



PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

Medaglia D'Oro valor militare attività partigiane

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA

N.58	Oggetto: Comune di Maltignano. Legge 17.08.1942, n. 1150 e s.m.i. -Legge Regionale 05.08.92, n. 34 e s.m.i.
Data: 25/07/2023	Variante al vigente Piano Regolatore Generale Delibere di C.C. n. 6 del 08.04.2014 (adozione) e n. 7 del 19.01.2015 (adozione definitiva). 27SUG011

IL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA LOGGI SERGIO

Con l'assistenza del Segretario Generale AVV. LOCANDRO GIUSEPPE

VISTA la L.7 aprile 2014, n. 56 recante "Disposizioni sulle città metropolitane, sulle provincie, sulle unioni e fusioni dei comuni";

VISTI i commi 55 e 66 dell'art. 1 della 56/2014 che stabiliscono i poteri e le prerogative del Presidente della Provincia;

VISTO il documento posto a fondamento e motivazione della presente proposta di decreto;

RITENUTO di condividere il documento per le motivazioni riportate e pertanto di poter far propria la proposta presentata;

Acquisiti i pareri di cui all'art. 49 c.1 e 147bis c.1 del D.Lgs. 267/2000;

PIANIFICAZIONE TERRITORIALE-COORDINAMENTO ASSETTO TERRITORIO PROTEZIONE
BELLEZZE NATURALI

OGGETTO DELLA PROPOSTA: Comune di Maltignano.

Legge 17.08.1942, n. 1150 e s.m.i. -Legge Regionale 05.08.92, n. 34 e s.m.i.

Variante al vigente Piano Regolatore Generale

Delibere di C.C. n. 6 del 08.04.2014 (adozione) e n. 7 del 19.01.2015 (adozione definitiva).

27SUG011

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

ATTESTANTE LA REGOLARITA' E LA CORRETTEZZA DELL'AZIONE AMMINISTRATIVA

(ARTICOLO 49, COMMA 1 E ARTICOLO 147/BIS, COMMA 1 DEL D.LGS. 267/2000)

Si esprime il seguente parere sulla proposta in oggetto:

FAVOREVOLE.

Ascoli Piceno, li 13/07/2023

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
COLAPINTO ANTONINO

PROPOSTA DEL DIRIGENTE

OGGETTO: Comune di Maltignano.

Legge 17.08.1942, n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni - Legge Regionale 05.08.92, n.34 e successive modificazioni ed integrazioni.

Variante al vigente Piano Regolatore Generale

Delibere di Consiglio Comunale n. 6 del 08.04.2014 (adozione) e n. 7 del 19.01.2015 (adozione definitiva).

VISTA la Legge Urbanistica 17.8.1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la Legge Regionale del 5.8.92, n. 34 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la Deliberazione Amministrativa della Regione Marche n. 197 del 03.11.89;

VISTA il vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) approvato con delibera di C.P. n. 209 del 17.12.2002;

VISTO l'art. 11 della L.R. n. 22/2011;

VISTA la Delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 19.01.2015 con la quale il Comune di Maltignano ha adottato definitivamente, ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 34/92 e ss.mm.ii., la Variante al vigente P.R.G. adeguato al P.P.A.R.;

VISTI gli atti ed elaborati predisposti dal Comune di Maltignano ed elencati nel parere istruttorio appresso riportato;

VISTO il parere espresso dal competente Settore Pianificazione Territoriale in data 10.07.2023, di seguito integralmente trascritto:

“”””” Il Comune di Maltignano è dotato di Piano Regolatore Generale adeguato al Piano Paesistico Ambientale Regionale (P.P.A.R.) con Deliberazione del Giunta Provinciale n° 559 del 23.11.1998; con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 14 gennaio 2013 è stata approvata una variante generale al vigente P.R.G..

L'Amministrazione interessata, con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 08.04.2014 e n. 7 del 19.01.2015, ha rispettivamente adottato e adottato definitivamente, ai sensi della Legge Regionale n. 34/92 e successive modificazioni ed integrazioni, la variante al vigente Piano Regolatore Generale nel seguito descritta.

DOCUMENTAZIONE TRASMESSA

Gli atti tecnico amministrativi trasmessi dal Comune in allegato alla nota di richiesta parere prot. n. 947 del 12.02.2015, agli atti dello scrivente Settore in data 16.02.2015 con prot. n. 8006, sono i seguenti:

CD contenente:

- Delibera di adozione definitiva n. 7 del 19.01.2015 con relativi allegati (5.1,5.2,5.3,5.4,5.5);
- Elaborati adottati con suddetta deliberazione.

Documentazione cartacea:

- Delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 19.01.2015 (adozione definitiva);
- Individuazione delle zone interessate da variazione;
- Elab. 9.3 – Uso del suolo Capoluogo;

- Elab. 10.3 – Uso del suolo Località Caselle;
- Elab. 11.3 – Uso del suolo Località Piane Morti;
- Elab. 12.3 – Relazione Tecnica;
- Elab. 13.3 – Norme Tecniche di Attuazione;
- Elab. 14.3 – Raccolta dei progetti delle A.P.C.;
- Elab. 12 – Vincolo Idrogeologico.

I° INTEGRAZIONE

A seguito di quanto richiesto con nota provinciale prot. n. 8379 del 17.02.2015, il Comune, con nota prot. n. 7859 del 12.09.2019, agli atti dello scrivente Settore con nota prot. n. 19612 del 16.09.2019 ha fornito la seguente documentazione integrativa:

- 1) Parere igienico sanitario dell'ASUR Marche n.5, datato 18.05.2015, agli atti del Comune di Maltignano con prot. n. 1796 in stessa data;
- 2) Parere del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo - Soprintendenza Belle Arti Paesaggio delle Marche – Ancona, agli atti del Comune di Maltignano con prot. n. 2903 del 04.05.2015;
- 3) Parere della Regione Marche - Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio (ex Genio Civile), agli atti del Comune di Maltignano con prot. n. 4911 del 07.06.2019;
- 4) Relazione del Tecnico progettista Ing. Alberto Clerici sulle 9 osservazioni accolte, prot. n. 7414 del 24.08.2019.

II° INTEGRAZIONE

A seguito della nota provinciale prot. n. 22148 del 24.10.2019 il Comune, con nota prot. n. 5494 del 15.06.2022, agli atti dello scrivente Servizio con nota prot. n. 13035 del 16.06.2022 ha fornito la seguente documentazione integrativa:

- 1) *Delibera di Consiglio Comunale n.6 del 08.04.2014 (adozione preliminare) con i seguenti allegati:*
 - Tav. 9.1 – Capoluogo;
 - Tav. 10.1 – Località Caselle;
 - Tav. 11.1 – Località Piani Morti;
 - Tav. 12.1 – Relazione Tecnica;
 - Tav. 13.1 – Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.);
 - Tav. 14.1 – Raccolta progetti A.P.C.;
- 2) *Pubblicazioni:*
 - Avviso di deposito della Variante stralcio del P.R.G. all'Albo Pretorio del Comune dal giorno 31 maggio 2014 al 30 luglio 2014, prot. n. 3707;
 - Manifesto affisso nelle pubbliche vie dal giorno 31 maggio 2014 al 30 luglio 2014, prot. n. 3707;
 - Pubblicazione inserto sul quotidiano locale "Il Messaggero" di sabato 31 maggio 2014, pag.45;
- 3) *Delibera di Consiglio Comunale n.7 del 19.01.2015 (adozione definitiva) con i seguenti allegati:*
 - Allegato 5.1 – Relazione del progettista (Risposta alle osservazioni);
 - Allegato 5.2 – Norme Tecniche di Attuazione (Risposta alle osservazioni);
 - Allegato 5.3 – Tav. 9.2 - Capoluogo;
 - Allegato 5.4 – Tav. 10.2 – Località Caselle;
 - Allegato 5.5 – Vincolo Idrogeologico;
- 4) *Perizia Geologica composta dalle seguenti tavole:*
 - Relazione sull'indagine geologica e geomorfologica;
 - Carta della vocazionalità all'edificazione;
 - Carta litotecnica;
 - Carta delle pericolosità geologiche con trasposizione delle aree P.A.I.;

- Carta delle pericolosità sismiche;
- Carta geologica e geomorfologica;
- Carta idrogeologica;
- Sezioni geologiche tecniche;
- Compatibilità idraulica;

5) *Pareri Enti:*

- Parere igienico sanitario ASUR Marche n. 5, agli atti del Comune di Maltignano con prot. n. 1796 del 18.05.2015;
- Parere del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo Soprintendenza Belle Arti Paesaggio delle Marche – Ancona, agli atti del Comune di Maltignano con prot. n. 2903 del 04.05.2015;
- Parere Regione Marche Servizio Tutela e Gestione Assetto del Territorio P.F. Tutela del territorio di Ascoli Piceno, agli atti del Comune di Maltignano con prot. n. 4911 del 07.06.2019;
- Richiesta parere al corpo forestale dello stato, prot. com. n. 913 del 10.02.2015, parere non pervenuto;

6) *Richiesta di Verifica di assoggettabilità alla VAS prot. n. 2525 del 21.03.2022;*

7) *Determina n. 719 del 31.05.2022 dello scrivente Settore di esclusione dalla VAS;*

8) *Nota del progettista sui pareri degli Enti alla VAS, prot. n. 5415 del 14.06.2022;*

9) *Elaborati integrativi:*

- Individuazione delle zone interessate da variazioni;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Raccolta dei progetti delle A.P.C.;
- Tav. 9.3 – Capoluogo;
- Tav. 10.3 – Località Caselle;
- Tav. 11.3 – Piani Morti;
- Elab. 12 - Vincolo Idrogeologico.

III° INTEGRAZIONE

A seguito di quanto richiesto con nota provinciale prot. n. 15920 del 21.07.2022, il Comune, con nota prot. n. 10341 del 23.11.2022, agli atti dello scrivente Servizio con nota prot. n. 26238 del 13.12.2022 ha fornito ulteriore documentazione integrativa:

- 1) Certificato di avvenuto deposito e pubblicazione;
- 2) D.I.1- Relazione Esplicativa ;
- 3) Tav. I.1 - Contestualizzazione ambito sovra-comunale, scala 1:10.000;
- 4) Tav. I.2 - Contestualizzazione ambito comunale con zonizzazione, scala 1:5.000;
- 5) Tav. I.3 – Aree di intervento con indicazione delle variazioni, scala 1:5.000;
- 6) Tav. I.4 - Zonizzazione Capoluogo - PRG vigente, con individuazione delle aree di intervento, scala 1:2.000;
- 7) Tav. I.5 - Zonizzazione Capoluogo – Variante al PRG, con individuazione delle aree di intervento, scala 1:2.000;
- 8) Tav. I.6 – Confronto tra Zonizzazione PRG vigente e Zonizzazione Variante PRG relativamente all'osservazione n. 2 individuata dalla variazione n. 8;
- 9) Tav. I.7 – Confronto tra Zonizzazione PRG vigente e Zonizzazione Variante PRG relativamente all'osservazione n. 11 individuata dalla variazione n. 15;
- 10) Tav. I.8 – Confronto tra Zonizzazione PRG vigente e Zonizzazione Variante PRG relativamente alla variazione n. 5.

