



COPIA DI ATTO DELLA GIUNTA
Seduta del 13/12/2023 n. 148

**OGGETTO: VARIANTE PIANO PARTICOLAREGGIATO DEI FABBRICATI RURALI
STORICI COSTITUENTE ANCHE VARIANTE NON SOSTANZIALE AL P.R.G.-
CONTRODEDUZIONI OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE DEFINITIVA.**

L'anno Duemilaventitre il giorno **Tredici** del mese di **Dicembre** alle ore **12:00**, nella sala delle adunanze del comune, convocata dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

N.	Cognome e Nome	Carica	Presenza
1	ASCANI ROBERTO	SINDACO	Si
2	CALVANI ROMINA	VICE SINDACO	Si
3	AGOSTINELLI AMEDEA	ASSESSORE	Si
4	CITTADINI RUBEN	ASSESSORE	Si
5	FORIA SERGIO	ASSESSORE	Si
6	MARCONI ANDREA	ASSESSORE	Si
	Presenti N. 6	Assenti N. 0	

Assiste il Segretario Generale, dott. **IMPERATO SALVATORE**

Constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza il dott. **ASCANI ROBERTO** ed invita la Giunta Comunale alla discussione dell'oggetto su riferito.



LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

CHE ai sensi dell'art.15 della Legge Regione Marche n. 13/1990 con delibera di Consiglio Comunale n°52 del 19/03/1995 è stato approvato il Piano Particolareggiato dei Fabbricati Rurali Storici di Castelfidardo;

CHE con successive varianti, approvate con delibere di Consiglio Comunale: n 121 del 09/11/2006, n. 82 del 29/09/2009, n.85 del 28/09/2010 e n.62 del 26/05/2014 e delibera di Giunta Comunale n.51 del 30/05/2019 si è modificato l'originario piano particolareggiato;

CHE l'Amministrazione Comunale ha deciso di adottare una nuova variante al suddetto piano in quanto dopo quasi 30 anni dalla sua iniziale approvazione, che ha imposto la conservazione gli immobili rurali censiti mediante direttive progettuali privilegianti il Restauro Conservativo, gli interventi conservativi eseguiti sono stati piuttosto limitati cosicché la maggioranza di tali immobili versa in condizioni di degrado e precarietà, dequalificando il paesaggio circostante;

CHE da un'analisi più approfondita non tutti gli immobili principali censiti possiedono quelle caratteristiche di pregio per cui solo il restauro conservativo permetterebbe di non dequalificarli;

CHE una ristrutturazione mirata alla conservazione/ripristino dei caratteri tipologici rurali essenziali (muratura, piattabande, marcapiani, cornici, copertura a falde con coppi, porte e finestre ad arco, ecc...) permetterebbe di riqualificare gli immobili censiti che non possiedono caratteristiche peculiari di pregio e che versano in condizioni di estremo degrado e precarietà;

CHE su mandato dell'Amministrazione Comunale, nel mese di ottobre 2022 i tecnici del Settore IV° Urbanistica – Edilizia Privata elaboravano tale variante, previa consultazione della cittadinanza, trasmettendo la stessa agli enti preposti (Regione, Provincia, Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio) per l'ottenimento dei pareri di competenza;

CHE con nota pervenuta in data 24/11/2022 prot. n.25293 (allegata al presente atto) la Regione Marche – Dipartimento Infrastrutture, Territorio e Protezione Civile , riteneva le modifiche introdotte dalla variante non sostanziali dal punto di vista della compatibilità geomorfologica, non reputando necessario l'emissione di un nuovo parere fermo restando le disposizioni recate dalle NTA del PAI e dal D.M. 17/01/2018 “Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni” e relativa Circolare n. 7 C.S.LL.PP. del 21/01/2019, di cui si dovrà tener conto in fase progettazione esecutiva; in ordine alla compatibilità tra lo strumento urbanistico in oggetto e le pericolosità idrauliche presenti ai sensi dell'art. 10 della LR 22/2011, trattandosi di variante da cui non deriva

COPIA DI ATTO DELLA GIUNTA

Seduta del 13/12/2023 n. 148



una trasformazione territoriale in grado di modificare il regime idraulico ai sensi della DGR 53/2014, non rientrando nei casi specificati al paragrafo 2.2 “Ambito di applicazione” lettere a), b) e c) della DGR stessa, si ritiene che per la variante in oggetto ricorrano le condizioni di esclusione dalla Verifica di Compatibilità Idraulica;

