



PROVINCIA DI MACERATA

Decreto Presidenziale

N. 17 Del 26-01-2018

Oggetto:	L. 28 FEBBRAIO 1985 N. 47, ART. 24 - L.R. 5 AGOSTO 1992 N. 34 E S.M.I. ARTT. 4 E 30 COMUNE DI CAMERINO "PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA PER UN FABBRICATO SITO IN LOCALITA' MERGNANO SAN PIETRO" DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 143 DEL 21/11/2017 (ADOZIONE) FORMULAZIONE OSSERVAZIONI
----------	--

IL PRESIDENTE

assistito dal Segretario Generale DOTT. SILVANO MARCHEGIANI.

Oggetto: **L. 28 FEBBRAIO 1985 N. 47, ART. 24 - L.R. 5 AGOSTO 1992 N. 34 E S.M.I. ARTT. 4 E 30 COMUNE DI CAMERINO "PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA PER UN FABBRICATO SITO IN LOCALITA' MERGNANO SAN PIETRO" DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 143 DEL 21/11/2017 (ADOZIONE) FORMULAZIONE OSSERVAZIONI**

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Vista la nota prot. n. 30508 del 05/12/2017 pervenuta il 07/12/2017 con prot. n. 33571, con cui il Comune di Camerino ha trasmesso ai sensi dell'art. 30 comma 3 della L.R. 34/1992 la Delibera di Giunta Comunale n. n. 143 del 21/11/2017 di adozione del "Piano di recupero di iniziativa privata per un fabbricato sito in localita' Mergnano San Pietro" unitamente agli elaborati di cui si compone il Piano.

Premesso che

- il Comune di Camerino è dotato di un Piano Regolatore adeguato al P.P.A.R. approvato con D.G.P. n. 148 del 04/05/1999;
- con Delibera di Giunta Comunale n. 143 del 21/11/2017 è stato adottato ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/1992 il "Piano di recupero di iniziativa privata per un fabbricato sito in localita' Mergnano San Pietro".

Dato atto che riguardo ai pareri obbligatori previsti per legge nella delibera di Giunta si precisa che:

- è stato acquisito dalla Regione Marche Servizio Tutela, Gestione e Assetto del territorio - P.F. Tutela del Territorio di Macerata il parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 di cui alla nota prot. n. 12588194 del 10/11/2017, allegato in copia alla delibera;
- ai sensi di quanto stabilito nel quarto capoverso dell'art. 2.2 del titolo II della D.G.R. n. 53 del 27/01/2014 e L.R. novembre 2011 n. 22, Art. 10, è opportuno escludere dalla verifica di compatibilità idraulica il piano di recupero in questione in quanto il nuovo edificio, non subendo una variazione di classe e di esposizione, così come definita nell'appendice della già citata D.G.R. rispetto al fabbricato da demolire, non è soggetto a verifica di compatibilità idraulica;
- è opportuno escludere dalla verifica dell'invarianza idraulica la trasformazione urbanistica derivante dall'esecuzione delle opere oggetto del piano di recupero ai sensi della lettera a) del dell'art. 3.3 del titolo III della D.G.R. n. 53 del 27/01/2014 in quanto gli interventi previsti non comportano la realizzazione di impermeabilizzazione per una superficie inferiore a mq 100.

Preso atto che unitamente alla suddetta delibera di adozione, sono stati trasmessi i seguenti elaborati:

- copia istanza del privato
- lettera affidamento incarico progettisti
- relazione tecnica asseverata di conformità delle opere alla normativa vigente
- autocertificazione attestante conformità alle norme igienico-sanitarie
- Tav. 1.1 Stato attuale - piante, prospetti e sezioni
- Tav. 1.2 Stato di progetto - piante, prospetti e sezioni
- Norme Tecniche di Attuazione del piano di recupero di iniziativa privata
- Relazione tecnica - calcolo della cubatura - rapporti aeroilluminanti - visura catastale - estratto di mappa catastale - stralcio PRG - NTA del PRG - stralcio CTR - documentazione fotografica - Relazione geologica a cura del Dott. Geol. Gian Luca Faustini

