



**DELIBERAZIONE ORIGINALE
DELLA
GIUNTA COMUNALE**

N. 202 del 20-07-2021

Oggetto: PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA AI SENSI DELLA L.R. N. 22/2009 E SS.MM.II. PER LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI EDIFICI IN CONTRADA ANCAIANO: ADOZIONE

L'anno duemilaventuno il giorno venti del mese di luglio alle ore 12:15, in Palazzo Europa in seguito a convocazione, disposta nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale.

Presidenza: PEZZANESI GIUSEPPE

Segretario verbalizzante: Segretario Generale Benedetto Perroni

Alla trattazione dell'argomento in oggetto, risultano presenti ed assenti i componenti della Giunta Signori:

PEZZANESI GIUSEPPE (Sindaco)	Presente
LUCONI SILVIA (Assessore)	Presente
COLOSI FRANCESCO PIO (Assessore)	Presente
GABRIELLI GIOVANNI (Assessore)	Presente
PEZZANESI FAUSTO (Assessore)	Presente
TATO' SILVIA (Assessore)	Presente

ASSEGNATI: N. 6 - IN CARICA: N. 6 - PRESENTI: N. 6



LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- il Comune di Tolentino è dotato di un P.R.G. adeguato al P.P.A.R. approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 33 del 9 gennaio 1995;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 24.06.2021 è stata adottata definitivamente la Variante Generale al PRG in adeguamento al PTC;
- la Regione Marche ha approvato la Legge Regionale 8 ottobre 2009, n. 22, avente ad oggetto "Interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile", con l'obiettivo di contrastare la crisi economica in atto non soltanto mediante il sostegno dell'attività edilizia diretta all'ampliamento delle volumetrie, ma anche attraverso il miglioramento della qualità degli edifici sotto il profilo della sicurezza sismica e dell'efficienza energetica;
- il Comune di Tolentino con deliberazione di Consiglio Comunale del 27 gennaio 2011, n. 3 ha deliberato indirizzi in ordine all'applicazione e all'attuazione degli artt. 4 e 9 della Legge Regionale n. 22 del 8 ottobre 2009, così come modificata dalla legge regionale n. 19 del 21 dicembre 2010;

DATO ATTO che la Sig.ra Di Bartolomeo Caterina in data 26.02.2020 - Pratica n° PR-01- 2020, in qualità di proprietaria, ha presentato istanza per l'approvazione di un "Piano di Recupero di iniziativa privata per la demolizione e ricostruzione di edifici con accorpamento di volumi" con ubicazione in contrada Ancaiano n. 39, ai sensi della L.R. n° 22/2009 e ss.mm.ii., che interessa la particella n. 10 del foglio n. 76;

DATO ATTO che la richiesta in parola risulta corredata da elaborati tecnici di progetto, integrati in data 02/07/2021 prot. n. 19262 e in data 15.07.2021 prot. n. 20798, redatti dal tecnico incaricato ing. Sara Ricca, e così composti:

- 1 - Richiesta approvazione PdR
- 2 - Carta di identità
- 3 - Individuazione territoriale
- 4 - Fascicolo documentazione fotografica
- 5 - Fascicolo documentazione fotografica zona esterna pertinenza
- 6 – Visure catastali
- 7 – Planimetria Generale con distanze dai confini - Stato attuale - Stato di progetto
- 8 – Stato attuale: Rilievo geometrico/materico – Piante con punti di vista – Prospetti e sezioni – tav. A1
- 9 – Stato legittimato agli atti – Piante – Prospetti e sezioni – tav. A2



- 10 – Stato attuale: Rilievo geometrico/materico – Piante con punti di visa – Prospetti e sezioni – tav. A3
- 11- Planimetria generale con quote altimetriche e profili del terreno - Stato attuale - Stato di progetto
- 12 - Verifica urbanistico edilizia - Stato legittimato - Stato di progetto
- 13 - Planimetria generale - Stato attuale - Stato di progetto
- 14 - Dichiarazione sostitutiva atto notorio ing. Sara Ricca
- 15 - Dichiarazione sostitutiva atto notorio ing. Sara Ricca
- 16 - Stato di progetto architettonico - Piante - Prospetti - Sezioni
- 17 – Dichiarazione tecnico
- 18 - Relazione tecnico descrittiva
- 19 - Verifica di assoggettabilità a VAS semplificata - Relazione motivata
- 20 - Indagine geologica
- 21 – Valutazione compatibilità ed invarianza idraulica;
- 22 - Norme tecniche di attuazione;
- 23 - Autorizzazione deroga confini;

