



COMUNE DI CESSAPALOMBO

Comune decorato di Croce al Valor Militare

Provincia di Macerata

PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE

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 2021

INDICE

A.	PREMESSA	2
B.	INQUADRAMENTO GENERALE E DESCRIZIONE DELLE VARIAZIONI	3
1)	Centri edificati. Tessuti storici (Zone A del D.M. 1444/68) - A1, aree di eccezionale pregio storico artistico	3
2)	Centri edificati. Tessuti storici (Zone A del D.M. 1444/68) - A2, aree di elevato pregio storico artistico.....	3
3)	Centri edificati. Tessuti storici (Zone A del D.M. 1444/68) - A3, aree di pregio storico artistico	4
4)	Modifica alle N.T.A. del PRG.....	4
5)	Declassificazione di “Manufatto rurale di pregio” sito in C.da Maregnano.....	4
6)	Declassificazione di “Manufatto rurale di pregio” sito in C.da Casigliano	6
C.	NORMATIVA DI RIFERIMENTO.....	9
D.	FASI DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE AL PRG	Errore. Il segnalibro non è definito.
E.	PROPOSTA DI VARIANTE PRG	9
1)	Centri edificati. Tessuti storici (Zone A del D.M. 1444/68) - A1, aree di eccezionale pregio storico artistico	9
2)	Centri edificati. Tessuti storici (Zone A del D.M. 1444/68) - A2, aree di elevato pregio storico artistico.....	10
3)	Centri edificati. Tessuti storici (Zone A del D.M. 1444/68) - A3, aree di pregio storico artistico	10
4)	Declassificazione di “Manufatto rurale di pregio” sito in C.da Maregnano.....	10
5)	Declassificazione di “Manufatto rurale di pregio” sito in C.da Casigliano	10

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.

Le modifiche previste sono di seguito descritte:

1) Centri edificati. Tessuti storici (Zone A del D.M. 1444/68) - A1, aree di eccezionale pregio storico artistico

Le zone A1 interessano parti del tessuto urbano del Comune di Cessapalombo dislocate sia nel capoluogo che nelle principali frazioni (Colbottoni, Case Meschini, Montalto, Tribbio, Valle, Villa, Fonte Girata, Monastero) e sono caratterizzate dalla presenza di manufatti, aree di pertinenza di manufatti, orti ed aree libere di eccezionale pregio storico-artistico, coincidenti con l'impianto storico, e considerati testimonianza dell'architettura rurale e dei nuclei urbani dell'entroterra montano.

In dette zone, l'attuazione del Piano prevede una serie di specifici interventi normati dall'art. 28 delle vigenti NTA, che sono assimilabili alla manutenzione straordinaria e/o al restauro e risanamento conservativo, ma che sono troppo specifici e limitanti, andando in alcuni casi ad ostacolare interventi di recupero/conservazione del patrimonio esistente.

L'intento della presente variante è quello di consentire, in queste zone territoriali, l'attuazione del Piano sia per intervento edilizio diretto, che per intervento urbanistico preventivo.

Nello specifico l'intervento edilizio diretto consentirà interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, mentre quello per intervento urbanistico preventivo consentirà altresì la ristrutturazione edilizia, prevedendo in aggiunta, la possibilità di attuazione di interventi sui prospetti volti al riordino delle aperture finalizzate alla razionalizzazione e regolarizzazione delle stesse, nonché al riallineamento delle stesse e al soddisfacimento dei requisiti igienico-sanitari.

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.

2) Centri edificati. Tessuti storici (Zone A del D.M. 1444/68) - A2, aree di elevato pregio storico artistico

Le zone A2 interessano parti del tessuto urbano del Comune di Cessapalombo dislocate sia nel capoluogo che nelle principali frazioni (Colbottoni, Case Meschini, Montalto, Tribbio, Valle, Villa, Fonte Girata, Monastero) e sono caratterizzate dalla presenza di manufatti, aree di pertinenza di manufatti, orti ed aree libere di elevato pregio storico-artistico che coincidono con porzioni di impianto storico.