Accertato che

- il Piano di Recupero interessa un fabbricato sito in località Mergnano San Pietro, identificato nel NCEU al Fg. n. 7, particella 72, danneggiato a seguito degli eventi sismici del 2016 e reso inagibile dall'Ordinanza sindacale n. 529 del 05/12/2016, per il quale si propone un intervento di demolizione e ricostruzione con diminuzione del volume esistente congiuntamente alla modifica della destinazione d'uso da magazzino a residenziale.

- L'immobile è inserito nel vigente PRG in zona "AR - residenziale di ristrutturazione nelle frazioni" di cui all'art. 22 delle N.T.A. del P.R.G., dove, ai fini del rilascio del titolo abilitativo per l'intervento proposto, è necessaria la formazione di un Piano di Recupero di cui all'art. 28 della L. 457/1978 avente come unità minima di intervento l'immobile stesso.

- Il fabbricato sarà ricostruito sull'area di sedime preesistente ed articolato su tre corpi di fabbrica come l'attuale, con volumetria di progetto pari a 442,76 mc inferiore a quella esistente di 457,31 mc. Nel progetto è prevista, rispetto allo stato attuale, la realizzazione di una tettoia aperta su tre lati addossata al lato sud-ovest del fabbricato di dimensioni planimetriche pari a 6,00x3,00 m ed altezza in gronda di 2,35 m, con struttura in legno e copertura a falda unica complanare alla falda del tetto dell'edificio.

il Piano di recupero è disciplinato dalle relative Norme tecniche di attuazione contenenti sia la definizione degli indici e parametri urbanistici/edilizi riferiti alla zona B1 di PRG che i criteri progettuali di intervento (murature, intonaci, tinteggiature ecc) previsti dal PRG per le zone rurali.

L'intervento proposto, demolizione con ricostruzione, è specificatamente previsto dall'art. 22 delle NTA di PRG "*La demolizione e ricostruzione di singoli immobili è consentita solo in caso di comprovata impossibilità tecnica di operare un restauro conservativo od una ristrutturazione; la ricostruzione potrà essere attuata nei profili preesistenti, salvo un aumento in altezza per le ragioni e con i limiti di cui al punto precedente*" che stabilisce altresì i parametri edilizi/urbanistici per i nuovi corpi di fabbrica, in particolare distanze minime di 5 m dai confini proprietà e da pareti cieche di altra proprietà, di 10 m da pareti finestrate di altra proprietà e distanze dalle strade secondo gli allineamenti degli edifici contermini, nonché l'adozione dei criteri progettuali di intervento su fronti e coperture analoghi a quelli previsti per il "Piano quadro del centro storico".

Dall'esame del progetto si rileva che la tettoia non rispetta le distanze minime dai confini di proprietà e da pareti cieche e/o finestrate di altra proprietà prescritte dall'art. 22 delle NTA di PRG mentre si rilevano inesattezze nelle NTA del Piano di recupero che richiamano all'art. 5 la sottozona B1 - residenziale di completamento di cui all'art. 23 delle NTA di PRG con i relativi indici e parametri urbanistici/edilizi e i "Criteri progettuali di intervento previsti per le zone rurali".

Verificato che il piano attuativo (PdR) non rientra nel campo di applicazione della V.A.S. in quanto compreso nei casi di esclusione ai sensi delle Linee guida regionali di cui alla DGR n. 1813 del 21/12/2010, paragrafo 1.3, punto 8, lett. m) "I piani attuativi di cui al titolo IV della L.R. 34/1992 che non comportano varianti ai relativi PRG non sottoposti a VAS, purché non contengano opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione d'Incidenza, secondo la normativa vigente".

