



**COMUNE DI CHIARAVALLE**  
Provincia di Ancona

COPIA

Atto Consiglio Comunale

Nr. Atto: 6 del 26/02/2015

OGGETTO: ADOZIONE VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE RELATIVA ALLE  
“AREE BIANCHE”

L'anno **2015** addì **26** del mese di **Febbraio** alle ore **14.00** nella Residenza Comunale si è riunito il Consiglio Comunale in sessione Straordinaria di Prima convocazione.

Risultano presenti i signori:

Nominativo	Presente	Nominativo	Presente
DAMIANO COSTANTINI	SI	MOSCONI ANDREA	SI
BORIONI IRENE	SI	MORBIDONI MATTIA	SI
FRULLINI RICCARDO	SI	FONTI MASSIMO	SI
CHIAPPA ELEONORA	SI	CAMERUCCI SILVIA	SI
RE SILVIA	SI	TORELLI MARCO FLAVIO	SI
FAVI FRANCESCO	SI	SPINSANTI GIOVANNI	SI
GINI LORENZO	NO	TOGNI ETTORE	SI
DE SANTIS GIORGIO	SI	TANFANI STEFANO	SI
AMICUCCI CRISTINA	SI		

Componenti il Consiglio Comunale: presenti n°: 16 assenti n°: 1

Presidente del Consiglio Comunale: Dott.ssa RE SILVIA

Sono altresì presenti gli Assessori:

AMICUCCI CRISTINA	SI	FRULLINI RICCARDO	SI
FAVI FRANCESCO	SI	RUGGERI ROBERTA	NO

Partecipa il Segretario Generale Dott. GIANLUCA MAZZANTI

Vengono nominati scrutatori i seguenti Consiglieri:

Effettivi: CHIAPPA ELEONORA, MORBIDONI MATTIA, CAMERUCCI SILVIA

Supplenti: DE SANTIS GIORGIO, GINI LORENZO, TOGNI ETTORE

La seduta è pubblica.

# COMUNE DI CHIARAVALLE

Provincia di Ancona

Proposta n. 7 del 23/02/2015

OGGETTO: ADOZIONE VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE RELATIVA  
ALLE 'AREE BIANCHE'

Ufficio Urbanistica

Sindaco Damiano Costantini

**VISTO l'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, come modificato dall'art. 3 comma 1 lett. b) D.L. 174/2012**

**COSTITUENDO LA PRESENTE MERO ATTO DI INDIRIZZO**, non è richiesto il parere di regolarità tecnica.

Chiaravalle, \_\_\_\_\_

**Il Proponente**

---

## PARERE DI REGOLARITA' TECNICA:

Si esprime **PARERE FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione.

Chiaravalle, \_\_\_\_\_

**Il Responsabile del 5° Settore**

Arch. Armando Costantini

---

## PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE:

Si esprime **PARERE FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità contabile della presente proposta di deliberazione, in relazione ai seguenti impegni di spesa e alle seguenti diminuzioni di entrata:

Spesa:

Cap. \_\_\_\_\_ Impegno \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ € \_\_\_\_\_

Entrata:

Cap. \_\_\_\_\_ Accert. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ € \_\_\_\_\_

L'apposizione del visto di regolarità contabile, ai sensi dell'art. 153 comma 5° del D.Lgs. n. 267/2000, attestante la copertura finanziaria sarà effettuata, ai fini dell'esecutività, sul relativo provvedimento da adottare a cura del Responsabile del servizio, ai sensi dell'art. 107 comma 3° lett. d) del D.Lgs. n. 267/2000.

Chiaravalle, \_\_\_\_\_

**Il Responsabile del 3° Settore**

Dott. Enrico Bartoccio

---

**ATTESTAZIONE DI REGOLARITA' CONTABILE.** Non comportando la presente riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, non è richiesto il parere di regolarità contabile, ex art. 49 comma 1° del D.Lgs. 267/2000 come modificato dall'art. 3 comma 1 lett. b) del D.L. 174 del 10/10/2012.

Chiaravalle, \_\_\_\_\_

**Il Responsabile del 3° Settore**

Dott. Enrico Bartoccio

Durante la trattazione del seguente argomento, dopo le dichiarazioni di voto, esce il Consigliere Spinsanti. Alla votazione sono presenti n° 15 componenti il Consiglio Comunale.

