



COMUNE DI CESSAPALOMBO

Comune decorato di Croce al Valor Militare

Provincia di Macerata

PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE 2

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Michele Colocci

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Arch. Leonardo Roselli

Arch. Roberto Silveti

Ing. Michele Colocci

Ing. Francesca Castellucci

ELABORATO

01

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

DATA 2022

INDICE

A.	PREMESSA	2
B.	INQUADRAMENTO GENERALE E DESCRIZIONE DELLE VARIAZIONI.....	3
1)	Art.37 – Altre aree e fasce di rispetto.....	3
a.	Riduzione vincolo “Cimitero Capoluogo”	3
b.	Riduzione vincolo “Cimitero Montalto”	4
c.	Rettifica vincolo “Cimitero Monastero”	4
2)	Declassificazione di “Manufatto rurale di pregio” sito in C.da Maregnano 11/1	5
C.	NORMATIVA DI RIFERIMENTO	6
D.	PROPOSTA DI VARIANTE PRG	6

A. PREMESSA

Il comune di Cessapalombo è dotato di un Piano Regolatore Generale adeguato al PPAR e al PTC, approvato definitivamente con delibera della Giunta Provinciale n° 72/2011 (adozione delibera di C.C. n° 19 del 31-7-2010 – approvazione definitiva delibera C.C. n° 24 del 12-10-2010 – accoglimento prescrizioni della Provincia delibera C.C. n° 24 Del 18-11-2011).

A causa dello sciame sismico verificatosi a partire dal 24/08/2016, gran parte del patrimonio immobiliare presente nel territorio del Comune di Cessapalombo risulta aver subito gravi danni.

Visto il livello di danneggiamento subito dagli immobili nel territorio comunale e l'elevato numero di fabbricati che necessitano di interventi di riparazione e miglioramento sismico, si è evidenziata la necessità di adeguare le previsioni dettate dall'attuale PRG alle attuali esigenze al fine di accelerare e facilitare il processo di ricostruzione.

Ai fini della modifica dello strumento urbanistico si fa riferimento alla normativa ordinaria nonché al Decreto Legge 17 ottobre 2016 n. 189 "Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del 2016" così come modificato dal Decreto Legge 16/10/2017 n. 148 e dal Decreto Legge 28/06/2018 n. 55 ed alla normativa specifica regionale.

La L.R. 25/2017 prevede disposizioni urgenti volte a semplificare e accelerare gli interventi di riparazione o di ricostruzione degli immobili danneggiati o distrutti dagli eventi sismici del 2016, nonché a contribuire alla ripresa delle normali condizioni di vita delle popolazioni colpite dai medesimi.

La L.R. 25/2017 si applica esclusivamente nel territorio dei Comuni della Regione di cui all'articolo 1 del decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189 (Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del 2016), convertito, con modificazioni, dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229 e s.m.i.;

Ai fini della semplificazione, l'art. 2 della suddetta Legge regionale prevede che le varianti ai piani regolatori generali necessarie per l'attuazione degli interventi di cui all'articolo 1 della legge, diversi da quelli di cui agli articoli 11 e 16 del D.L. 189/2016, sono approvate in via definitiva dal Comune ai sensi del comma 5 dell'articolo 15 della legge regionale 5 agosto 1992, n. 34 (Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio), nei termini ridotti alla metà.

L'art. 2 comma 2 della L.R. 25/2017 prevede che, ai fini dell'acquisizione dei pareri di conformità geomorfologica prevista dall'articolo 89 del D.P.R. 380/2001, nonché degli altri pareri necessari per l'approvazione della variante ivi compresi i gestori dei servizi pubblici, l'indizione di apposita Conferenza dei Servizi decisoria ai sensi del comma 2 dell'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Nei procedimenti di cui all'art. 2 della L.R. 25/2017, il Comune è autorità competente nel procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS), se necessaria ai sensi della legislazione statale e regionale vigente mentre le Province partecipano al procedimento di VAS in qualità di soggetti competenti in materia ambientale ai sensi della lettera s) del comma 1 dell'articolo 5 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) e forniscono la necessaria assistenza tecnica ai Comuni.