IV° INTEGRAZIONE

Con nota provinciale prot. n. 2659 del 06.02.2023 lo scrivente Servizio ha richiesto integrazioni geologiche sulle varianti proposte e con nota prot. n. 2256 del 14.03.2023 agli atti dello scrivente Settore con prot. n. 5892 del 15.03.2023 il Comune di Maltignano, ha fornito la seguente documentazione integrativa:

- 1) Elaborato R “Relazione sull’indagine geologica e geomorfologica completa di tutte le indagini eseguite”;
- 2) Tavola “Sezioni geologiche di dettaglio” – scala 1:500;
- 3) Tavola “Verifica alla conformità della variante tecnica alla Legge Regionale 1/2018”.

V° INTEGRAZIONE

A seguito di colloquio intercorso con i tecnici ed il sindaco del Comune di Maltignano, con nota prot. com. n. 3689 del 04.05.2023 agli atti dello scrivente Settore con prot. n.10050 in stessa data il Comune ha trasmesso la seguente ulteriore integrazione:

- 1) Relazione integrativa - Verifica Zone B, a firma del progettista Ing. Alberto Clerici.

PUBBLICAZIONE

- tutti gli atti ed elaborati relativi alla presente Variante al Piano Regolatore Generale sono stati depositati presso la Segreteria comunale e pubblicati sul sito del Comune per 60 giorni consecutivi a partire dalla data di pubblicazione (31.05.2014), come risulta dal certificato di avvenuto deposito prot. n. 10342 del 23.11.2022;
- dell’avvenuto deposito è stata data notizia al pubblico mediante avviso affisso all’Albo Pretorio dal 31.05.2014 al 30.07.2014 (60 gg.), manifesto a stampa di detto avviso, nonché inserzione dello stesso sulla pagina locale del quotidiano “Il Messaggero” del 31.05.2014, pag. 45;
- durante il periodo di deposito risultano pervenute n. 7 osservazioni; risultano altresì pervenute n. 6 osservazioni fuori termine anch’esse oggetto di controdeduzione da parte del Comune.
- Il Consiglio Comunale ha accolto n. 8 osservazioni pervenute.

PARERI DEGLI ENTI

- Il **Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo Soprintendenza Belle Arti Paesaggio delle Marche – Ancona**, ha espresso parere favorevole con nota prot. n. 5835 del 13.04.2015, agli atti del Comune di Maltignano con prot. n. 2903 del 04.05.2015.
- La **Regione Marche - Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio (ex Genio Civile)** – ha espresso parere favorevole con prescrizioni, agli atti del Comune di Maltignano con prot. n. 4911 del 07.06.2019.
- La **A.S.U.R. Marche – Area Vasta n. 5** ha espresso parere favorevole con nota prot. n. 21806 del 18.03.2015, agli atti del Comune di Maltignano con prot. n. 1796 del 18.05.2015;
- Il Comune allega la richiesta del parere di competenza trasmessa al **Corpo Forestale dello Stato** con prot. com. n. 913 del 10.02.2015, a cui non è stata data risposta.

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE

Nella Relazione Esplicativa (Elab. D.I.1) il Comune di Maltignano specifica che la variante di che trattasi interessa solamente alcune delle aree riportate nella Tav. 9.3 del P.R.G. vigente e specificatamente quella relativa al Capoluogo, non interessando le Tav. 10.3 e 11.2 relative a Località Caselle e Piane Morti.

Nella suddetta Relazione Esplicativa, il Comune dichiara che le modifiche proposte riguardano per lo più aree già interessate da previsioni di piano e che le suddette modifiche non comportano un aumento della volumetria globalmente realizzabile.

Nella stessa relazione viene riportata una tabella riassuntiva nel paragrafo “*Calcolo delle Volumetrie*” dal quale si evince che la presente variante prevede una riduzione della *Superficie Territoriale di mq 30.488*, della *Superficie Fondiaria di mq 12.004* e della *Volumetria realizzabile di mc 16.662*.

Le modifiche proposte riguardano per la maggior parte dei casi una riduzione di superficie territoriale e conseguentemente di volumetria realizzabile, in altri casi si tratta di stralcio di interi piani di lottizzazione, come per esempio l'Area di Progetto Coordinato n. 8 e l'Area di Progetto Coordinato n. 13 e solo in tre casi si tratta dell'inserimento di nuove previsioni urbanistiche: A.P.C. n. 10, A.P.C. n. 20 ed A.P.C. n. 21 .

Relativamente a queste due ultime nuove previsioni di carattere residenziale si rileva che per l'A.P.C. n. 20 (Variante n. 10) il Comune dichiara nella Relazione Esplicativa che la stessa "recepisce quello che il piano casa già consente, almeno per adesso, solo in via transitoria", mentre l'A.P.C. n. 21 (Variante n. 16) recepisce quasi interamente le aree stralciate dal sub comparto est dell'A.P.C. n. 11; per quanto riguarda l'A.P.C. n. 10 la modifica è relativa all'ampliamento di una Zona Turistica Alberghiera già prevista dal P.R.G. vigente.

Le modifiche proposte riguardano inoltre alcune zone B di completamento previste nel vigente P.R.G. per le quali viene proposta una riduzione (Variante n. 1, Variante n. 2, Variante n. 4, Variante n. 12), per altre un ampliamento (Variante n. 5, Variante n. 15) o una trasformazione da zona C di espansione a Zona B di completamento (Variante n. 8 - APC n. 19).

Per le suddette aree lo scrivente Settore ha richiesto al Comune la verifica dei requisiti ai sensi dell'art. 2 comma B) del D. M. 1444/68, a cui lo stesso ha dato seguito con nota prot. com. n. 3689 del 04.05.2023.

Inoltre la presente variante prevede anche una modifica dell'A.P.C. n. 12 - Zona Sr Servizi con residenza, per la quale viene ampiamente ridotta la superficie territoriale e la volumetria realizzabile con lo stralcio del sub comparto posto ad est, prevedendo un leggero ampliamento del sub comparto situato a ovest. oltre alla riduzione di una Zona D2 - Espansione Industriale di mq 42.372.

Nella Relazione Esplicativa, il Comune afferma che la variante di che trattasi non apporta modifiche alla quantità degli standard urbanistici previsti dal P.R.G. vigente, la cui dotazione attuale, in linea di massima, risulta doppia rispetto a quella stabilita dall'attuale normativa in vigore, nonostante la variante preveda una riduzione delle aree edificabili, che avrebbe consentito una diminuzione delle superfici a standard pubblico.

Nella suddetta Relazione il Comune specifica che anche rispetto al regime vincolistico il bilancio risulta positivo in quanto le modifiche introdotte con la presente variante comportano una reintroduzione dei vincoli che erano stati precedentemente ridotti in quanto relativi ad aree esenti, ora con le previsioni stralciate e le nuove previsioni non riguardano aree vincolate dal P.P.A.R..

La variante di cui all'oggetto, articolata nei punti nel seguito descritti, interessa sia le zonizzazioni che le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente; le variazioni apportate al vigente P.R.G. adeguato al P.P.A.R., rispetto alle quali lo scrivente Settore, ai sensi di quanto previsto dall'art. 26 della L.R. n. 34/92 e ss.mm.ii., si limita ad esprimere un parere sulla conformità con la normativa urbanistica vigente e con le previsioni di piani sovraordinati P.P.A.R., P.I.T., P.T.C.P., ecc... e non entra nel merito delle scelte urbanistiche di pianificazione delle singole aree di tipo discrezionale e di esclusiva competenza comunale, vengono di seguito esaminate.

Variante 01

L'area interessata dalla variante in questione è ubicata nella parte nord-ovest del Capoluogo, in via Certosa, in prossimità del cimitero comunale; la suddetta area ha destinazione urbanistica di "Zona di completamento B1" nel vigente P.R.G., soggetta alle disposizioni di cui all'art. 58 delle N.T.A., per la cui realizzazione è previsto l'intervento edilizio diretto.

Il Comune prevede con la presente variante una modesta riduzione di tale area edificabile di mq 432, con una conseguente riduzione del volume di mc 864, per riportarla a Zona Agricola, normata dall'art. 56 delle NTA.

Lo scrivente Settore ritiene le variante proposta ammissibile.

Variante 02

Nella Relazione Esplicativa viene evidenziato che la variante in questione riguarda un'area situata nella parte nord del Capoluogo del Comune di Maltignano, in prossimità del Centro Storico, nella tabella "*Destinazione zona urbanistica dell'area di intervento nel piano vigente*" (pag. 10 della

suddetta relazione) la stessa ha la destinazione urbanistica di “Zona di completamento B1*”, soggetta alle disposizioni di cui all’art. 61 delle N.T.A., per cui è previsto l’intervento edilizio diretto. Il Comune prevede, come specificato nella suddetta relazione, una trasformazione dell’area da “Zona di completamento B1*” a “Verde privato” con la riduzione dell’area edificabile di mq 326 e una riduzione del volume edificabile di mc 652.

Lo scrivente Settore rileva che nella suddetta Relazione alla tabella “*Calcolo volumetrie*” (pag. 8) invece l’area oggetto di modifica risulta essere destinata a Zona B1 di completamento normata dall’art. 58 delle N.T.A.; inoltre da un attento esame dell’Elab. 9.3 Uso del Suolo – Capoluogo (*Elaborato modificato come da Delibera di Consiglio Comunale n.7 del 19.01.2015*), lo scrivente Settore rileva che è stata ridotta l’area della Zona B1 normata dall’art. 58 delle N.T.A. e non della Zona B1* normata dall’art. 61, come riportato nella tabella “*Destinazione zona urbanistica dell’area di intervento nel piano vigente*” della Relazione Esplicativa.

L’area stralciata dalla “Zona di completamento B1” è stata destinata a Zona “Verde privato” normata dall’art. 70 delle N.T.A..

La variante proposta risulta ammissibile, si ritiene comunque necessario che il suddetto errore relativo alla Zona di completamento B1 venga evidenziato e corretto in sede di approvazione della Variante al vigente Piano Regolatore Generale.

Variante 03

La variante n. 3 riguarda l’eliminazione delle aree destinate all’edilizia economica e popolare – Legge 167/62, normate dall’art. 72 delle N.T.A., su di un’area posta a sud del Centro storico, di mq 2978, conservando l’area la destinazione urbanistica di “Zona C3 di espansione” normata dall’art. 69 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Lo scrivente Settore rileva che nella tabella “*Destinazione zona urbanistica dell’area di intervento nel piano vigente*”, pag. 10 della Relazione Esplicativa viene riportato erroneamente l’art. 69 al posto dell’art. 72 delle N.T.A. che disciplina le zone per l’edilizia economica e popolare.

Lo scrivente Settore ritiene la variante n.3 ammissibile, si ritiene comunque necessario che il suddetto errore venga evidenziato e corretto in sede di approvazione della Variante al vigente Piano Regolatore Generale.

Variante 04

L’area in variante è ubicata in via G. Sacconi, a nord del Centro Storico, destinata dal P.R.G. vigente a “Zona B1 di completamento” di cui all’art.58 delle N.T.A..

La modifica consiste nella riduzione della suddetta area di mq 504, con la trasformazione di detta porzione di area in “Zona Agricola”, normata dall’art. 56 delle N.T.A. del vigente P.R.G., con il inserimento del vincolo R4 – H4 di cui alle N.T.A. del P.A.I.. Tale trasformazione comporta una riduzione del volume edificabile di mc 1008.

Lo scrivente Settore ritiene la variante proposta ammissibile.

Variante 05

Riguarda un’area situata in via G. Sacconi, area antistante Piazza Trattati di Roma (già Piazza Spiga), avente destinazione urbanistica di “Zona B1 di completamento”, di cui all’art. 58 delle N.T.A..

