



CITTA' DI CORRIDONIA

Provincia di Macerata

Settore VI - Assetto e Sviluppo del Territorio - SUAP - Tel. 0733 -439908 - Fax 0733-439491

PEC SUAP: suap@pec.comune.corridonia.mc.it

PEC COMUNE: comunecorridonia@pec.it

OGGETTO: Variante urbanistica al Piano di Lottizzazione "Damen 2004" per la realizzazione di un nuovo edificio Centro Sociale Parrocchiale adibito a luogo di culto e di preghiera in loc. San Claudio, su area a verde di lottizzazione CV. RELAZIONE ISTRUTTORIA

Richiedente: Parrocchia San Claudio.

Premessa

E' pervenuta a questo Comune in data 13.3.2015 prot. n. 5883 l'istanza a firma di Don Gianni Dichiarà (cf DCH GNN 48B25 F5200) in qualità di parroco pro-tempore e legale rappresentante della Parrocchia di San Claudio finalizzata ad ottenere il rilascio dell'atto o autorizzativo per la costruzione di un nuovo edificio parrocchiale di culto e sociale su area a verde pubblico di proprietà del Comune di Corridonia, in variante al piano di lottizzazione "Damen 2004", motivata dalla necessità di dotare, nella frazione di San Claudio, la presenza di un edificio di culto, di preghiera e sociale, in alternativa alla sola chiesa "Abbadia di San Claudio"..

A corredo dell'istanza, il richiedente ha allegato la seguente documentazione tecnica a firma dell'Ing. Luigi Miliozzi, integrata nel corso dell'istruttoria e aggiornata ai pareri:

- Tav. 1 – Inquadramento urbanistico;
- Tav. 2 – Planimetrie generali;
- Tav. 2.bis – Sezioni – lotto-fiume
- Tav. 3 – Nuovo fabbricato - Piante – Prospetti – Sezione;
- Tav. 4 – Relazioni e dichiarazioni;
- Tav. 5 – Verifica di conformità urbanistica;
- Elab. 6 – Dichiarazione asseverata del progettista;
- Elab. 7 – Verifica di assolvimento di cui all'art. 11 del D.Lgs 28 del 3.3.2011;
- Elab. 8 – Dichiarazione esenzione applicazione D. Lgs 192 del 19.8.2005;
- Elab. 9 – Indagine geologico-tecnica;
- Elab. 10 – Certificato acustico di progetto dei requisiti acustici passivi degli edifici.

L'edificio in progetto "Centro Sociale Parrocchiale" ricade all'interno del Piano di Lottizzazione residenziale "DAMEN 2004" e viene previsto nell'area avente destinazione "verde pubblico", occupando parte dell'originaria particella 619, di proprietà del Comune di Corridonia.

Il Piano di lottizzazione "DAMEN 2004" a destinazione residenziale in località San Claudio presentato dai Sigg. Damen con richiesta di approvazione del 23.9.2004 è stato approvato con Delibera di CC n. 12 del 9.2.2007 e oggetto di Convenzione Urbanistica Rep. 11.829 del 15.10.2007, la cui validità stabilita in 10 anni, è prorogata di 3 anni ai sensi dell'art. 30 c. 3 bis del DL.98/2013 convertito in legge 69/2013, per cui il P. di L. rimane valido fino ad ottobre 2020.

Dalla Convenzione si evince:

- che la lottizzazione viene attuata per stralci funzionali con due comparti autonomi di intervento;
- che le aree della lottizzazione attinenti all'urbanizzazione "*strade con marciapiedi, parcheggi pubblici, verde pubblico attrezzato, aree a standards di cui all'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 per una superficie complessiva di mq. 46.537*" vengono cedute gratuitamente alla proprietà del Comune di Corridonia con la stipula della convenzione stessa (aree fg. 8 partt. 609, 612, 615, 616, 618, 619, 623, 627, 629, 630, 631, 634, 637, 642).

Con DGC n. 9 del 23.01.2013 viene approvato il certificato di collaudo parziale delle opere di urbanizzazione primaria della lottizzazione di che trattasi, la cui presa in carico delle opere viene rinviata al collaudo finale e viene concessa la proroga di ultimazione dei lavori.

Progetto Centro Sociale parrocchiale .

Il progetto, adeguato al parere della RM reso ai sensi della LR 22/2011 e DGR 53/2014 - consiste nella realizzazione di un edificio parrocchiale adibito a luogo di culto e sociale proposto su un solo piano su una superficie lorda di mq. 147,77, per un volume complessivo di mc. 581,83.

