



# COMUNE DI SAN GINESIO

(PROVINCIA DI MACERATA)

COPIA

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 2 del 05-02-20

**OGGETTO: PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA DI UN EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE E DI UN ACCESSORIO SITI IN LOCALITÀ VALLATO DI PROPRIETA' DEL SIG. PARRINI MAURO. ADOZIONE**

L'anno duemilaventi il giorno cinque del mese di febbraio alle ore 17:30, nella Residenza Municipale in seguito a convocazione, disposta nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

CIABOCCO GIULIANO	SINDACO	P
BELLI DARIS	VICE SINDACO	P
SALTARI GIORDANO	ASSESSORE	P
ALESSANDRINI MARIA	ASSESSORE	A
MARI ANGELAMARIA	ASSESSORE ESTERNO	P

Assegnati n. 5 In carica 5 Presenti n. 4 Assenti n. 1

Assiste in qualità di Segretario Comunale MASSI DOTT. FRANCESCO

Constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza il Signor CIABOCCO GIULIANO in qualità di SINDACO ed invita la Giunta Comunale alla discussione dell'argomento di cui all'oggetto.

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

- che il Comune di San Ginesio è dotato di un P.R.G. adeguato al P.P.A.R. approvato definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 09.04.2013;
- che gli interventi nel Centro Storico (Sottozona A1) e negli Insediamenti e complessi edilizi di interesse storico-architettonico (Sottozona A2) sono regolamentati dall'art. 11 delle N.T.A. del P.R.G., che prevede, per la Sottozona A2, che in tale zona il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo attraverso P.P. unitario esteso all'intera zona, ed applicando gli indici urbanistici stabiliti nel citato D.M.1444/68), fino all'approvazione del Piano Attuativo suddetto, possono essere autorizzati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di risanamento conservativo e ristrutturazione esclusa la demolizione e ricostruzione dell'edificio, tuttavia sono consentiti aumenti di cubatura fino ad un massimo del 15% per adeguamenti igienico funzionali purché preventivamente redatti con Piano di Recupero (P. di R. 457/78) di iniziativa privata riguardante l'intero isolato interessato;
- che ai fini del procedimento l'intervento in parola riguarda due fabbricati posti all'interno di una corte privata di un unico proprietario e che pertanto si ritiene che possa essere inteso come intero isolato così come previsto nella norma anzidetta;

Dato Atto che il sig. Parrini Mauro nato a Fabriano (AN) il 21.10.1974 e residente in Porto Sant'Elpidio (FM) via Fontanella, in data 11.04.2019 (Pratica Edilizia 103/2019), ha presentato istanza per l'approvazione di un "PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA DI UN EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE E DI UN ACCESSORIO SITI IN LOCALITÀ VALLATO DI PROPRIETA' DEL SIG. PARRINI MAURO", che interessa la particella n° 386 del foglio n° 77;

Dato Atto che la richiesta in parola veniva corredata da elaborati tecnici di progetto, redatti dal tecnico incaricato Ing. Ermini Sandro e Geom. Nardi David e così composti:

- Tavola n. 1 – Relazione tecnico illustrativa;
- Tavola n. 2 – Documentazione catastale, Planimetria IGM;
- Tavola n. 3 – Documentazione Urbanistica;
- Tavola n. 4 – Documentazione Fotografica;
- Tavola n. 5 – Calcolo Superficie Utile e Calcolo Volume;
- Tavola n. 6 – Stato Attuale "Piante, Prospetti e Sezioni" Fabbricato Principale;
- Tavola n. 6a – Stato Attuale "Piante, Prospetti e Sezioni" Accessorio;
- Tavola n. 7 – Stato Modificato "Piante, Prospetti e Sezioni" Fabbricato Principale;
- Tavola n. 7a – Stato Modificato "Piante, Prospetti e Sezioni" Accessorio;
- Tavola n. 8 – Relazione, Calcolo e Dichiarazione Parere Igienico Sanitario;
- Tavola n. 9 – Relazione Tecnica e calcolo sui contenimenti energetici;
- Tavola n. 10 – Schema smaltimento reflui urbani, Piante e particolari costrutt.;
- Certificazione aumento prestazioni energetiche;
- Certificato Acustico di Progetto (a firma di Giuseppina Amici);
- Relazione Geologico-Tecnica (a firma del Geol. Giammaria Vecchioni);
- Relazione tecnica di verifica di compatibilità idraulica;
- Relazione paesaggistica DPCM 12-12-2005 ;
- All. 1 – Relazione illustrativa (a firma dell'Ing. Sandro Ermini);
- All. 2 – Documentazione Catastale (a firma dell'Ing. Sandro Ermini);
- All. 3 – Documentazione Fotografica (a firma dell'Ing. Sandro Ermini);
- All. 4 – Documentazione Urbanistica (a firma dell'Ing. Sandro Ermini);
- All. 5 – Render fotorealistico (a firma dell'Ing. Sandro Ermini).