La suddetta area subisce una modifica della sua perimetrazione, viene trasformata in Zona agricola una sua porzione a nord-ovest di mq 284 e su di essa viene reintegrato il vincolo di “*Area con elementi di instabilità*” - art. 32 delle N.T.A., la suddetta variante prevede inoltre l’ampliamento del perimetro della Zona B1 di mq 340, includendo degli edifici posti a nord della Zona B1 che nel PRG vigente, erroneamente, erano stati inclusi nella suddetta zonizzazione solo parzialmente.

Pertanto la superficie territoriale subirà un aumento di mq 56 e la volumetria di mc 112.

Nella tabella “*Calcolo delle volumetrie*” allegata alla Relazione Esplicativa (Elab. D.I.1) la suddetta superficie territoriale e la volumetria vengono erroneamente considerate in diminuzione; inoltre a pag. 9 della suddetta relazione, al paragrafo “*Considerazioni e conclusioni*” viene erroneamente riportato l’ampliamento relativo alla variante n. 5 pari a mq 69.

Nella *Relazione integrativa - Verifica Zone B*, trasmessa dal Comune di Maltignano, con nota prot. n. 3689 del 04.05.2023, viene evidenziato che trattasi di una “*..variazione ..irrelevante e può essere oggi apprezzata solo grazie agli strumenti elettronici attualmente disponibili in quanto, una determinazione delle superfici, eseguita manualmente sulle mappe, non consentirebbe di*

apprezzare variazioni di tale entità.”, non allegando alcuna verifica della nuova Zona B, come previsto dall'art. 2 comma B) del Decreto Ministeriale n. 1444/68.

Lo scrivente Settore, rilevato che l'ampliamento della suddetta zona B è finalizzato a ricomprendere all'interno della stessa porzione gli edifici esistenti, esprime parere favorevole, si ritiene comunque necessario che in sede di approvazione della Variante al vigente P.R.G. vengano corretti gli errori sopra evidenziati.

Variante 06 – Area di Progetto Coordinato A.P.C. n. 10

Dalla disamina della Relazione esplicativa trasmessa (Elab. D.I.1.) lo scrivente Settore rileva che la variante n.6 prevede l'introduzione di un nuovo piano di lottizzazione denominato A.P.C. n. 10, nel tratto centrale di via G. Sacconi, ad est del centro storico, con superficie territoriale pari a mq 8.109 e con capacità edificatoria di mc 12.974.

L'A.P.C. n. 10 prevede un'area di mq 4630 destinata a Zona per il Terziario con residenza nella percentuale massima del 15% del volume realizzabile, un'area residenziale: Zona C di espansione di mq 1.000 ed un'area a parcheggio pubblico di mq 2.479, la suddetta area è normata dall'art. 98 delle N.T.A. modificate.

Nel vigente P.R.G parte delle suddette aree, per una superficie territoriale di mq 6.045, hanno le seguenti destinazioni:

- “Zona Turistico - Alberghiera”, normata dall'art. 74 delle N.T.A., di mq 2.198 con capacità edificatoria di mc 6.594;
- “Zona di completamento B1”, normate dall'art. 58 delle N.T.A. di mq 1.878 con capacità edificatoria di mc 3.756;
- “Area a Verde Pubblico”, normate dall'art. 42 delle N.T.A. di mq 1.969.

Si rileva preliminarmente che dalla disamina dell'*Elab. 1.4 - Uso del suolo P.R.G. vigente e precisamente della sua legenda*, la suddetta area a “Verde Pubblico” sembrerebbe essere destinata nel P.R.G. vigente a “Verde privato”.

Lo scrivente Settore rileva comunque da quanto sopra detto che l'A.P.C. n. 10 prevede un incremento volumetrico rispetto alle zonizzazioni previste nel PRG vigente di mc 2.624 (12.974 mc – 10.350 mc) e della Superficie territoriale di mq 2.064 (mq 8.109 - mq 6.045).

Considerato che la destinazione d'uso prevalente è di tipo terziario, prevedendo già l'art. 98 delle N.T.A. modificate e relativo all'A.P.C. n. 10, una quota di residenziale pari al 15 % del volume totale, si ritiene necessario che la porzione di area individuata come zona C di espansione residenziale assuma destinazione turistico alberghiera di Zona D .

Inoltre si rileva che all'interno dell'A.P.C. n.10 non viene prevista la realizzazione di aree a Verde Pubblico, che invece risultano necessarie con riferimento alla destinazione di tipo residenziale.

Inoltre al fine del soddisfacimento degli standard urbanistici viene prevista la cessione di un'area a parcheggio pubblico di mq 2479, senza effettuare una verifica degli standard necessari per l'attuazione delle previsioni dell'A.P.C. di che trattasi,

Per tutto quanto sopra esposto si è dell'avviso che l'intera area oggetto dell' APC n.10 debba assumere la destinazione di Zona D, senza quindi individuazione delle aree residenziali ed a parcheggio pubblico, le quali saranno previste in sede di redazione del piano attuativo.

Variante 07

Riguarda un'area situata in via G. Sacconi, nel tratto periferico est, con destinazione urbanistica “Zona C di espansione” - Area Progetto Coordinato - A.P.C. n. 8, di cui all'art. 96 delle NTA, per la quale viene prevista l'eliminazione della suddetta A.P.C. e la trasformazione dell'area in Zona Agricola.

Pertanto la superficie edificabile del PRG subirà una riduzione di mq 6707 e la volumetria di mc 4024.

Lo scrivente Settore ritiene la variante proposta ammissibile.

Variante 08

La presente variante riguarda un'area situata in via Vibrata, nel Capoluogo, avente destinazione urbanistica di “Zona C di espansione” - Area Progetto Coordinato A.P.C. n. 19, di cui all'art. 107 delle N.T.A., di Superficie territoriale pari a mq 1805 e volumetria pari a mc 3.610, per la quale

viene prevista la trasformazione urbanistica della suddetta area, da "Zona C di espansione" a "Zona B1 di completamento", art. 58 delle NTA, di superficie territoriale ridotta, mq 1126 (- 679 mq) e volumetria pari a mc 2.252 (- mc 1358).

Nella *Relazione integrativa - Verifica Zone B*, trasmessa dal Comune di Maltignano con nota prot. n. 3689 del 04.05.2023, viene evidenziato che "è stata trasformata in zona di completamento un'area residuale, stretta tra due APC, sulla quale insistono già alcuni edifici di recente costruzione. Tale area, date le ridotte dimensioni, non consente interventi edilizi di rilievo (la larghezza del lotto è pari a circa 17,00 mt per cui tolte le distanze dai confini e dai fabbricati esistenti non restano grandi spazi di manovra). Pertanto, l'inserimento di tale area in una zona di completamento, invece che in una zona di espansione, doveva servire ad evitare l'obbligo di lottizzazione, da soddisfare per ogni intervento edilizio, che può essere ritenuto eccessivamente penalizzante. Comunque, è evidente che, per tale area non è soddisfatto il rispetto dei requisiti stabiliti dall'art. 2 del D.M. 1444/68 per le zone B di completamento".

Si rileva preliminarmente che nell'Elab. D.I.1 al paragrafo "Calcolo delle volumetrie" l'A.P.C. n. 19 in questione viene definita *Zona Sr - Servizi con residenza*, ai sensi dell'art. 87 delle N.T.A., mentre dalla disamina degli elaborati di P.R.G. vigente lo scrivente Settore rileva che la stessa è destinata a *Zona A.P.C. - Residenziale*, normata dall'art. 84 e dall'art. 107 delle N.T.A..

Lo scrivente Settore ritiene che la variante di che trattasi, poiché non supportata dalle verifiche richieste dalla normativa vigente, non possa essere accolta, ma vista l'esiguità della superficie territoriale interessata lo scrivente Settore propone al Comune di trasformare la stessa in Zona di completamento "B2", normata dall'art. 63 delle N.T.A., relativo a zone a conservazione volumetrica.

Pertanto si invita il Comune a rettificare l'errore rilevato relativo alla destinazione urbanistica ed a trasformare l'A.P.C. n. 19 in Zona di completamento B2.

Variante 09 ed 11

Le suddette varianti se pur considerate separatamente riguardano l'A.P.C. n.12, ubicata lungo la S.P. n. 31 a Piane di Morro, tra il Torrente Val Vibrata, il confine con il Comune di Folignano e via Colle Cervinara.

L'A.P.C. n. 12, normata nelle N.T.A. del P.R.G. vigente all'art. n. 100, prevede la realizzazione di tre aree destinate "a servizi in prossimità di zone destinate dai Comuni limitrofi ad insediamenti produttivi ed abitativi; acquisizione di un'area da destinare all'ampliamento della strada provinciale che collega Piane di Morro con S. Egidio alla Vibrata; acquisizione di aree da destinare a parcheggi e verde pubblico."

Per la realizzazione dell'intervento è previsto un piano urbanistico preventivo di iniziativa privata convenzionato, con la possibilità di frazionare l'intervento in tre sottozone con i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Indice di fabbricabilità territoriale IT = 0,50 mc/mq
- Altezza massima Hmax = 7,50 ml
- Distanza dai confini Dc = 5,00 ml
- Distanza dai fabbricati Df = 10,00 ml
- Destinazioni d'uso previste: Residenziale max 50% della SUL totale
 - Terziarie
- Superficie Territoriale St = 34.271 mq
- Superficie fondiaria Sf = 21.886 mq
- Verde pubblico Vp = 5.005 mq
- Parcheggi P = 6.223 mq
- Strade Str = 1.157 mq
- Volume massimo realizzabile Vmax = 17.136 mc

Dalla *Relazione Esplicativa - Elab. D.I.1* e precisamente nella *Tabella - Calcolo volumetrie* (pag. 8) si rileva che la variante n. 9 proposta prevede un ampliamento della *Zona destinata a Sr - Servizi con residenza* posta nel sub comparto ovest di mq 4.523 con un incremento volumetrico pari a mc 2.262, mentre la variante n. 11 prevede lo stralcio della *Zona destinata a Sr - Servizi con residenza* posta nel sub comparto est di mq 9.285 e di mq 3.315 di area destinata a parcheggi pubblici, con un decremento della superficie territoriale di mq 12.600 e di volume massimo realizzabile pari a mc 6.300.

Da quanto sopra riportato si desume, considerando le varianti n. 9 e n. 11, che con l'introduzione della nuova A.P.C. n. 12 viene prevista una riduzione della Superficie Territoriale di mq 8.077 e della Volumetria massima realizzabile di mc 4.038 rispetto al P.R.G. vigente.

Da un esame degli elaborati trasmessi lo scrivente Settore rileva che la variante n. 11 prevede anche lo stralcio della Zona a Verde pubblico e della Zona a Parcheggio pubblico poste tra le due Zone Sr situate in prossimità del torrente Val Vibrata, ricadenti precisamente nell'ambito di tutela dello stesso; ciò comporterebbe un'ulteriore diminuzione della superficie territoriale con una ulteriore riduzione del volume realizzabile.

Lo scrivente Settore ritiene le varianti proposte ammissibili, si ritiene necessario che tutte le aree con destinazione non vocata all'edificazione, individuate con specifico retino nelle tavole di zonizzazione, debbano assumere la destinazione di zona agricola con riportati gli ambiti definitivi di tutela in essi presenti.

Variante 10

La presente variante riguarda un'area di mq 9.881, sita lungo via Faraone, nel tratto extraurbano, e prevede l'inserimento di un nuovo A.P.C. contraddistinto dal n. 20 su di un'area a destinazione agricola (Zona E - art. 56 delle NTA) contraddistinta dalla presenza di edifici rurali individuati nelle schede di censimento n. 4 (pos. P - 10) e n. 5 (pos. P - 10).