VERIFICATO che le aree oggetto del Piano di Recupero sono classificate:

- nel vigente P.R.G. approvato con D.G.R. n. 33/1995 come “E2 - Zona agricole - Aree a tutela orientata” – “E5 - Aree ad alta percettività visiva”;
- nella Variante Generale al PRG in adeguamento al PTC adottata definitivamente con DCC n. 37/2021 come “Zona E1- Zone agricole di interesse paesistico ambientale”;

VISTO il parere dell’A.S.U.R. Marche Area Vasta n. 3 ns. prot. 9494 del 31.03.2021 che recita:

questa UOC per quanto di competenza, esprime parere favorevole al Piano di recupero di cui all’oggetto con le seguenti indicazioni/prescrizioni:

1. *Le attuali condizioni del sottosuolo non dovranno essere interessate da variazioni significative, l’attuale e naturale stabilità dell’area dovrà essere garantita, anche a seguito delle singole opere. Durante le fasi cantieristiche, si dovranno attuare tutte le misure affinché non si crei nocumento al vicinato in termini di polverosità, rumore e accumulo dei rifiuti;*
2. *È fortemente indicato che si utilizzino fonti integrative/alternative per l’alimentazione degli impianti termici ed elettrici al fine di ridurre l’impatto ambientale, favorendo il risparmio delle singole risorse;*



3. *Dovrà essere rispettato il Piano di Zonizzazione Comunale. Per i cantieri temporanei va richiesta eventuale deroga al Comune nel rispetto dei limiti di cui al DPCM 14/11/1997;*
4. *Dovrà essere ottemperato quanto previsto dal D.Lgs. n. 152/06 per quanto concerne lo smaltimento dei reflui e delle acque bianche;*
5. *Tutte le OOUU primarie e secondarie dovranno essere completate prima dell'ingresso nelle singole residenze;*
6. *Rispetto del DM 5/07/1975 e art. 24 del DPR 380/2001;*

VISTO il parere reso dalla Regione Marche - Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio, ns. prot. 18485 del 25/06/2021 che recita: *si esprime parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001, al Piano di Recupero di iniziativa privata in Loc. Ancaiano, trasmesso dal Comune di Tolentino con nota n. 8931 del 25/03/2021 con la seguente prescrizione:*

- in sede di redazione della Relazione geotecnica, il tecnico incaricato dovrà valutare la necessità di effettuare ulteriori indagini geognostiche e prelievo di campioni per le prove di laboratorio e per la caratterizzazione e modellazione geotecnica del volume significativo del sito di intervento, al fine di stabilire la tipologia di fondazioni più idonea e per le opportune verifiche/analisi previste nelle Norme Tecniche per le costruzioni approvate con DM del 17/01/2018;

- al fine di evitare infiltrazioni dannose per l'edificio e/o di potenziale innesco di fenomeni di dissesto in sede di progettazione definitiva dovranno essere progettate le opere di regimazione delle acque meteoriche ed antropiche;

- si dovrà, inoltre, tener conto di quanto dettato dal comma 3 dell'art 10 della LR 22/2011, limitando l'impermeabilizzazione del suolo e/o prevedere sistemi di compensazione, al fine di mantenere l'invarianza idraulica dell'area in relazione a tutte le nuove superfici impermeabili e semipermeabili di pertinenza del manufatto (marciapiede, strade e pavimentazioni..., ecc).

Verifica di compatibilità idraulica di cui all'art. 10 della LR 22/2011 e della DGR 53/2014

...omissis... tutto ciò premesso si ritiene che il piano di recupero riguardante la demolizione di un fabbricato residenziale e due annessi con la successiva ricostruzione di un unico edificio residenziale in località Ancaiano di Tolentino, di che trattasi, sia compatibile con il regime idraulico dei corsi d'acqua presenti nel territorio interessato.

