

Al *Sindaco*
del Comune di Camerino

oggetto: BCC dei Sibillini – Chiarimenti su Attuazione intervento edificatorio in Via Pallotta

*Il sottoscritto architetto Ubaldo SEVERINI, residente in Camerino, via Mecciano 4, quale presidente della SEVERINI ASSOCIATI+P studio incaricato dalla BCC Banca dei Sibillini di redigere la propria nuova sede in Camerino via Pallotta, con la presente sottopone a codesta Amm.ne la necessità di condividere una lettura del quadro urbanistico - *contesto realizzato e strumentazione urbanistica vigente* – al fine di superare quella che in prima battuta sembra essere una criticità ma che dopo una attenta analisi si manifesta come fattispecie ricorrente e facilmente risolvibile .*

Con estrema sintesi rappresento quanto segue:

PREMESSO

- Che la BCC Banca dei Sibillini Credito Cooperativo di Casavecchia ha recentemente acquisito un'area edificabile in Camerino via Pallotta, distinta catastalmente al Fg 35 partt. 223 – 224;
- Che il Piano Regolatore Generale del Comune di Camerino classifica detta area (partt. 223, 224) all'interno della Zona Urbanistica "DB – ZONE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO " la cui attuazione " diretta" viene normata dall'art. 25 delle NTA . – *Vedi allegato certificato di Destinazione Urbanistica propedeutico alla stesura dell'atto di compravendita, certificato n° 4540 reg. 27.11.2017;*

- Che in fase di redazione preliminare del progetto edilizio sono emerse alcune discrasie fra PRG, Planimetria Catastale e Stato di fatto che per economia di trattazione vengono così schematizzate:
 1. *A fronte di un rilievo strumentale sul sito è stato possibile prendere atto che la via Pallotta di fatto è stata realizzata investendo completamente la particella n° 223 definita per quanto sopra quale area edificabile e non come area per la viabilità;*
 2. *Tale incongruenza non è mai stata sanata attraverso nessun atto o istanza di acquisizione da parte del Comune di Camerino;*
- Che Tale realizzazione, non rispondente alla Pianificazione Urbanistica vigente, seppur realizzata al fine di razionalizzare forse un impianto urbanistico dove le preesistenze non consentivano un adeguato assetto infrastrutturale, oggi, unitamente alla previsione di parametri edificatori (*Distanza dalle strade, dai confini ecc.*), compromette la realizzazione di un impianto edilizio non confacente agli obiettivi che la Bcc si era prefissato in forza delle destinazioni d'uso di PRG. Tale limitazione diviene ancora più invasiva sotto il profilo progettuale se si tiene conto della geomorfologia del terreno. Un intervento che volesse essere rispettoso delle risultanze della criticità rappresentata originerebbe un oggetto edilizio totalmente disarmonico rispetto al contesto sia per articolazione della masse, per dimensione e visuali prevalenti.
- Che il vero PARAMETRO URBANISTICO che fa la differenza nella risoluzione della problematica in esame, è la distanza minima dalla strada consentita per l'edificazione fuori terra - NTA ml 10,00 - (questo ovviamente alla luce dell'avvenuto spostamento della strada);
- Che la verifica della congruità di una ipotesi di intervento edilizio va eseguita sulla base dei limiti e delle zonizzazioni di PRG da cui discende che la soluzione del caso in esame non necessita di alcuna Variante agli strumenti Urbanistici Vigenti e dalle relative norme tecniche di attuazione ma semplicemente del riconoscimento da parte della Pubblica Amm.ne dell'incongruenza in essere;

- **Che sotto il profilo tecnico è quindi sufficiente calcolare la distanza del costruendo edificio dal limite di proprietà (demarcazione fra part. 223 e strada di PRG e quindi confine fra le due zonizzazioni di Piano - : Zona DB e Viabilità);**
- Che tale ipotesi peraltro nulla varia sul piano della pubblica utilità in quanto gli edifici presenti sulla strada attuale presentano un allineamento molto inferiore a quanto stiamo prefigurando per l'edificio BCC. L'intervento fuori terra dell'edificio in fase di progetto risulterebbe a una distanza di ml 6.00 rispetto a ciglio strada esistente, l'edificio adiacente è impostato ad una distanza di circa ml 3.00;

PER QUANTO SOPRA PREMESSO, facendomi portavoce delle posizioni assunte dalla committenza, rivolgo la seguente istanza:

Al fine di evitare ogni possibile contenzioso, che sarebbe solo motivato dall'esigenza della BCC di confermare i contenuti e gli obiettivi funzionali e strategici individuati in fase di acquisizione dell'area, diamo la nostra piena disponibilità per la cessione a titolo GRATUITO della Particella 223 (codifica dell'esistente *posizione della strada via Pallotta*) richiedendo nel contempo la validazione da parte della GM dell'interpretazione che vuole il rispetto del parametro di PRG - Distanza dalle Strade 10.00 ml - prendendo come punto di riferimento il limite di zonizzazione DB - *confine di proprietà part. 223 compresa* - nel rispetto del PIANO REGOLATORE GENERALE.