Il Sindaco espone l'argomento, richiamando la delibera del Consiglio n. 43 del 2013 che ha dettato le linee di indirizzo della variante al PRG relative alle aree bianche con cui sono state attribuite le diverse destinazioni, distinte per tipologie.

La proposta di deliberazione viene incontro anche a richieste pervenuta da parte di cittadini.

Assicura che con l'adozione della variante vengono garantiti tutti gli standards urbanistici di legge e che sono state seguite procedure amministrative di cui la principale è la richiesta del parere di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) alla Provincia di Ancona, che ha escluso la variante dalla procedura di VAS.

Passa quindi ad analizzare specifiche aree e la loro destinazione.

Il Sindaco richiama il programma elettorale sull'adozione di questo atto, iniziata già con la precedente Amministrazione. Ringrazia il settore 5° e l'Ing. Vitaloni per il lavoro svolto.

La Presidente dà la parola al Cons. Spinsanti.

Il Cons. Spinsanti cita alcune piccole aree all'interno della città che potrebbero – a suo avviso – avere una destinazione d'uso a fini edificatori, risparmiando il consumo di suolo all'esterno del centro abitato. Dichiaro di essere contrario all'urbanizzazione delle aree agricole esterne al centro cittadino.

Interviene il Cons. Borioni che ricorda le linee di indirizzo già approvate, aventi la finalità di non aumentare le edificazioni in determinate zone. La proposta del Cons. Spinsanti andrebbe contro le suddette linee di indirizzo: si dichiara quindi non d'accordo con la richiesta del Consigliere.

Il Cons. Spinsanti replica brevemente, affermando che gli interventi da lui proposti sono davvero minimi, trattandosi di aree piccolissime. Si tratta di valutare le singole aree.

Il Sindaco fornisce alcune precisazioni in merito. Le pochissime aree di piccola superficie sono già state valutate e si è ritenuto opportuno non destinarle all'edificazione. Occorre guardare la variante nella sua interezza, che evita speculazioni ed edificazioni massicce.

Il Cons. Togni chiede un chiarimento tecnico, relativamente ai criteri di valutazione.

Gli risponde l'Ing. Giorgia Vitaloni dell'Ufficio Pianificazione Urbanistica.

Chiede la parola il Cons. Morbidoni che concorda col Sindaco e il Cons. Borioni.

La Presidente chiede ai Capigruppo le dichiarazioni di voto.

Il Capogruppo Mosconi, dopo alcune considerazioni sull'argomento, esprime il voto favorevole del gruppo di appartenenza.

La Capogruppo Camerucci, stanti le perplessità già esposte dal Cons. Spinsanti anticipa l'astensione dal voto del gruppo di appartenenza.

Il Capogruppo Togni dichiara l'astensione dal voto del gruppo di appartenenza.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### PREMESSO:

**CHE** la Legge n. 1150/42, definita anche legge urbanistica fondamentale, costituisce ancora nel nostro ordinamento l'unica legge che ha disciplinato in maniera organica la materia ed ha inserito, per la pianificazione comunale, il Piano Regolatore Generale che classifica le parti di territorio di pertinenza dei privati e quelle da assoggettare a patrimonio pubblico anche mediante esproprio;

**CHE** il vigente Piano Regolatore Generale, approvato con Atto Consiliare n. 32 del 12/04/1996 conformemente alle prescrizioni contenute nella delibera regionale n. 157 in data 25/01/1996, è divenuto esecutivo in data 15/09/1996;

**CHE** lo stesso PRG aveva individuato delle aree preordinate all'esproprio destinate ad insediamenti di carattere collettivo;

**CHE** i termini di efficacia per i vincoli preordinati all'esproprio sono fissati in cinque anni in campo nazionale, a seguito della sentenza n. 55 del 29 maggio 1968 della Corte Costituzionale, dalla Legge n.1187 del 1968;

**CHE** il venir meno dell'efficacia del vincolo pubblicistico, a seguito della non applicazione del PRG nei successivi cinque anni dalla sua approvazione, ha portato alla definizione di "aree bianche" per le zone con vincolo urbanistico decaduto;

