI COMPLETAMENTO "B0 R4" Ditta Papavero Massimiliano - Loc. Collicelli, MODIFICATA IN "B1 R4" in sede di approvaz.ne definitiva del vigente PRG Comunale (Del C.C. n. 78 del 28/11/2014) CON IMPEGNO DI SUCCESSIVA VARIANTE PARZ. AL PRG Comunale PER LA RILOCALIZZAZIONE DEI RECUPERATI m³ 4.527,00.**

Identificazione catastale area d'intervento, Foglio n° 47, Particelle nn° :	Superficie interessata	Destinazione urbanistica stato attuale	Destinazione urbanistica stato modificato
303, 304, 305 (parte).	m ² 3.018,00	B1 R4	B0 R4 (ripristino)

Totale superfici interessate : m² 3.018,00

Totale superfici sottratte / recuperate all'uso agricolo :

Tot. = 0,00 m²



8) PARZIALE REINSERIMENTO, CON MODIFICHE, AREA DI TRASFORMAZIONE A.T.3.3 – DITTA EDIL ESSE, Loc. SCALONI – Strada Comunale. BIAGI/SERRONE.

Identificazione catastale area d'intervento, Foglio n° 135 , Particelle nn° :	Superficie interessata	Destinazione urbanistica stato attuale	Destinazione urbanistica stato modificato
991 (parte), 994;	m ² 510,00	EN V2	A.T.3.3
184, 991 (parte).	m ² 8.099,00	EA V2	A.T.3.3

Totale superfici interessate : m² 8.609,00

Totale superfici sottratte / recuperate all'uso agricolo : e : **s o t t r a t t** Tot. EA V1 = + 8.609,00 m²

9 Var.) RIDUZIONE e MODIFICA dell'A.T.3.2 (sottozone A.T.3.2.1 e A.T.3.2.2.): l'ESPANSIONE RESIDENZIALE tra la ferrovia e la S.S. 361 E ZONE LIMITROFE – RIONE DI CONTRO

–

Identificazione catastale area d'intervento, Foglio n° ... , Particelle nn° ...	Superficie interessata	Destinazione urbanistica stato attuale	Destinazione urbanistica stato modificato
Foglio n° 150, Particelle nn°...			
79 (parte), 80 (parte), 81, 82 (parte), 83 (parte), 85, 86 (parte), 87, 88, 139, 157 (parte), 223 (parte), 440, 441, 442, 843, 1053 (parte), 1054.	62.340,00	A.T.3.2.1 (porzione riproposta)	A.T.3.2.1 (ridimensionata)
81, 82 (parte), 86 (parte).	3.116,00	A.T.3.2.1 (C R3 Vg – C R3)	B0 R3 (casa colonica e acc.)
77(parte), 176(parte), 847 (parte), 995(parte), 996(parte), 997(parte), 998(parte), 1017 (parte), 1020 (parte).	1.219,85	A.T.3.2.1 (C R3 Vg – C R3)	B0* R3 (fabb. villa Carsetti di completamento, parzialm. Edificata ex DM 14444/68)
1017 (parte).	900,00	A.T.3.2.1 (C R3 Vg – C R3)	B4 R3 (pertin. villa Carsetti)
87, 88(parte), 157(parte), 441(parte), 442(parte), 843, 851(parte).	1.114,24	A.T.3.2.1 (C R3 Vg – C R3)	FM 6 (proprietà FF.SS.)



76, 77(parte), 157(parte), 172, 176(parte), 318, 850, 847(parte), 851, 853, 854, 855, 995(parte), 997(parte), 998(parte), 1053, 1054(parte).	8.922,91	A.T.3.2.1 (C R3 Vg – C R3)	EN V2 (area parz. boscata)
80 (parte), 82 (parte), 152 (parte).	216,00	EN V2	A.T.3.2.1 (porzione rotatoria)
77(parte), 157(parte), 840(parte), 847(parte), 995(parte), 996 (parte), 997(parte), 998(parte), 1020(parte), 1054(parte).	4.359,45	B0 R3	B0* R3 (area residenziale di completamento, parzialm. Edificata ex DM 14444/68)
77(parte), 847 (parte), 996(parte),997(parte).	130,00	B0 R3	EN V2 (riprofilature perim.)
77(parte), 176 (parte), 1017 (parte).	80,00	EN V2	B0 R3 (riprofilature perim.)
72 (parte), 73 (parte).	805,00	A.T.3.2.2 (C L2 Sb)	EN V2 (riprofilat. boschetto)
Foglio n° 135, Particelle nn°...			
206, 1815 (parte), 1817 (parte).	12.150,00	A.T.3.2.2 (porzione riproposta)	A.T.3.2.2 (ridimensionata)
1815 (parte).	350,00	A.T.3.2.2 (CR2Pp-CR2-C4R3)	EN V2 (riprofilature perim.)