Il suddetto piano di lottizzazione individua un'area a destinazione parcheggi di mq 1.573 e una superficie fondiaria di mq 8308, da cui deriva una superficie territoriale pari a mq 9.881.

Nella *Relazione Esplicativa - Elab. D.I.1* e precisamente nella *Tabella - Calcolo volumetrie (pag. 8)* l'APC n. 20 viene descritto come "*Zona C per recupero fabbricati agricoli in essere con mantenimento volumetrie esistenti con aumento del 20%, presumibili 800 mc*".

Sull'area di che trattasi è presente il complesso rurale censito con la Scheda n. 5 (pos. P-10) nel "Censimento dei Fabbricati Rurali" redatto ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 13/1990 e classificato in categoria "*A2 - Fabbricati rurali tipici, rappresentativi delle tipologie classiche dell'agricoltura marchigiana*" ai sensi dell'art. 16 "*Censimento dei fabbricati in zona agricola*" del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.), con relativo ambito di tutela di mt. 50.00.

La nuova destinazione urbanistica proposta, così come sopra descritta, prevede la modifica della destinazione di zona da agricola a residenziale di espansione C, prevedendo interventi non ammissibili dalle norme poste a salvaguardia del complesso rurale di che trattasi e dalla presenza dell'ambito di tutela di mt 50, che interesserebbe di fatto l'intera area, all'interno del quale è vietata la realizzazione di nuovi manufatti.

Nel rispetto di tale normativa di tutela sarebbe stato possibile prevedere esclusivamente il mantenimento dei volumi esistenti mediante interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, con eventuale modifica della destinazione d'uso del complesso rurale in argomento verso le destinazioni d'uso previste dalla normativa vigente, in quanto destinazioni non necessitanti del reperimento di aree a standard, essendo questo l'unico modo per garantire di fatto la tutela dell'edificio e del relativo contesto.

La tutela dei beni storico-culturali, ai sensi degli artt. 18 e 19 delle N.T.A. del P.P.A.R., deve infatti provvedere alla salvaguardia e al ripristino dell'equilibrio formale e funzionale dei luoghi circostanti, alla salvaguardia delle caratteristiche e delle qualità del contesto territoriale; in particolare il valore intrinseco del bene è garantito ed esaltato dalla qualità dell'ambiente circostante. Questo va quindi tutelato nella sua integrità visuale e formale, evitando interventi che possano alterarlo e degradarlo.

Si evidenzia infine una contraddizione laddove con la variante di che trattasi è confermata la classificazione dell'edificio come di tipo "A2" ma nel contempo viene modificata la destinazione urbanistica dell'area su cui lo stesso insiste, da Zona agricola a Zona residenziale di espansione ed inoltre nelle Prescrizioni particolari viene specificato che

"Il PRG si attua mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata convenzionato che tenga conto delle seguenti prescrizioni:

- per gli edifici esistenti sono di norma consentiti gli interventi previsti nelle schede n. 4 (pos. P-10) e n. 5 (pos. P-10) del censimento dei fabbricati in zona agricola; solo qualora venga dimostrata e certificata l'impossibilità tecnica della esecuzione di tali interventi si potranno consentire interventi di ristrutturazione edilizia con modifica di sagoma e di volumetria."

Si ritiene necessario specificare che gli edifici esistenti e ricadenti nelle suddette schede di censimento degli edifici rurali debbono necessariamente rispettare le tutele imposte dalla L.R. n.13/90 e dal P.R.G. vigente e qualsiasi altro intervento potrà essere su di essi attuato solo a seguito di una revisione delle suddette schede di censimento con una modifica di categoria di appartenenza degli stessi edifici.

Per quanto esposto si ritiene necessario stralciare l'A.P.C. n. 20 ed il relativo art. n. 107bis delle N.T.A.; l'area in questione dovrà mantenere la vigente destinazione urbanistica di zona "E" agricola, con le relative tutele.

Variante 12

Si rileva preliminarmente che la variante n. 12 è stata scambiata con la variante n. 13 nella *Relazione Esplicativa - Elab. D.I.1* e precisamente nella *Tabella – Calcolo volumetrie (pag. 8)* rispetto all'*Elab. I.5 Uso del Suolo – Variante Tecnica*, ove le varianti vengono indicate con un numero progressivo.

Tenendo in considerazione quest'ultimo elaborato si rileva che la variante n. 12 prevede la riduzione di una piccola porzione di Zona B1 di completamento relativa ad un'area situata nel tratto periferico di via Faraone, in prossimità del confine comunale posto a sud.

La suddetta variazione riguarda la trasformazione di un'area di mq 913 da Zona B1 (art. 58) a Zona E agricola (art. 56), con riduzione della Volumetria realizzabile di mc 1.826.

Lo scrivente Settore ritiene la variante di che trattasi ammissibile ed invita il Comune in sede di approvazione della presente variante a correggere la suddetta incongruenza.

Variante 13

Come sopra evidenziato la variante n. 13 è stata scambiata con la variante n. 12 nella *Relazione Esplicativa - Elab. D.I.1* e precisamente nella *Tabella – Calcolo volumetrie (pag. 8)* rispetto all'*Elab. I.5 Uso del Suolo – Variante Tecnica*, ove le varianti vengono indicate con un numero progressivo.

Tenendo in considerazione quest'ultimo elaborato si rileva che la variante n. 13 prevede la riduzione di un'ampia porzione della Zona D2 di mq 42.372, relativa ad un'area situata nel tratto centrale di via Faraone.

La suddetta variazione riguarda la trasformazione di un'area da Zona D2 (art. 63) a Zona E agricola (art. 56) con una riduzione della volumetria realizzabile, che comunque non è stata riportata nella tabella "*Calcolo volumetrie*" della *Relazione Esplicativa*.

Lo scrivente Settore ritiene la variante di che trattasi ammissibile, si invita il Comune in sede di approvazione della presente variante a correggere la suddetta incongruenza.

Variante 14

L'area interessata dalla variante n. 14 è disciplinata da un Piano di Lottizzazione denominato A.P.C. n.13, normato dall'art. 101 delle NTA del vigente PRG ed è ubicata a sud del Capoluogo, lungo via Piano Selva.

Si rileva che nella *Relazione Esplicativa - Elab. D.I.1* e precisamente nella *Tabella – Calcolo volumetrie (pag. 8)* l'APC n.13 risulta costituito da una zona C di espansione di mq 3.967 e da una Zona a Verde privato di mq 1.509, con una superficie territoriale pari a mq 7032 e un volume realizzabile di mc 4.922, mentre nell'*Elab.13.1 – Norme Tecniche di Attuazione* l'Area Progetto Coordinato n. 13 risulta avere una Superficie territoriale pari a mq 8.500 di cui mq 4.731 di Superficie fondiaria, mq 1.582 di Aree pubbliche - strade e mq 2.187 di Aree a verde privato, con una Volumetria realizzabile di mc 5.950.

La variante in oggetto prevede lo stralcio dell'Area Progetto Coordinato n. 13 e la trasformazione dell'area in Zona Agricola (art. 56).

Lo scrivente Settore ritiene la variante ammissibile, invita il comune comunque a verificare l'incongruenza rilevata.

Variante 15

Si tratta della modifica del perimetro di una Zona B1 di completamento normata dall'art. 58 delle N.T.A. del P.R.G., ubicata in via dei Confini, in prossimità di viale Abruzzi; la variante riguarda l'ampliamento della stessa verso il torrente Vibrata di mq 141 e la trasformazione da Zona B1 a Verde privato di una porzione di area di mq 68.

Nella Relazione esplicativa il Comune dichiara che si tratta di un aumento della superficie edificabile di mq 141 e del Volume edificabile di mc 282.

Da un attento esame della documentazione trasmessa lo scrivente Settore rileva che l'area edificabile in aumento, risultante dalla differenza tra l'ampliamento della zona B di completamento (mq 141) e la riduzione della stessa con la trasformazione di parte della Zona B di completamento in Verde privato (mq 68) risulterebbe complessivamente di mq 73 e il Volume edificabile pari a mc 146 (mq 141 – mq 68 = mq 73; mq 73 x 2 mc/mq = mc 146).

Nella *Relazione integrativa - Verifica Zone B*, trasmessa dal Comune di Maltignano con nota prot. n. 3689 del 04.05.2023, viene evidenziato che la modifica del perimetro della Zona B di completamento è stato dettato dalla necessità di consentire l'utilizzo di un'area residua che sarebbe stato problematico realizzare vista la presenza di edifici e imbocchi esistenti di altre proprietà.

Nella suddetta verifica il Comune dichiara che "... si tratta di una superficie di 140 mq su di un'area di 8162 mq."; dalla tabella di verifica effettuata ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 1444/68 per le zone B di completamento e allegata alla Relazione trasmessa si rileva che il requisito della superficie coperta risulta verificato, ma non quello della densità territoriale.

Lo scrivente Settore rileva innanzitutto che nella tabella di verifica della zona B di completamento relativa alla variante n. 15 ed allegata all'*Elab. D.I.1.1 Relazione integrativa verifica zone B* sono presenti errori di calcolo relativi alla volumetria esistente; inoltre si rileva che il calcolo delle zone B di completamento è stato effettuato tenendo conto degli edifici esistenti riportati sulle tavole del P.R.G. vigente, lo scrivente Settore da una verifica effettuata rileva che nel frattempo gli stessi risultano essere stati modificati ed ampliati.

Si rileva anche la presenza di un edificio di recente costruzione ubicato sul confine tra la Zona B di completamento e la Zona Agricola.

Pertanto lo scrivente Settore ritiene che la proposta di variante, non supportata dalle verifiche richieste dalla normativa vigente, non risulta ammissibile; inoltre si invita il Comune a verificare quanto sopra evidenziato in merito all'edificio realizzato sul confine tra la zona agricola e la zona B di completamento.

Variante 16

Si tratta della riduzione parziale di un Piano di Lottizzazione, denominato A.P.C. n.11, normato dall'art. 99 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, ubicato a sud del Capoluogo, in prossimità di Viale Abruzzi e del confine comunale e la previsione di un nuovo piano di lottizzazione denominato A.P.C. n. 21, normato dall'art. 107ter delle NTA modificate, che ricomprende parte della aree stralciate dall'A.P.C. n. 11.

Pertanto il sub comparto est dell'A.P.C. n. 11 viene ridotto di mq 13.659 (da mq 25988 a mq 12.329) e così pure la Volumetria realizzabile – mc 6.829, e viene individuato il nuovo A.P.C. n. 21 di mq 10.533 di cui mq 2.315 di area stralciata dall'A.P.C. n. 11, con una volumetria massima realizzabile pari a mc 5267.

Il resto dell'area stralciata dall'A.P.C. n. 11 viene trasformata in Zona Agricola, rimanendo solo la previsione di strada di collegamento tra i due piani.

Da un attento esame degli elaborati trasmessi si rileva un'incongruenza rispetto all'effettiva superficie territoriale dell'A.P.C. n. 21: nella Relazione Esplicativa trasmessa (Elab. D.I.1) viene indicata pari a mq 10.533 e la volumetria pari a mc 5.267, mentre nell'*Elab. 13.3 Norme Tecniche di Attuazione*, all'art. 107ter pari a mq 10.456 e la volumetria pari a mc 5.228.

Tenendo conto dei dati forniti dalla Relazione Esplicativa trasmessa (Elab. D.I.1) la superficie territoriale risulterebbe ridotta di mq 3126 e la volumetria realizzabile di mc 1563.