Rilevato che emerge la necessità di formulare osservazioni al Piano di Recupero:

- 1) Nella NTA del Piano di recupero vanno eliminati sia il riferimento all'art. 23 sottozona B1 che i relativi indici e parametri perché non previsti per la zona AR dall'art. 22 delle NTA di PRG;
- 2) i criteri progettuali su fronti e coperture di cui all'art. 7 delle NTA del Piano di recupero potranno essere mantenuti purché non contrastanti con i criteri progettuali previsti nel "Piano quadro del centro storico" prescritti dall'art. 22 delle NTA del PRG anche per la tipologia di intervento edilizio proposta nel Piano di recupero, diversamente andranno modificati;
- 3) la tettoia dovrà rispettare le distanze minime dai confini di proprietà e da pareti cieche e/o finestrate di altra proprietà previste dall'art. 22 delle NTA di PRG per i nuovi corpi di fabbrica.

Dato atto che la Provincia, ai sensi dell'art. 30 comma 3 della L.R. 34/92 come sostituito dall'art. 1 della L.R. 34/2005, entro 60 giorni decorrenti dalla data di ricezione della completa documentazione, può formulare osservazioni e che nel caso di specie detto termine scade il 05/02/2018.

Viste e richiamate

- la Legge urbanistica 17/08/1942, n. 1150 e successive modificazioni;
- la Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 24;
- la Legge regionale 05/08/1992, n. 34 e successive modificazioni;
- la Legge regionale 23 novembre 2011 n. 22;
- le previsioni e gli indirizzi del P.P.A.R., nonché le prescrizioni del P.I.T. e del P.T.C.

Dato atto che l'istruttoria preordinata all'emanazione del presente provvedimento consente di attestare

la regolarità e la correttezza di quest'ultimo ai sensi e per gli effetti dell'art.147 bis del D.Lgs. 267/2000.

SI PROPONE, pertanto, di DECRETARE quanto segue:

I) Di formulare, ai sensi dell'articolo 24, comma 2 della Legge 28/2/1985 n. 47 e dell'articolo 30 della Legge regionale 05/08/1992, n. 34, le seguenti osservazioni al "Piano di recupero di iniziativa privata per un fabbricato sito in localita' Mergnano San Pietro" adottato dal Comune di Camerino con Delibera di Giunta Comunale n. n. 143 del 21/11/2017:

1) Nella NTA del Piano di recupero vanno eliminati sia il riferimento all'art. 23 sottozona B1 che i relativi indici e parametri perchè non previsti per la zona AR dall'art. 22 delle NTA di PRG;

2) i criteri progettuali su fronti e coperture di cui all'art. 7 delle NTA del Piano di recupero potranno essere mantenuti purchè non contrastanti con i criteri progettuali previsti nel "Piano quadro del centro storico" prescritti dall'art. 22 delle NTA del PRG anche per la tipologia di intervento edilizio proposta nel Piano di recupero, diversamente andranno modificati;

3) la tettoia dovrà rispettare le distanze minime dai confini di proprietà e da pareti cieche e/o finestrate di altra proprietà previste dall'art. 22 delle NTA di PRG per i nuovi corpi di fabbrica.

II) di comunicare al Comune di Camerino il presente atto;

III) di invitare il Comune di Camerino a trasmettere alla Provincia e alla Regione copia della deliberazione di approvazione della variante in oggetto entro novanta giorni dall'approvazione della stessa, ai sensi dell'art. 30, comma 5, della L.R. 34/92;

IV) di dare atto che il presente provvedimento non sostituisce nessun altro parere o autorizzazione occorrente per l'attuazione di quanto in oggetto;

V) di dichiarare l'atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000, considerata la particolare rilevanza degli interessi urbanistici e la conseguente esigenza di accelerare le procedure di formazione degli strumenti urbanistici, così da garantire il più possibile una piena e anticipata vigenza delle scelte di pianificazione urbanistica.