Dato Atto che l'area oggetto del Piano di Recupero risulta classificata dal vigente P.R.G. come “ZONE DI INTERESSE STORICO ARTISTICO - A – Sottozona A2 (Insediamenti e complessi edilizi di interesse storico-architettonico), disciplinata dall'art. 11 delle NTA del vigente PRG;

Dato Atto che si è già provveduto alla pubblicazione, ai sensi del Decreto Legislativo n. 33 del 14.03.2013, dell'avviso prot. 1085 del 30.01.2020 con il quale si attesta l'avvio delle procedure per l'adozione del piano in parola;

Dato Atto che il Piano di Recupero in oggetto è stato sottoposto all'esame della Commissione Paesaggistica in data 13.09.2019, con esito favorevole;

VISTA la nota prot. 22753-P del 31.10.2019 della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio delle Marche con la quale esprime, ai sensi di quanto disposto dall'art. 146 del D. Lgs. 42/2004, il parere favorevole condizionato in relazione all'esecuzione del progettato intervento di cui trattasi nel suo complesso, limitatamente alla sua compatibilità con l'interesse paesaggistico tutelato, condizionato alle seguenti prescrizioni:

- *si abbia cura di allineare (vedi prospetti sud-est e sud-ovest) ed uniformare il più possibile (fr. i diversi prospetti, in particolare prospetto nord-ovest e sud-ovest) le dimensioni delle finestrate, che dovranno essere in ogni caso di misure e proporzioni tradizionali tipiche del contesto storico di riferimento. Si utilizzino infissi ed elementi di chiusura in legno in luogo dei previsti infissi in alluminio.*
- *si eviti il trattamento in conci di pietra a facciavista limitato ad un cantonale, che non sembra trovare riscontro nelle finiture architettoniche tradizionali della frazione storica di riferimento. Si valuti eventualmente la possibilità di prevedere un paramento in muratura a facciavista esteso ad un intero prospetto (es. quello prospettante sulla viabilità principale) da realizzarsi con materiali e tessitura caratteristici del contesto edilizio storico (in analogia ad altri edifici abitativi che hanno conservato caratteri di autenticità).*
- *in merito alla copertura, si prevedano spessori ed elementi in legno di sottogronda di tipo tradizionale. Si preveda inoltre il recupero e riutilizzo dei coppi dell'attuale edificio eventualmente integrati con coppi di manifattura artigianale, in luogo del previsto impiego di coppi antichizzati.*
- *per i paramenti con finitura ad intonaco, si preveda la realizzazione di intonaci di tipo tradizionale a calce e tinteggiature di cromia tenue e tonalità in armonia con gli altri edifici storici presenti.*
- *per eventuali sistemazioni esterne si preveda l'impiego di materiale locale (pavimentazione in cotto o pietra)*

Vista l'Autorizzazione Paesaggistica rilasciato da questo Comune con il prot. 13291 del 11.11.2019, con le seguenti prescrizioni:

- *dovranno essere rispettate le prescrizioni impartite nel Parere della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio delle Marche, prot. 22753-P del 31.10.2019, che si allega alla presente autorizzazione e che ne fa parte integrante;*

Visto il Nulla Osta del Parco Nazionale dei Monti Sibillini, rilasciato con atto n. 188 del 19.11.2019;

Visto il parere dell'A.S.U.R. Marche Area Vasta n. 3, reso con atto prot. 137503 del 20.12.2019, laddove è stato espresso parere FAVOREVOLE alle seguenti condizioni:

- *la gestione dei reflui dovrà essere conforme a quanto previsto dal D. Lgs. 152/2006;*
- *dovrà essere rivolta particolare attenzione a tutte quelle operazioni che possono determinare emissione diffuse di polveri durante le fasi di cantiere al fine di ridurre al minimo l'impatto sulla componente atmosferica;*
- *prima di procedere alla successiva eventuale ristrutturazione dell'edificio in questione, lo stesso dovrà essere oggetto di controllo da parte del tecnico incaricato al fine di stabilire la presenza o meno di eventuali parti in amianto e quindi procedere in base alla normativa inerente;*
- *siano rispettate le indicazioni degli enti ed organi interessati, salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.*

Visto il parere espresso dalla Regione Marche - Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001, reso con atto prot. 82309 del 21.01.2020, acquisito al prot. 744 del 21.01.2020, con esito favorevole alle seguenti prescrizioni:

- *in riferimento ai manufatti da realizzare, in sede di redazione della Relazione geotecnica, il tecnico incaricato dovrà valutare la necessità di effettuare nuove indagini per definire il modello geotecnico e conoscere dettagliatamente le caratteristiche geotecniche dei terreni per le verifiche/analisi previste dalle Norme Tecniche delle Costruzioni approvate con DM 14 gennaio 2018, le verifiche dovranno essere effettuate anche in relazione alla stabilità nei confronti della liquefazione;*
- *ai fini della definizione dell'azione sismica di progetto, il tecnico incaricato dovrà valutare l'applicabilità dell'approccio semplificato (parag. 3.2.2 NTC 2018) oppure la necessità di effettuare la Risposta Sismica Locale; tali valutazioni dovranno comunque tenere conto dei risultati della microzonazione sismica di terzo livello del Comune di San Ginesio e di quanto riscontrato nell'indagine geologica;*
- *in sede di progettazione definitiva, dovranno essere progettate tutte le opere per la corretta regimazione delle acque meteoriche, tenendo conto di quanto dettato dalla LR 22/2011 e della DGR 53/2014 sul mantenimento dell'invarianza idraulica della trasformazione, in relazione alle nuove superfici impermeabili e semipermeabili.*

Vista la valutazione di compatibilità idraulica ai sensi dell'art. 10 della L.R. 22/2011, espressa con la medesima nota dalla Regione Marche - Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio prot. 82309 del 21.01.2020, laddove si evince che l'intervento è compatibile con le caratteristiche idrauliche dell'area;

Richiamato il punto 1.3 della D.G.R. n. 1813 del 21/12/2010 che stabilisce l'*Ambito di Applicazione* della Valutazione Ambientale Strategica da cui risulta la non necessità di procedere a verifica di assoggettabilità per la presente variante. La stessa norma individua, al punto 8, stesso articolo, i casi di esclusione da tale obbligo nei quali rientrano le operazioni oggetto della presente variante e nello specifico:

- d) le varianti di cui all'art. 15 co. 5 della L.R. 34/1992;*
- k) le varianti agli strumenti urbanistici generali e attuativi che non determinino incrementi del carico urbanistico, che non contemplino trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse e non contengano opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa;*

Accertato che l'area interessata dalla edificazione è esterna a qualsiasi perimetrazione individuata dal P.A.I.;

Vista la dichiarazione del tecnico competente in materia acustica laddove viene dichiarata la conformità dell'intervento alla zonizzazione acustica comunale di cui al Piano approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 29.06.2006;

Visto che Consiglio Comunale con propria delibera n. 55 del 30 novembre 2009 ha fissato i criteri in materia di monetizzazione degli standards urbanistici di cui al D.M. 1444/68;

Visti:

- la Legge Regionale 34/1992 e ss.mm.ii.;
- il P.R.G. vigente adeguato al P.P.A.R.;

Dato Atto che la presente proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147-bis comma 1 del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000, è corredata del parere favorevole di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, del Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica;

F.to Geom. Sergio Marcelli

Dato Atto che non comportando il presente atto riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, non sono richiesti, ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147-bis comma 1 del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000 il parere in ordine alla regolarità contabile e il visto attestante la copertura finanziaria del Responsabile dell'Area Finanziaria;

F.to Rag. Giulio Del Bello

Con Voti favorevoli unanimi espressi ed accertati nelle forme di legge;