CHE con nota pervenuta in data 16/01/2023 prot. n.1126 (allegata al presente atto) il Ministero della Cultura – Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio – Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ancona e Pesaro e Urbino esprimeva una sostanziale valutazione positiva alla variante, per quanto di propria competenza, fornendo comunque delle indicazioni specifiche per i singoli interventi;

CHE all’interno della procedura di screening semplificato di V.A.S. la Provincia di Ancona - Settore IV – Area Pianificazione e Programmazione territoriale e di coordinamento e di settore – SIT trasmetteva un nota al Settore IV dello stesso ente – Area Governo del Territorio, pervenuta per conoscenza al comune di Castelfidardo in data 07/03/2023 prot. n.5536 (allegata al presente atto), con cui limitatamente alle indicazioni ed alle tutele previste dal vigente Piano di gestione del sito Natura 2000 – ZSC IT5320008 “Selva di Castelfidardo” approvato con DGR n.551 del 15/07/2015 la variante in oggetto non abbia caratteristiche tali da suggerire l’invio a valutazione Ambientale Strategica, tuttavia riteneva utile in fase di stesura definitiva della variante specificare per gli edifici che ricadono nelle Zone Speciali di Conservazione la necessità di redigere lo screening di Valutazione di Incidenza e l’obbligo del rispetto delle disposizioni del Piano di Gestione del sito;

CHE con nota pervenuta in data 22/03/2023 prot. n.6880 (allegata al presente atto) la Provincia di Ancona- Settore IV- Area Governo del Territorio trasmetteva la propria Determinazione Dirigenziale n.369 del 17/03/2023 di esclusione dell’intervento in esame dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica;

VISTO il parere favorevole espresso della Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 27/04/2023;

VISTA la delibera di Giunta Comunale del 03/05/2023 n.51 con cui si adottava la variante al Piano particolareggiato dei fabbricati rurali storici, ai sensi dell’art.30 della L.R. 05/08/1992 n.34;

VISTA la nota del 08/05/2023 ns. prot. n.10246 con cui si chiedeva alla Provincia di Ancona, Settore IV Area Governo del Territorio, il parere sulla suddetta variante ai sensi dell’art.30 c.3 della L.R. 34/1992 previa pubblicazione di apposito avviso pubblico presso l’Albo Pretorio comunale;

VISTA la nota della Provincia di Ancona pervenuta in data 23/05/2023 (ns. prot. n.11671 del 24/05/2023) con cui si evidenziava che la presente variante dovrebbe costituire anche variante al P.R.G., in quanto il censimento dei fabbricati rurali storici disciplinato ai sensi dell’art.16 delle

COPIA DI ATTO DELLA GIUNTA

Seduta del 13/12/2023 n. 148



N.T.A. del PPAR con le disposizioni introdotte dall'art.15 c. 1 e 2 della L.R. 13/90 è parte integrante e sostanziale del P.R.G. del Comune di Castelfidardo adeguato al PPAR;

VISTO inoltre che la stessa Provincia di Ancona ha chiesto di aggiornare la documentazione fotografica a corredo delle singole schede disciplinanti gli interventi edilizi consentiti negli immobili oggetto di variante;

CONSTATATO che a seguito di queste modifiche in data 04/07/2023 con nota prot. n.14653 si rinviava in provincia il rapporto preliminare di screening semplificato ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e delibera G.R. 1647 del 23/12/2019;

VISTO che in data 23/08/2023 con nota ns. prot. n.18581 perveniva dalla Provincia di Ancona – Settore IV Area Governo del Territorio la comunicazione di esclusione dalla procedura di VAS della presente variante Piano particolareggiato dei fabbricati rurali storici, come indicato nell'allegata determinazione del competente Dirigente della Provincia del 18/08/2023 n.1057;

VISTO che con delibera di Giunta Comunale n.108 del 13/09/2023 si revocava la precedente delibera n.51 del 03/05/2023 adottando nuovamente la variante al Piano particolareggiato dei fabbricati rurali storici costituente anche variante non sostanziale al P.R.G.

CONSTATATO ai sensi dell'art.30 della L.R. 34/1992 l'avviso pubblico è stato pubblicato all'albo pretorio, oltre che sul proprio sito internet e mediante manifesti nel territorio comunale, dal 14/09/2023 al 15/11/2023, come risulta dall'allegata attestazione dell'ufficio messi comunali.

