



COMUNE DI CESSAPALOMBO

Comune decorato di Croce al Valor Militare

Provincia di Macerata

PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE 3

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Leonardo Roselli

PROGETTISTA

Arch. Leonardo Roselli

ELABORATO

01

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

DATA 2023

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 “ <i>Cimitero Montalto</i> ”	3
C.	NORMATIVA DI RIFERIMENTO	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 e di favorire la ripresa delle normali attività della popolazione colpita dagli eventi calamitosi del 2016.

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 nella modifica puntuale 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 anche l'area intorno al perimetro del cimitero di Montalto sito nei pressi del Castello di Montalto.

In detta zona, è prevista un'area di rispetto cimiteriale di almeno 200 mt misurata a partire dal perimetro del cimitero. In tale zona 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.

Visto l'art. 28 L. 166/2002 che recita:

[...] Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre [...]

a. Riduzione vincolo “Cimitero Montalto”

Nelle seguenti tavole del vigente PRG:

- ✓ TAV. 1a - Assetto ed uso del territorio - Territorio Comunale Nord;
- ✓ TAV. 2 - Assetto ed uso del territorio - Monastero, Montalto, Valle, Tribbio, Fontegirata, Villa;

Il cimitero è contraddistinto catastalmente al foglio 5 particella B 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.

L'intento della presente variante è quello di ridurre il vincolo cimiteriale da mt 200 a mt 100, misurato dal perimetro esterno del Cimitero di Montalto in modo da:

1. Consentire la rigenerazione urbana e sostenibile, attraverso la realizzazione di parchi, percorsi e giardini, nonché la creazione di nuovi attrattori culturali nella zona del Castello e della Chiesa di San Benedetto per la quale 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);
2. Escludere le strade comunali, bivio Santa Lucia - Montalto e Valle da tale fascia di rispetto in quanto rappresentano di per sé un limite all'ampliamento del cimitero;
3. Garantire in ogni caso la tutela dell'area boscata a ridosso del cimitero che si trova situato sulla sommità di un crinale in forte pendenza;
4. Favorire eventuali e future attività turistiche - ricettive che potranno fiorire nei territori a valle del poggio su cui è insediato il cimitero atte a valorizzare le peculiarità del territorio;
5. 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, che il limite di 100 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, considerando anche l'orografia del sito in quanto il cimitero è collocato su un pendio.

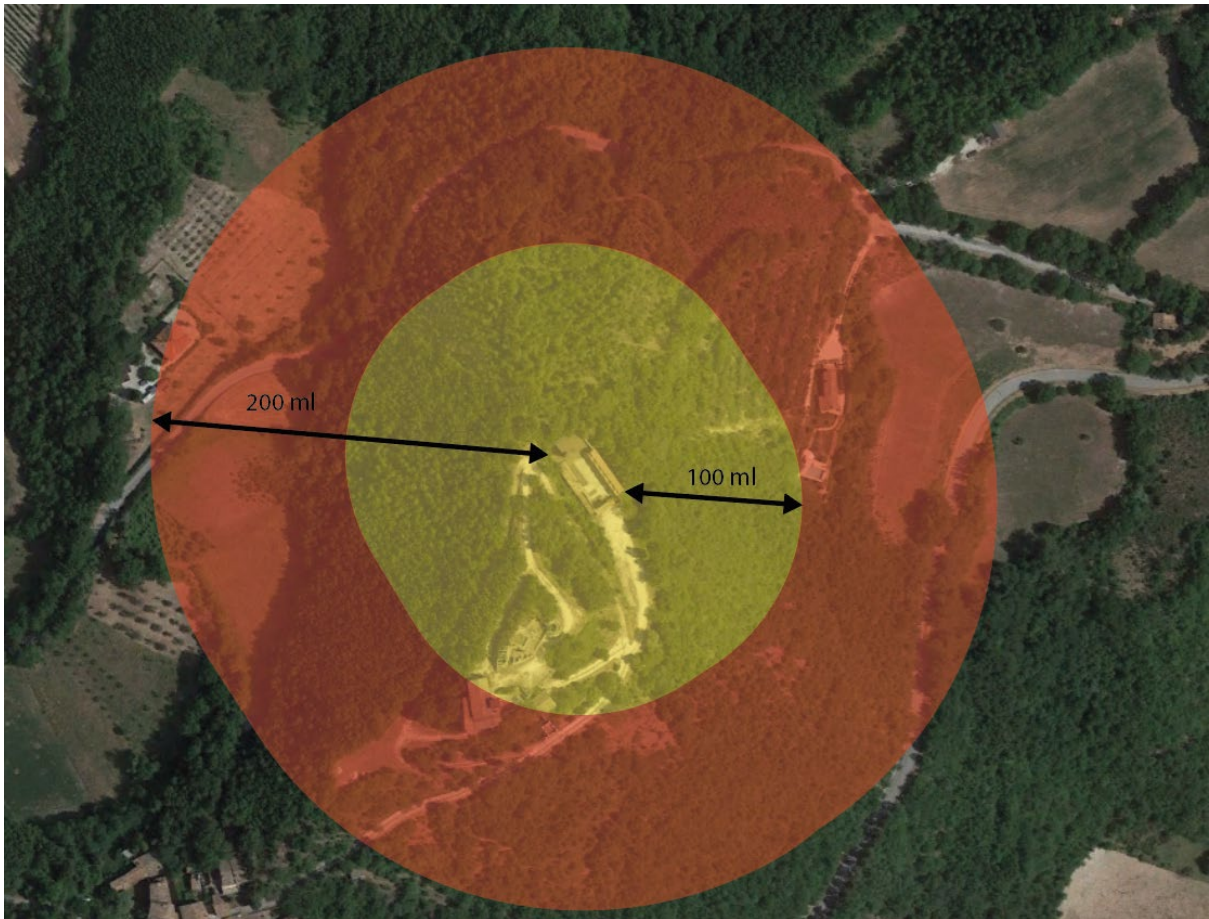
A seguito delle modifiche sopra riportate risulta necessario aggiornare le NTA del PRG, adeguandole alle nuove disposizioni e previsioni della presente variante al vigente PRG.