**RILEVATO** che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 10/09/2013 sono state approvate le linee di indirizzo per la redazione della Variante al Piano Regolatore Generale relativa alle "aree bianche";

**RILEVATO** che con la stessa Deliberazione sono stati individuati gli obiettivi di natura pianificatoria da perseguire nella redazione della Variante al PRG:

- non generare ulteriori edificazioni oltre quelle già in atto nelle aree previste dal PRG vigente;
- riclassificare le cosiddette "aree bianche" prevedendo destinazioni differenti rispetto a quelle stabilite dal PRG vigente e in base alla loro dislocazione sul territorio comunale:
  - a) zone E - ZONE AGRICOLE (art. 6.8 NTA)
  - b) zone VR - ZONE A VERDE PER GIARDINI E PARCHI PRIVATI ANNESSI (art. 7.3.4 NTA)
  - c) zone TR - AMBITI DI TUTELA DI FRANGE URBANE (art. 7.3.5 NTA)

**CONSIDERATO** inoltre che, a seguito del ricevimento di richieste specifiche da parte di alcuni cittadini in merito alla declassificazione di alcune aree edificabili nel P.R.G. vigente, esse sono state declassificate in zone destinate al verde, anche sulla base del Programma di Amministrazione in materia;

**TENUTO CONTO** che il Decreto Ministeriale 1444/68 all'art. 3 stabilisce i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti;

**CONSIDERATO** che, nonostante la riclassificazione delle aree coinvolte dalla variante abbia comportato una diminuzione delle aree a destinazione pubblica, le verifiche puntuali degli standard di PRG ha dimostrato che essi risultano comunque ampiamente soddisfatti rispetto ai valori minimi fissati dalla normativa nazionale e regionale;

**CONSIDERATO:**

**CHE** ai fini del rispetto della normativa nazionale e regionale sulla Valutazione Ambientale Strategica, con nota prot. n. 22374 del 27/10/2014, è stato richiesto preliminarmente alla Provincia di Ancona un parere sulla esenzione della Variante in oggetto alle procedure previste per tali norme specifiche.

**CHE** la Provincia, con nota acquisita dal Comune di Chiaravalle al prot. n. 26039 del 11/12/2014, ha comunicato di escludere la variante dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, come stabilito dalle Linee Guida Regionali al paragrafo 1.3, punto 8, lettera k) (**allegato A**);

**CHE**, con nota prot. n. 22372 del 27/10/2014, è stata trasmessa alla Provincia di Ancona la richiesta di conferma del parere di cui all'art. 13 della Legge 64/74;

**CHE** la Provincia di Ancona, in data 03/12/2014, ha comunicato che, per gli aspetti relativi all'assetto di versante, il Comune può avvalersi del Parere del servizio Decentrato OO.PP. e Difesa del Suolo della Regione Marche, espresso in sede di PRG vigente. Mentre per gli aspetti relativi all'assetto idraulico, gli adempimenti relativi alla verifica di compatibilità ed invarianza idraulica, dovranno essere inoltrati alla Provincia di Ancona per le valutazioni di propria competenza (**allegato B**);

**CHE**, con nota prot. n. 3732 del 20/02/2015, è stata trasmessa alla ASUR MARCHE Area Vasta 2 – Servizio Igiene e Sanità Pubblica la richiesta di parere in merito alla Variante in adozione;

**PRESO ATTO** che la presente variante si compone dei seguenti elaborati conformi alla L.R. 34/92 e ss.mm.ii.:

Tav. 00 – Relazione

Tav. 01 – P.R.G. vigente

Tav. 02 – Riclassificazione delle aree soggette a trasformazione

Tav. 03 – P.R.G. variante

**CONSIDERATO** che la Variante in oggetto è stata esaminata nella seduta del 19/02/2015 dalla Commissione Urbanistica Comunale che ha espresso parere favorevole sulla suddetta;

**RITENUTO** opportuno procedere all'adozione della Variante al Piano Regolatore Generale relativa alle "Aree Bianche";

**VISTO** l'art. 42, secondo comma, del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 che attribuisce alla esclusiva competenza del Consiglio Comunale l'adozione del presente atto;

