



**Comune  
di Tolentino**  
Provincia di Macerata

# PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA "M - C3 "

C/da PACE - ART. 24 NTA del PRG

**SEVERINI ASSOCIATI**  
+Partners

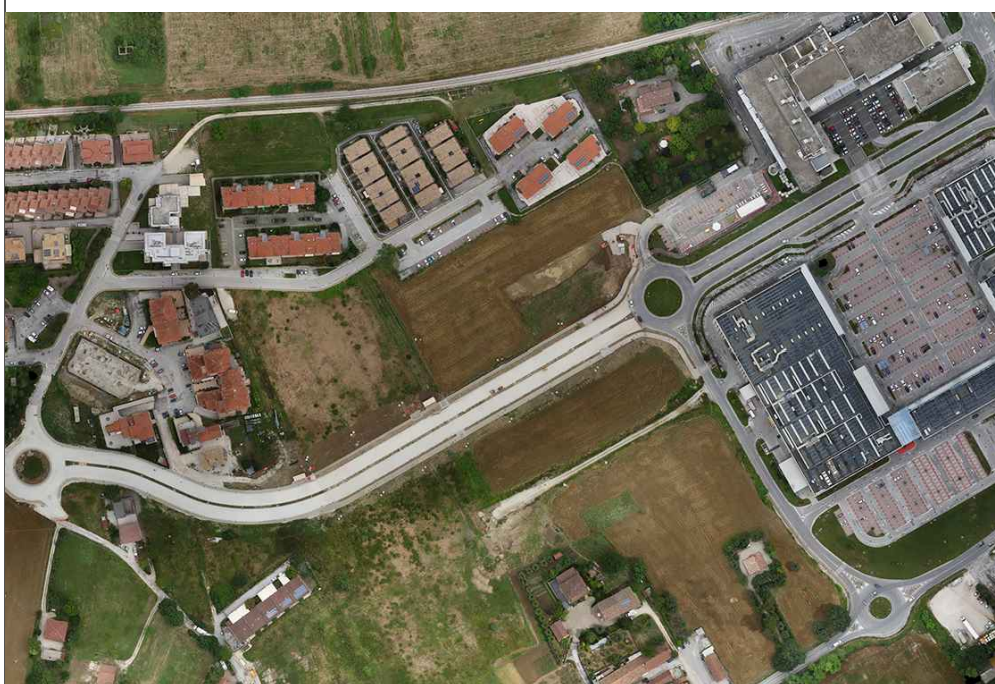
Gruppo di progettazione:

Prog.: Arch. Ubaldo Severini  
Arch. Viviana Severini

**ADOZIONE GM**  
con delibera n.83 del 18/03/2019

**APPROVAZIONE GM**  
CON OSSERVAZIONI ACCOLTE

Comune di TOLENTINO



Responsabile Servizio Urbanistica  
COMUNE DI TOLENTINO  
Ing. Patrizia Meo

Titolo:

OSSERVAZIONI / CONTRODEDUZIONI

tav.n°

Scala:

n° commessa:

002U18

Categoria di Progettazione:

Urbanistica

Nome file:

prot. n°:

– OSSERVAZIONE N° 1

NICOLA RUFFINI, GIGLIOLA RUFFINI, LANFRANCO SAMPAOLO

➤ estratto

## P R E M E S S O

*Che i proponenti, come sopra identificati, sono proprietari di un'area sita a Tolentino in c.da Pace, posta tra il comparto C2 del Piano Pace e via Sandro Pertini, catastalmente distinta al comune di Tolentino, foglio 39, particelle 431/p, 433/p, 493/p, della superficie complessiva di mq. 1.545;*

Omissis .....

Tutto ciò premesso,

## C H I E D O N O

formalmente, ai sensi della vigente normativa regionale in materia, che all'Art. 7 – Aree destinate all'edificazione – Punto A – Aree residenziali delle NTA allegata alla Variante al Piano Particolareggiato c.da Pace – C3, venga aggiunta al comma 11 – PRESCRIZIONI, punto g) la previsione di deroga della distanza dai confini nel caso in cui l'area confinante appartenga alla stessa proprietà.