Relativamente al precedente punto 5), si richiama la nota "Richiesta di variante al PRG" pervenuta in data 24/03/2022 e assunta al Prot. n. 1872 con la quale il proprietario dell'immobile sito in contrada Valle n 43 contraddistinto catastalmente al Foglio 5 – Particella 479 chiede "di ridurre il vincolo cimiteriale (Cimitero di Montalto)".

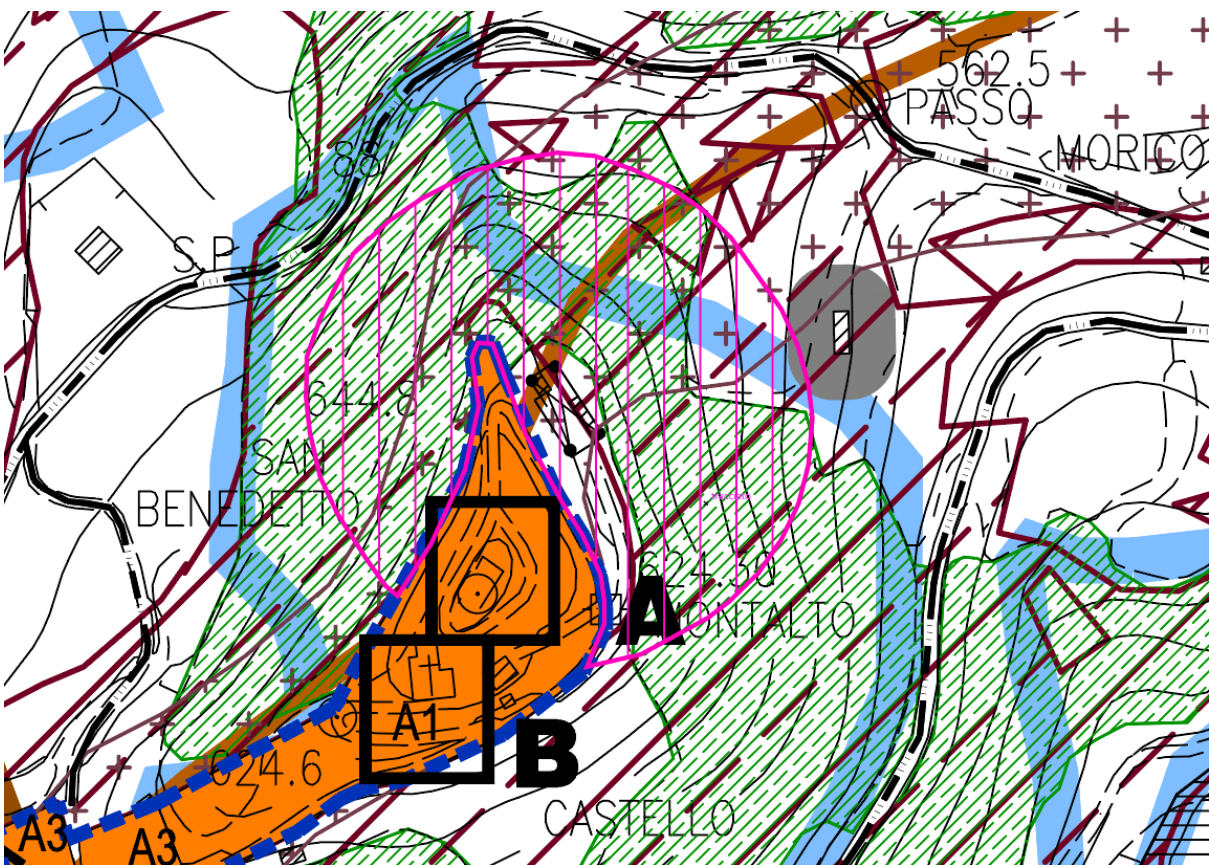
A seguito del sisma del 2016, l'edificio ha riportato un grado di danneggiamento elevato, riconducibile al livello L4, che rappresenta il massimo livello di danneggiamento previsto a seguito di un evento sismico.

Il manufatto ricade in zona E (agricola) e risulta inoltre presente il vincolo paesaggistico di cui alla DACR 8/1985.

La combinazione tra il vincolo cimiteriale e il vincolo paesaggistico, classificherebbe qualsiasi intervento diverso dalla demolizione e fedele ricostruzione, come nuova costruzione. Tale fattispecie vincola la proprietà ad una fedele ricostruzione del manufatto esistente che non presenta alcun valore tipico della tradizione rurale.



Vista aerea con individuazione del vincolo "Cimitero Montalto"



Stralcio PRG con individuazione del vincolo a mt100 del "Cimitero Montalto"

Inoltre 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 Castello e della Chiesa di San Benedetto atti a consentire la rigenerazione urbana e sostenibile nonché la creazione di nuovi attrattori turistici e culturali. 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 destinati a creare sviluppi turistici e culturali.

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

La presente variante incide e modifica i seguenti elaborati:

- *TAV. 1a - Assetto ed uso del territorio - Territorio Comunale Nord*
- *TAV. 2 - Assetto ed uso del territorio - Monastero, Montalto, Valle, Tribbio, Fontegirata, Villa;*
- *Elaborato B – Norme Tecniche di Attuazione;*