Lo scrivente Settore ritiene la variante proposta ammissibile, si invita il Comune in sede di approvazione della variante di che trattasi a correggere la suddetta incongruenza.

MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (NTA)

Lo scrivente Settore esaminata la documentazione trasmessa rileva preliminarmente che sono state apportate modifiche alle norme tecniche di attuazione senza fornire alcuna giustificazione a supporto di quanto modificato.

Peraltro in alcuni articoli relativi a Aree di Progetto Coordinato viene proposto lo stralcio della prescrizione con la quale viene stabilito che la convenzione debba prevedere la realizzazione delle strade, dei marciapiedi, dei parcheggi e che deve contenere i progetti esecutivi delle opere che devono essere realizzate dai lottizzanti; lo scrivente Settore rileva inoltre che nulla viene specificato sul come e da chi verranno realizzati gli stessi.

Come ad esempio per quanto riguarda gli artt. n. 91 e 92 delle NTA relativi all'A.P.C. n.3 e n. 4 nei quali è stata stralciata la frase "La convenzione dovrà prevedere la realizzazione della strada", non specificando se la strada in questione sarà oggetto di esproprio da parte del comune o sottoposta a cessione gratuita da parte dei lottizzanti; nel primo caso la stessa dovrà essere esclusa dal perimetro del comparto con conseguente diminuzione della superficie territoriale e della volumetria realizzabile.

Stessa problematica riguarda gli artt. 93 e 94, relativi alle A.P.C. n. 5 e n. 6 relativamente all'esclusione dalla convenzione della previsione della realizzazione dei parcheggi, dei marciapiedi e della rotatoria in Viale Abruzzi.

Si ritiene pertanto opportuno che il Comune accerti l'effettiva esistenza di tale problematica e che l'intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata preveda le opere di urbanizzazione primaria e la loro realizzazione in modo da non ostacolare la realizzazione degli altri piani attuativi o delle altre previsioni del P.R.G..

Inoltre si rileva che le suddette frasi sono state stralciate dagli articoli delle N.T.A. già vigenti e sono state introdotte nei nuovi articoli proposti per le nuove A.P.C.; lo scrivente Settore ritiene che il Comune debba uniformare le N.T.A. del P.R.G. escludendo le suddette frasi.

Da un esame delle variazioni adottate lo scrivente Settore rileva quanto segue.

All'art. 1 – Contenuti ed elaborati del Piano Regolatore Generale del Titolo I – Disposizioni generali viene specificato che le variazioni apportate alle vigenti NTA sono evidenziate nell'Elab. 13.2 "Norme Tecniche di Attuazione", nella quale le modifiche introdotte rispetto alle N.T.A. del P.R.G. vigente sono riportate in color rosso, le parti soppresse sono riportate con i caratteri barrati doppio e le modifiche introdotte a seguito delle osservazioni sono riportate in color blu elettrico.

Nello stesso articolo vengono soppressi i seguenti elaborati:

- *Elab. U9 – Uso del Suolo Capoluogo scala 1:2.000;*
- *Elab. U10 – Uso del Suolo Località Caselle scala 1:2.000;*
- *Elab. U11 – Uso del Suolo Località Piani Morti scala 1:2.000;*
- *Elab. D13 – Documenti Norme Tecniche di Attuazione;*
- *Elab. D14 – Documenti Raccolta dei Progetti delle A.P.C.;*

ed introdotti rispettivamente i seguenti nuovi elaborati:

- *Elab. U9.1 – Uso del Suolo Capoluogo scala 1:2.000;*
- *Elab. U10.1 – Uso del Suolo Località Caselle scala 1:2.000;*
- *Elab. U11.1 – Uso del Suolo Località Piani Morti scala 1:2.000;*
- *Elab. U12– Vincolo Idrogeologico scala 1:5.000;*
- *Elab. D12.1 – Documenti Relazione tecnica;*
- *Elab. D13.1 – Documenti Norme Tecniche di Attuazione;*
- *Elab. D14.1 – Documenti Raccolta dei Progetti delle A.P.C..*

Art. 21 – Parti in trasformazione "Aree di Progetto Coordinato"

All'art. 21 viene introdotta la seguente frase

"Nell'attuazione dell'intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata convenzionato, nei casi previsti dalle NTA, si può procedere per sub comparti che normalmente sono individuati negli elaborati grafici di piano. Nella fase di definizione della convenzione e del piano attuativo di iniziativa privata, qualora l'Amministrazione lo ritenga necessario per l'attuazione delle previsioni di piano, è comunque possibile individuare sub comparti di dimensioni diverse e/o inferiori a quelle individuate nell'attuale variante tecnica."

Da un attento esame della documentazione trasmessa lo scrivente Settore rileva che ad eccezione dell'A.P.C. n. 11 (Legenda – Individuazione subcomperti delle A.P.C. (linea azzurra) Elab. 9.3 Uso del Suolo Capoluogo) all'interno della quale sono individuate tre sottozone, non si riscontra la presenza di altre A.P.C. per le quali viene stabilita la possibilità di quanto sopra esposto.

Inoltre lo scrivente Settore rileva che per quanto riguarda la definizione dei subcomperti si faccia riferimento all'art. 32 delle L.R. n. 34/92.

Si ritiene pertanto necessario stralciare tali nuove disposizioni.

Art. 57 – Centro Storico

Viene introdotto il seguente comma :

“All'interno della perimetrazione del Centro Storico non è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire, comportanti modifiche della sagoma. Gli interventi cui è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività non possono in ogni caso avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della segnalazione.”

Lo scrivente Settore ritiene la proposta di variante non ammissibile, in quanto già normata dalla vigente legislazione in materia ed nello specifico dal D.P.R. n. 380/2001.

Art. 77 – Zona di espansione industriale “D2”

La variante riguarda lo stralcio dei seguenti commi:

“In queste zone sono consentiti insediamenti aventi una superficie coperta di almeno 800 mq. Inoltre per insediamenti produttivi, la superficie destinata alla produzione non dovrà essere inferiore al 60% di quella coperta.”

“Qualora le necessarie superfici da destinare a standard non siano quantitativamente determinate, si considera la dotazione minima pro-capite stabilita dalla variante al vigente PRG per la verifica degli standard o pari a 21 mq/ab”.

Lo scrivente Settore ritiene la variante ammissibile.

Art. 83 – Limite Aree di Progetto Coordinato

Al paragrafo “ Standard urbanistici” viene introdotta la seguente frase:

“...; la localizzazione delle aree da destinare a parcheggi e verde pubblico può essere variata in sede di convenzione solo per comprovate esigenze tecniche e le nuove localizzazioni non devono peggiorare la fruibilità di tali aree.”

Lo scrivente Settore rileva che la localizzazione delle aree a parcheggio ed a verde pubblico deve essere stabilita dal piano di lottizzazione e può essere modificata solo con apposita variante urbanistica.

Al Paragrafo “Prescrizioni particolari” viene introdotta la frase:

“Nell'attuazione dell'intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata convenzionato, nei casi previsti dalle NTA, si può procedere per sub comparti che normalmente sono individuati negli elaborati grafici di piano. Nella fase di definizione della convenzione e del piano attuativo di iniziativa privata, qualora l'Amministrazione lo ritenga necessario per l'attuazione delle previsioni di piano, è comunque possibile individuare sub comparti di dimensioni diverse e/o inferiori a quelle individuate nell'attuale variante tecnica.”

Da un attento esame della documentazione trasmessa lo scrivente Settore rileva che ad eccezione dell'A.P.C. n. 11 (Legenda – Individuazione subcomperti delle A.P.C. (linea azzurra) Elab. 9.3 Uso del Suolo Capoluogo) all'interno della quale sono individuate tre sottozone, non si riscontra la presenza di altre A.P.C. per le quali viene stabilita la possibilità di quanto sopra esposto.

Inoltre lo scrivente Settore rileva che per quanto riguarda la definizione dei subcomperti si faccia riferimento all'art. 32 delle L.R. n. 34/92.

Si ritiene pertanto necessario stralciare tali nuove disposizioni.

Art. 88 – Individuazione Sub comparti delle A.P.C.

Con la presente variante viene introdotto nell'art. 88 l'ultimo comma che recita *“In tale convenzione potrà essere variato il numero dei sub comparti e/o potranno esserne introdotti di nuovi.”*

Lo scrivente Settore rileva che la convenzione deve recepire quanto stabilito con il piano di lottizzazione e qualsiasi variazione deve essere oggetto di variante urbanistica.

Lo scrivente Settore ritiene la variante proposta non ammissibile.

Art. 89 – Area di Progetto Coordinato A.P.C. n.1

Al paragrafo “Prescrizioni particolari” viene introdotta la frase: *“Le aree cedute possono essere incluse nel computo degli standard normativi.”*

Lo scrivente Settore ritiene la variante ammissibile.

Art. 90 – Area di Progetto Coordinato A.P.C. n.2

Nel suddetto APC viene aumentata l'altezza massima (Hmax) degli edifici nei paragrafi 4.1 – *Parametri urbanistici ed edilizi sub-comparto 1* e 4.2 *Parametri urbanistici ed edilizi sub-comparto 2*, portandola da ml 9,50 a ml 10,50.

Lo scrivente Settore ritiene la variante ammissibile.

Art. 91 – Area di Progetto Coordinato A.P.C. n.3

Nel paragrafo “Prescrizioni particolari” viene stralciata la frase:

“La convenzione dovrà prevedere la realizzazione della strada. Nella convenzione dovranno essere compresi i progetti esecutivi delle opere che dovranno essere realizzate dai lottizzanti.”

Lo scrivente Settore ritiene i suddetti stralci ammissibili.

Art. 92 – Area di Progetto Coordinato A.P.C. n. 4

Nel paragrafo “Prescrizioni particolari” vengono stralciate le seguenti frasi:

- *“La convenzione dovrà prevedere la realizzazione della viabilità di raccordo tra Via Scarafaggio e la strada prevista nell'APC 3.”*
- *“Nella convenzione dovranno essere compresi i progetti esecutivi delle opere che dovranno essere realizzate dai lottizzanti.”*

Lo scrivente Settore ritiene la variante ammissibile.

Art. 93 – Area di Progetto Coordinato A.P.C. n. 5

Nel paragrafo “Prescrizioni particolari” vengono stralciate le seguenti frasi:

- *“La convenzione dovrà prevedere la realizzazione del parcheggio e dei marciapiedi lungo Via Vibrata.”*
- *“Nella convenzione dovranno essere compresi i progetti esecutivi delle opere che dovranno essere realizzate dai lottizzanti.”*

Lo scrivente Settore ritiene la variante ammissibile.

Art. 94 – Area di Progetto Coordinato A.P.C. n. 6

Nel paragrafo “Prescrizioni particolari” vengono stralciate le seguenti frasi:

- *“La convenzione dovrà prevedere la realizzazione dell'intera rotatoria e dei marciapiedi.”*
- *“Nella convenzione dovranno essere compresi i progetti esecutivi delle opere che dovranno essere realizzate dai lottizzanti.”*

Inoltre al paragrafo “Parametri urbanistici ed edilizi” viene modificata l'altezza massima degli edifici: da ml 7.50 a ml 10.50.

Lo scrivente Settore ritiene la variante proposta ammissibile.

Art. 95 – Area di Progetto Coordinato A.P.C. n. 7

Nel paragrafo “Prescrizioni particolari” vengono stralciate le seguenti frasi:

- *“La convenzione dovrà prevedere la realizzazione della nuova strada parallela a Via Sacconi”*
- *“Nella convenzione dovranno essere compresi i progetti esecutivi delle opere che dovranno essere realizzate dai lottizzanti.”*

Lo scrivente Settore ritiene la variante proposta ammissibile.