L'intervento di nuova costruzione viene realizzato sull'area identificata catastalmente al fg. 8 part. 685 di mq. 1.350,00 (porzione della ex part. 619), di proprietà del Comune di Corridonia, classificato nel PRG come *CV - zone a verde di lottizzazione residenziale*, ceduta in sede di stipula della convenzione dai lottizzanti Damen al Comune nell'ambito dell'intervento di attuazione del Piano di Lottizzazione "Damen 2004".

Detta area ai sensi dell'art. 3 del DM 1444/68 è necessaria per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, alla quale è stata attribuita destinazione a verde pubblico.

Possesso del titolo attestante la disponibilità dell'immobile interessato dal progetto:

Su richiesta prot. 8317 del 11.4.2015, a firma del parroco don Gianni Dichiara per conto della Parrocchia San Claudio, di assegnazione del terreno, il Comune di Corridonia, in qualità di proprietario dell'area identificata catastalmente al fg. 8 part. 619, con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 25.06.2015 viene ceduta la proprietà alla parrocchia di San Claudio, a titolo gratuito, vincolata alla realizzazione dell'edificio di che trattasi.

L'Amministrazione Comunale, viste le esigenze dei sempre più numerosi cittadini di San Claudio, ha inteso quindi dare una specifica identificazione a porzione delle proprie aree a standard sulla base di una sopravvenuta diversa valutazione dell'interesse pubblico.

Inoltre è stato necessario acquisire il consenso dei Damen - reso con nota assunta al prot. n. 8317 del 11.4.2015 - in quanto il Piano di Lottizzazione omonimo è a tutt'oggi efficace, avendo scadenza al 15.10.2020.

Pareri:

Nel corso dell'istruttoria sono stati richiesti e pervenuti i seguenti pareri:

ASUR Marche 3 - parere n. 2015/132 pervenuto in data 10.11.2015 prot. n. 28097 - favorevole;

Provincia di Macerata - Determ. Dirigenz. 9° Settore n. 12 del 22.01.2016 - parere art. 89 DPR 380/01 pervenuto in data 23.01.2016 prot. n. 1655 -favorevole con prescrizioni;
Comando Provinciale VV.F. parere prot. 12757.23 pervenuto in data 26.10.2015 prot. n. 26569 - non assoggettabilità ai procedimenti di prevenzione incendi del DPR 151/2011;

Regione Marche – Ex Genio Civile – parere LR 22/2011 e DGR 53/2014 prot. 48881 pervenuto in data 20.1.2017 prot. n. 1805 – di compatibilità idraulica di cui all’art. 10 LR 22/2011, con prescrizioni.

Opera di urbanizzazione secondaria:

A norma dell’art. 4, comma 2, lettera e) della L. 847/1964 e ss. mm. ii., le “*chiese ed altri edifici per servizi religiosi*” sono opere di urbanizzazione secondaria.

Il DM 1444/68 prescrive la dotazione inderogabile delle aree a standard urbanistico, per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio. Per gli insediamenti residenziali prevede mq. 18 per abitante (art. 3), diversamente ripartite:

- a) mq 4,50 di aree per l’istruzione: asili nido, scuole materne e scuole d’obbligo;
- b) *mq 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, ed altre;*
- c) mq 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con l’esclusione di fasce verdi lungo le strade;
- d) mq 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall’art. 18 della L. 765);

Coerentemente all’art. 3 del DM 1444/68, il Piano di Lottizzazione “DAMEN 2004”, ha determinato gli standard urbanistici dovuti per la destinazione residenziale, secondo le seguenti quantità:

- a) mq 6.176,25 di aree per l’istruzione: asili nido, scuole materne e scuole d’obbligo;
- b) **mq 2.745,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali,** assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, ed altre;
- c) mq 12.352,50 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport;
- d) mq 3.431,25 di aree per parcheggi.

Per un totale di mq. 24.705,00

PRG-2008 vigente – conformità

Il PRG vigente, approvato nel 2008, confermando le previsioni del PRG 2002, identifica l’area interessata dall’intervento - interna al comparto di espansione residenziale soggetto a Piano attuativo - come “*CV – zone a verde di lottizzazione residenziale*” (Piano di Lottizzazione “DAMEN 2004”), genericamente destinata a verde pubblico.

In realtà l’area CV - verde di lottizzazione residenziale, ricomprende **le aree a standards** destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, (verde pubblico, attrezzature pubbliche e parcheggi) come si evince dalla contestuale lettura degli artt. 3, 10 e 12 delle NTA del PRG vigente, laddove “*...non siano espressamente differenziate nelle planimetrie [del PRG]*”, demandando al piano attuativo precisare e identificare la destinazione delle stesse in base alla ripartizione di cui all’art. 3 del DM 1444/68, fra cui, alla lettera b) vengono previste le “**aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, ed altre**”.