Le nuove opere dovranno assicurare il perseguimento del principio di invarianza ai sensi della L.R. 22/2011 e secondo i criteri dettati dalla Delibera già richiamata; la verifica del rispetto di tali prescrizioni è di competenza dell'Ente che rilasciata di titolo abilitativo alla realizzazione delle opere.

Le presenti valutazioni dovranno essere allegate all'atto di approvazione dello strumento urbanistico;



VISTO il parere reso dall'ASSM ns. prot. 10809 del 13/04/2021 che recita: ... con la presente si esprime parere in linea di principio favorevole, condizionato alle prescrizioni di seguito indicate:

ACQUA POTABILE – ELETTRICITA'

Per quanto riguarda i servizi acqua potabile ed energia elettrica, preventivamente alla demolizione dell'edificio, dovrà essere presentata richiesta di sopralluogo del ns. personale tecnico operativo, al fine di verificare la posizione degli allacci e l'eventuale necessità di smantellamento delle derivazioni di utenza e del ritiro dei contatori esistenti, nonché dei cavi elettrici in esercizio staffati sulle pareti dell'immobile.

Conseguentemente alla ricostruzione dell'edificio potrà essere presentata richiesta per l'esecuzione di nuovo allacciamento ad entrambi i servizi con specifica delle finalità e potenzialità, con realizzazione di alloggi contatori secondo l'ubicazione, le dimensioni e le prescrizioni tecniche che ci saranno fornite.

FOGNATURA

Per quanto riguarda il servizio fognatura e depurazione, tenuto conto che nella zona oggetto di intervento non risultano collettori fognari pubblici, conferiti all'ASSM spa quale gestore del SII dal comune di Tolentino, lo scrivente non è competente al rilascio dell'autorizzazione...;

ACCERTATO CHE:

– le previsioni del Piano di Recupero sono conformi al Piano di zonizzazione acustica comunale;

– il Piano di Recupero con determina Dirigenziale Provincia di Macerata n. 63 del 14.12.2020 è stato escluso dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica VAS con i rilievi di seguito elencati:

1. per le matrici suolo, sottosuolo e acque venga osservato quanto prescritto al paragrafo XII conclusioni della Relazione Geologica a firma del dott. geologo Lucarelli, ed acquisito parere della Regione Marche ex genio civile sia per le finalità dell'art. 89 del DPR 380/01 che per le finalità della compatibilità idraulica ai sensi della L.R. 22/2001 art. 10.

Seppur non inerente la presente procedura si evidenzia che risulta prevenuta agli atti dello scrivente Ufficio, successivamente alla trasmissione della presente pratica, la Variante al PRG in adeguamento al PTC inviata per le finalità della VAS, adottata con DCC n. 63 del 05-11-2020 e ad oggi in regime di salvaguardia ai sensi dell'art 12 comma 3) del DPR 380/01.

Appurato che la Variante al Piano ha ridotto il numero delle zone agricole (da 9 a 3), per il prosieguo dell'iter si dovrà verificare il contenuto del PdR in oggetto anche rispetto alle previsioni e norme del PRG adottato. Valuti inoltre il Comune la corretta applicazione delle disposizioni della LR 22/2009, cosiddetto Piano Casa, relativamente alla possibilità di applicazione del Piano di Recupero previsto ai sensi dell'art. 1 comma 6 ai casi di demolizione e ricostruzione di cui all'art. 2 della stessa Legge atteso che il comma 3 dell'art. 4 esclude la cumulabilità degli interventi.