La VAS è resa all'interno della conferenza dei servizi di cui al comma 2 dell'art. 2 della L.R. 25/2017.

Considerato che l'art. 2 comma 3 della L.R. 25/2017 prevede che le varianti di cui al comma 1 dell'art. 2 della L.R. 25/2017 possono derogare alle previsioni dei piani territoriali di coordinamento provinciali (PTC), al piano paesistico ambientale regionale (PPAR) di cui alla deliberazione del Consiglio regionale n. 197 del 3 novembre 1989, anche con riferimento ai Comuni che non hanno adeguato a esso il proprio strumento urbanistico generale.

La Provincia formula le osservazioni di cui al comma 3 dell'articolo 30 della L.R. 34/1992 all'interno della Conferenza dei Servizi di cui all'art. 2 comma 2 della L.R. 25/2017.

Alla luce della specifica normativa, al fine di accelerare le procedure di approvazione della variante al P.R.G. il Comune di Cessapalombo intende procedere secondo quanto previsto dalla normativa sopra richiamata.

Di seguito si procede a descrivere in maniera specifica le caratteristiche di variante.

B. INQUADRAMENTO GENERALE E DESCRIZIONE DELLE VARIAZIONI

La variante al Piano Regolatore Generale in esame consiste in modifiche puntuali al PRG ed alle NTA del Comune di Cessapalombo (MC) al fine di semplificare e favorire la ricostruzione a seguito degli eventi sismici dell'anno 2016 mediante la riduzione del vincolo cimiteriale.

Le modifiche previste sono di seguito descritte:

1) Art.37 – Altre aree e fasce di rispetto

Le zone R2 interessano le aree intorno al perimetro del cimitero del Capoluogo sito in via della Repubblica, del cimitero di Montalto sito nei pressi del Castello di Montalto e del Cimitero di Monastero.

In dette zone, è prevista un'area di rispetto cimiteriale di almeno 200 mt misurata a partire dal perimetro del cimitero. In tali zone non sono consentite nuove costruzioni ma, al solo fine del recupero e del mantenimento del patrimonio edilizio già realizzato per gli edifici esistenti, ai sensi dell'art. 338 del R.D. 27/7/1934 n. 1265, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c), e d) del primo comma dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457.

L'intento della presente variante è quello di ridurre il vincolo cimiteriale da mt 200 a mt 50, misurato dal perimetro esterno dei Cimiteri in modo da consentire, per gli immobili che ricadano nell'attuale area vincolata, i necessari interventi edilizi diretti alla riparazione danni e/o ricostruzione a seguito degli eventi sismici del 2016.

Si ritiene, inoltre, che il limite di 50 mt garantisce comunque all'Amministrazione Comunale, la possibilità di futuri ampliamenti, che data la dimensione del Comune di Cessapalombo e l'elevato numero di cimiteri in rapporto alla popolazione residente, saranno piuttosto limitati e contenuti nelle dimensioni.

A seguito delle modifiche sopra riportate risulta necessario aggiornare le NTA del PRG, adeguandole alle nuove disposizioni e previsioni della presente variante al vigente PRG.