A tal fine, si fa presente che simile deroga è stata prevista, al comma 22 del medesimo articolo, relativamente al punto B – Aree extra-residenziali per cui l'accoglimento della presente Osservazione renderebbe omogenea tale previsione per tutte le aree di Piano indipendentemente dalla destinazione.

CONTRODEDUZIONE: La possibilità di deroga della distanza, ai fini edificatori, dai confini di zona e non di proprietà è prevista da costante giurisprudenza. Tale principio è ancor più fondato laddove le aree confinanti appartengono alla stessa proprietà. Nel caso in specie, trattandosi di aree di confine fra una nuova compagine edilizia - in forza della previsione di Piano - e una edificazione storicizzata e non perfettamente asservita da infrastrutture adeguate, appare opportuna un'analisi a scala maggiore rinviando la valutazione di merito in fatto di deroga alla fase di piano di dettaglio dell'ambito di riferimento. In tal senso la osservazione viene **ACCOLTA PARZIALMENTE** con procedura più articolata, procedura peraltro menzionata nell' osservazione in esame laddove si rinvia al dettato normativo "articolo 7 aree extra-residenziali comma 22".

---

OSSERVAZIONE N° 1

ACCOLTA PARZIALMENTE

NICOLA RUFFINI, GIGLIOLA RUFFINI, LANFRANCO SAMPAOLO

---

Art. 7 - Aree destinate all'edificazione - Aree residenziali *(omissis)*

INDIRIZZI *(omissis)* - PRESCRIZIONI *(omissis)* .....

NTA adottate

g) Distacco minimo dai confini Dc: ml 5,00 (salvo diversa indicazione negli elaborati di Piano);

NTA con osservazione accolta

g) Distacco minimo dai confini Dc: ml 5,00 (sono fatte salve diverse indicazioni presenti negli elaborati Plano-volumetrici di Piano. In sede di preventiva autorizzazione da parte della Giunta Municipale del Piano di AMBITO tale parametro può essere derogato in termini di confine di zona e non di proprietà. Sono fatte salve le distanze previste dai confini fra proprietà diverse.

---

## – OSSERVAZIONE N° 2

UMBERTO GIORGI

### ➤ Estratto

(omissis) .....aree site a Tolentino in C.da Pace, catastalmente distinte al Fg. 39, particelle n° 491, 687, 689 della superficie complessiva di mq 10.590, ricadenti nell'AMBITO d'intervento n° 10 del Comparto Edificatorio "C2" del Piano Particolareggiato "Pace" .....

### **P R E M E S S O**

- ✓ Che la Variante in oggetto modifica il perimetro nord ed ovest dell'Ambito n. 10 in corrispondenza delle aree ivi incluse di proprietà della ditta richiedente. e che detta modifica comporta la riduzione a nord dell'ambito edificabile di proprietà, una cui porzione viene variata di destinazione e ricompresa all'interno della nuova classificazione urbanistica "US6 – PRG – Zona F", con parziale compensazione operata tramite lo spostamento, verso ovest, del perimetro dell'Ambito stesso, su area di proprietà comunale, con la quale concretizzare la citata parziale compensazione di superficie;
- ✓ Che la strada di accesso all'Ambito n 10, compresa tra v.le della Solidarietà ed il margine est del medesimo forma parte delle OO.UU. di primo livello del Piano di Coordinamento "Pace", per cui la realizzazione della stessa è a carico di tutto il comparto C2, mentre allo stato attuale il suo prolungamento, all'interno dell'Ambito 10, afferisce i soli proprietari dello stesso;
- ✓ Che le modifiche introdotte con la Variante in oggetto conseguono alla necessità del comune di Tolentino di attuare il nuovo Polo Scolastico, esteso lungo tutto il confine con l'Ambito n° 10, lungo parte del quale peraltro è indicata una fascia di terreno per "passaggio sottoservizi";
- ✓ Che, stante il nuovo assetto urbanistico, proposto dalla Variante di che trattasi e soprattutto l'introduzione del Polo Scolastico, richiederebbe, al fine di evitare improprie interferenze, che la citata strada fosse interamente pubblica, ivi compreso il tratto all'interno dell'Ambito 10;

Tutto ciò premesso,

### **C H I E D E**

formalmente, ai sensi della vigente normativa statale e regionale in materia, che la strada posta all'interno dell'Ambito 10, sul confine nord del medesimo ed in prolungamento di quella da realizzare a partire da via della Solidarietà, venga ricompresa tra le opere di urbanizzazione di Primo Livello del Comparto C2 del

Piano di Coordinamento "Pace", stante la sua funzione strategica di supporto al razionale utilizzo del Polo Scolastico da attuare.

