



Città di Camerino
Provincia di Macerata

Settore 4[^] - Urbanistica - Edilizia

Camerino, 25/09/2020

**Piano di recupero di iniziativa privata per un fabbricato sito in Località Campolarzo n. 5 -
Adozione**

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Il Responsabile del Settore 4[^] - Urbanistica - Edilizia

VISTA la domanda per l'approvazione di un piano di recupero di iniziativa privata presentata dall'Arch. Danilo Spinozzi, su incarico del sig. Piccioni Michele, in qualità di comodatario, assunta agli atti con prot. n. 24434 del 05/12/2019, per un fabbricato sito nel comune di Camerino Località Campolarzo n. 5, individuato al Catasto Fabbricati al foglio 67, particelle 29 e 30;

RILEVATO che:

- tale piano di recupero di iniziativa privata prevede l'ampliamento del predetto fabbricato mediante la realizzazione di un corpo scala coperto di collegamento tra piano terra e piano primo sul fronte ovest e la realizzazione sul fronte sud di un unico corpo di fabbrica costituito da un portico, sia al piano seminterrato che al piano terra, e da un volume soprastante il portico in ampliamento del piano primo;
- gli interventi in ampliamento sviluppano un volume complessivo di mc 111,12;
- l'area interessata dal Piano di recupero in questione ha una superficie di pari a mq 750 ed è classificata nel vigente P.R.G. adeguato al PPAR come zona "AR - Zone residenziali di ristrutturazione nelle frazioni" di cui all'art. 22 delle N.T.A. di P.R.G.;
- l'art. 22 delle N.T.A. del vigente P.R.G. consente, previo piano di recupero, la "costruzione di nuovi corpi di fabbrica" secondo gli indici di cui alla sottozona B1 dell'art. 23 delle citate N.T.A. di P.R.G. che in particolare prevede un indice fondiario di 1,5 mc/mq;
- i corpi di fabbrica in ampliamento saranno realizzati nel rispetto dei caratteri tipologici e formali del nucleo rurale di appartenenza come disposto dall'art. 22 delle N.T.A. di P.R.G. e nelle N.T.A. del Piano di Recupero;
- il volume previsto dal piano di recupero pari a mc 633,57 risulta inferiore alla cubatura massima ammissibile pari a mc1.125 e che pertanto l'indice fondiario della zona è stato rispettato;

VISTI gli elaborati del piano di recupero in oggetto trasmessi con note prot. n. 24434 del 05/12/2019, n. 9767 del 28/04/2020, n. 14581 del 07/07/2020 e n. 18283 del 01/09/2020;

CONSIDERATO che l'immobile si trova in zona "AR" (zone residenziali di ristrutturazione nelle frazioni) di cui all'art. 22 delle N.T.A. del P.R.G. vigente e che ai fini del rilascio del titolo abilitativo per l'intervento proposto è necessaria la formazione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art. 28 della Legge 5 agosto 1978, n. 457 che disciplina il recupero dell'immobile individuando quest'ultimo come unità minima di intervento ai sensi dell'art. 27 della citata Legge 5 agosto 1978, n. 457 e della L.R. Marche 5 agosto 1992 n. 34;

ESAMINATO il piano in questione redatto dall'arch. Danilo Spinozzi, che si compone dei seguenti elaborati, allegati al presente atto:

- a) ISTANZA ED ELENCO ELABORATI, prot. n. 24434 del 05/12/2019;

pag. 1 di 7





Città di Camerino
Provincia di Macerata

- b) DOCUMENTAZIONE URBANISTICA, prot. n. 24434 del 05/12/2019;
- c) DOCUMENTAZIONE CATASTALE, prot. n. 24434 del 05/12/2019;
- d) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, prot. n. 24434 del 05/12/2019;
- e) STATO ATTUALE, prot. n. 9767 del 28/04/2020;
- f) PROGETTO PIANO DI RECUPERO, prot. n. 9767 del 28/04/2020;
- g) PLANIVOLUMENTRICO ESTESO AGLI EDIFICI ADIACENTI, prot. n. 9767 del 28/04/2020;
- h) RELAZIONE ILLUSTRATIVA, prot. n. 9767 del 28/04/2020;
- i) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO, prot. n. 24434 del 05/12/2019;
- j) ATTO DI ASSENSO ALL'ESECUZIONE, prot. n. 9767 del 28/04/2020;
- k) CONTRATTO DI COMODATO, prot. n. 24434 del 05/12/2019;
- l) ASSEVERAZIONE COMPATIBILITA' IDRAULICA, prot. n. 18283 del 01/09/2020;
- m) RELAZIONE GEOLOGICA VERIFICA DI COMPATIBILITA', prot. n. 18283 del 01/09/2020;