**VISTA** la L.R. n. 34/1992 e successive modifiche e integrazioni;

**RICHIAMATO** l'art. 2 della L.R. n. 19 del 16/08/2001;

Proposta n. 7

Delibera n. 6 del 26/02/2015

**RICHIAMATO** l'art. 49 del D.lgs.267/2000;

**PRESO ATTO** del parere favorevole espresso in data 23/2/2015 dal Responsabile del 5° Settore in ordine alla regolarità tecnica del presente atto;

**PRESO ATTO** del parere favorevole espresso in data 24/2/2015 dal Responsabile del 3° Settore in ordine alla regolarità contabile del presente atto;

La Presidente mette ai voti la proposta di deliberazione con il seguente risultato:

- Componenti Consiglio Comunale presenti: n. 15
- Componenti Consiglio Comunale votanti: n. 11
- Componenti Consiglio Comunale astenuti: n. 4 (Camerucci, Torelli, Togni, Tanfani)
- Voti favorevoli: n. 11

## **D E L I B E R A**

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. Di adottare ai sensi dell'art. 26 della Legge Regionale n. 34 del 05/08/1992 e successive modifiche e integrazioni, per le motivazioni espresse in premessa, la Variante al Piano Regolatore Generale relativa alle "Aree Bianche", costituita dai seguenti elaborati:
  - Tav. 00 – Relazione
  - Tav. 01 – P.R.G. vigente
  - Tav. 02 – Riclassificazione delle aree soggette a trasformazione
  - Tav. 03 – P.R.G. variante
3. Di stabilire che, ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 19 del 16.08.2001, la Variante adottata dal Consiglio Comunale sarà depositata a disposizione del pubblico, per sessanta giorni consecutivi, presso la Segreteria del Comune, previo avviso nel Bollettino Ufficiale della Regione. Dell'avvenuto deposito sarà data notizia mediante avviso pubblicato all'albo pretorio del Comune e sulle pagine locali di almeno un giornale quotidiano a diffusione regionale, nonché mediante affissione di manifesti in luoghi di pubblica frequenza del territorio comunale. Entro i sessanta giorni di deposito chiunque può formulare osservazioni sui criteri e sulle linee generali della Variante al P.R.G. adottata;
4. Di dare atto che l'adozione del presente atto non comporta alcun onere a carico del bilancio comunale;
5. Di trasmettere copia del presente atto al V Settore – Area Gestione del Territorio.

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Con la seguente separata votazione:

- Componenti Consiglio Comunale presenti: n. 15
- Componenti Consiglio Comunale votanti: n. 11

Proposta n. 7

Delibera n. 6 del 26/02/2015

- Componenti Consiglio Comunale astenuti: n. 4 (Camerucci, Torelli, Togni, Tanfani)
- Voti favorevoli: n. 11

## **DELIBERA**

di dichiarare il presente atto, data l'urgenza, immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 134 comma 4° del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.

\* \* \* \* \*

Ai sensi dell'art. 81 comma 2 del Regolamento del Consiglio Comunale e delle Commissioni Consiliari, gli interventi di cui al presente atto sono integralmente registrati su supporto digitale in formato MP3 che viene conservato presso la server-farm comunale. Le registrazioni sono consultabili attraverso il sito Internet del Comune.

Letto e sottoscritto

IL PRESIDENTE  
F.to Dott.ssa RE SILVIA

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Dott. MAZZANTI GIANLUCA

---

Per copia conforme all'originale

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott. MAZZANTI GIANLUCA

li, \_\_\_\_\_

---

### ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata, mediante affissione all'Albo Pretorio, per quindici giorni consecutivi dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_

li, \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Dott. MAZZANTI GIANLUCA

---

### CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell' art.134 comma 4, D.Lgs. 267/2000

li, \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Dott. MAZZANTI GIANLUCA

La presente deliberazione, è divenuta esecutiva il giorno \_\_\_\_\_ a seguito di pubblicazione all'Albo, per 10 giorni consecutivi (art.134 comma 3, D.Lgs. 267/2000)

li, \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Dott. MAZZANTI GIANLUCA