Totale superfici interessate 95.703,45

Totale superfici sottratte / recuperate all'uso agricolo : recuperate : Tot. EN V2 =
- 10.127,91

Tutte le opere di urbanizzazione, comprese la rotatoria sulla S.S. 361, il sottopasso ferroviario, così come indicate nella planimetria allegata alla scheda suddetta, ed ogni altra opera accessoria ed eventuale, dovranno essere poste interamente a carico del lottizzante.

In sede di esame della convenzione con i lottizzanti, verificate le eventuali disponibilità di bilancio, si potrà tuttavia valutare la possibilità di condividere con gli stessi una parte delle spese necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, vista la valenza pubblica del



progetto che va a beneficio della viabilità di tutta la città.

10) INSERIMENTO di NUOVA AREA DI TRASFORM. A.T.3.18 – Ditta Giorgi - Brachetta, Sita in Loc. SCALONI – STRADA COMUNALE FONTECUPA / BIAGI / SERRONE.

Identificazione catastale area d'intervento, Foglio n° 135, Particelle nn° :	Superficie interessata	Destinazione urbanistica stato attuale	Destinazione urbanistica stato modificato
1051, 1052.	m ² 2.740,00	EN V2	A.T.3.18 (riproposizione)

Totale superfici interessate : m² 2.740,00

Totale superfici sottratte / recuperate all'uso agricolo : Tot. ... =
sottratte: + 2.740,00 m²

11) RICONOSCIMENTO ZONA di COMPLETAMENTO RESIDENZIALE "B0* R2" – Ditta BIANCONI Vanna, in Via P.te SANT'ANTONIO – Strada Com. ex.361 SETTEMPEDANA.

Identificazione catastale area d'intervento, Foglio n° 148-150, Particelle nn° :	Superficie interessata	Destinazione urbanistica stato attuale	Destinazione urbanistica stato modificato
Foglio 148, p.n.: 294, 298 (parte), 310 (parte), 363 (parte), 373, 777 (parte), 781 (parte), 782 (parte), 783 (parte), 784, 785; Foglio 150, p.n.: 90 (parte), 91, 92, 93, 94 (parte), 95, 98 (parte), 99 (parte), 100, 101, 103, 289, 637 (parte), 639, 640, 994, 1005, 1006, 1089, 1090;	m ² 8.394,00	EN V2	B0* R2
Foglio 148, p.n.: 289 (parte), 290 (parte), 363 (parte), 364, 372 (parte), 375 (parte), 476 (parte), 482 (parte), 781 (parte);	m ² 5.762,00	ESP V2	B0* R2
Foglio 148, p.n.: 296 (parte), 297 (parte), 298 (parte), 311; Foglio 150, p.n.: 90 (parte), 94 (parte), 99 (parte), 637 (parte);	m ² 2.204,00	EA V1	B0* R2

Totale superfici interessate : m² 16.360,00

Totale superfici sottratte / recuperate all'uso agricolo : Tot. =
sottratte: + 16.360,00 m²

12) RICONOSCIMENTO ZONA di COMPLETAMENTO RESIDENZIALE B0*R3 – Ditta PLINTO srl di Panebianco in Viale MAZZINI – Loc. UVAILOLO – SP. 502 Cingoli-Amandola.



e successivi regolamenti regionali attuativi.

H - Altezza Massima: vedi Sottozona – B0.

D - Distanze : vedi art. 21 delle presenti Norme.