VERIFICATO che il piano di recupero in questione è soggetto a Valutazione Ambientale Strategica in forma semplificata ai sensi della D.G.R. n. 1647 del 23/12/2019 "Approvazione Linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica e revoca della D.R.R. 1813/2010" e che pertanto sono stati prodotti i seguenti elaborati, allegati al presente atto:

- i. Rapporto Preliminare di screening semplificato - MODULO di cui alla parte II del capitolo 1 del "DOCUMENTO DI INDIRIZZO PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA del DECRETO DEL DIRIGENTE DELLA P.F. VALUTAZIONI E AUTORIZZAZIONI AMBIENTALI, QUALITÀ DELL'ARIA E PROTEZIONE NATURALISTICA n. 13 del 17 gennaio 2020", redatto in data 07/07/2020 dal Responsabile del Settore 4[^] - Urbanistica – Edilizia, arch. Barbara Mattei;
- ii. Relazione relativa alla verifica di assoggettabilità a VAS in forma semplificata ai sensi del punto 5 del paragrafo A.3) dell'allegato A alla D.G.R. 1647 del 23 dicembre 2019, redatto dall'arch. Danilo Spinuzzi, agli atti con prot. n. 14581 del 07/07/2020;
- iii. Verifiche di conformità ad altri piani, prodotte dall'arch. Danilo Spinuzzi, agli atti con prot. n. 14581 del 07/07/2020;

VISTA la Determina dirigenziale della Provincia di Macerata n. 288 del 19/08/2020, avente ad oggetto "VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS IN FORMA SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A.3, COMMA 5, D.G.R. 1647/2019 - D.LGS. 3 APRILE 2006 N. 152 E SS.MM.II. COMUNE DI CAMERINO PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA PER L'AMPLIAMENTO UN EDIFICIO UNIFAMILIARE SITO IN LOCALITÀ CAMPOLARZO - FG. 67 P.LLE 29 E 30", assunta agli atti con prot. n. 17447 del 20/08/2020, allegata al presente atto, con la quale è stato stabilito:

"I. DI CONCLUDERE la verifica di assoggettabilità a VAS in forma semplificata, ai sensi dell'art. 12 del Decreto Legislativo 03/04/2006 n. 152 e ss.mm.ii e del paragrafo A.3), comma 5 della DGR 1647/2019, riguardante il Piano di recupero di iniziativa privata per l'ampliamento di un edificio unifamiliare sito a sito in Località Campolarzo n. 5 - Fg. 67 p.lle n. 29 e 30 proposto dal Comune di Camerino STABILENDO LA SUA ESCLUSIONE DALLA PROCEDURA DI VAS con l'indicazione di seguito specificata:

1) per la successiva procedura urbanistica il Comune chiarisca la regolarità della volumetria esistente in relazione alla domanda di sanatoria del 19/03/86 prot. n. 03216."





Città di Camerino
Provincia di Macerata

PRESO ATTO che il piano in questione è stato opportunamente adeguato alle indicazioni impartite dalla Provincia di Macerata con la suddetta determina dirigenziale n. 288 del 19/08/2020 di cui si ha evidenza nei seguenti documenti allegati al presente atto:

- I. Chiarimenti espressi in data 21/08/2020 dal Responsabile del Settore 4[^] - Urbanistica - Edilizia, arch. Barbara Mattei, in merito alla regolarità della volumetria esistente in relazione alla domanda di sanatoria del 19/03/86 prot. n. 03216;

VISTI i seguenti contributi dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) consultati ai sensi dell'art. 12, comma 2 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., allegati alla citata Determina dirigenziale della Provincia di Macerata n. 288 del 19/08/2020:

- ASUR Marche-Area Vasta 3 Servizio ISP, prot. n. 70357 del 10/07/2020;
- AATO 3 Marche Centro, prot. n. 959/2020 del 05/08/2020;
- ASSM Spa di Tolentino, prot. n. 3982 del 29/07/2020;

VISTO il parere favorevole rilasciato, ai sensi dell'art. 89 DPR 380/2001 e ss.mm.ii., dalla Giunta Regionale Marche - Servizio Tutela, Gestione e Assetto del territorio - P.F. Tutela del Territorio di Macerata, prot. n. 986590 del 03/09/2020, agli atti con prot. n. 18592 del 03/09/2020 e allegato al presente atto;