#### DELIBERA

1. di ADOTTARE, ai sensi dell'articolo 30 della L.R. 34/92, il "PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA DI UN EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE E DI UN ACCESSORIO SITI IN LOCALITÀ VALLATO DI PROPRIETA' DEL SIG. PARRINI MAURO", che interessa la particella n° 386 del foglio n° 77 e composto dai seguenti elaborati:
  - Tavola n. 1 – Relazione tecnico illustrativa;
  - Tavola n. 2 – Documentazione catastale, Planimetria IGM;
  - Tavola n. 3 – Documentazione Urbanistica;
  - Tavola n. 4 – Documentazione Fotografica;
  - Tavola n. 5 – Calcolo Superficie Utile e Calcolo Volume;
  - Tavola n. 6 – Stato Attuale "Piante, Prospetti e Sezioni" Fabbricato Principale;
  - Tavola n. 6a – Stato Attuale "Piante, Prospetti e Sezioni" Accessorio;
  - Tavola n. 7 – Stato Modificato "Piante, Prospetti e Sezioni" Fabbricato Principale;
  - Tavola n. 7a – Stato Modificato "Piante, Prospetti e Sezioni" Accessorio;
  - Tavola n. 8 – Relazione, Calcolo e Dichiarazione Parere Igienico Sanitario;
  - Tavola n. 9 – Relazione Tecnica e calcolo sui contenimenti energetici;
  - Tavola n. 10 – Schema smaltimento reflui urbani, Piante e particolari costrutt.;
  - Certificazione aumento prestazioni energetiche;
  - Certificato Acustico di Progetto;

- Relazione Geologico-Tecnica;
  - Relazione tecnica di verifica di compatibilità idraulica;
  - Relazione paesaggistica DPCM 12-12-2005 ;
  - All. 1 – Relazione illustrativa (a firma dell'Ing. Sandro Ermini);
  - All. 2 – Documentazione Catastale (a firma dell'Ing. Sandro Ermini);
  - All. 3 – Documentazione Fotografica (a firma dell'Ing. Sandro Ermini);
  - All. 4 – Documentazione Urbanistica (a firma dell'Ing. Sandro Ermini);
  - All. 5 – Render fotorealistico (a firma dell'Ing. Sandro Ermini).
2. di PRESCRIVERE che in fase esecutiva siano rispettate tutte le prescrizioni dettate nei vari pareri ed espresse nella premessa narrativa;
  3. di STABILIRE che per la dotazione di standard urbanistici si procederà alla loro monetizzazione, ai sensi della Delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 30 novembre 2009. Detta monetizzazione dovrà essere corrisposta in una unica soluzione in sede di rilascio del permesso di costruire;
  4. di STABILIRE inoltre che la validità decennale del piano di recupero decorre dalla data di esecutività della delibera di approvazione definitiva dello stesso;
  5. di PRENDERE ATTO che per attuare il Piano di Recupero non è necessario sottoscrivere alcuna convenzione urbanistica in quanto, visto quanto prescritto nei punti precedenti, non rimane alcun altro aspetto da regolamentare;
  6. di DARE MANDATO all'Area Urbanistica di:
    - provvedere alla affissione all'Albo Pretorio dell'avviso di deposito ai sensi del comma 2 dell'articolo 30 della L.R. 34/92 e al contestuale deposito presso l'Ufficio di Segreteria di tutti gli atti tecnici a disposizione di chiunque ne abbia interesse, per 30 giorni consecutivi con la possibilità per gli interessati di presentare osservazioni e/o opposizione nei successivi 30 giorni;
    - provvedere alla pubblicazione all'Albo Pretorio telematico dell'avviso di deposito e di tutti gli elaborati tecnico – amministrativi per lo stesso periodo;
    - trasmettere alla Provincia di Macerata la presente deliberazione unitamente agli elaborati progettuali ai sensi del comma 3 dell'articolo 30 della L.R. 34/92;
  7. di DARE MANDATO ai servizi competenti di espletare tutte le formalità conseguenti al presente atto.

Di dichiarare, inoltre, stante l'urgenza, con voti unanimi, resi dai presenti nei modi e forme di legge, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, D. Lgs n. 267/2000.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente  
f.to CIABOCCO GIULIANO

Il Segretario Comunale  
f.to MASSI DOTT. FRANCESCO

---

### **ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE**

Della suesesa deliberazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi.

Li, 10-02-2020

L'Addetta alla Pubblicazione  
f.to ZEGA GIUSEPPINA

---

### **ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione diviene esecutiva dopo il decimo giorno dalla sua pubblicazione, ai sensi dell'art.134, comma 3, del D.Lgs. n. 267/2000.

Li, 10-02-2020

L'Addetta alla Pubblicazione  
f.to ZEGA GIUSEPPINA

---