Si precisa che qualora nel corso del successivo procedimento urbanistico vengano rilevati nuovi elementi rispetto ai contenuti del piano in oggetto, ci si riserva di impartire eventuali prescrizioni legate al rispetto della legislazione in materia ambientale...;

RITENUTO di prescrivere che:

- siano rispettate tutte le prescrizioni dettate in sede di Valutazione Ambientale Strategica;
- siano rispettate tutte le prescrizioni dettate dagli Enti che hanno rilasciato parere;
- dovranno essere rispettati i contenuti dell'art. 15 lettera m) del Regolamento Edilizio Comunale;
- dovranno essere rispettati i contenuti della Delibera di Consiglio Comunale n. 3/2011 e della Delibera di Consiglio Comunale n. 16/2019;
- il Piano, prima dell'approvazione definitiva, venga sottoposto all'esame della Commissione Urbanistica;

VISTI:

- il D.Lgs. 152/2006
- la Legge Regionale 34/1992 e ss.mm.ii.;
- il P.T.C.;
- il P.A.I.;
- il P.R.G. vigente adeguato al P.P.A.R.;
- il Piano di zonizzazione acustica comunale;
- la Legge Regionale n. 22/2009 e ss.mm.ii.;

VISTI i pareri favorevoli di regolarità tecnica resi ai sensi dell'art. 49 T.U.E.L. 267/2000;

CON VOTI favorevoli, unanimi espressi per alzata di mano,

DELIBERA

1) di adottare, ai sensi dell'articolo 30 della L.R. 34/92, il "Piano di Recupero di iniziativa privata per la demolizione e ricostruzione di edifici con accorpamento di volumi" con ubicazione in contrada Ancaiano n. 39, ai sensi della L.R. n° 22/2009 e ss.mm.ii., che interessa la particella n. 10 del foglio n. 76, composto dai seguenti elaborati:



- 1 - Richiesta approvazione PdR
- 2 - Carta di identità
- 3 - Individuazione territoriale
- 4 - Fascicolo documentazione fotografica
- 5 - Fascicolo documentazione fotografica zona esterna pertinenza
- 6 – Visure catastali
- 7 – Planimetria Generale con distanze dai confini - Stato attuale - Stato di progetto
- 8 – Stato attuale: Rilievo geometrico/materico – Piante con punti di vista – Prospetti e sezioni – tav. A1
- 9 – Stato legittimato agli atti – Piante – Prospetti e sezioni – tav. A2
- 10 – Stato attuale: Rilievo geometrico/materico – Piante con punti di visa – Prospetti e sezioni – tav. A3
- 11- Planimetria generale con quote altimetriche e profili del terreno - Stato attuale - Stato di progetto
- 12 - Verifica urbanistico edilizia - Stato legittimato - Stato di progetto
- 13 - Planimetria generale - Stato attuale - Stato di progetto
- 14 - Dichiarazione sostitutiva atto notorio ing. Sara Ricca
- 15 - Dichiarazione sostitutiva atto notorio ing. Sara Ricca
- 16 - Stato di progetto architettonico - Piante - Prospetti - Sezioni
- 17 – Dichiarazione tecnico
- 18 - Relazione tecnico descrittiva
- 19 - Verifica di assoggettabilità a VAS semplificata - Relazione motivata
- 20 - Indagine geologica
- 21 – Valutazione compatibilità ed invarianza idraulica;
- 22 - Norme tecniche di attuazione;
- 23 - Autorizzazione deroga confini;

2) di prendere atto che il Piano di Recupero con determina Dirigenziale Provincia di Macerata n. 63 del 14.12.2020 è stato escluso dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica VAS con i rilievi di seguito elencati:

1. per le matrici suolo, sottosuolo e acque venga osservato quanto prescritto al paragrafo XII conclusioni della Relazione Geologica a firma del dott. geologo Lucarelli, ed acquisito parere della Regione Marche ex genio civile sia per le finalità dell'art. 89 del DPR 380/01 che per le finalità della compatibilità idraulica ai sensi della L.R. 22/2001 art. 10.

Seppur non inerente la presente procedura si evidenzia che risulta prevenuta agli atti dello scrivente Ufficio, successivamente alla trasmissione della presente pratica, la



Variante al PRG in adeguamento al PTC inviata per le finalità della VAS, adottata con DCC n. 63 del 05-11-2020 e ad oggi in regime di salvaguardia ai sensi dell'art 12 comma 3) del DPR 380/01.