CONSIDERATO che in riferimento agli aspetti sulla verifica di compatibilità idraulica, di cui all'art.10 della L.R. n. 22/2011 e della D.G.R. n. 53/2014, il Servizio Tutela, Gestione e Assetto del territorio - P.F. Tutela del Territorio di Macerata con la predetta nota prot. n. 986590 del 03/09/2020, ha condiviso la scelta del tecnico incaricato (dott. Geol. Gianluca Faustini) per il livello di approfondimento dell'analisi in conformità al Titolo II, paragrafi 2.2 (ambito di applicazione) e 2.4.1 (livelli della verifica di compatibilità idraulica) delle indicazioni tecnico-pratiche allegate alla D.G.R. n.53 del 27/01/2014, contenuta nella "Relazione geologica - Verifica di compatibilità" (prot. n. 18283 del 01/09/2020) come di seguito riportata:

- *"In particolare, nel caso specifico, viene sviluppata una verifica "Preliminare di compatibilità idraulica" ed invarianza di un'area situata nel Comune di Camerino in Loc. Campolarzo, contenuta nel Foglio catastale n.67 part.29-30 (Tav.1), in quanto l'area di intervento è posta ad una distanza e con una differenza di quota dal reticolo idrografico tali, da non poter essere interessata da eventuali fenomeni di esondazione";*
- *"non esistono le possibilità di esondazione all'interno dell'area esaminata a causa della distanza (150 m.) e del notevole dislivello tra il fosso in parola e l'area di intervento misurata in circa 13 m".*

CONSIDERATO che il fabbricato ricade in area compresa nella zona di notevole interesse pubblico individuata ai sensi dell'art. 136 art. 136 e 157 del D.lgs 22 gennaio 2004, n. 42 per effetto del D.P.G.R. n. 22211 del 03/07/1985 istituito ai sensi della Legge n. 1497/1939 comprendente le località Statte-Letegge-Capolapiaggia-Paganico-Fiungo-Valdiea-Bistocco e che pertanto prima del rilascio del titolo abilitativo per l'attuazione degli interventi previsti nel piano di recupero in questione è obbligatorio ai sensi del comma 2 dell'art. 146 del citato D.Lgs. n. 42/2004 acquisire apposita autorizzazione paesaggistica;

VISTO il parere favorevole rilasciato dalla Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio delle Marche ai sensi dell'art.146, comma 5 del D.Lgs. n. 42/2004, prot. n. 16916 del 24/09/2020, agli atti con prot. n. 20350 del 24/09/2020, allegato al presente atto;

VISTO il parere favorevole con indicazioni e prescrizioni espresso dall'ASUR Marche- Area Vasta 3 con nota prot. n. 70357 del 10/07/2020, agli atti con prot. n. 14866 del 10/07/2020, allegata al presente atto;

DATO che trattasi di intervento rientrante nella lettera b) del punto 1) del dispositivo della Delibera di Consiglio Comunale n. 89 del 19/12/1996 (intervento per il quale deriva al proprietario l'obbligo del pagamento di una somma di denaro) il richiedente, sig. Michele Piccioni, dovrà produrre prima

pag. 3 di 7





Città di Camerino
Provincia di Macerata

dell'approvazione finale del piano in oggetto la dichiarazione di impegno ad assolvere l'onere di concessione delle aree da destinare agli spazi pubblici mediante versamento in denaro per un valore equivalente che sarà successivamente calcolato dal Settore 4[^] - Urbanistica – Edilizia in sede di rilascio del titolo abilitativo;

RICHIAMATA la delibera di Consiglio Comunale n. 174 del 28/06/1982, esaminata dal CO.RE.CO. in data 23/08/1982, prot. n. 22555/3, con la quale venivano approvate le norme tecniche per gli interventi di recupero d'iniziativa privata sul patrimonio edilizio ed urbanistico esistente;

VALUTATO di dover ritenere lo stesso come unità minima di intervento da assoggettare a piano di recupero, ai sensi dell'art. 28 della L. 457/78;

VISTI:

- il P.R.G. vigente;
- gli artt. 52 bis e 66 comma 2 del Regolamento Edilizio Comunale;
- il DPR 380/01 e s.m.i.;
- la legge regionale n. 34/1992 e s.m.i.;
- la legge n. 457/1978;
- il D.P.G.R. n. 22211 del 03/07/1985;
- il vigente Regolamento Edilizio Comunale;
- il vigente Statuto comunale, il vigente regolamento di contabilità, il vigente regolamento dei contratti;

VISTO che ai sensi dell'art. 4, comma 4 della L.R. n. 34/92 i Comuni che hanno adeguato lo strumento urbanistico generale alle indicazioni del Piano Paesistico Ambientale Regionale, provvedono anche all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi urbanistici attuativi relativi a zone, totalmente o parzialmente, tutelate ai sensi del titolo II del D.lgs. 29 ottobre 1999, n. 490;