In dette zone, l'attuazione del Piano prevede una serie di specifici interventi normati dall'art. 28 delle vigenti NTA, che sono assimilabili alla manutenzione straordinaria e/o al restauro e risanamento conservativo, ma che sono troppo specifici e limitanti, andando in alcuni casi ad ostacolare interventi di recupero/conservazione del patrimonio esistente.

L'intento della presente variante è quello di consentire, in queste zone territoriali, l'attuazione del Piano sia per intervento edilizio diretto, che per intervento urbanistico preventivo.

Nello specifico l'intervento edilizio diretto consentirà interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, mentre quello per intervento urbanistico preventivo consentirà altresì la ristrutturazione edilizia, prevedendo in aggiunta, la possibilità di attuazione di interventi sui prospetti volti al riordino delle aperture finalizzate alla razionalizzazione e regolarizzazione delle stesse, nonché al riallineamento delle stesse e al soddisfacimento dei requisiti igienico-sanitari.

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.

3) Centri edificati. Tessuti storici (Zone A del D.M. 1444/68) - A3, aree di pregio storico artistico

Le zone A3 interessano parti del tessuto urbano del Comune di Cessapalombo dislocate sia nel capoluogo che nelle principali frazioni (Colbottoni, Case Meschini, Montalto, Tribbio, Valle, Villa, Fonte Girata, Monastero) e sono caratterizzate dalla presenza di manufatti, aree di pertinenza di manufatti, orti ed aree libere di elevato pregio storico-artistico che coincidono con porzioni di impianto storico.

In dette zone, l'attuazione del Piano prevede una serie di specifici interventi normati dall'art. 28 delle vigenti NTA, che sono assimilabili alla manutenzione straordinaria e/o al restauro e risanamento conservativo, ma che sono troppo specifici e limitanti, andando in alcuni casi ad ostacolare interventi di recupero/conservazione del patrimonio esistente.

L'intento della presente variante è quello di consentire, in queste zone territoriali, l'attuazione del Piano sia per intervento edilizio diretto, che per intervento urbanistico preventivo.

Nello specifico l'intervento edilizio diretto consentirà interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, mentre quello per intervento urbanistico preventivo consentirà altresì la ristrutturazione edilizia, prevedendo in aggiunta, la possibilità di attuazione di interventi sui prospetti volti al riordino delle aperture finalizzate alla razionalizzazione e regolarizzazione delle stesse, nonché al riallineamento delle stesse e al soddisfacimento dei requisiti igienico-sanitari.

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.

4) Modifica alle N.T.A. del PRG

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.

5) Declassificazione di "Manufatto rurale di pregio" sito in C.da Maregnano

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. 42 quale "Manufatto rurale di pregio" il fabbricato distinto in catasto al foglio 9 particelle 123-339.

Per il manufatto in questione, la scheda di censimento fissa come categoria di intervento quella corrispondente alla "A3", 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 abitazione principale dal proprietario 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 L4, che rappresenta il massimo livello di danneggiamento previsto a seguito di un evento sismico.

L'edificio è stato oggetto di sopralluogo AEDES, a cura della squadra P 1968 e ha riportato l'esito "E".

