

**COPIA DI DELIBERAZIONE
DEL
CONSIGLIO COMUNALE**

N. 80 DEL 25-10-2017

Oggetto:

**VARIANTE AL PRG VIGENTE E AL PRG ADOTTATO CON DCC N. 24/2017 PER
REALIZZAZIONE ALLOGGI SISMA 2016 - ADOZIONE**

L'anno Duemiladiciassette il giorno Venticinque del mese di Ottobre alle ore 16:57, nella Sala delle adunanze si è riunito il Consiglio Comunale, con avvisi spediti nei modi e termini di legge, in prima convocazione.

Presidenza: PEZZANESI FAUSTO nella sua qualità di Presidente del Consiglio.

Segretario verbalizzante: il Segretario Generale Dr. PAOLO CRISTIANO

All'inizio della trattazione dell'argomento in oggetto, in seduta pubblica risultano presenti ed assenti i Consiglieri:

PEZZANESI GIUSEPPE
CESELLI CARMELO
CICCONETTI MARTINA
CORVATTA GIANNI
CROCENZI ANDREA
DEL PUPO GIONATA
MANCINI MIRCO
MERCORELLI GIAMMARIO
PEZZANESI FAUSTO
PRIORETTI MONIA
PRUGNI BRUNO
QUERCETTI ANNA
SALVATORI STEFANO
SCORCELLA LUCA
SERRAGGIOTTO IVANO
TATO' SILVIA
TROMBETTA ANTONIO

ASSEGNATI N. 17

IN CARICA N. 17 PRESENTI 17

Scrutatori nominati dal Presidente sono i Consiglieri:

DEL PUPO GIONATA
PRIORETTI MONIA
CICCONETTI MARTINA

Risultano presenti inoltre gli Assessori Luconi, Colosi, Massi, Pupo e Gabrielli.

L'Assessore Massi introduce l'argomento. Al termine della relazione il Presidente apre il dibattito (i cui interventi vengono riportati in separato documento depositato in atti) a conclusione del quale,

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- con Delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 31.07.2017 avente ad oggetto "Sisma 2016 - Acquisto immobile per realizzazione alloggi per coloro che l'hanno perduti a causa del sisma" è stato stabilito:
 - di acquistare il terreno di sedime distinto al foglio n. 21 particella n. 126 e l'edificio ivi esistente, nello stato grezzo attuale, siti in Tolentino in C.da Rancia per la realizzazione di alloggi per coloro che hanno perso l'abitazione per gli effetti del sisma 2016;
 - che l'acquisto può essere finanziato con i fondi stanziati allo scopo dalla Regione Marche nell'ambito della variazione di bilancio preventivo 2017 e triennale 2017/2019;
 - di autorizzare il Responsabile del Servizio Patrimonio del Comune di Tolentino a stipulare subito con la proprietà apposito atto preliminare di compravendita e successivamente l'atto definitivo;
 - di inserire con successivo atto tale bene nel piano delle alienazioni e valorizzazioni dei beni comunali, anche al fine di agevolare l'approvazione della variante al Piano Regolatore Generale;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 31.07.2017 avente ad oggetto "Aggiornamento ed integrazione Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari 2017-2019" è stato stabilito:
 - di integrare il suddetto piano con la scheda n. 46 riguardante l'acquisizione di un immobile in corso di costruzione di proprietà della ditta Costruzioni la Rancia srl di Franco Paoli Martorelli sito in c.da Rancia, meglio distinto al C.T. di detto comune al foglio n. 21 con la particella n. 126 della superficie di 1.50.00 HA (15.000 mq) con un fabbricato in corso di costruzione della superficie complessiva di circa 6.130 mq;
 - di aggiornare ed integrare il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 28.01.2016 come in allegato A1 alla medesima delibera, approvando le alienazioni e gli acquisti in esso contenuti;
 - di approvare il piano delle valorizzazioni ed alienazioni immobiliari del Comune di Tolentino così come risulta nell'allegato della delibera in questione;

VISTO che:

- con delibera di Giunta Comunale n. 314 del 01.08.2017 e successiva determina del Responsabile del Servizio Edilizia Privata, Pianificazione n. 483 del 02.08.2017 è stato conferito all'arch. Enzo Fusari di Macerata l'incarico di redigere la suddetta variante parziale al P.R.G. con la predisposizione della documentazione necessaria ai fini della

Valutazione Ambientale Strategica (VAS), all'ing. Alberto Marchionni di Lapedona l'incarico della redazione della valutazione previsionale di impatto acustico e delle rilevazioni fonometriche, al dott. geol. Stefano Palpacelli l'incarico per la redazione dell'indagine geologica e della compatibilità idraulica;