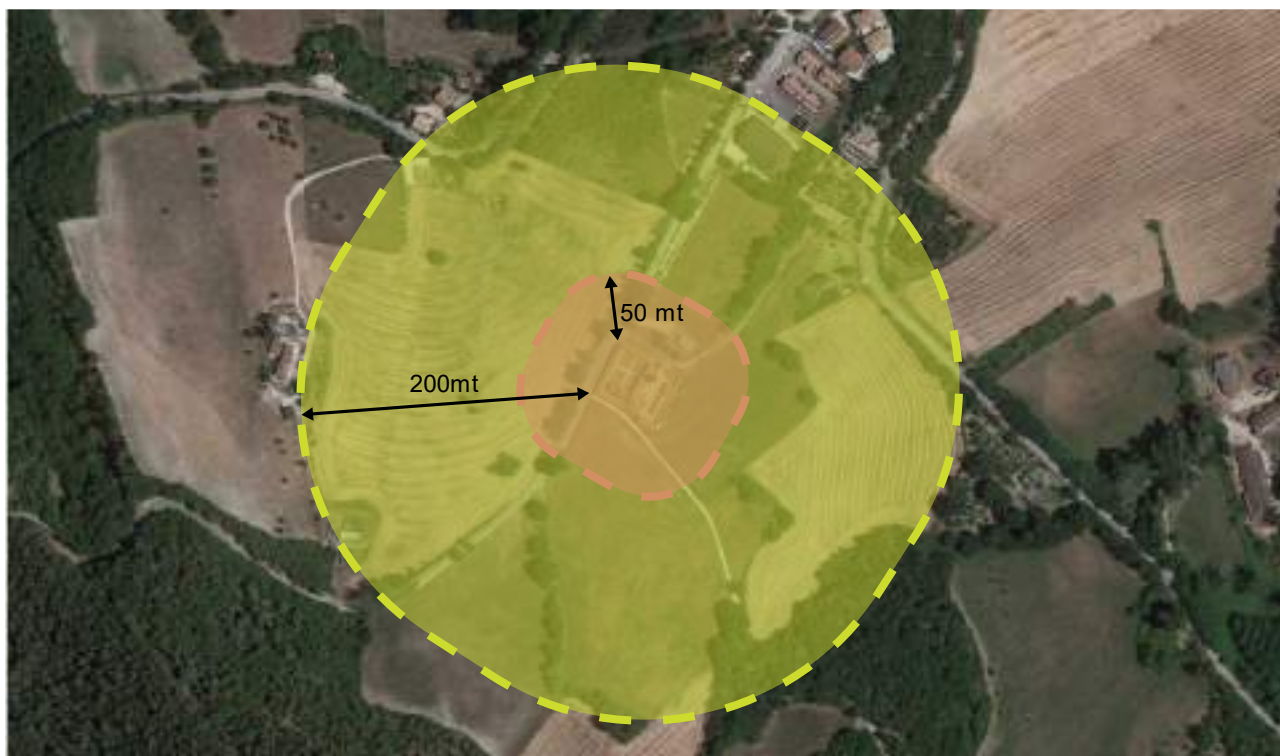
a. Riduzione vincolo “Cimitero Capoluogo”

Nelle seguenti tavole del vigente PRG:

- ✓ TAV. 1a - Assetto ed uso del territorio - Territorio Comunale Nord;
- ✓ TAV. 2 - Assetto ed uso del territorio - Capoluogo, Pintura del Grillo, Colbottoni, Case Meschini, Colfano, Invernale;

Il cimitero è contraddistinto in catasto al foglio 8 particelle D e la riduzione del vincolo si rende necessaria in quanto il limite di 200 mt, definita dall' "offset" dal perimetro esterno del cimitero (cfr. art. 37 delle vigenti NTA) risulta troppo estesa per i motivi di seguito relazionati.

Nella zona in questione l'Amministrazione Comunale si sta adoperando per reperire finanziamenti a valere sui fondi PNRR (Piano Nazionale Ripresa e Resilienza) e PNC (Piano Nazionale Complementare per le aree Sisma 2009 e 2016) atti a riqualificare la zona del palazzetto e del campo sportivo con la realizzazione di nuovi spogliatoi. L'area appositamente individuata risulta all'interno dell'attuale fascia di rispetto cimiteriale di 200 mt, rendendo di fatto inattuabile la realizzazione di nuovi manufatti da destinare a spogliatoi.