Macerata, li 23/01/2018

Il Responsabile del procedimento

(f.to Arch. Giusi Trubiani)

IL PRESIDENTE

Esaminato il sopra riportato documento istruttorio;

Ritenuto di condividere le motivazioni e di fare integralmente propria la proposta di decreto con esso formulata;

Visto che sulla proposta di decreto sono stati resi i pareri in applicazione analogica dell'art. 49, 1° comma del D.Lgs. n. 267/2000 integralmente riportati nel presente atto ai sensi dell'art. 77 del vigente Statuto Provinciale;

DECRETA

I) Di formulare, ai sensi dell'articolo 24, comma 2 della Legge 28/2/1985 n. 47 e dell'articolo 30 della Legge regionale 05/08/1992, n. 34, le seguenti osservazioni al "Piano di recupero di iniziativa privata per un fabbricato sito in localita' Mergnano San Pietro" adottato dal Comune di Camerino con Delibera di Giunta Comunale n. n. 143 del 21/11/2017:

1) Nella NTA del Piano di recupero vanno eliminati sia il riferimento all'art. 23 sottozona B1 che i relativi indici e parametri perchè non previsti per la zona AR dall'art. 22 delle NTA di PRG;

2) i criteri progettuali su fronti e coperture di cui all'art. 7 delle NTA del Piano di recupero potranno essere mantenuti purchè non contrastanti con i criteri progettuali previsti nel "Piano quadro del centro storico" prescritti dall'art. 22 delle NTA del PRG anche per la tipologia di intervento edilizio proposta nel Piano di recupero, diversamente andranno modificati;

3) la tettoia dovrà rispettare le distanze minime dai confini di proprietà e da pareti cieche e/o finestrate di altra proprietà previste dall'art. 22 delle NTA di PRG per i nuovi corpi di fabbrica.

II) di comunicare al Comune di Camerino il presente atto;

III) di invitare il Comune di Camerino a trasmettere alla Provincia e alla Regione copia della

deliberazione di approvazione della variante in oggetto entro novanta giorni dall'approvazione della stessa, ai sensi dell'art. 30, comma 5, della L.R. 34/92;

IV) di dare atto che il presente provvedimento non sostituisce nessun altro parere o autorizzazione occorrente per l'attuazione di quanto in oggetto;

Stante l'urgenza, il presente provvedimento è stato dichiarato immediatamente eseguibile, per applicazione analogica dell'art. 134, comma 4°, del D.Lgs. n. 267/2000.

PROVINCIA DI MACERATA

PARERE di REGOLARITA' TECNICA

sulla Proposta di DECRETO PRESIDENZIALE n. 23 del 23-01-2018

L. 28 FEBBRAIO 1985 N. 47, ART. 24 - L.R. 5 AGOSTO 1992 N. 34 E S.M.I. ARTT. 4 E 30
COMUNE DI CAMERINO "PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA PER UN
FABBRICATO SITO IN LOCALITA' MERGNANO SAN PIETRO" DELIBERA DI GIUNTA
COMUNALE N. 143 DEL 21/11/2017 (ADOZIONE) FORMULAZIONE OSSERVAZIONI

Si esprime, ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1, D.Lgs. 267/2000 parere, attestante la regolarità e la
correttezza dell'azione amministrativa:

Favorevole in ordine alla REGOLARITA' TECNICA

Espresso in data 23-01-2018

Il Dirigente

MAURIZIO SCARPECCI

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai
sensi del D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.

Il presente verbale viene approvato e sottoscritto a termini di legge come segue.

IL PRESIDENTE
DOTT. ANTONIO PETTINARI

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT. SILVANO MARCHEGIANI

In pubblicazione all'Albo Pretorio dal
del D.Lgs. n.267/2000.

per giorni 15 consecutivi, ai sensi dell'art. 124

Macerata li,

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT. SILVANO MARCHEGIANI

ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITA'

Il presente decreto è stato dichiarato immediatamente eseguibile