DATO ATTO che:

- il terreno di sedime distinto al foglio n. 21 particella n. 126 e l'edificio ivi esistente insistono su area destinata nel Piano Regolatore Generale vigente approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 33/1995:
 - in parte "DB - Zone economiche produttive di completamento" di cui all'art. 25 bis delle vigenti N.T.A. allegate al P.R.G.;
 - in parte "F6 - Aree per servizi urbani e territoriali" di cui all'art. 36 delle vigenti N.T.A. allegate al P.R.G.;
 - in parte "F5 - Aree a verde e per servizi di quartiere" di cui all'art. 35 delle vigenti N.T.A. allegate al P.R.G.;
- nella variante generale al P.R.G. in adeguamento al P.T.C. adottata con D.C.C. n. 24/2017 l'area in oggetto ha la seguente destinazione urbanistica:
 - in parte "DB - Zone per attività economiche produttive di completamento" di cui all'art. 38 delle N.T.A. allegate alla Variante al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 24/2017;
 - in parte "F6 - Aree ad uso pubblico per servizi di livello urbano e territoriale" di cui all'art. 72 delle N.T.A. allegate alla Variante al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 24/2017;
 - in parte "F 5 - Aree ad uso pubblico a verde e per servizi di quartiere" di cui all'art. 71 delle N.T.A. allegate alla Variante al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 24/2017;

ATTESO che l'Amministrazione Comunale ha inteso acquisire il terreno e l'immobile sopra descritti, per la realizzazione di alloggi per coloro che hanno perso l'abitazione per gli effetti del sisma 2016 e che pertanto è necessaria l'approvazione di apposita variante urbanistica, che trasformi la destinazione d'uso dell'area in residenziale; tale variante urbanistica consente il recupero di uno stabile lasciato incompiuto e nel contempo evita ulteriore consumo di suolo per la realizzazione delle SAE Strutture Abitative di Emergenza;

CONSIDERATO che la progettazione urbanistica relativa alla variante in questione, redatta dal tecnico incaricato Arch. Enzo Fusari di Macerata, anche alla luce della procedura di VAS espletata, prevede:

- 1) la trasformazione della porzione di area classificata "Zone produttive di completamento - DB" in "Zona di ristrutturazione urbanistica periferica B7 - NB 4bis" con l'integrazione del comma 3 dell'art. 21 delle NTA del PRG vigente e del comma 2 dell'art. 25 della NTA del PRG adottato con il seguente NB 4bis:

Nella sottozona ubicata in contrada la Rancia (particella n. 126 del foglio n. 21) identificata con la sigla NB 4bis è consentito realizzare interventi di social-housing.

L'edificazione si attua per intervento edilizio diretto nel rispetto di seguenti indici e parametri:

Usi consentiti: uso urbano residenziale limitatamente a UR1, UR2, UR4, UR5, UR7, UR8.

E' ammesso l'uso US2 limitatamente agli asili.

E' ammesso l'uso US12 limitatamente alle attrezzature per lo sport.

L'uso UR8 (artigianato artistico e di servizio) non deve essere nocivo alla residenza.

La percentuale massima complessiva relativa gli usi UR4, UR5, UR7, e UR8 è pari al 10%.

Interventi ammessi: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione.

IF = 4 mc/mq.

Distacco dalle strade DS= ml 10,00;

Altezza massima Hmax= ml 13,50;

Distacco tra gli edifici DF= ml 10,00 e comunque pari all'edificio più alto;

Distacco dai confini DC= ml 5,00.

Prescrizioni: Distanza minima dalla ex S.S. n° 77= ml 30,00, salvo i casi di allineamento con gli edifici già esistenti.

Distacco dalla sede ferroviaria come previsto dal DPR 11.07.1980 n. 753, salvo deroga rilasciata dall'ente gestore fino ad un minimo di ml 20,00.

- 2) di mantenere invariata l'attuale classificazione F6 di porzione dell'area integrandone gli attuali usi consentiti con nuovi usi compatibili quali US4 giardini pubblici e le aree ricreative all'aria aperta, US5 aree per parchi pubblici; sono quindi da integrare l'articolo 36 delle N.T.A. del P.R.G. vigente e l'articolo 72 delle NTA del PRG adottato con DCC n. 24/2017 introducendo per entrambi rispettivamente il comma 2 bis ed il comma 72.02 bis, così come di seguito indicato:

Nella sottozona ubicata in contrada la Rancia (particella 126 del foglio 21) identificata con la sigla NB 4ter, in aggiunta agli usi consentiti dal precedente comma 2, sono consentiti anche i seguenti usi pubblici:

- US4 i giardini pubblici e le aree ricreative all'aria aperta;*
- US5 i parchi pubblici.*

PRESO ATTO che:

- secondo le disposizioni della delibera di Giunta Regione Marche n. 1813 del 21.12.2010 avente ad oggetto "Aggiornamento delle linee guida regionali per la valutazione ambientale strategica di cui alla D.G.R. 1400/2008 ed adeguamento al D.Lgs. 152/2006 così come modificato dal D.Lgs 128/2010" con nota prot. 17553 del 08.08.2017 il Comune ha inviato alla Provincia di Macerata il Rapporto Preliminare relativo alla Valutazione Ambientale Strategica per la variante in argomento;*
- la Provincia di Macerata, in qualità di Autorità Competente, con Determinazione Dirigenziale n. 148 del 03.10.2017 depositata in atti, avente ad oggetto "Procedura di verifica di Assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e s.m.i. per la "Variante Parziale al P.R.G. vigente per cambio di destinazione da DB a RU – Alloggi Sisma" ha escluso dalla procedura di VAS, ai sensi dell'art 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., la suddetta variante con le seguenti prescrizioni:*

- il progetto dovrà conformarsi ai contributi espressi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale sopra riportati, con riferimento ai contenuti prescrittivi ed alle raccomandazioni, nonché alle eventuali precisazioni e specificazioni, con particolare riferimento alle reti fognarie e idriche;*
- per il proseguo della procedura di variante per l'area F9 va eliminata l'incongruenza*

presente per gli usi previsti nel rapporto preliminare e quelli indicati nella norma tecnica;

- dovrà essere effettuata la verifica di compatibilità idraulica da sottoporre alle valutazioni dell'Autorità idraulica (Regione Marche);*
- il comune dovrà verificare la conformità della modifica al Piano di Classificazione Acustica Comunale.*

VISTI:

- il parere favorevole rilasciato dall'Ufficio LL.PP. e Manutenzioni del Comune di Tolentino in data 18.10.2017 ID n. 442513, depositato in atti;
- il parere favorevole rilasciato dall'Area Ragioneria e Patrimonio del Comune di Tolentino in data 18.10.2017 ID n. 442512, depositato in atti;
- il parere favorevole di massima rilasciato dalle Ferrovie dello Stato Italiane con nota prot. RFI-DPR-DPT_AN.ING\A0018\P\20 17\0003448 in data 17.10.2017 assunto al ns. prot. 22171 del 18.10.2017, depositato in atti, subordinato ai seguenti adempimenti/prescrizioni:
 - *lungo i tracciati delle linee ferroviarie vige il limite di edificabilità per una fascia di rispetto di 30 m dalla più vicina rotaia (ai sensi dell'art. 49 DPR 753/80), qualsiasi intervento di ampliamento o realizzazione di nuovi manufatti che ricada in tale area dovrà essere subordinato al rilascio di autorizzazione in deroga da parte di questa Direzione ai sensi del DPR 753/80;*
 - *i tratti dei percorsi pedonali fiancheggianti la sede ferroviaria dovranno essere provvisti, ove non presente, di una adeguata recinzione con caratteristiche conformi agli standard RFI, da posizionare sul confine ferroviario;*
 - *il posizionamento di sorgenti luminose ed essenze arboree dovrà essere effettuato conformemente alle disposizioni di cui agli artt. 39 e 52 del DPR 753/80;*
 - *eventuali opere di attraversamento ferroviario dovranno essere sempre e comunque preventivamente autorizzate da questa Direzione, dietro esame di specifici elaborati tecnici, e disciplinati da apposita convenzione, recante norme e obblighi di gestione e manutenzione nonché gli oneri economici a carico del richiedente;*
 - *le condotte idriche e fognarie ricadenti nella fascia di 6-10 m dalla più vicina rotaia dovranno essere opportunamente protette con controtubo come da disposizioni tecniche contenute nel Decreto 04/04/2014, "Norme tecniche per gli attraversamenti e parallelismi di condotte e canali convoglianti liquidi e gas con ferrovie e altre linee di trasporto", mentre quelli ricadenti nella fascia 10-30 m dalla più vicina rotaia dovranno essere preventivamente autorizzate in conformità con quanto prescritto dal DPR 11/07/1980 n. 753.*
- il parere favorevole dell'ASUR Area Vasta n. 3 n. 2017/143 del 17.10.2017, assunto al ns. prot. 22170 del 18.10.2017, depositato in atti;
- il parere ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 (ex art. 13 Legge 64/1974) di cui alla nota della Regione Marche assunta al ns. prot. con il 22259 del 19.10.2017, depositato in atti, favorevole con la seguenti prescrizioni:
 - *l'ampliamento previsto dovrà essere preceduto da studi geologici e geotecnici al fine di caratterizzare puntualmente la locale stratigrafia e fornire al progettista i parametri geotecnici necessari per le verifiche/analisi previste nelle nuove norme*

tecniche delle costruzioni;