CONTRODEDUZIONE: Le considerazioni che supportano la Osservazione n° 2 – *Umberto Giorgi* -, alla luce delle previsioni urbanistiche che vogliono l'inserimento in adiacenza dell'ambito n° 10 del CAMPUS scolastico del Comune di Tolentino, appaiono condivisibili. Di fatto la viabilità, che funge da separazione fra il nuovo polo scolastico e l'Ambito edificatorio su citato, definisce una funzione di livello superiore all'asse viario di cui trattasi per l'intero tratto che lambisce l'area "CAMPUS"; da semplice via di penetrazione di un Ambito a carattere residenziale a viabilità di quartiere anche a servizio della nuova struttura dimensionata per una capienza di circa 1000 studenti. L'osservazione pertanto viene **ACCOLTA** classificando detto tratto viario all'interno della tipologia di Piano " *Strada Urbana di Quartiere TIP. E*" appartenente alla gestione infrastrutture COMPARTO C2.

---

OSSERVAZIONE N° 2

**ACCOLTA**

UMBERTO GIORGI

---

**Modifica TAVOLA 6 – "INFRASTRUTTURE E GESTIONE AREE"**

## – OSSERVAZIONE N° 2

PROVINCIA DI MACERATA

➤ Estratto



Provincia di Macerata

Settore  
Territorio e Ambiente

Via Velluti, 41 - 62100 Macerata (MC)  
tel. 0733 2481 - Cod.Fisc. 80001250432  
PEC: provincia.macerata@legalmail.it

Pos. n.016.054.001/2019/4

Macerata li 20/5/2019

Al Responsabile dell'Area  
Pianificazione Edilizia Privata  
del Comune di Tolentino  
Ing Patrizia Meo

e p.c. Al Sig. Sindaco  
del Comune di Tolentino

**OGGETTO: Legge 28 febbraio 1985, n.47, art.24.- L.R. 5 Agosto 1992 n. 34 e ss.mm., art. 30  
Comune di Tolentino  
Variante al Piano Particolareggiato di Contrada Pace "M-C3"  
D.G.C. n. 83 del 18/3/2019  
Comunicazione formulazione osservazioni con Decreto Presidenziale n.99  
del 20/5/2019**

Con la presente, si comunica che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, comma 3, con Decreto Presidenziale n. 99 del 20/5/2019 per il Piano indicato in oggetto sono state formulate le seguenti osservazioni:

- 1- La relazione del Piano va corretta riportando l'esatta superficie assegnata al nuovo impianto scolastico, stabilita pari a 25.000 mq;
- 2- Nelle tavole del P.P. andrà rivista la perimetrazione dell'ambito 7 per intervento US6 secondo quanto stabilito nella delibera di Consiglio Comunale n.79 del 25/10/2017 e nel progetto preliminare che ha ottenuto la valutazione C.I.R. positiva da parte dell'Ufficio Speciale Ricostruzione con lettera prot. 14933 del 6/3/2019, pervenuta il 7/3/2019 con prot.6268;
- 3- Le tabelle di "verifica standard D.M. 1444/1968 – REC" e di "riparto volumetria per ambito di intervento" vanno corrette in conformità con le corrispondenti riportate nelle tavole di Piano;
- 4- Nella tavola 5 per l'ambito 7, in conformità con quanto operato per gli altri ambiti vanno riportate le distanze minime da rispettare nell'edificazione;
- 5- Nelle norme tecniche di attuazione vanno apportate le seguenti modifiche:
  - alla fine del comma 20 dell'articolo 7 va indicato che per la previsione "US6 - Strutture per l'istruzione superiore" l'altezza massima è pari a 19,00 ml;
  - alla fine del comma 22 dell'articolo 7 va aggiunto: "Il presente Piano assume valore di previsione planovolumetrica ai sensi dell'articolo 9 del D.M. 1444/1968.