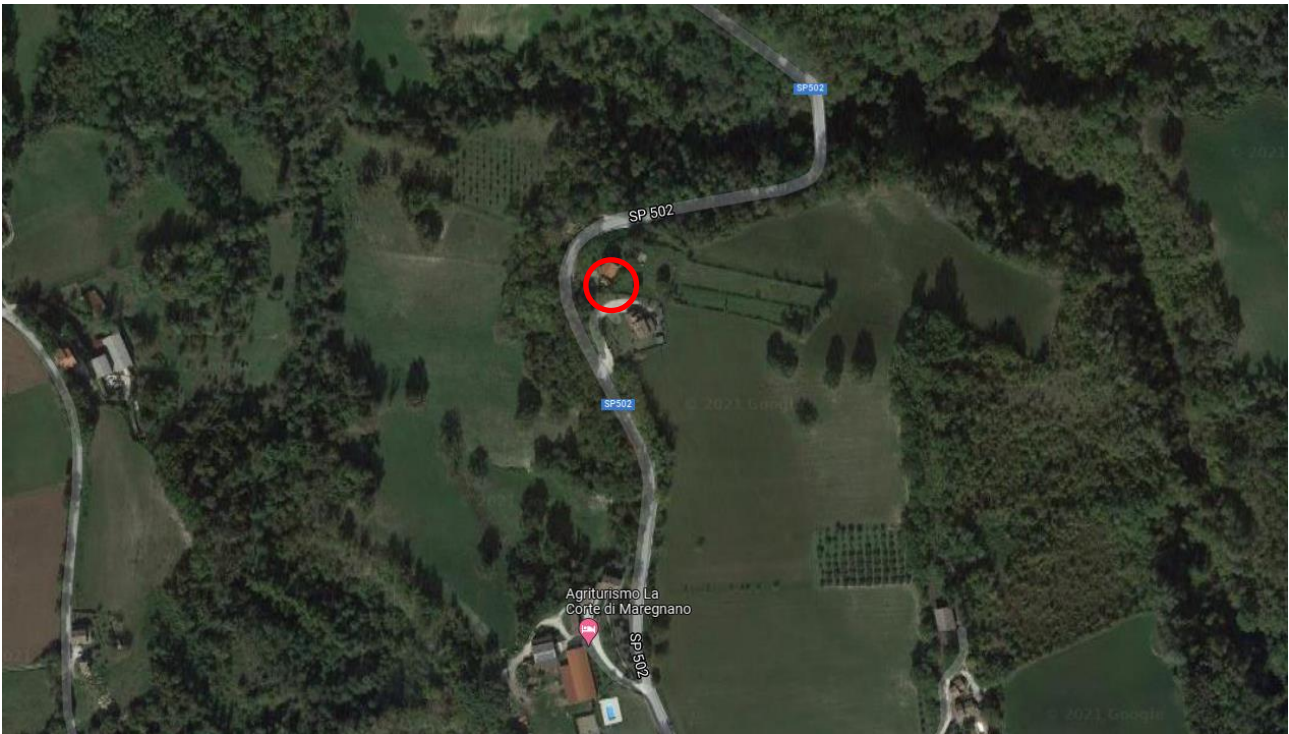
In data 05/05/2017 è stata emessa l'Ordinanza Sindacale n. 86/2017 di inagibilità.

Con nota assunta al prot. 3603 del 10/07/2020, 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, ai fini della sua completa demolizione e ricostruzione, con delocalizzazione ad una distanza di circa 50 metri dall'attuale posizione.

Si ritiene che la richiesta sia fondata, avendo ormai l'edificio perduto i caratteri che ne avevano giustificato l'inserimento tra le schede di censimento dei manufatti rurali di pregio di cui dell'art. 40 delle NTA del PPAR. e una sua demolizione e ricostruzione nel rispetto delle disposizioni della L.R. 25/2017, comporterebbe inevitabilmente la perdita dei valori architettonici e tipologici caratterizzanti l'immobile stesso, rilevando in ogni caso l'assenza di elementi architettonici caratterizzanti quali decori, archi e simili, che giustificano la necessità di mantenimento del vincolo o che necessitano di conservazione.

Inoltre, attualmente l'edificio insiste all'interno della fascia di rispetto stradale della SP502, dalla quale dista all'incirca 20 ml e pertanto si ritiene che una sua delocalizzazione sia opportuna per l'allontanamento dalla provinciale e per uscire dalla relativa fascia di rispetto.

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.



Vista aerea con individuazione dell'edificio



Foto manufatto rurale di pregio

6) Declassificazione di "Manufatto rurale di pregio" sito in C.da Casigliano

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. 45 quale "*Manufatto rurale di pregio*" il fabbricato distinto in catasto al foglio 2 particelle 485.

Per il manufatto in questione, la scheda di censimento fissa come categoria di intervento quella corrispondente alla zona "A3", 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).

L'edificio si compone di n. 3 corpi di fabbrica ben individuabili, realizzati in epoche diverse in ampliamento del manufatto originario.

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.