- *dai risultati ottenuti dovrà essere stabilita la tipologia di fondazioni più idonea;*
- le valutazioni favorevoli sulla compatibilità idraulica prevista all'art. 10 della L.R. n. 22/2011, di cui alla nota della Regione Marche assunta al ns. prot. n. 22259 del 19.10.2017, depositata in atti, nel rispetto della seguente prescrizione;
 - *la progettazione delle opere di urbanizzazione, ove sia previsto lo scarico delle acque meteoriche in corso d'acqua demaniale, dovrà prevedere una verifica idraulica tale da dimostrare che le portate adottate non comportino problematiche idrauliche al corso d'acqua recettore in attuazione della L.R. 22/2011 e della DGR n. 671/2017 nonché la documentazione necessaria all'acquisizione della concessione idraulica ai sensi del R.D. n. 523/1904 e L.R. n. 05/2006;*
- il parere favorevole rilasciato dall'A.S.S.M. - Azienda Specializzata Settore Multiservizi di Tolentino in data 18.10.2017 prot. 0004931 assunto al ns. prot. n. 22280 del 19.10.2017, depositato in atti, con l'indicazione che:
 - *la zona è sprovvista di fognatura pubblica per il collettamento delle acque reflue urbane;*
 - *la rete idrica necessita che sia completato il collegamento nella zona compresa tra Via La Pira e il parco commerciale "OASI" per evitare abbassamenti repentini di portata e pressione.*

Con successiva nota l'ASSM del 19.10.2017 ha evidenziato che sta predisponendo la necessaria progettazione relativa al sistema fognante (acque nere) nel rispetto delle determinazioni dei soggetti ed enti interessati e con oneri a carico del committente;

- il parere favorevole rilasciato dall'A.S.S.M. - Azienda Specializzata Settore Multiservizi di Tolentino in data 18.10.2017 prot. 0004931 assunto al ns. prot. n. 22280 del 19.10.2017, depositato in atti, con l'indicazione che:

ESAMINATA la Variante al PRG vigente e al PRG adottato con DCC n. 24/2017, per la trasformazione di una porzione di area classificata "Zone economiche produttive di completamento - DB" in "Zona di ristrutturazione urbanistica periferica – B7-NB 4bis" e per l'integrazione degli usi previsti per la porzione di area classificata F6 con gli usi US4 (giardini pubblici e aree ricreative all'aria aperta) e US5 (parchi pubblici), composta dai seguenti elaborati tecnici:

- 1. Relazione
- 2a. Norme tecniche di attuazione - Raffronto con PRG vigente
- 2b. Norme tecniche di attuazione - Raffronto con PRG adottato
- 3. Corografia
- 4. Catastale
- 5. PRG vigente scala 1:2000
- 6. PRG adottato con DCC n. 24/2017 scala 1:2000
- 7. Variante su PRG vigente scala 1:2000
- 8. Variante su PRG adottato con DCC n. 24/2017 scala 1:2000
- Indagine geologica, geomorfologica ed idrogeologica
- Valutazione di compatibilità idraulica
- Asseverazione sulla compatibilità idraulica
- Relazione previsionale di impatto acustico;

VISTI:

- il P.R.G. adeguato al P.P.A.R.;
- la variante generale al P.R.G. in adeguamento al P.T.C. adottata con D.C.C. n. 24/2017;
- la Legge 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Legge Regionale 34/1992 e successive modificazioni ed integrazioni;
- il D. Lgvo. 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni;
- il D.Lgs. 152/2006 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Legge Regionale 22/2011 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTI i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile resi ai sensi dell'art. 49 T.U.E.L. 267/2000;

Con votazione resa per alzata di mano che da il seguente risultato accertato e proclamato dal Presidente con l'assistenza degli scrutatori:

Consiglieri presenti	n. 17
Voti favorevoli	n. 12
Voti contrari	n. 5 (Mercorelli, Cicconetti, Prugni, Quercetti e Corvatta)