Il citato atto quanto prima sarà pubblicato all'albo on-line della Provincia e trasmesso al Comune.

**IL DIRIGENTE  
(Arch. Maurizio Scarpecci)**

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.lgs n.82/2005 (art. 47) e s.m.i. e norme collegate, il quale  
sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa.*

Provincia di Macerata Prot.0013750-20/05/2019-p\_mc-PG-1392-001600540001-P

CONTRODEDUZIONE: La Osservazione Punto 1 riguarda non l'impianto normativo - Tavole di Progetto, NTA – del Piano Urbanistico in esame bensì tende a rimuovere un refuso in cui erroneamente, nell'indicare la potenziale superficie da destinare a Campus scolastico, si definisce un valore di mq 12.000 contro i 25.000 riscontrabili e dichiarati in tutte le tav. di progetto. Nel contempo si precisa che il parcheggio P7\* - posto a sud dell'ambito 7 – Campus - è parte della superficie di mq 25.000. Trattasi di parcheggio a gestione (manutenzione, etc.) e proprietà privata con convenzionamento per l'uso pubblico; Tale categoria viene identificata all'interno delle tavole di progetto con Pn\*. Per quanto detto l'Osservazione punto 1 va **ACCOLTA**.

L'Osservazione n° 2 si richiede di sottolineare visivamente la portata dell'ambito 7, ambito destinato al Campus in ottemperanza di quanto stabilito con Del. Di CC n° 79 del 25.10.2017. Osservazione che viene **ACCOLTA**.

Parimenti l'Osservazione punto 3 fa sempre riferimento alla Relazione descrittiva, riguarda quindi non l'impianto normativo - Tavole di Progetto, NTA – del Piano Urbanistico in esame bensì n° 2 Tabelle proposte a livello indicativo e non normativo dove sarebbero presenti alcuni errori palesemente frutto di refusi di redazione. Tanto è vero che qui si propone la eliminazione delle stesse dalla RELAZIONE in quanto ininfluenti al corretto perseguimento degli obiettivi di Piano. In tal senso l'osservazione punto 3 si ritiene **ACCOLTA**.

L'osservazione 5.1 invita ad attribuire, sin dalla fase di approvazione dello strumento urbanistico in esame, una altezza max pari a ml 19,00 alla destinazione US6, questo coerentemente con il progetto preliminare già assunto dalla Provincia di Macerata. Tale ipotesi viene condivisa e per analogia, evitando così deroghe successive puntuali, si ritiene opportuno estendere il parametro H max=ml 19,00 a tutto il sistema extra-residenziale, trattandosi di destinazione d'uso prevalentemente di interesse generale. Da ciò discende altresì l'abrogazione comma 22 art.7 delle NTA adottate. L'oss. 5.1, con le interazioni di cui sopra, viene **ACCOLTA**.

Le osservazioni Punto 4 e 5.2 tendono a precisare ancor meglio il carattere di "PLANIVOLUMETRICO" del Piano ai sensi dell'art. 9 del DM 1444/1968 questo in particolare per quanto attiene l'ambito 7 destinato alla realizzazione del CAMPUS scolastico. Le caratteristiche proprie del Planivolumetrico di fatto sono ben chiare nell'impostazione del Piano tenuto conto della tecnica redazionale seguita con

dettami e verifiche di tipo plano-volumetrico da eseguirsi a più livelli – *Piano Particolareggiato, Piano di dettaglio a livello di Ambito* -. Le osservazioni assumono in tal senso carattere rafforzativo e pertanto le stesse vengono **ACCOLTE**.

---

OSSERVAZIONE N° 3

**ACCOLTA**

PROVINCIA DI MACERATA

---

**Modifica elaborati: Relazione, NTA, Tavole grafiche.**

*Tolentino li 10 Giugno 2019*