Confidando in un positivo e sollecito riscontro distintamente saluto
Camerino li 11.03.2019

Ubaldo SEVERINI architetto



Città di Camerino
Provincia di Macerata



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Certificato n. 4540 del registro del 27/11/2017

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO EDILIZIA – URBANISTICA

Vista la richiesta del Sig. Mancinelli Gilberto;

Visto l'art. 30 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.;

Visto il Piano Regolatore vigente;

CERTIFICA

Che i terreni ed i fabbricati di cui alla richiesta, agli atti con prot. n. 24767 del 18/10/2017, risultano avere le seguenti destinazioni urbanistiche:

Foglio	P.la	Art. NTA PRG	Piano per l'assetto idrogeologico	NOTE
35	223	Art.25	-----	
35	224	Art.25	F-16-0640 (P2 – R3) (parzialmente)	

Il piano regolatore vigente (PRG) è adeguato al piano paesistico ambientale regionale (PPAR).
Descrizione Norme tecniche di attuazione (NTA) del piano regolatore generale vigente (PRG):

Art.25 - ZONE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO (DB).

PAI – Piano per l'assetto idrogeologico: dissesto gravitativo:

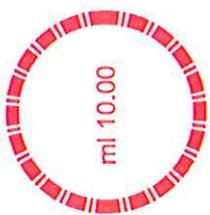
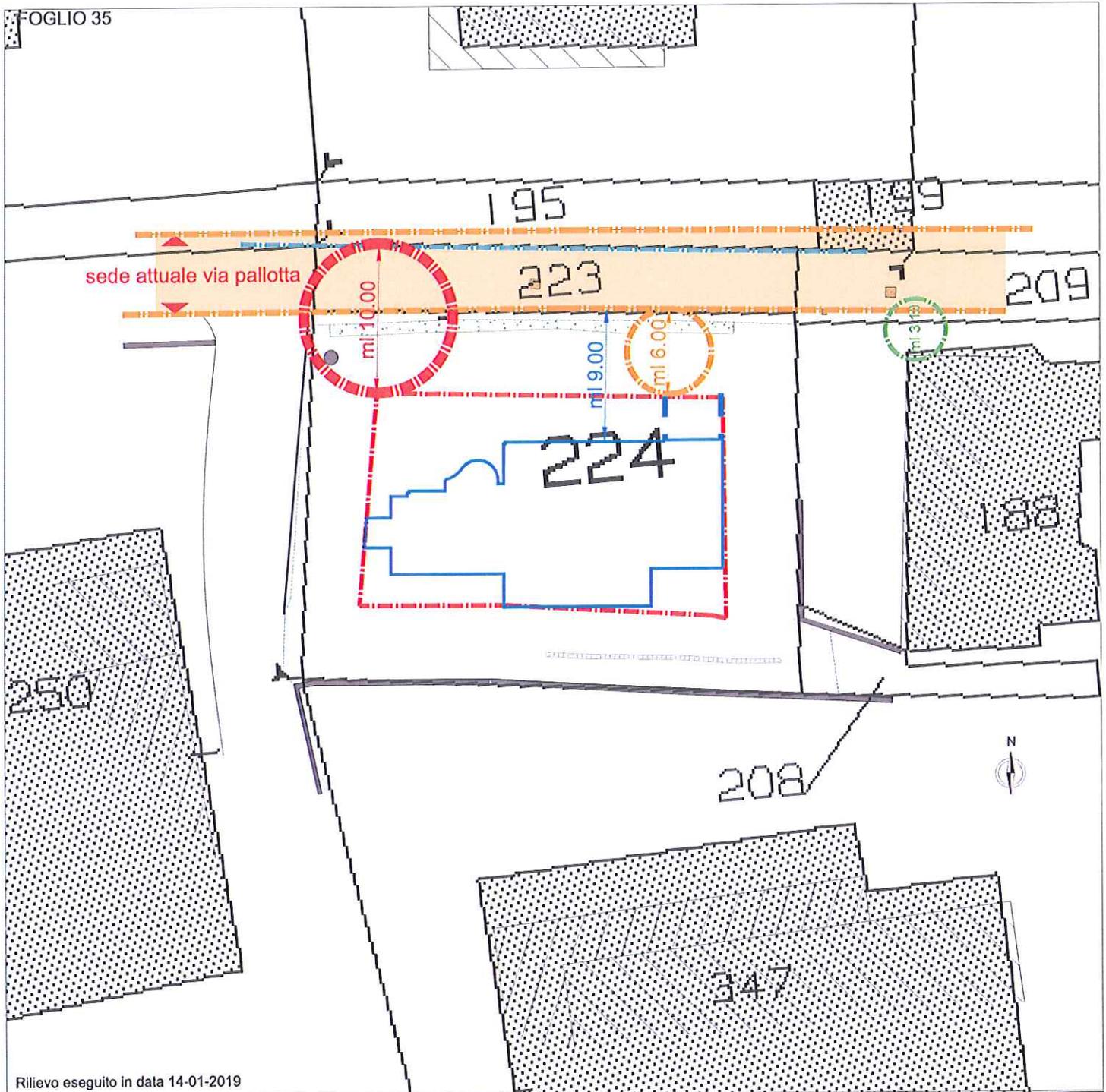
cod. F-16-0640 (P2 – R3), grado di pericolosità P2 (media), grado di rischio R3 (elevato);

I certificati in carta libera possono essere utilizzati esclusivamente per gli usi contemplati nella tabella B del D.P.R. 26/10/1972, n. 642.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 15 legge 12/01/2011 n. 183, direttiva Ministero della Pubblica Amministrazione e semplificazione n. 14 del 22.12.2011).