L'edificio è stato oggetto di sopralluoghi FAST, a cura della squadra SF138 e ha riportato l'esito "NON UTILIZZABILI".

In data 06/12/2016 è stata emessa l'Ordinanza Sindacale n. 172/2016 di inagibilità

Con nota assunta al prot. 3507 del 29/06/2021, 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, ai fini della sua completa demolizione e ricostruzione, con delocalizzazione ad una distanza di circa 45 metri dall'attuale posizione.

Si ritiene che la richiesta sia fondata, avendo ormai l'edificio, a seguito degli ampliamenti susseguitisi nel corso degli anni e degli eventi sismici, perduto i caratteri che ne avevano giustificato l'inserimento tra le schede di censimento dei manufatti rurali di pregio di cui dell'art. 40 delle NTA del PPAR.

Si rileva inoltre l'assenza di elementi architettonici caratterizzanti quali decori, archi e simili, che giustifichino la necessità di mantenimento del vincolo o che necessitino di conservazione.

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.



Vista aerea con individuazione dell'edificio





Foto manufatto rurale di pregio

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”;

D. PROPOSTA DI VARIANTE PRG

La necessità delle varianti puntuali al vigente PRG del Comune di Cessapalombo, nelle aree e nelle parti analizzate e descritte, nascono 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.

Ai fini della ricostruzione degli edifici danneggiati risulta necessario, da un lato prevedere la possibilità di procedere tramite intervento urbanistico preventivo (Piano di recupero) nelle zone omogenee A, dall’altro procedere alla declassificazione del vincolo ex art. 40 delle NTA del PPAR su n. 2 edifici classificati come *manufatti rurali di pregio*.

Le varianti in oggetto sono mirate 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.

Le varianti consistono principalmente nella modifica delle attuali NTA e nella declassificazione di n. 2 edifici classificati come manufatti rurali di pregio. A seguire si descrivono in particolare le modifiche da apportare per ciascuna area interessata:

1) Centri edificati. Tessuti storici (Zone A del D.M. 1444/68) - A1, aree di eccezionale pregio storico artistico

Aggiunta la possibilità di dare attuazione al Piano sia per intervento edilizio diretto, che per intervento urbanistico preventivo (Piani di Recupero).

2) Centri edificati. Tessuti storici (Zone A del D.M. 1444/68) - A2, aree di elevato pregio storico artistico

Aggiunta la possibilità di dare attuazione al Piano sia per intervento edilizio diretto, che per intervento urbanistico preventivo (Piani di Recupero).

3) Centri edificati. Tessuti storici (Zone A del D.M. 1444/68) - A3, aree di pregio storico artistico

Aggiunta la possibilità di dare attuazione al Piano sia per intervento edilizio diretto, che per intervento urbanistico preventivo (Piani di Recupero).

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

Dando seguito, alla nota assunta al prot. 3603 del 10/07/2020, 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, ai fini della sua completa demolizione e ricostruzione, con delocalizzazione ad una distanza di circa 50 metri dall'attuale posizione, si provvede alla declassificazione dell'immobile, depennando la scheda di censimento n. 42 dall'apposito elenco.

5) Declassificazione di “Manufatto rurale di pregio” sito in C.da Casigliano

Dando seguito, alla nota assunta al prot. 3507 del 29/06/2021, 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, ai fini della sua completa demolizione e ricostruzione, con delocalizzazione ad una distanza di circa 45 metri dall'attuale posizione, si provvede alla declassificazione dell'immobile, depennando la scheda di censimento n. 45 dall'apposito elenco.

La presente variante incide e modifica i seguenti elaborati:

- *TAV. 1a - Assetto ed uso del territorio - Territorio Comunale Nord;*
- *TAV. 118 - 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.*

Inoltre, si provvederà all'aggiornamento di ulteriori elaborati di Piano, in quanto a seguito dell'approvazione di precedenti varianti puntuali al PRG finalizzate alla declassificazione o revisione dei manufatti vincolati ai sensi dell'ex art. 40 delle NTA del PPAR, non si era provveduto al loro aggiornamento.

Gli ulteriori elaborati oggetto di aggiornamento sono i seguenti:

- *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.*