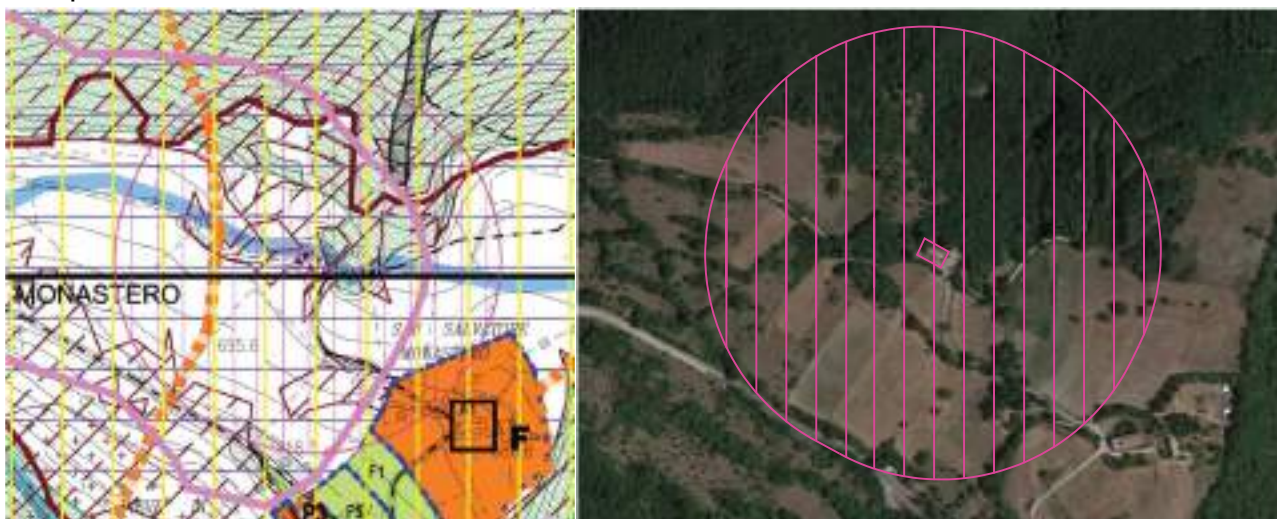
Vista aerea con individuazione dei vincoli “Cimitero Capoluogo”

b. Riduzione vincolo “Cimitero Montalto”

Tale intervento di riduzione non sarà attuato e verrà quindi stralciato dalla presente variante al PRG, in accordo con la nota Prot. n. 11159AV3ISPAA del 24/09/2022, assunta al Protocollo dell’Ente con n.5594 del 24/09/2022, a firma del Direttore U.O.C. ISP – IGENE DEGLI AMBIENTI APERTI E CONFINANTI - Dr.ssa Maria Teresa Leoni, la quale recita [...]“Per la riduzione del vincolo cimiteriale del Cimitero Montalto ai fini di intervento edilizio su edificio privato **non sussistono le condizioni di legge per una valutazione positiva alla riduzione del vincolo stesso**” [...].

c. Rettifica vincolo “Cimitero Monastero”

Per mero errore materiale non è stato riportato nelle tavole del PRG approvato, il vincolo di mt 200 di cui all’Art. 37 delle NTA del Cimitero di Monastero. Con la presente variante si intende rettificare tale errore grafico disegnando la relativa fascia di rispetto.



“Stralcio PRG e vista aerea con individuazione dei vincoli “Cimitero Monastero”

2) Declassificazione di “Manufatto rurale di pregio” sito in C.da Maregnano 11

Nelle seguenti tavole del vigente PRG:

- ✓ TAV. 1a - Assetto ed uso del territorio - Territorio Comunale Nord;
- ✓ TAV. I18 - Carta dei beni ambientali e di interesse storico-culturale, luoghi di identificazione collettiva;
- ✓ Elenco manufatti ed aree di pertinenza rurali di pregio;

è individuato con il n. 41 quale “Manufatto rurale di pregio” il fabbricato distinto in catasto al foglio 9 particelle 347 sub. 4 e 9.