Art. 96 – Area di Progetto Coordinato A.P.C. n. 8

Il suddetto articolo e il relativo APC n. 8 vengono stralciati con la variante proposta n. 7 e sulle aree interessate viene ripristinata la Zona Agricola.

Lo scrivente Settore ritiene la variante proposta ammissibile.

Art. 97 – Area di Progetto Coordinato A.P.C. n.9

Al paragrafo "Prescrizioni particolari" viene introdotta la frase:
"Le aree cedute possono essere incluse nel computo degli standard normativi."

Lo scrivente Settore ritiene la variante proposta ammissibile.

Art. 98 – Area di Progetto Coordinato A.P.C. n.10

Viene introdotto il presente articolo relativo al A.P.C. n. 10 relativo alla variante n. 6, si rileva che al paragrafo "Prescrizioni particolari" viene introdotta la frase:

"Nella convenzione dovranno essere compresi i progetti esecutivi delle opere che dovranno essere realizzate dai lottizzanti", mentre la suddetta frase è stata stralciata in altri articoli delle N.T.A., come per esempio all'art. 91, 92, 93 e100.

Si invita il Comune ad uniformare le prescrizioni particolari degli articoli presenti nelle N.T.A.

Alla luce del parere espresso dallo scrivente Settore per l'A.P.C. n. 10 venga rielaborato l'art. 98 delle N.T.A..

Art. 99 – Area di Progetto Coordinato A.P.C. n.11

La variante n. 16 prevede la riduzione della superficie territoriale dell'A.P.C. n. 11 e conseguentemente la modifica delle quantità delle superfici e dei volumi realizzabili nel paragrafo n. 7 *Tabella riassuntiva* del suddetto articolo.

Lo scrivente Settore ritiene la variante proposta ammissibile.

Art. 100 – Area di Progetto Coordinato A.P.C. n.12

Nel paragrafo n. 2 *Obiettivi* viene stralciata la frase: L'intervento ha come obiettivi: *"il recupero ambientale delle sponde del Torrente Vibrata mediante l'eliminazione dei manufatti presenti"* e nel paragrafo 6 "Prescrizioni Particolari" la frase *"Nella convenzione dovranno essere compresi i progetti esecutivi delle opere che dovranno essere realizzate dai lottizzanti"*.

Nel suddetto paragrafo è stata modificata la frase *"L'edificio esistente nel sub comparto centrale potrà essere escluso dal computo dei volumi realizzabili"* con la nuova frase *"L'edificio esistente nel sub comparto di superficie minore potrà essere escluso dal computo dei volumi realizzabili"*, Inoltre vengono modificati i volumi realizzabili e le superfici territoriali nel paragrafo n. 7 *Tabella riassuntiva* poiché si tratta di aree interessate dalle varianti nn. 9 e 11 che prevedono una riduzione delle aree edificabili.

Lo scrivente Settore ritiene la variante proposta ammissibile.

Art. 101 – Area di Progetto Coordinato A.P.C. n.13

A seguito dello stralcio dell'A.P.C. n. 13, proposta dal Comune di Maltignano, viene di conseguenza stralciato anche l'articolo n. 101 delle N.T.A. che lo normava e sulle aree interessate viene ripristinata la Zona Agricola.

Lo scrivente Settore ritiene la variante proposta ammissibile.

Art. 105 – Area di Progetto Coordinato A.P.C. n.17

Nel paragrafo "Prescrizioni particolari" vengono stralciate le seguenti frasi:

- *Le aree destinate a verde pubblico possono essere inserite nel computo degli standard normativi;*
- *La convenzione dovrà prevedere la preventiva cessione gratuita al Comune della proprietà di un lotto di 1000 mq posto nell'estremità est dell'APC, o in alternativa il versamento di un corrispettivo in denaro pari al valore del lotto.*

Al paragrafo "Prescrizioni particolari" viene introdotta la frase: *"Le aree cedute possono essere incluse nel computo degli standard normativi."*

Lo scrivente Settore ritiene la variante proposta ammissibile.

Art. 107 – Area di Progetto Coordinato A.P.C. n.19

A seguito dello stralcio dell'A.P.C. n. 19 proposto dal Comune, viene, di conseguenza, stralciato anche l'articolo n. 107 delle N.T.A. che normava lo stesso A.P.C. e sulle aree interessate viene ripristinata la Zona Agricola.

Come evidenziato nel parere espresso per la variante n. 8, relativa all'area interessata dall'A.P.C. n. 19, lo scrivente Settore ritiene la proposta dal Comune di trasformare l'area da Zona C di

espansione a Zona B di completamento, come sopra ampiamente specificato, non ammissibile, ritenendo comunque ammissibile la sua trasformazione in Zona B2 di completamento; **si ritiene lo stralcio dell'art. 107 ammissibile.**

Art. 107 bis – Area di Progetto Coordinato A.P.C. n.20

La variante di che trattasi prevede l'introduzione di un nuovo A.P.C. con la sigla n. 20, la suddetta previsione non è stata ritenuta ammissibile dallo scrivente Settore per le motivazioni sopra evidenziate, **pertanto il suddetto articolo venga stralciato dalle N.T.A. del P.R.G..**

Art. 107 ter – Area di Progetto Coordinato A.P.C. n.21

La variante di che trattasi prevede l'introduzione di un nuovo APC con la sigla n. 21, ubicato a sud del Capoluogo, in prossimità di Viale Abruzzi e del confine comunale; si tratta di un intervento di nuova edificazione in aree qualificate C ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444 che ha come obiettivi il miglioramento della viabilità esistente con la realizzazione di un nuovo raccordo stradale che collega l'A.P.C n. 11 con il territorio del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata e l'acquisizione di aree per verde e parcheggi pubblici con i seguenti parametri urbanistici /edilizi.

Indice di fabbricabilità territoriale	It= 0,50 mc/mq
Altezza massima	Hmax = 7,50 ml
Distanza dai confini	Dc = 5,00 ml
Distanza dai fabbricati	Df = 10 ml
Destinazioni d'uso previste	Residenziali e Terziarie (max 30% della SUL totale)
Superficie territoriale	mq 10.456
Superficie fondiaria	mq 8.667
Parcheggi	mq 1266
Strade	mq 546
Volume realizzabile	mc 5228

La suddetta norma tecnica prevede che l'attuazione dell'A.P.C. n. 21 avvenga attraverso un *"Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata convenzionato, esteso all'intero comparto eventualmente attuabile a stralci secondo quanto individuato nell'elaborato grafico Tav.9.3"*.

Nel paragrafo *"Prescrizioni particolari"* viene evidenziato che nella convenzione dovrà essere specificato che nel caso in cui la realizzazione dell'intervento proceda per sub- comparti, deve essere prevista, da parte dei lottizzanti, la preventiva cessione gratuita di tutti gli spazi destinati a strade.

Inoltre nel suddetto paragrafo si prescrive che prima della realizzazione di ogni sub comparto debba avvenire la cessione gratuita degli spazi destinati a verde pubblico ed a parcheggi; mentre la realizzazione di verde pubblico, parcheggi e strade sarà a carico dell'Amministrazione Comunale.

Da un attento esame dell'Elab. 9.3 - Capoluogo e nello specifico dell'APC n. 21, lo scrivente Settore rileva che non sono stati individuati *"...nell'elaborato grafico Tav.9.3."* subcomparti per l'attuazione dell'A.P.C. n. 21, **pertanto si ritiene necessario che il Comune stralci dall'art. n. 107ter le disposizioni relative all'attuazione dell'APC per subcomparti, che invece, se ritenuto necessario, possono essere individuati in sede di elaborazione dello stesso piano attuativo.**

RAPPORTI CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI

Le varianti oggetto del presente procedimento non interessano ambiti di tutela definitivi del vigente P.R.G. adeguato al P.P.A.R. e/o ambiti di tutela del P.P.A.R.; vengono confermati gli ambiti di tutela definitivi del vigente P.R.G. adeguato al P.P.A.R. e il relativo bilancio quali-quantitativo.

La variante in esame non risulta in contrasto con le norme tecniche di attuazione o previsioni del vigente P.T.C.P., la stessa non interferisce con disposizioni o previsioni immediatamente vincolanti del Piano d'Inquadramento Territoriale (P.I.T.) regionale.

Per ciò che concerne l'ammissibilità della variante in rapporto alle disposizioni di cui all'art. 11 della L.R. n. 22/2011 e ss.mm.ii ed al Regolamento Regionale del 8 agosto 2021 n. 6, relative alla verifica dell'avvenuto utilizzo per almeno il 75% delle volumetrie delle aree esistenti con medesima destinazione urbanistica, si rileva che le stesse non operano nel caso di specie in quanto la variante di che trattasi comporta una riduzione delle aree edificabili ed una parziale

ridistribuzione delle stesse all'interno del territorio comunale, come risulta dai dati riportati nella Relazione Esplicativa.

ISTRUTTORIA GEOLOGICA

Per ciò che concerne l'esame degli **studi geologici-geomorfologici**, si riporta di seguito il parere del Funzionario dello scrivente Settore che ha curato l'istruttoria relativa a tali aspetti:

*Vista la Variante Parziale del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Maltignano;
Visti gli elaborati geologici di settore relativi alla variante in oggetto redatti dal geol. Luca Pasqualini, integrati da ultimo con nota acquisita agli atti del protocollo il 15/03/2023 al n.5895;
Visto il parere favorevole del Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio della Regione Marche – P.F. Tutela del Territorio di Ascoli Piceno di Prot. n. 4911 del 07/06/2019;
si esprime parere favorevole sulla conformità urbanistica della Variante in oggetto per quanto concerne la parte delle indagini geologiche, evidenziando che nel parere sopra richiamato del Servizio Tutela, Gestione e Assetto del territorio della Regione Marche – P.F. Tutela del Territorio di Ascoli Piceno si afferma che “ove si preveda di realizzare nel corso d’acqua demaniale gli scarichi delle reti fognarie a servizio delle nuove realizzazioni previste in Variante, gli stessi dovranno essere soggetti a concessione idraulica ai sensi del R. D. 523/1*04 e L.R. 5/2006 da parte della P.F. Tutela del Territorio della Provincia di Ascoli Piceno previa autorizzazione idraulica all’esecuzione delle opere” ma In attuazione della legge Delrio n. 56/2014 e della legge regionale n. 13/2015, dal 1 aprile 2016 le competenze in materia di acque pubbliche e demanio idrico, svolte in precedenza dalla Provincia, sono state trasferite alla Regione Marche e che è vietato il recapito di acque reflue urbane in acque superficiali, di reti fognarie prive di idoneo impianto di depurazione ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. n.152/06 e s.m. i. e delle N.T.A. del P.T.A. della Regione Marche (DAALR n.145/2010).*

CONCLUSIONI

Tutto quanto sopra premesso ed esposto lo scrivente Settore Pianificazione Territoriale è dell'avviso che possa essere espresso, ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 34/92 e successive modificazioni ed integrazioni, **parere favorevole** di conformità con la normativa urbanistica vigente e con le previsioni e gli indirizzi dei piani sovraordinati (P.P.A.R., P.I.T., P.T.C.P., ecc.) sulla Variante al vigente Piano Regolatore Generale adeguato al P.P.A.R. adottata e adottata definitivamente dal Comune di Maltignano rispettivamente con Delibere di Consiglio Comunale n. 6 del 08.04.2014 e n. 7 del 19.01.2015 condizionatamente all'accoglimento dei seguenti rilievi:

- 1) le modifiche apportate con la Variante di che trattasi debbono intendersi solo ed esclusivamente quelle descritte nel presente parere istruttorio ed elencate nelle relazioni illustrative predisposte dal Comune, rimanendo pertanto esclusa qualsiasi altra modifica apportata al Piano e di cui non è stata evidenziata la presenza;
- 2) necessità del rispetto delle prescrizioni contenute nei pareri degli Enti acquisiti nell'ambito del presente procedimento;
- 3) relativamente alla variante n. 2 si ritiene necessario che venga evidenziato e corretto l'errore rilevato, riguardante la riduzione della zona B1 di completamento e non della zona B1*, in sede di approvazione della Variante al vigente Piano Regolatore Generale;
- 4) relativamente alla variante n. 3 si ritiene necessario che venga evidenziato e corretto l'errore rilevato, riguardante l'art. 72 che disciplina le zone per l'edilizia economica e popolare al posto dell'art. 69 erroneamente riportato nella Relazione Esplicativa, in sede di approvazione della Variante al vigente Piano Regolatore Generale;
- 5) relativamente alla variante n. 5 si ritiene necessario che vengano evidenziati e corretti gli errori rilevati, riguardante l'aumento delle aree destinate a Zona B di completamento di mq 56 e la volumetria di mc 112 e non in diminuzione come riportato nella Relazione Esplicativa, in sede di approvazione della Variante al vigente Piano Regolatore Generale;

- 6) relativamente alla variante n. 6 si ritiene necessario che l'intera area oggetto dell' APC n.10 assuma la destinazione di Zona D, senza quindi individuazione delle aree residenziali ed a parcheggio pubblico, le quali saranno previste in sede di redazione del piano attuativo;
- 7) relativamente alla variante n. 8 si ritiene necessario che l'A.P.C. n. 19 venga trasformata in Zona di completamento "B2", normata dall'art. 63 delle N.T.A, relativo a zone a conservazione volumetrica; inoltre venga evidenziato e corretto l'errore relativo alla destinazione dell'area, da Zona Sr - Servizi con residenza riportata nell'Elab. D.I.1 al paragrafo "Calcolo delle volumetrie" a Zona A.P.C. - Residenziale, normata dall'art. 84 e dall'art. 107 delle NTA;
- 8) relativamente alle varianti n. 9 e n. 11, si ritiene necessario che tutte le aree con destinazione non vocata all'edificazione, individuate con specifico retino nelle tavole di zonizzazione, debbano assumere la destinazione di zona agricola con riportati gli ambiti definitivi di tutela in essi presenti;
- 9) relativamente alla variante n. 10 si ritiene necessario stralciare dell'A.P.C. n. 20 ed il relativo art. n. 107bis; l'area in questione dovrà mantenere la vigente destinazione urbanistica di zona "E" agricola, con le relative tutele;
- 10) relativamente alle varianti n. 12 e n. 13, si ritiene necessario che venga evidenziata e corretta l'incongruenza rilevata, riguardante lo scambio tra la variante n. 12 con la variante n. 13 nella *Relazione Esplicativa - Elab. D.I.1* e precisamente nella *Tabella – Calcolo volumetrie (pag. 8)* rispetto all'*Elab. I.5 Uso del Suolo – Variante Tecnica*, in sede di approvazione della Variante al vigente Piano Regolatore Generale;
- 11) relativamente alla variante n. 14, si ritiene necessario che venga evidenziata e corretta l'incongruenza rilevata, riguardante la superficie territoriale e la volumetria realizzabile indicate nella *Relazione Esplicativa - Elab. D.I.1* e precisamente nella *Tabella – Calcolo volumetrie (pag. 8)* e nell'*Elab.13.1 – Norme Tecniche di Attuazione*, in sede di approvazione della Variante al vigente Piano Regolatore Generale;
- 12) relativamente alla variante n. 15, si ritiene la stessa non ammissibile per le motivazioni sopra riportate e si invita il Comune a verificare l'esistenza dell'edificio realizzato sul confine tra la zona agricola e la zona B di completamento;
- 13) relativamente alla variante n. 16, si ritiene necessario che venga evidenziata e corretta l'incongruenza rilevata, riguardante la superficie territoriale dell'APC n. 21 riportata nella *Relazione Esplicativa* trasmessa (Elab. D.I.1) e nell'*Elab. 13.3 Norme Tecniche di Attuazione*, all'art. 107ter., in sede di approvazione della Variante al vigente Piano Regolatore Generale;
Relativamente alle Norme Tecniche di Attuazione si rileva quanto segue:
- 14) necessità che il Comune verifichi che tutti gli interventi urbanistici preventivi di iniziativa privata prevedano le opere di urbanizzazione primaria e la loro realizzazione in modo da non ostacolare la realizzazione degli altri piani attuativi o delle altre previsioni del P.R.G.;
- 15) necessità che il Comune uniformi le prescrizioni particolari degli articoli presenti nelle N.T.A.;
- 16) **Art. 21 – Parti in trasformazione "Aree di Progetto Coordinato"**
necessità che venga stralciata la frase al comma 4) introdotta con il recepimento delle osservazioni, relativa ai subcomparti;
- 17) **Art. 57 – Centro Storico**
necessità che venga stralciata la frase introdotta con il recepimento delle osservazioni relativa alla segnalazione di inizio attività;
- 18) **Art. 83 – Limite Aree di Progetto Coordinato**
necessità che venga stralciata la frase introdotta con il recepimento delle osservazioni relativa ai subcomparti e la frase relativa alla localizzazione del parcheggio e del verde pubblico;
- 19) **Art. 88 – Individuazione Sub comparti delle A.P.C.**
necessità che venga stralciata l'ultima frase relativa ai subcomparti;
- 20) **Art. 98 – Area di Progetto Coordinato APC n.10**
necessità che venga rielaborato l'art. 98 delle N.T.A. alla luce del parere espresso dallo scrivente Settore per l'APC n. 10;
- 21) **Art. 107 bis – Area di Progetto Coordinato APC n.20**
necessità di stralciare il suddetto articolo che norma l'APC n. 20, ritenuta dallo scrivente Settore non ammissibile;
- 22) **Art. 107 ter – Area di Progetto Coordinato APC n.21**

necessità che il Comune stralci dall'art. n. 107ter le disposizioni relative all'attuazione dell'APC per subcomparti, che invece, se necessario, possono essere individuati in sede di elaborazione dello stesso piano attuativo.

“”“”

CONSIDERATO che con delibera del Presidente della Provincia n. 1 del 14.07.2014 ad oggetto: “Approvazione Regolamento concernente la soppressione degli organismi collegiali previsti da leggi regionali per lo svolgimento di funzioni conferite agli Enti Locali - Comitato Provinciale per il Territorio” è stato soppresso il Comitato Provinciale per il Territorio;

RITENUTO che il citato parere del Settore Pianificazione Territoriale possa ritenersi integralmente condivisibile e che pertanto si possa procedere all'espressione del parere di conformità di cui all'art. 26 della L.R. n. 34/92 e ss.mm.ii., per gli stessi motivi ed alle stesse condizioni in esso contenuti;

SI PROPONE QUANTO SEGUE

A) di esprimere parere favorevole di conformità con la normativa urbanistica vigente e con le previsioni del PPAR, del PIT e del PTCP - ai sensi dell'art. 26 della LR n. 34/92 e successive modificazioni ed integrazioni – sulla Variante al vigente Piano Regolatore Generale adeguato al PPAR adottata e adottata definitivamente dal Comune di Maltignano rispettivamente con Delibere di Consiglio Comunale n. 6 del 08.04.2014 e n. 7 del 19.01.2015 condizionatamente all'accoglimento dei seguenti rilievi:

- 1) le modifiche apportate con la Variante di che trattasi debbono intendersi solo ed esclusivamente quelle descritte nel presente parere istruttorio ed elencate nelle relazioni illustrative predisposte dal Comune, rimanendo pertanto esclusa qualsiasi altra modifica apportata al Piano e di cui non è stata evidenziata la presenza;
- 2) necessità del rispetto delle prescrizioni contenute nei pareri degli Enti acquisiti nell'ambito del presente procedimento;
- 3) relativamente alla variante n. 2 si ritiene necessario che venga evidenziato e corretto l'errore rilevato, riguardante la riduzione della zona B1 di completamento e non della zona B1*, in sede di approvazione della Variante al vigente Piano Regolatore Generale;
- 4) relativamente alla variante n. 3 si ritiene necessario che venga evidenziato e corretto l'errore rilevato, riguardante l'art. 72 che disciplina le zone per l'edilizia economica e popolare al posto dell'art. 69 erroneamente riportato nella Relazione Esplicativa, in sede di approvazione della Variante al vigente Piano Regolatore Generale;
- 5) relativamente alla variante n. 5 si ritiene necessario che vengano evidenziati e corretti gli errori rilevati, riguardante l'aumento delle aree destinate a Zona B di completamento di mq 56 e la volumetria di mc 112 e non in diminuzione come riportato nella Relazione Esplicativa, in sede di approvazione della Variante al vigente Piano Regolatore Generale;
- 6) relativamente alla variante n. 6 si ritiene necessario che l'intera area oggetto dell' APC n.10 assuma la destinazione di Zona D, senza quindi individuazione delle aree residenziali ed a parcheggio pubblico, le quali saranno previste in sede di redazione del piano attuativo;
- 7) relativamente alla variante n. 8 si ritiene necessario che l'A.P.C. n. 19 venga trasformata in Zona di completamento “B2”, normata dall'art. 63 delle N.T.A, relativo a zone a conservazione volumetrica; inoltre venga evidenziato e corretto l'errore relativo alla destinazione dell'area, da *Zona Sr - Servizi con residenza* riportata nell'Elab. D.I.1

al paragrafo “*Calcolo delle volumetrie*” a Zona A.P.C. - *Residenziale*, normata dall’art. 84 e dall’art. 107 delle NTA;

- 8) relativamente alle varianti n. 9 e n. 11, si ritiene necessario che tutte le aree con destinazione non vocata all’edificazione, individuate con specifico retino nelle tavole di zonizzazione, debbano assumere la destinazione di zona agricola con riportati gli ambiti definitivi di tutela in essi presenti;
- 9) relativamente alla variante n. 10 si ritiene necessario stralciare dell’A.P.C. n. 20 ed il relativo art. n. 107bis; l’area in questione dovrà mantenere la vigente destinazione urbanistica di zona “E” agricola, con le relative tutele;
- 10) relativamente alle varianti n. 12 e n. 13, si ritiene necessario che venga evidenziata e corretta l’incongruenza rilevata, riguardante lo scambio tra la variante n. 12 con la variante n. 13 nella *Relazione Esplicativa - Elab. D.I.1* e precisamente nella *Tabella – Calcolo volumetrie (pag. 8)* rispetto all’*Elab. I.5 Uso del Suolo – Variante Tecnica*, in sede di approvazione della Variante al vigente Piano Regolatore Generale;
- 11) relativamente alla variante n. 14, si ritiene necessario che venga evidenziata e corretta l’incongruenza rilevata, riguardante la superficie territoriale e la volumetria realizzabile indicate nella *Relazione Esplicativa - Elab. D.I.1* e precisamente nella *Tabella – Calcolo volumetrie (pag. 8)* e nell’*Elab.13.1 – Norme Tecniche di Attuazione*, in sede di approvazione della Variante al vigente Piano Regolatore Generale;
- 12) relativamente alla variante n. 15, si ritiene la stessa non ammissibile per le motivazioni sopra riportate e si invita il Comune a verificare l’esistenza dell’edificio realizzato sul confine tra la zona agricola e la zona B di completamento;
- 13) relativamente alla variante n. 16, si ritiene necessario che venga evidenziata e corretta l’incongruenza rilevata, riguardante la superficie territoriale dell’APC n. 21 riportata nella *Relazione Esplicativa* trasmessa (*Elab. D.I.1*) e nell’*Elab. 13.3 Norme Tecniche di Attuazione*, all’art. 107ter., in sede di approvazione della Variante al vigente Piano Regolatore Generale;