ACCERTATO che durante il periodo di pubblicazione sono pervenute le seguenti osservazioni da parte di privati cittadini:

- 1) P. A. (Prot. n. 25046 del 06/11/2023)
Oggetto: Scheda n° 250, che ha ottenuto 35 punti
- 2) A. A., A. A. M. (Prot. n.25636 del 13/07/2020)
Oggetto: Scheda n° 70, che ha ottenuto 41 punti
- 3) S. C. (Prot. n. 25679 del 14/11/2023)
Oggetto: Scheda n° 183, che ha ottenuto 30 punti
- 4) C. M., C. M. (Prot. n. 25821 del 16/11/2023)
Oggetto: Scheda n° 242, che ha ottenuto 53 punti
- 5) M. S., Geom. Gianluca Camilletti (Prot. n. 25960 del 17/11/2023)



Oggetto: Scheda n° 145, che ha ottenuto 12 punti

6) Country House “La Finestra sul Conero” di Guido Merendoni (prot. n. 27705 dell’11/12/2023)

Oggetto: Integrazione alle N.T.A.

DATO ATTO CHE con decreto del Presidente della Provincia di Ancona n.152 del 16/11/2023, la stessa provincia prendeva atto della “*Variante al Piano Particolareggiato dei fabbricati Rurali Storici*” adottata dal Comune di Castelfidardo con delibera di G.C. n.108 del 13/09/2023 e ne disponeva l’archiviazione ai sensi dell’art.30 della L.R. 34/1992 e ss.mm.ii.;

CONSTATATO CHE in data 23/11/2023 e successivamente in data 13/12/2023, i tecnici redattori della variante parziale al PRG hanno elaborato le proprie controdeduzioni alle osservazioni pervenute;

VISTO che in data martedì 28/11/2023 la Commissione Edilizia Comunale ha analizzato le controdeduzioni proposte dai tecnici redattori, ad eccezione dell’osservazione n.6 pervenuta successivamente il 11/12/2023, accettando le stesse con lievi modifiche;

VISTO l’allegato elaborato ove vengono riportate le controdeduzioni definitive elaborate dai tecnici progettisti in data 13/12/2023 in adeguamento alle indicazioni formulate dalla Commissione Edilizia Comunale;

RITENUTO opportuno analizzare anche l’osservazione n.6) presentata da :
Country House “La Finestra sul Conero” di Guido Merendoni (prot. n. 27705 dell’11/12/2023)

Oggetto: Integrazione alle N.T.A.

anche se pervenuta oltre il termine stabilito nell’avviso pubblico;

VISTI gli art.15 e 30 della L.R. n°34 del 05/08/1992 e successive modificazioni e integrazioni che stabiliscono la procedura di adozione ed approvazione degli strumenti urbanistici comunali in variante non essenziale al P.R.G. vigente;

CONSTATATO sulla base dell’istruttoria svolta che il presente atto non ha effetti diretti e riflessi indiretti che si ripercuotono sulla situazione economico-patrimoniale dell’Ente;

DATO ATTO che ogni singola osservazione viene illustrata dal 28.11.2023 l’esito della votazione viene riportato di seguito ad ogni osservazione nel documento allegato;

RITENUTO opportuno procedere all’approvazione definitiva della variante al Piano particolareggiato dei fabbricati rurali storici costituente anche variante non sostanziale al P.R.G.;

COPIA DI ATTO DELLA GIUNTA

Seduta del 13/12/2023 n. 148



VISTO:

IL PARERE FAVOREVOLE DEL RESPONSABILE IV° SETTORE Urbanistica – Edilizia Privata espresso sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. 18/08/2000 ed inserito all'originale del presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale;

TENUTO CONTO di quanto descritto ed illustrato si passa all'esame, discussione e votazione di ogni osservazione seguendo il relativo ordine di assunzione al protocollo generale,

Si procede pertanto alla votazione delle singole osservazioni, punto per punto;

OSSERVAZIONE N.01:

Con votazione unanime e favorevole espressa nei modi e forme di legge la Giunta comunale approva l'osservazione n.01

OSSERVAZIONE N.02:

Con votazione unanime e favorevole espressa nei modi e forme di legge la Giunta comunale approva l'osservazione n.02

OSSERVAZIONE N.03:

Con votazione unanime e favorevole espressa nei modi e forme di legge la Giunta comunale approva l'osservazione n.03

OSSERVAZIONE N.04:

Con votazione unanime e favorevole espressa nei modi e forme di legge la Giunta comunale approva l'osservazione n.04, con la seguente prescrizione: *“Si conferma l'indicazione del progettista ad eccezione del parere relativo al punto 2), in quanto si autorizza l'arretramento del complesso edilizio a 7,5 metri dalla strada”*