Per il manufatto in questione, la scheda di censimento fissa come categoria di intervento quella corrispondente alla “A2”, nella quale sono attuabili gli interventi di cui all’art. 28 delle vigenti NTA, individuando un ambito di tutela ottenuto ampliando di una fascia larga mt. 20 l’area definita dalla congiungente gli spigoli esterni dei manufatti (cfr. art. 36 delle vigenti NTA).

Detto edificio era stato ristrutturato a seguito degli eventi sismici del 1997 ed era utilizzato come agriturismo fino alla data degli eventi sismici del 2016.

A seguito del sisma del 2016, l’edificio ha riportato un grado di danneggiamento elevato, riconducibile al livello L3, che rappresenta il massimo livello di danneggiamento previsto a seguito di un evento sismico.

L’edificio è stato oggetto di sopralluogo FAST, a cura della squadra SF138 e ha riportato l’esito “non utilizzabili”.

In data 02/12/2016 è stata emessa l’Ordinanza Sindacale n. 161/2016 di inagibilità.

Con nota assunta al prot. 3773 del 22/06/2022, la proprietà per tramite del tecnico procuratore incaricato della redazione del progetto di ricostruzione dell’immobile, ha avanzato richiesta di rimozione del vincolo che interessa l’immobile relazionando quanto segue:

“Durante la lavorazione dell’intonaco armato ci si è resi conto che le murature perimetrali dell’edificio risultano fuori piombo con differenze dalla base alla sommità che in alcuni punti superano anche i 7 cm. Al fine di allineare il più possibile le murature per permettere un giusto montaggio del cappotto esterno si sono regolarizzate tali superfici murarie grazie alla posa in opera di maggior spessore di intonaco che però è andato ad aumentare il carico gravante sulle murature. Nonostante l’edificio rientri nella categoria di edifici da preservare, va considerato che applicare con fissaggio chimico o meccanico la listellatura in laterizio sul supporto costituito dall’isolamento a cappotto avrebbe come conseguenza un ulteriore aggravamento del carico sulle murature.

L’intervento che si propone quindi è quello di effettuare la rasatura armata del cappotto e successivamente di installare i listelli esclusivamente per la realizzazione di un basamento e di un marcapiano oltre che per creare una cornice tutt’intorno agli infissi in maniera tale da preservare le caratteristiche tipologiche dei fabbricati rurali, uniformare l’edificio a quelli adiacenti presenti all’interno dello stesso lotto (vedi documentazione fotografica sottostante) e non aumentare il carico sulle murature.”



Si ritiene che la richiesta sia fondata, in relazione ai danni riportati dal fabbricato a seguito degli eventi sismici e alla necessità di operare interventi strutturali invasivi per il ripristino dell’agibilità.

Il manufatto insiste su un'area agricola piuttosto estesa e pertanto si ritiene che la rimozione del vincolo non vada ad alterare in modo alcuno i valori caratterizzanti il paesaggio rurale circostante.

C. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

I riferimenti normativi della presente variante sono rappresentati dal seguente quadro:

- Legge 17/08/1942 "Legge Urbanistica";
- D.P.R. 380/2001 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- L.R. 34 del 05/08/1992 "Norme in materia urbanistica paesaggistica e di assetto del territorio" e s.m.i.;
- L.R. 25 del 02/08/2017 "Disposizioni urgenti per la semplificazione e l'accelerazione degli interventi di ricostruzione conseguenti agli eventi sismici del 2016";
- Testo unico delle leggi sanitarie, R.D. n 1265 del 27/07/1934 art. 338;
- D.P.R 285/90 art.57, Nuovo regolamento di Polizia Mortuaria
- Legge 1° agosto 2002, n. 166 Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti, Art. 28. Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali

D. PROPOSTA DI VARIANTE PRG

La necessità della variante al vigente PRG del Comune di Cessapalombo, nelle aree dei Cimiteri, nasce successivamente al verificarsi dello sciame sismico avvenuto a partire dal 24/08/2016, che ha coinvolto gran parte del patrimonio immobiliare presente nel territorio comunale, oltre alla necessità di accesso ai finanziamenti a valere dei fondi PNRR (Piano Nazionale Ripresa e Resilienza) attraverso il PNC (Piano Nazionale Complementare per le aree Sisma 2009 e 2016).

La variante in oggetto mira a garantire una rapida ed oculata ricostruzione del patrimonio edilizio, dando al tempo stesso la possibilità di migliorare alcune situazioni critiche e disagiate.

Di seguito si procede a descrivere in maniera specifica le caratteristiche di variante che consiste principalmente nella modifica dell'Art. 37 delle attuali NTA vigenti, riducendo il vincolo da 200 mt a 50 mt sui 3 cimiteri presenti nel territorio Comunale (Capoluogo, Montalto, Monastero).

In particolare, si procederà alla modifica dell'art. 37 delle NTA come di seguito riportato:

Art. 37 – Altre aree e fasce di rispetto

-R1, fascia di rispetto stradale.

E' prevista una fascia di rispetto stradale di almeno 20 mt. per le strade provinciali e comunali.

- R2, area di rispetto cimiteriale:

- È prevista un'area di rispetto cimiteriale di 50 mt misurata a partire dal perimetro esterno dal cimitero di Montalto;
- È prevista un'area di rispetto cimiteriale di 50 mt misurata a partire dal perimetro esterno dal cimitero del Capoluogo;
- È prevista un'area di rispetto cimiteriale di 200 mt misurata a partire dal perimetro esterno dal cimitero di Monastero;

In tali zone non sono consentite nuove costruzione ma, al solo fine del recupero e del mantenimento del patrimonio edilizio già realizzato per gli edifici esistenti, ai sensi dell'art. 338 del R.D. 27/7/1934 n. 1265, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c), e d) del primo comma dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457.

Per le aree denominate R1 valgono i divieti di cui sopra fatte salve eventuali deroghe degli Enti competenti. Nelle aree comprese all'interno della zona di rispetto cimiteriale R2, ferme restando

le limitazioni di cui sopra, possono essere autorizzati, a titolo precario, chioschi o modeste costruzioni similari per la vendita di fiori e oggetti di culto.

La presente variante incide e modifica i seguenti elaborati:

- *TAV. 1a - Assetto ed uso del territorio - Territorio Comunale Nord*
- *TAV. 1b - Assetto ed uso del territorio - Territorio Comunale Sud;*
- *TAV. 2 - Assetto ed uso del territorio - Monastero, Montalto, Valle, Tribbio, Fontegirata, Villa;*
- *TAV. 3 - Assetto ed uso del territorio - Capoluogo, Pintura del Grillo, Colbottoni, Case Meschini, Colfano, Invernale;*

Si procederà, inoltre, alla declassificazione del “Manufatto rurale di pregio” sito in C.da Maregnano n. 11, dando seguito, alla nota assunta al prot. 3773 del 22/06/2022, con la quale la proprietà per tramite del tecnico procuratore incaricato della redazione del progetto di ricostruzione dell’immobile, avanzava richiesta di rimozione del vincolo che interessa l’immobile.

La presente variante incide e modifica i seguenti elaborati:

- *TAV. 1a - Assetto ed uso del territorio - Territorio Comunale Nord;*
- *TAV. I18 - Carta dei beni ambientali e di interesse storico-culturale, luoghi di identificazione collettiva;*
- *Elaborato B – Norme Tecniche di Attuazione;*
- *Elenco manufatti ed aree di pertinenza rurali di pregio.*