Relativamente alle Norme Tecniche di Attuazione si rileva quanto segue:

- 14) necessità che il Comune verifichi che tutti gli interventi urbanistici preventivi di iniziativa privata prevedano le opere di urbanizzazione primaria e la loro realizzazione in modo da non ostacolare la realizzazione degli altri piani attuativi o delle altre previsioni del P.R.G.;
- 15) necessità che il Comune uniformi le prescrizioni particolari degli articoli presenti nelle N.T.A.;
- 16) **Art. 21 – Parti in trasformazione “Aree di Progetto Coordinato”**
necessità che venga stralciata la frase al comma 4) introdotta con il recepimento delle osservazioni, relativa ai subcomparti;
- 17) **Art. 57 – Centro Storico**
necessità che venga stralciata la frase introdotta con il recepimento delle osservazioni relativa alla segnalazione di inizio attività;
- 18) **Art. 83 – Limite Aree di Progetto Coordinato**
necessità che venga stralciata la frase introdotta con il recepimento delle osservazioni relativa ai subcomparti e la frase relativa alla localizzazione del parcheggio e del verde pubblico;
- 19) **Art. 88 – Individuazione Sub comparti delle A.P.C.**
necessità che venga stralciata l’ultima frase relativa ai subcomparti;
- 20) **Art. 98 – Area di Progetto Coordinato A.P.C. n.10**
necessità che venga rielaborato l’art. 98 delle N.T.A. alla luce del parere espresso dallo scrivente Settore per l’APC n. 10;
- 21) **Art. 107 bis – Area di Progetto Coordinato A.P.C. n.20**
necessità di stralciare il suddetto articolo che norma l’APC n. 20, ritenuta dallo scrivente Settore non ammissibile;

22) Art. 107 ter – Area di Progetto Coordinato A.P.C. n.21

necessità che il Comune stralci dall'art. n. 107ter le disposizioni relative all'attuazione dell'APC per subcomparti, che invece, se necessario, possono essere individuati in sede di elaborazione dello stesso piano attuativo.

B) Di da dare atto che l'adozione del presente decreto non comporta oneri a carico del Bilancio dell'Ente.

C) Di dichiarare il presente decreto immediatamente eseguibile.

Il Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale

Dott. Ing. Antonino Colapinto

IL PRESIDENTE

Ritenuto di condividere il documento per le motivazioni riportate e pertanto di poter far propria la proposta presentata;

VISTO che la proposta riporta il parere favorevole di regolarità tecnica dell'Ufficio interessato;

VISTA la L. 7 aprile 2014, n. 56 recante *"Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni"*;

VISTI i commi 55 e 66 dell'art. 1 della L. 56/2014 che stabiliscono i poteri e le prerogative del Presidente della Provincia;

VISTO il documento posto a fondamento e motivazione della presente proposta di decreto;

RITENUTO di condividere il documento per le motivazioni riportate e pertanto di poter far propria la proposta presentata;

ACQUISITI i pareri favorevoli di cui all'art. 49 del D.L.vo n. 267/2000;

DECRETA

A) di esprimere parere favorevole di conformità con la normativa urbanistica vigente e con le previsioni del PPAR, del PIT e del PTCP - ai sensi dell'art. 26 della LR n. 34/92 e successive modificazioni ed integrazioni – sulla Variante al vigente Piano Regolatore Generale adeguato al PPAR adottata e adottata definitivamente dal Comune di Maltignano rispettivamente con Delibere di Consiglio Comunale n. 6 del 08.04.2014 e n. 7 del 19.01.2015, condizionatamente all'accoglimento dei seguenti rilievi:

- 1) le modifiche apportate con la Variante di che trattasi debbono intendersi solo ed esclusivamente quelle descritte nel presente parere istruttorio ed elencate nelle relazioni illustrative predisposte dal Comune, rimanendo pertanto esclusa qualsiasi altra modifica apportata al Piano e di cui non è stata evidenziata la presenza;
- 2) necessità del rispetto delle prescrizioni contenute nei pareri degli Enti acquisiti nell'ambito del presente procedimento;
- 3) relativamente alla variante n. 2 si ritiene necessario che venga evidenziato e corretto l'errore rilevato, riguardante la riduzione della zona B1 di completamento e non della zona B1*, in sede di approvazione della Variante al vigente Piano Regolatore Generale;
- 4) relativamente alla variante n. 3 si ritiene necessario che venga evidenziato e corretto l'errore rilevato, riguardante l'art. 72 che disciplina le zone per l'edilizia economica e popolare al posto dell'art. 69 erroneamente riportato nella Relazione Esplicativa, in sede di approvazione della Variante al vigente Piano Regolatore Generale;
- 5) relativamente alla variante n. 5 si ritiene necessario che vengano evidenziati e corretti gli errori rilevati, riguardante l'aumento delle aree destinate a Zona B di completamento di mq 56 e la volumetria di mc 112 e non in diminuzione come

riportato nella Relazione Esplicativa, in sede di approvazione della Variante al vigente Piano Regolatore Generale;

- 6) relativamente alla variante n. 6 si ritiene necessario che l'intera area oggetto dell' A.P.C. n.10 assuma la destinazione di Zona D, senza quindi individuazione delle aree residenziali ed a parcheggio pubblico, le quali saranno previste in sede di redazione del piano attuativo;
- 7) relativamente alla variante n. 8 si ritiene necessario che l'A.P.C. n. 19 venga trasformata in Zona di completamento "B2", normata dall'art. 63 delle N.T.A, relativo a zone a conservazione volumetrica; inoltre venga evidenziato e corretto l'errore relativo alla destinazione dell'area, da *Zona Sr - Servizi con residenza* riportata nell'Elab. D.I.1 al paragrafo "*Calcolo delle volumetrie*" a *Zona A.P.C. - Residenziale*, normata dall'art. 84 e dall'art. 107 delle NTA;
- 8) relativamente alle varianti n. 9 e n. 11, si ritiene necessario che tutte le aree con destinazione non vocata all'edificazione, individuate con specifico retino nelle tavole di zonizzazione, debbano assumere la destinazione di zona agricola con riportati gli ambiti definitivi di tutela in essi presenti;
- 9) relativamente alla variante n. 10 si ritiene necessario stralciare dell'A.P.C. n. 20 ed il relativo art. n. 107bis; l'area in questione dovrà mantenere la vigente destinazione urbanistica di zona "E" agricola, con le relative tutele;
- 10)relativamente alle varianti n. 12 e n. 13, si ritiene necessario che venga evidenziata e corretta l'incongruenza rilevata, riguardante lo scambio tra la variante n. 12 con la variante n. 13 nella *Relazione Esplicativa - Elab. D.I.1* e precisamente nella *Tabella – Calcolo volumetrie (pag. 8)* rispetto all'*Elab. I.5 Uso del Suolo – Variante Tecnica*, in sede di approvazione della Variante al vigente Piano Regolatore Generale;
- 11)relativamente alla variante n. 14, si ritiene necessario che venga evidenziata e corretta l'incongruenza rilevata, riguardante la superficie territoriale e la volumetria realizzabile indicate nella *Relazione Esplicativa - Elab. D.I.1* e precisamente nella *Tabella – Calcolo volumetrie (pag. 8)* e nell'*Elab.13.1 – Norme Tecniche di Attuazione*, in sede di approvazione della Variante al vigente Piano Regolatore Generale;
- 12)relativamente alla variante n. 15, si ritiene la stessa non ammissibile per le motivazioni sopra riportate e si invita il Comune a verificare l'esistenza dell'edificio realizzato sul confine tra la zona agricola e la zona B di completamento;
- 13) relativamente alla variante n. 16, si ritiene necessario che venga evidenziata e corretta l'incongruenza rilevata, riguardante la superficie territoriale dell'APC n. 21 riportata nella Relazione Esplicativa trasmessa (Elab. D.I.1) e nell'Elab. 13.3 Norme Tecniche di Attuazione, all'art. 107ter., in sede di approvazione della Variante al vigente Piano Regolatore Generale;

Relativamente alle Norme Tecniche di Attuazione si rileva quanto segue:

- 14) necessità che il Comune verifichi che tutti gli interventi urbanistici preventivi di iniziativa privata prevedano le opere di urbanizzazione primaria e la loro realizzazione in modo da non ostacolare la realizzazione degli altri piani attuativi o delle altre previsioni del P.R.G.;
- 15) necessità che il Comune uniformi le prescrizioni particolari degli articoli presenti nelle N.T.A.;
- 16) **Art. 21 – Parti in trasformazione “Aree di Progetto Coordinato”**
necessità che venga stralciata la frase al comma 4) introdotta con il recepimento delle osservazioni, relativa ai subcomparti;
- 17) **Art. 57 – Centro Storico**

necessità che venga stralciata la frase introdotta con il recepimento delle osservazioni relativa alla segnalazione di inizio attività;

18) Art. 83 – Limite Aree di Progetto Coordinato

necessità che venga stralciata la frase introdotta con il recepimento delle osservazioni relativa ai subcomparti e la frase relativa alla localizzazione del parcheggio e del verde pubblico;

19) Art. 88 – Individuazione Sub comparti delle A.P.C.

necessità che venga stralciata l'ultima frase relativa ai subcomparti;

20) Art. 98 – Area di Progetto Coordinato APC n.10

necessità che venga rielaborato l'art. 98 delle N.T.A. alla luce del parere espresso dallo scrivente Settore per l'APC n. 10;

21) Art. 107 bis – Area di Progetto Coordinato APC n.20

necessità di stralciare il suddetto articolo che norma l'APC n. 20, ritenuta dallo scrivente Settore non ammissibile;

22) Art. 107 ter – Area di Progetto Coordinato APC n.21

necessità che il Comune stralci dall'art. n. 107ter le disposizioni relative all'attuazione dell'APC per subcomparti, che invece, se necessario, possono essere individuati in sede di elaborazione dello stesso piano attuativo.

B) Di da dare atto che l'adozione del presente decreto non comporta oneri a carico del Bilancio dell'Ente.

C) Di dichiarare il presente decreto immediatamente eseguibile.

LETTO APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Il Presidente
LOGGI SERGIO

Il Segretario Generale
AVV. LOCANDRO GIUSEPPE

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che la presente deliberazione, in copia conforme, è stata pubblicata mediante affissione all'Albo Pretorio On Line di questa provincia il giorno

E vi rimarrà in pubblicazione per 15 (quindici) giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124, c1, Dlgs. 267/2000.

Ascoli Piceno, li _____

Il Segretario Generale
AVV. LOCANDRO GIUSEPPE

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione,

È divenuta esecutiva il giorno 25/07/2023

In quanto dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, c. 4, D.Lgs. 267/2000).

Diverrà esecutiva il giorno _____

Per la scadenza del termine di 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, c. 3, D.Lgs. 267/2000).

Ascoli Piceno, li 25/07/2023

Il Segretario Generale
AVV. LOCANDRO GIUSEPPE