- Omissis -

- **DI ADOTTARE**, da ultimo, ai sensi della L.R. 34/92, Art. 26, e s.m.i. una variante parziale alle NTA del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) Comunale per l'INTRODUZIONE DI UNA NUOVA "IS 5" AL VIGENTE Art. 20 bis delle NTA di PRG COMUNALE, COSÌ COME DI SEGUITO PROPOSTO:

Art. 20 bis Indicazioni Specifiche (IS)

(articolo delle NTA da modificare)

Per le aree contrassegnate dalla sigla "IS n." valgono le seguenti indicazioni specifiche:

- omissis -

IS 5: Per le 12 aree contrassegnate con la sigla "IS 5" si prevede l'obbligo di subordinare il rilascio del permesso di costruire o permesso di costruire convenzionato, o la sottoscrizione della convenzione relativa all'attuazione dello strumento urbanistico preventivo (qualora previsto) al **rispetto delle prescrizioni** ed indicazioni esecutive dedotte dalle Determinazioni Dirigenziali Pr. MC n° 50 del 17/3/2016 e n° 87 del 6/5/2016, nonché di quanto altresì disposto dai soggetti intervenuti nel procedimento approvativo, come **di seguito sinteticamente riportato:**

a) Prescrizioni per tutte le aree

Nelle successive fasi progettuali degli interventi consentiti dalla varianti oggetto di parere si dovrà:

a1) eseguire le indagini geologiche e geotecniche previste dal D.M. 14/01/08, estese a un intorno significativo dell'area d'intervento; esse dovranno: dettagliare pia puntualmente la locale stratigrafia, valutare la presenza di falda idrica e la sua influenza sulle caratteristiche geotecniche dei terreni, individuare i terreni geotecnicamente idonei per le opere fondali, escludere evoluzioni morfologiche di propensione al dissesto (anche con metodi analitici) e tener conto dei risultati di eventuali studi di micro zonazione sismica;

a2) progettare le opere di regimazione delle acque superficiali e di smaltimento delle acque reflue tenendo conto del principio dell'invarianza idraulica (art. 10 L.R. 22/201 e DGR 53/2014);

a3) individuare il recapito finale delle acque, le eventuali immissioni dovranno prevedere accorgimenti per evitare fenomeni di erosione e/o creare condizioni di pericolosità idro-geomorfologica

b) Prescrizioni per le singole aree

In aggiunta e a completamento delle prescrizioni del precedente punto a) vengono impartite le seguenti prescrizioni specifiche.

b1) Area 2

Tenuto conto dell'importanza del mantenimento del principio d'invarianza idraulica per l'area in questione, nella progettazione degli interventi di regimazione/smaltimento delle



acque si dovrà evitare di concentrare il deflusso superficiale e si dovrà prevedere un piano di verifica e mantenimento in efficienza del sistema.

Qualsiasi intervento sui due fossi a monte, dovrà essere attentamente valutato in relazione alla nuova previsione, evitando di creare condizioni che portino all'aumento della velocità delle acque. Gli sbancamenti e riporti dovranno essere verificati prima dell'esecuzione ed eventualmente protetti. Se necessario in relazione alla localizzazione degli interventi dovranno essere effettuate le verifiche di stabilità in condizioni post opera, con parametri geotecnici derivati da prove in sito e/o di laboratorio. Data la sensibilità dell'area rispetto all'aspetto idrologico, si dovrà dare corretta esecuzione agli interventi da effettuare sui fossi, così come previsti nello studio idrologico effettuato, aggiornato e rettificato, in funzione della nuova zonizzazione proposta.

b12) Area 5

La progettazione dei futuri interventi da realizzare, all'esterno dell'ambito di tutela del fosso Grande (come riprogettato), all'interno del quale valgono le disposizioni dell'art. 29 delle NTA del PPAR, dovrà tenere conto della presenza della scarpata limitrofa e di eventuali terreni di riporto, caratterizzando in dettaglio la locale stratigrafia. Dovrà essere individuata una fascia di sicurezza dalla scarpata anche con metodologie analitiche.