IL RESPONSABILE
Barbara Mattei





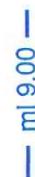
Distanza Limite Area Produttiva



Distanza da Strada attuale via Pallotta

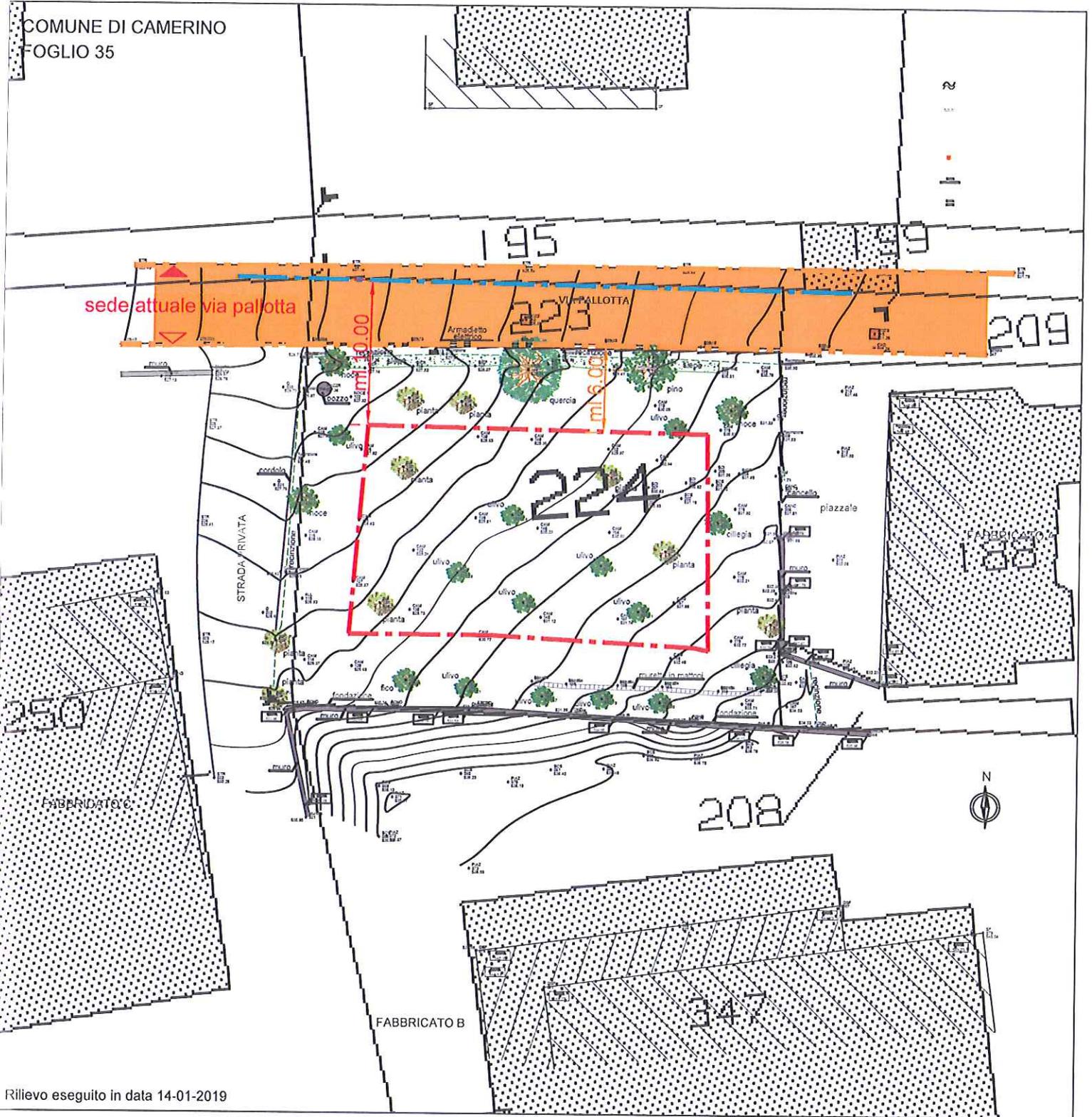


Allineamento edificio adiacente esistente



Allineamento prevalente ipotesi di progetto in fase di redazione

COMUNE DI CAMERINO
FOGLIO 35



Rilievo eseguito in data 14-01-2019