P.R.G., P.P.A.R. e P.T.C.

- Il Piano di Lottizzazione è conforme al PRG vigente;
- Il PRG vigente, approvato con DCC n. 86 del 9.12.2008 è adeguato al PPAR e al PTC approvati rispettivamente con DACR n. 197/1989 e con DCP n. 75/2001.

Vincolo paesaggistico-ambientale - D.Lgs. 42/2004, Articolo 142

L’area oggetto dell’intervento ricade all’interno di aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004, articolo 142 - Aree tutelate per legge, comma 1, lettera c) (vincolo paesistico-ambientale ex L. 431/85) in quanto all’interno della fascia di rispetto di 150 m dai corsi d’acqua.

Per quanto sopra, l'intervento ricadente nell'area soggetta a vincolo paesaggistico, deve ottenere la prescritta autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 159 del D. Lgs 42/2004 con obbligo del preventivo parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio Delle Marche di Ancona.

Variante al PdL art. 30 LR 34/1992

La richiesta di variante del Piano di Lottizzazione prevede una specifica collocazione di una parte degli standard della lottizzazione, in quanto nello stesso e nel vigente PRG tutte le aree a standard sono previste come verde pubblico.

Nella stessa proposta di variante al P. di L. si prevede la modifica di una porzione di aree a standard - per una superficie complessiva di mq. 1.350,00 (part. 685) - da verde pubblico ad attrezzature di interesse comune con finalità sociale-religiosa.

Ciò costituisce un approfondimento e una maggiore definizione del piano attuativo, senza che vengano snaturate le previsioni del piano stesso.

La collocazione dell'area a standard religioso nella fascia del territorio comunale della frazione San Claudio, situata tra la strada provinciale e il fiume Chienti, favorisce e agevola il ritrovo di detta comunità, altrimenti costretta a recarsi nell'unica chiesa "Abbadia di Fiastra" presente nella frazione San Claudio "al di là" della strada provinciale.

Inoltre la collocazione tra una zona residenziale di completamento, pienamente edificata e la zona residenziale in espansione (lottizzazione Damen 2004) favorisce sia l'accessibilità e l'utilizzo del verde pubblico e delle strutture esistenti sia l'utilizzo di spazi e, nel caso, di nuove strutture pubbliche o ad uso pubblico che si volessero realizzare.

Verifica standard/verde pubblico - Piano di lottizzazione "DAMEN 2004":

Dalla documentazione del Piano di lottizzazione "Damen 2004" risulta che: sono stati ceduti mq. 32.400,00 di verde pubblico a fronte di mq. 30.496,50 dovuti in base al DM 1444/68, alla LR 34/92 art. 21 e alle NTA del PRG, superiore quindi **di mq. 1.930,50.**

Nella superficie complessiva di verde pubblico sono previsti - come sopra riportato - **mq. 2.745,00** di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, ed altre ai sensi della lettera b) del DM 1444/68.

Pertanto la superficie complessiva di mq. 1.350,00 destinata dal progetto al Centro Sociale Parrocchiale adibito a luogo di culto e di preghiera rientra ampiamente sia nella maggiore superficie a standard - mq. 1.930 - ceduto al Comune ma "non dovuto" sia all'interno della superficie dovuta -mq. 2.745 - per le attrezzature di interesse comune.

A conclusione, si esprime parere tecnico favorevole:

- Alla richiesta di variante al Piano di Lottizzazione "Damen 2004", consistente nella modifica di una porzione di aree a standard - per una superficie complessiva di mq. 1.350,00 (part. 685) - da verde pubblico ad attrezzature di interesse comune;
- Alla costruzione - nell'area di cui sopra, del nuovo fabbricato Centro Sociale Parrocchiale adibito a luogo di culto e di preghiera, quale opera di urbanizzazione secondaria, costituito da un solo piano della superficie utile lorda (SUL) di mq. 147,77 e un volume di mc. 581,83.

Il tutto nel rispetto dei pareri acquisiti e da acquisire, e della normativa vigente in materia, in particolare, valutata la richiesta dell'interessato di avvalersi dell'art. 23 c. 01 lett. b) del DPR 380/01, prima dell'approvazione definitiva della variante al Piano di Lottizzazione:

- il progetto dovrà essere pienamente rispondente al dettato del comma 01 lettera b) dell'art. 23 del DPR 380/01, completo negli elaborati progettuali, pareri e autorizzazioni obbligatorie;
- dovrà essere acquisita l'autorizzazione paesaggistica, previo parere obbligatorio della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio Delle Marche.

Corridonia, li 3 maggio 2017

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
Arch. M. Luisa Deminici