RITENUTO opportuno, ai sensi del comma 1 dell'art. 30 della Legge Regionale 5 agosto 1992, n. 34 e s.m.i. adottare il piano di recupero in questione;

ATTESO che ai sensi dell'art. 5, comma 12, lettera b), della Legge 12 luglio 2011, n. 106, i piani attuativi comunque denominati e compatibili con lo strumento urbanistico generale sono approvati dalla Giunta Comunale;

VERIFICATO che non è necessario che il Responsabile del Settore 2[^] - Bilancio - Programmazione - Tributi - Economato - Risorse umane, dr. Giuliano Barboni, apponga sulla proposta della presente deliberazione il visto di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18/08/2000 n.267, in quanto non vi sono spese derivanti dall'adozione della presente delibera;

esprime, in ordine alla regolarità tecnica, parere favorevole subordinatamente al rispetto delle seguenti prescrizioni;

1. siano rispettate le prescrizioni, raccomandazioni ed indicazioni contenute nei pareri e nelle determinazioni espressi dagli seguenti Enti:
 - ASUR Marche-Area Vasta 3 Servizio ISP, prot. n. 70357 del 10/07/2020;
 - AATO 3 Marche Centro, prot. n. 959/2020 del 05/08/2020;
 - ASSM Spa di Tolentino, prot. n. 3982 del 29/07/2020;

pag. 4 di 7





Città di Camerino
Provincia di Macerata

- Giunta Regionale Marche – Servizio Tutela, Gestione e Assetto del territorio – P.F. Tutela del Territorio di Macerata, prot. n. 986590 del 03/09/2020;
- 2. il richiedente, sig. Michele Piccioni, dovrà trasmettere prima dell'approvazione finale del piano in oggetto la dichiarazione di impegno ad assolvere l'onere di concessione delle aree da destinare agli spazi pubblici mediante versamento in denaro per un valore equivalente che sarà successivamente calcolato dal Settore 4^ - Urbanistica – Edilizia in sede di rilascio del titolo abilitativo;
- 3. prima del rilascio del titolo abilitativo per l'attuazione degli interventi previsti nel piano di recupero in questione dovrà essere acquisita apposta autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004;
- 4. gli ampliamenti previsti nel piano di recupero in oggetto dovranno uniformarsi al fabbricato esistente per cromatismi e materiali da impiegare negli elementi di finitura esterni che comunque dovranno essere concordati con il Settore 4^ - Urbanistica - Edilizia in sede di rilascio dell'apposito titolo abilitativo;
- 5. le falde della copertura dovranno avere una pendenza compresa tra il 30 ed il 45%;
- 6. per i balconi dovranno essere previsti parapetti pieni o parzialmente forati;

inoltre tutto ciò premesso,

PROPONE DI DELIBERARE QUANTO SEGUE:

1. la premessa è parte integrante del presente dispositivo;
2. di ADOTTARE ai sensi dell'art. 30, comma 1 della L.R. 34/1992 il piano di recupero di iniziativa privata presentato dall'Arch. Danilo Spinozzi, su incarico del sig. Piccioni Michele, in qualità di comodatario, con nota assunta agli atti con prot. n. 24434 del 05/12/2019, per un edificio sito nel comune di Camerino Località Campolarzo n. 5, individuato al Catasto Fabbricati al foglio 67, particelle 29 e 30, consistente nell'ampliamento del predetto edificio mediante la realizzazione di un corpo scala coperto di collegamento tra piano terra e piano primo sul fronte ovest e la realizzazione sul fronte sud di un unico corpo di fabbrica costituito da un portico, sia al piano seminterrato che al piano terra, e da un volume soprastante il portico in ampliamento del piano primo, alle seguenti prescrizioni contenute nel documento istruttorio redatto in data 25/09/2020 dal Responsabile del Settore 4^ - Urbanistica - Edilizia;
 1. siano rispettate le prescrizioni, raccomandazioni ed indicazioni contenute nei pareri e nelle determinazioni espressi dagli seguenti Enti:
 - ASUR Marche-Area Vasta 3 Servizio ISP, prot. n. 70357 del 10/07/2020;
 - AATO 3 Marche Centro, prot. n. 959/2020 del 05/08/2020;
 - ASSM Spa di Tolentino, prot. n. 3982 del 29/07/2020;
 - Giunta Regionale Marche – Servizio Tutela, Gestione e Assetto del territorio – P.F. Tutela del Territorio di Macerata, prot. n. 986590 del 03/09/2020;
 2. il richiedente, sig. Michele Piccioni, dovrà trasmettere prima dell'approvazione finale del piano in oggetto la dichiarazione di impegno ad assolvere l'onere di concessione delle aree da destinare agli spazi pubblici mediante versamento in denaro per un valore equivalente che sarà successivamente calcolato dal Settore 4^ - Urbanistica – Edilizia in sede di rilascio del titolo abilitativo;

