



METAURO NOSTRO – CULTURA E TERRITORIO

ASSOCIAZIONE DI PROMOZIONE SOCIALE
(iscritta al registro regionale Decreto 258 del 10.11.04)

AL COMUNE DI MONTEFELCINO

OGGETTO : Osservazioni alla variante al piano regolatore comunale di cui alla delibera di adozione C.C. n. 39 del 23.12.2013.

L'Associazione Metauro Nostro Cultura e Territorio di Montefelcino, per le prerogative indicate nello statuto, propone le osservazioni alla variante al PRG indicata in oggetto.

Si allega quindi l'osservazione riferita all'**adeguamento urbanistico della zona C4 – Residenziale di Espansione privata in località Monteguiduccio**

e l'osservazione riferita alla **variante art 78 N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. (Piano Regolatore Generale).**

Montefelcino 26 marzo 2014

IL PRESIDENTE
Stefano Bellagamba

OGGETTO : Osservazioni alla variante al piano regolatore comunale di cui alla delibera di adozione C.C. n. 39 del 23.12.2013. **Adeguamento urbanistico della zona C4 – Residenziale di Espansione privata in località Monteguiduccio.**

Cosa prevede la nuova variante PRG :

A Monteguiduccio zona C4 viene modificato il tracciato della strada già previsto nell'attuale PRG e viene ripermetrata l'area riducendola di 585 MQ; ridotti gli standard da 34mq/abitante a 24 mq/abitante e ridotta la fascia di rispetto del fosso dai precedenti 10 ml a 5 ml. Infine la confinante zona L (di ristrutturazione urbanistica) viene anch'essa ridotta di 1064 MQ.

Premessa all'osservazione

Pur in presenza di numerose richieste da parte dei proprietari di rivedere in diminuzione le aree fabbricabili anche in altre parti del territorio comunale, nonché l'esistenza di un nostro ricorso pendente al TAR Marche per il medesimo obiettivo per le aree di fondovalle , l'amministrazione comunale ha previsto modifiche solo per Monteguiduccio riducendo proprio in quella frazione la zona C4 e la zona L , lasciando però inalterate le previsioni in altre frazioni. La variante sembra così intervenire aggiustando tante piccole e particolari esigenze locali che ripropongono un certo disagio da parte di questa associazione su come si propongono le varianti a Montefelcino.

Osservazioni

A) Per quanto riportato in premessa si chiede ai consiglieri comunali di non approvare la successiva delibera di approvazione definitiva della variante perché tale atto non ha riguardato la riduzione delle aree fabbricabili anche nelle restanti parti del territorio comunale come richiesto da tanti altri interessati.

B) In subordine, in riferimento art 45 NTA, mantenere la fascia di rispetto del fosso a 10,00 ml per evitare maggiori problemi futuri in caso di tracimazione .

Montefelcino 26 marzo 2014

IL PRESIDENTE
Stefano Bellagamba

OGGETTO : Osservazioni alla variante al piano regolatore comunale di cui alla delibera di adozione C.C. n. 39 del 23.12.2013. **Variante art 78 N.T.A. (Norme Tecnic he di Attuazione del P.R.G. (Piano Regolatore Generale).**

Cosa prevede la nuova variante PRG :

Viene modificato l'art 78 (regola tutte le zone sottoposte a Piano Attuativo) in cui vengono aggiunti 3 commi (dal comma 13 al comma 15) che prevedono ulteriori modalità di attuazione dei comparti individuati dal PRG. Significa la possibilità di proporre piani attuativi parziali, su comparti unitari, in caso di disaccordo tra i proprietari. In pratica ammette la possibilità di interventi parziali quando chi li propone possiede almeno due terzi dell'imponibile catastale degli immobili compresi nell'intero comparto. Le aree residue, in tempi successivi, possono presentare il loro piano attuativo uniformandosi al progetto di massima iniziale riferito all'intero comparto senza però più poter intervenire sulle previsioni di piano.

Inoltre è consentito lo scorporo dal perimetro di piani attuativi di immobili marginali per una superficie territoriale non superiore al 10% dell'area oggetto di piano attuativo.

Premessa all'osservazione

Come per la variante zona C4 di Monteguiduccio anche la variante dell'art 78, pur in questo caso dettando regole applicabili all'intero PRG, sembra però decisa e cucita addosso , come un abito da cerimonia, per particolari esigenze locali. Tale modifica all'art 78 vuole agevolare la trasformazione di aree fabbricabili quando i proprietari privati dell'area stessa non raggiungono un accordo fra loro. Si decide in sostanza che i proprietari che hanno un valore riferito all'intera area di almeno due terzi possano escludere dal loro progetto chi possiede fino ad un terzo e cioè il proprietario con l'area più piccola. E questo senza altri riferimenti o condizioni particolari e senza ulteriori presupposti di assimilabilità . Sarebbe interessante sapere , ad esempio, se sono stati messi a conoscenza di questa modifica tutti i proprietari delle aree. Almeno quelli che hanno eventuali contenziosi di questo tipo in corso.

Si osserva che i nuovi commi 13,14,15 assunti con l'odierna variante permettono l'attuazione di singoli subcomparti e di stralci funzionali di comparti unitari senza al contempo richiamare il rispetto delle condizioni e dei presupposti di legalità previsti dalla L.R. 34/92 (che impone fra l'altro la costituzione di un consorzio) e dell'art 17 comma 3 Legge 1150/92 che impone l'interesse improcrastinabile dell'amministrazione di dotare le aree di infrastrutture e servizi ed altre essenziali condizioni.

Osservazioni

A) al nuovo comma 13 dove viene riportato (.....Lo scorporo dovrà essere sottoscritto dai proprietari delle aree interessate.) modificare con (.....Lo scorporo dovrà essere sottoscritto da **tutti** i proprietari delle aree interessate.)

B) al nuovo comma 14 dove viene riportato (Qualora vi sia la documentata impossibilità di convenzionare un Piano Attuativo per tutto il Comparto è possibile proporre Piani Attuativi relativi a stralci funzionali sulla base di un progetto unitario che deve riguardare l'intero comparto come definito dagli elaborati di PRG) modificare con (Qualora vi sia la documentata impossibilità di convenzionare un Piano Attuativo per tutto il Comparto è possibile proporre Piani Attuativi relativi a stralci funzionali sulla base di un progetto unitario **presentato e sottoscritto da tutti i proprietari del comparto unitario** che deve riguardare l'intero comparto come definito dagli elaborati di PRG) .

C) al nuovo comma 15 dove viene riportato nella riga iniziale (Nel caso di intervento parziale.....) modificare con (Nel caso di intervento parziale **occorre in primis rispettare le condizioni e i presupposti di legalità previsti dall'art 17 comma 3 Legge 1150/42 e s.m.i. che impone fra l'altro l'interesse improcrastinabile dell'Amministrazione di dotare le aree di infrastrutture e servizi ed altre essenziali condizioni previsti dalle medesime normative....**)

Montefelcino 26 marzo 2014

IL PRESIDENTE
Stefano Bellagamba