OSSERVAZIONE N.05:

Con votazione unanime e favorevole espressa nei modi e forme di legge la Giunta comunale approva l'osservazione n.05

OSSERVAZIONE N.06:

Con votazione unanime e favorevole espressa nei modi e forme di legge la Giunta comunale approva l'osservazione n.06. Con la seguente prescrizione: *Si conferma l'indicazione del progettista ad eccezione della frase “Se realizzati entro una fascia di 10 metri dalle facciate dell'immobile oggetto di tutela, non potranno avere superficie superiore a 12 mq per unità abitativa. Se realizzati ad una distanza superiore ai 10 metri dalle facciate dell'immobile oggetto di tutela, dovranno rispettare il Regolamento per la realizzazione degli Interventi Edilizi Minori (che si applicherà per*

COPIA DI ATTO DELLA GIUNTA

Seduta del 13/12/2023 n. 148



ogni unità abitativa)” che viene sostituita dalla frase: “Se realizzati anche parzialmente entro una fascia di 8 metri dalle facciate dell’immobile oggetto di tutela, non potranno avere superficie superiore a 12 mq per unità abitativa. Se realizzati integralmente ad una distanza superiore agli 8 metri dalle facciate dell’immobile oggetto di tutela, dovranno rispettare il Regolamento per la realizzazione degli Interventi Edilizi Minori (che si applicherà per ogni unità abitativa) e norme urbanistiche generali””

Si procede successivamente alla votazione della proposta di delibera

CON VOTAZIONE UNANIME E FAVOREVOLE, resa nei modi e forme di legge;

DELIBERA

- 1) di dare atto che la premessa narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e qui deve intendersi come materialmente trascritta ed approvata;
- 2) di dare atto che a seguito di distinte votazioni le osservazioni presentate alla variante al Piano particolareggiato dei fabbricati rurali storici costituente anche variante non sostanziale al P.R.G. adottata con delibera di C.C. del 13/09/2023 n.108, hanno ottenuto l’esito riportato nel documento allegato;
- 3) di approvare definitivamente ai sensi degli artt. 15 e 30 della L.R. 5/08/1922 n.34 e successive modificazioni ed integrazioni la variante al Piano particolareggiato dei fabbricati rurali storici costituente anche variante non sostanziale al P.R.G, composto dagli stessi elaborati di cui all'atto di giunta comunale di adozione n° 108 del 13/09/2023, a cui vengono aggiunti il fascicolo delle sintesi delle osservazioni pervenute e relative controdeduzioni dei progettisti;
- 4) di dare atto, come richiesto dalla Provincia di Ancona nella determinazione del Dirigente IV Settore Area Governo del Territorio del 18/08/2023 n.1057, che le osservazioni accolte non hanno apportato modifiche sostanziali alla variante, tali da dover richiedere una nuova verifica di assoggettabilità a VAS;
- 5) di demandare ai competenti uffici per la procedura conseguente all'approvazione del presente variante ai sensi della L.R. 34/92 e successive modificazioni ed integrazioni.

Infine, stante l'urgenza a provvedere;

LA GIUNTA COMUNALE

COPIA DI ATTO DELLA GIUNTA
Seduta del 13/12/2023 n. 148



COMUNE DI CASTELFIDARDO

PROVINCIA DI ANCONA

CON SUCCESSIVA VOTAZIONE UNANIME E FAVOREVOLE espressa nei modi e forme di legge

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi per gli effetti dell'art.134 c.4 del T.U.E.L. 18/08/2000 n° 267.

oooooooooooooooooooooooooooo

Il presente atto viene letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to IMPERATO SALVATORE

IL SINDACO
f.to ASCANI ROBERTO

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio Informatico di questo Comune per 15 giorni consecutivi a partire dal _____ e contestualmente comunicata ai capigruppo consiliari ai sensi degli artt. 124 e 125 del TUEL 18.8.2000, n. 267.

Castelfidardo, _____

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to IMPERATO SALVATORE

E' copia conforme all'originale.

Castelfidardo, _____

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to IMPERATO SALVATORE

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4 del TUEL approvato con D.Lgs. n. 267/2000 e pubblicata in data 14/12/2023

Castelfidardo, 14/12/2023

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to IMPERATO SALVATORE

COPIA DI ATTO DELLA GIUNTA
Seduta del 13/12/2023 n. 148



COMUNE DI CASTELFIDARDO

PROVINCIA DI ANCONA