pag. 5 di 7





Città di Camerino
Provincia di Macerata

3. *prima del rilascio del titolo abilitativo per l'attuazione degli interventi previsti nel piano di recupero in questione dovrà essere acquisita apposta autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004;*
 4. *gli ampliamenti previsti nel piano di recupero in oggetto dovranno uniformarsi al fabbricato esistente per cromatismi e materiali da impiegare negli elementi di finitura esterni che comunque dovranno essere concordati con il Settore 4[^] - Urbanistica - Edilizia in sede di rilascio dell'apposito titolo abilitativo;*
 5. *le falde della copertura dovranno avere una pendenza compresa tra il 30 ed il 45%;*
 6. *per i balconi dovranno essere previsti parapetti pieni o parzialmente forati;*
3. di DARE ATTO che tale piano di recupero è composto dai seguenti elaborati, a firma dell'arch. Danilo Spinozzi, che si approvano specificatamente:
- a) ISTANZA ED ELENCO ELABORATI, prot. n. 24434 del 05/12/2019;
 - b) DOCUMENTAZIONE URBANISTICA, prot. n. 24434 del 05/12/2019;
 - c) DOCUMENTAZIONE CATASTALE, prot. n. 24434 del 05/12/2019;
 - d) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, prot. n. 24434 del 05/12/2019;
 - e) STATO ATTUALE, prot. n. 9767 del 28/04/2020;
 - f) PROGETTO PIANO DI RECUPERO, prot. n. 9767 del 28/04/2020;
 - g) PLANIVOLUMENTRICO ESTESO AGLI EDIFICI ADIACENTI, prot. n. 9767 del 28/04/2020;
 - h) RELAZIONE ILLUSTRATIVA, prot. n. 9767 del 28/04/2020;
 - i) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO, prot. n. 24434 del 05/12/2019;
 - j) ATTO DI ASSENSO ALL'ESECUZIONE, prot. n. 9767 del 28/04/2020;
 - k) CONTRATTO DI COMODATO, prot. n. 24434 del 05/12/2019;
 - l) ASSEVERAZIONE COMPATIBILITA' IDRAULICA, prot. n. 18283 del 01/09/2020;
 - m) RELAZIONE GEOLOGICA VERIFICA DI COMPATIBILITA', prot. n. 18283 del 01/09/2020;
- e da:
- i. Rapporto Preliminare di screening semplificato - MODULO di cui alla parte II del capitolo 1 del "DOCUMENTO DI INDIRIZZO PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA del DECRETO DEL DIRIGENTE DELLA P.F. VALUTAZIONI E AUTORIZZAZIONI AMBIENTALI, QUALITÀ DELL'ARIA E PROTEZIONE NATURALISTICA n. 13 del 17 gennaio 2020", redatto in data 07/07/2020 dal Responsabile del Settore 4[^] - Urbanistica - Edilizia;
 - ii. Relazione relativa alla verifica di assoggettabilità a VAS in forma semplificata ai sensi del punto 5 del paragrafo A.3) dell'allegato A alla D.G.R. 1647 del 23 dicembre 2019, redatto dall'arch. Danilo Spinozzi, agli atti con prot. n. 14581 del 07/07/2020;
 - iii. Verifiche conformità ad altri piani prodotte dall'arch. Danilo Spinozzi, agli atti con prot. n. 14581 del 07/07/2020;
 - I. Chiarimenti espressi in data 21/08/2020 dal Responsabile del Settore 4[^] - Urbanistica - Edilizia in merito alla regolarità della volumetria esistente in relazione alla domanda di sanatoria del 19/03/86 prot. n. 03216;





Città di Camerino
Provincia di Macerata

4. di INDIVIDUARE, ai sensi dell'art. 21 delle N.T.A. del P.R.G., l'immobile suddetto come immobile per il quale il rilascio del titolo abilitativo è subordinato all'approvazione di apposito piano di recupero, riconoscendo il medesimo come unità minima di intervento;
5. di DARE MANDATO agli uffici competenti di adempiere a quanto prescritto dall'art. 30 della Legge Regionale n. 34/1992 e s.m.i..

Inoltre stante la necessità e l'urgenza,

PROPONE DI DELIBERARE

di rendere il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. dell'8.08.2000 n. 267.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Arch. Barbara Mattei