Appurato che la Variante al Piano ha ridotto il numero delle zone agricole (da 9 a 3), per il prosieguo dell'iter si dovrà verificare il contenuto del PdR in oggetto anche rispetto alle previsioni e norme del PRG adottato. Valuti inoltre il Comune la corretta applicazione delle disposizioni della LR 22/2009, cosiddetto Piano Casa, relativamente alla possibilità di applicazione del Piano di Recupero previsto ai sensi dell'art. 1 comma 6 ai casi di demolizione e ricostruzione di cui all'art. 2 della stessa Legge atteso che il comma 3 dell'art. 4 esclude la cumulabilità degli interventi.

Si precisa che qualora nel corso del successivo procedimento urbanistico vengano rilevati nuovi elementi rispetto ai contenuti del piano in oggetto, ci si riserva di impartire eventuali prescrizioni legate al rispetto della legislazione in materia ambientale...;

3) di prescrivere che:

- siano rispettate tutte le prescrizioni dettate in sede di Valutazione Ambientale Strategica;
- siano rispettate tutte le prescrizioni dettate dagli Enti che hanno rilasciato parere;
- dovranno essere rispettati i contenuti dell'art. 15 lettera m) del Regolamento Edilizio Comunale;
- dovranno essere rispettati i contenuti della Delibera di Consiglio Comunale n. 3/2011 e della Delibera di Consiglio Comunale n. 16/2019;
- il Piano, prima dell'approvazione definitiva, venga sottoposto all'esame della Commissione Urbanistica;

4) di stabilire che la validità decennale del Piano di Recupero decorre dalla data di esecutività della delibera di approvazione definitiva dello stesso;

5) di dare mandato all'Area Pianificazione, Edilizia Privata di:

- provvedere all'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;



6) di dare mandato ai servizi competenti di espletare tutte le formalità conseguenti al presente atto.

Inoltre, la Giunta Comunale, attesa l'urgenza di provvedere alla presente deliberazione, con separata votazione favorevole, unanime, espressa per alzata di mano,

DELIBERA

- di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4) del T.U.E.L. 18/08/2000, n.267.



Letto, confermato e sottoscritto.

Il Sindaco
GIUSEPPE PEZZANESI

Il Segretario Generale
BENEDETTO PERRONI

Atto firmato digitalmente, ai sensi del D.Lgs. n. 82 del 7.3.2005 e norme collegate.



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

N. 217 del 19-07-2021

OGGETTO: PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA AI SENSI DELLA L.R. N. 22/2009 E SS.MM.II. PER LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI EDIFICI IN CONTRADA ANCAIANO: ADOZIONE

PARERE EX ART. 49 DEL DECRETO LEGISLATIVO N. 267/2000

Visto: si esprime parere Favorevole in ordine alla regolarità tecnica.

Tolentino, 19-07-2021

Il Responsabile dell'Area
Ing. PATRIZIA MEO

Atto firmato digitalmente, ai sensi del D.Lgs. n. 82 del 7.3.2005 e norme collegate.



**CERTIFICAZIONE DI PUBBLICAZIONE
DELLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE**

N. 202 DEL 20-07-2021

OGGETTO: PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA AI SENSI DELLA L.R. N. 22/2009 E SS.MM.II. PER LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI EDIFICI IN CONTRADA ANCAIANO: ADOZIONE

Della su estesa deliberazione è stata disposta la pubblicazione all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi con decorrenza dalla data 21-07-2021 con Registro Pubblicazione Nr. 1099

Tolentino 21-07-2021

L'ADDETTO ALLA PUBBLICAZIONE

Atto firmato digitalmente, ai sensi del D.Lgs. n. 82 del 7.3.2005 e norme collegate.



CERTIFICAZIONE DI ESECUTIVITA'
DELLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

N. 202 DEL 20-07-2021

OGGETTO: PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA AI SENSI DELLA L.R. N. 22/2009 E SS.MM.II. PER LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI EDIFICI IN CONTRADA ANCAIANO: ADOZIONE

- ✓ Certifico che questa deliberazione è divenuta esecutiva il giorno 20-07-2021 perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma quarto, del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267).

Il Responsabile Area Segreteria

Dott. Pier Carlo Guglielmi

Atto firmato digitalmente, ai sensi del D.Lgs. n. 82 del 7.3.2005 e norme collegate