b13) Area 6

Dovranno essere effettuate verifiche di stabilità in condizioni post-opera delle strutture da realizzare. Gli sbancamenti e riporti dovranno essere verificati prima dell'esecuzione ed eventualmente protetti. Al fine di evitare possibili cedimenti, per i riporti e sottofondi necessari per la realizzazione dell'area di sosta, dovranno essere utilizzati materiali di idonee caratteristiche geotecniche. Considerato che l'area risulta dalla Carta Geomorfologica, interessata da superfici con forme di dilavamento prevalentemente concentrato, e dotata di discreta pendenza dovrà essere posta particolare attenzione al sistema di regimazione delle acque, che dovranno essere allontanate (nel rispetto del principio d'invarianza idraulica, evitando di creare locali condizioni di erosione. Negli studi geotecnici dovranno essere usati parametri derivanti da prove in sito e/o di laboratorio. La progettazione del parcheggio dovrà essere pensata riducendo al minimo la realizzazione di scarpate, adeguandosi il più possibile all'andamento naturale del terreno. Le scarpate dovranno essere inerbite c/o piantumate con essenze autoctone arboree atte a mitigare la trasformazione proposta;

b14) Area 7

La progettazione dovrà essere corredata da verifiche di stabilità post opera delle scarpate a valle e a monte dell'area d'intervento. In relazione agli studi di progettazione definitiva, dovranno essere progettate le opere di protezione rispetto alla scarpata di monte, anche in relazione ai fenomeni di erosione e dilavamento superficiali. Negli studi geotecnici dovranno essere usati parametri derivanti da prove in sito e/o di laboratorio.

b15) Area 8

La futura progettazione urbanistica (piano attuativo) dovrà essere preceduta da studi geologici riguardanti l'intero comparto per l'individuazione delle vocazionalità delle singole porzioni di area e per la definizione delle opere di lottizzazione. Nella parte nord dell'area destinata a verde pubblico le essenze arboree dovranno creare un filtro verde, anche mediante piantumazione di essenze ad alto fusto, con funzione di mitigazione visiva delle nuove volumetrie residenziali. I volumi realizzabili dovranno essere tipologicamente coerenti all'ambiente in cui si inseriscono e con il fabbricato esistente, evitando l'accorpamento dei lotti;

b16) Area 10

La progettazione dovrà essere corredata da verifiche di stabilità post opera effettuate con l'utilizzo di parametri geotecnici derivanti da prove in sito e/o di laboratorio.

- omissis -



- **DI DARE ATTO** che la variante al "PRG" è sostanziata negli elaborati progettuali tecnico-descrittivi, predisposti dai tecnici incaricati e/o d'ufficio, come di seguito elencati:

✓ RELAZIONE TECNICA GENERALE. - TAVOLA UNICA -
✓ RIPRISTINO ZONA DI COMPLETAMENTO "B0 R4" Ditta Papavero Massimiliano - Loc. Collicelli, MODIFICATA IN "B1 R4" in sede di approvaz.ne definitiva del vigente PRG Comunale (Del C.C. n. 78 del 28/11/2014) CON IMPEGNO DI SUCCESSIVA VARIANTE PARZ. AL PRG Comun. PER LA RILOCALIZZAZIONE dei RECUPERATI m3 4.527,00. TAVOLA UNICA (1)
✓ PARZIALE REINSERIMENTO, CON MODIFICHE, DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE A.T.3.12 – Ditta PAPAVERO MASSIMILIANO – Viale MAZZINI – Loc. UVAIOLO. TAVOLA UNICA (2)
✓ TRASFORMAZIONE, PARZIALE, di una ZONA RESIDENZIALE da "B1 R2" in "B0 R2", per il RECUPERO delle VOLUMETRIE GIÀ' ATTRIBUITE IN ALTRE AREE – TACCOLI – TAVOLA UNICA (3 bis)
✓ RIDEFINIZIONE della ZONIZZAZIONE URBANISTICA dell'area dell'OSPEDALE Bartolomeo EUSTACHIO, Loc. GLORIOSO – SP.502 CINGOLANA e SP.361 SETTEMPEDANA. TAVOLA UNICA (4)
✓ RICONOSCIMENTO di ZONE per ATTREZZATURE PUBBLICHE ESISTENTI in prossimità della Parrocchia di Santa Maria Assunta di CESOLO – SP. 502 CINGOLANA. TAVOLA UNICA (5)
✓ RIPROPOSIZIONE, IN ALTRO SITO, DI UN'AREA PER LA SOSTA PULLMAN – PARCHEGGI PUBBLICI, Via GIULIO SCAMPOLI – Loc. CASTELLO al MONTE. TAVOLA UNICA (6)
✓ RIDEFINIZIONE DI UNA ZONA PRODUTTIVA DISMESSA in NUOVA ZONA RESIDENZIALE B0* e B1 – NUOVA AREA DI TRASFORMAZIONE A.T.3.25 – Ditta ANGELONI LIVIO, Sita in Via SAN PACIFICO - Loc. CASTELLO al MONTE. TAVOLA UNICA (7)
✓ PARZIALE REINSERIMENTO, CON MODIFICHE, AREA DI TRASFORMAZIONE A.T.3.3 – DITTA EDIL ESSE, Loc. SCALONI – Strada Comunale BIAGI / SERRONE. TAVOLA UNICA (8)
✓ RIDUZIONE e MODIFICA dell'A.T.3.2 (sottozone A.T.3.2.1 e A.T.3.2.2.): l'ESPANSIONE RESIDENZIALE tra la ferrovia e la S.S. 361 E ZONE LIMITROFE – RIONE DI CONTRO – TAVOLA UNICA (9 Var.)
✓ INSERIMENTO di NUOVA AREA DI TRASFORM. A.T.3.18 – Ditta Giorgi - Brachetta, Sita in Loc. SCALONI – STRADA COMUNALE FONTECUPA / BIAGI / SERRONE. TAVOLA UNICA (10)
✓ RICONOSCIMENTO ZONA di COMPLETAMENTO RESIDENZIALE "B0* R2" – Ditta BIANCONI VANNA, in Via P.te SANT'ANTONIO – Strada Comunale ex. 361. TAVOLA UNICA (11)