DELIBERA

- 1) di considerare quanto espresso in premessa parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) di adottare, ai sensi dell'art. 26 ter della L.R. n. 34/1992 e ss.mm.ii., la Variante al PRG vigente e al PRG adottato con DCC n. 24/2017 per la trasformazione di una porzione di area classificata "Zone economiche produttive di completamento - DB" in "Zona di ristrutturazione urbanistica periferica – B7-NB 4bis" e per l'integrazione degli usi previsti per la porzione di area classificata F6 con gli usi US4 (giardini pubblici e aree ricreative all'aria aperta) e US5 (parchi pubblici), redatta dall'Arch. Enzo Fusari di Macerata, dall'Ing. Alberto Marchionni di Lapedona e dal dott. Geol. Stefano Palpacelli di Treia e costituita dai seguenti elaborati:
 - 1. Relazione
 - 2a. Norme tecniche di attuazione - Raffronto con PRG vigente
 - 2b. Norme tecniche di attuazione - Raffronto con PRG adottato
 - 3. Corografia
 - 4. Catastale
 - 5. PRG vigente scala 1:2000
 - 6. PRG adottato con DCC n. 24/2017 scala 1:2000
 - 7. Variante su PRG vigente scala 1:2000
 - 8. Variante su PRG adottato con DCC n. 24/2017 scala 1:2000
 - Indagine geologica, geomorfologica ed idrogeologica
 - Valutazione di compatibilità idraulica
 - Asseverazione sulla compatibilità idraulica
 - Relazione previsionale di impatto acustico;
- 3) di prescrivere che in fase esecutiva vengano rispettate le prescrizioni dettate dagli

enti che hanno rilasciato parere;

- 4) di dare atto che la Provincia di Macerata, in qualità di Autorità Competente, con Determinazione Dirigenziale n. 148 del 03.10.2017 avente ad oggetto “Procedura di verifica di Assoggettabilità ai sensi dell’art. 12 del D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e s.m.i. per la “Variante Parziale al P.R.G. vigente per cambio di destinazione da DB a RU – Alloggi Sisma” ha escluso dalla procedura di VAS, ai sensi dell’art 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., la suddetta variante con le seguenti prescrizioni:
- *il progetto dovrà conformarsi ai contributi espressi dei Soggetti Competenti in materia Ambientale sopra riportati, con riferimento ai contenuti prescrittivi ed alle raccomandazioni, nonché alle eventuali precisazioni e specificazioni, con particolare riferimento alle reti fognarie e idriche;*
 - *per il proseguo della procedura di variante per l’area F9 va eliminata l’incongruenza presente per gli usi previsti nel rapporto preliminare e quelli indicati nella norma tecnica;*
 - *dovrà essere effettuata la verifica di compatibilità idraulica da sottoporre alle valutazioni dell’Autorità idraulica (Regione Marche);*
 - *il comune dovrà verificare la conformità della modifica al Piano di Classificazione Acustica Comunale;*
- 5) di prescrivere, per quanto non già recepito, che vengano rispettate le prescrizioni impartite dalla Provincia di Macerata, in qualità di Autorità Competente, con determinazione Dirigenziale n. 148 del 03.10.2017;
- 6) di procedere ai sensi degli artt. 26 e 26 ter della L.R. n. 34/92 e successive modifiche ed integrazioni, alla pubblicazione del presente atto, con contestuale deposito presso l’Ufficio di Segreteria di tutti gli atti tecnici a disposizione di chiunque ne abbia interesse, per 15 (quindici) giorni consecutivi con la possibilità per gli interessati di presentare osservazioni e/o opposizioni;
- 7) di dare mandato ai Responsabili dei servizi interessati per tutti gli adempimenti conseguenti e necessari all’adozione del presente atto;

Inoltre, ravvisati gli estremi di necessità e urgenza,

con votazione espressa per alzata di mano che da il seguente risultato accertato e proclamato dal Presidente con l’assistenza degli scrutatori:

Consiglieri presenti	n. 17
Voti favorevoli	n. 13
Voti contrari	n. 4 (Mercorelli, Cicconetti, Quercetti e Corvatta)

DELIBERA

- di dichiarare il presente atto immediatamente esecutivo ai sensi dell’art. 134 del T.U.E.L. 18.08.2000, n. 267.

Letto, confermato e sottoscritto.

F.to IL PRESIDENTE
PEZZANESI FAUSTO

F.to IL SEGRETARIO GENERALE
PAOLO CRISTIANO

Tolentino li 06-11-2017

Della su estesa deliberazione è stata disposta la pubblicazione all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi con decorrenza dalla data sopra indicata.

Il Responsabile dell'Area Segreteria
Dott. Pier Carlo Guglielmi

Il presente atto è copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo.

Tolentino li 06-11-2017

Il Responsabile dell'Area Segreteria
Dott. Pier Carlo Guglielmi