✓ RICONOSCIMENTO ZONA di COMPLETAMENTO RESIDENZIALE B0*R3 – Ditta PLINTO srl – Viale MAZZINI – Loc. UVAIOLO – SP. 502 CINGOLI - AMANDOLA.
TAVOLA UNICA (12)

- **DI DARE ATTO** che ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/92 e s.m.i. la variante al "PRG" resterà in pubblicazione, secondo le modalità di legge, per sessanta giorni consecutivi, durante i quali potranno essere depositate osservazioni in merito.
- **DI DISPORRE** che la presente deliberazione, unitamente alla successiva deliberazione di esame osservazioni ed adozione definitiva, divenute esecutive, vengono trasmesse alla Provincia - Settore Gestione del Territorio, unitamente alla relativa documentazione tecnica ed amministrativa, al fine di dare corretto prosieguo alle procedure approvative.
- **DI DARE ATTO** che i competenti uffici comunali ed in particolare l'Area Urbanistica, provvederanno alla redazione e predisposizione di quanto necessario per l'espletamento delle previste procedure (pubblicazione e trasm.ne alla competente Provincia di Macerata), per consentirne una corretta e rapida approvazione definitiva.

Inoltre,

IL CONSIGLIO COMUNALE,

riscontrata la sussistenza dei motivi d'urgenza, con separata votazione;

CON VOTAZIONE ESPRESSA PER ALZATA DI MANO

Consiglieri presenti e votanti n. 13

Con voti favorevoli n. 13

DELIBERA

- Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267.



Pareri sulla proposta della presente deliberazione ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267

Parere di REGOLARITA' TECNICA: si esprime parere **Favorevole**

Il Responsabile del Servizio
F.to POSCIA MARIO

Parere di REGOLARITA' CONTABILE: si esprime parere

Il Responsabile del Servizio
F.to

Letto confermato e sottoscritto

Il Presidente
F.to Granata Sandro

Il Segretario Generale
F.to Scuderini Venanzio

li 26-05-18

Della suesesa deliberazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi.

Il Funzionario
F.to Tapanelli Pietro

Per copia conforme all'originale, li

Il Funzionario
Tapanelli Pietro

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune dal 26-05-18 al 09-06-18 e che nessun reclamo è stato presentato contro la medesima.

Li, 11-06-18

Il Funzionario
F.to

La presente deliberazione, non sottoposta a controllo, è divenuta esecutiva per decorrenza del periodo di pubblicazione per 10 giorni ai sensi dell'art. 134 -comma 3- del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267.

Li, _____

Il Funzionario
F.to _____