



## COMUNE DI CALDAROLA

### Provincia di Macerata

### Copia di deliberazione della Giunta Comunale

Numero 109 del 22-10-2022

<b>Oggetto:</b>	<b>PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA DITTA: BIONDI DINO, VIA CONCIE. APPROVAZIONE</b>
-----------------	---

L'anno duemilaventidue, il giorno ventidue del mese di ottobre alle ore 11:30, nella residenza comunale, in seguito a convocazione disposta nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

<b>Nominativo</b>	<b>Carica</b>	<b>Pres. / Ass.</b>
<b>Giuseppetti Luca Maria</b>	<b>Sindaco</b>	<b>P</b>

<b>Nominativo</b>	<b>Carica</b>	<b>Pres. / Ass.</b>
<b>Di Tomassi Giorgio</b>	<b>Assessore</b>	<b>P</b>

<b>Nominativo</b>	<b>Carica</b>	<b>Pres. / Ass.</b>
<b>Minnucci Teresa</b>	<b>Assessore</b>	<b>P</b>

<b>Assegnati: 3</b>	<b>In carica: 3</b>	<b>Assenti 0</b>	<b>Presenti 3</b>
---------------------	---------------------	------------------	-------------------

Partecipa in qualità di Segretario verbalizzante il Segretario Comunale Guglielmi Pier Carlo.

Constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza il Signor Giuseppetti Luca Maria nella sua qualità di Sindaco, e invita la Giunta Comunale alla discussione dell'oggetto su riferito.

**PREMESSO** che sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267, hanno espresso parere favorevole:

- il responsabile del servizio interessato, per quanto concerne la responsabilita' tecnica;

### **LA GIUNTA COMUNALE**

**RICHIAMATO** l'art. 78 del D.Lgs n. 267/2000 ed il vigente statuto comunale che dispongono che gli amministratori devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado.

**VISTO** la delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 18 febbraio 2013 avente per oggetto: "Piano regolatore generale (P.R.G.). Approvazione in adeguamento al parere della Giunta Provinciale - L.R. 34/92 Art. 26 c.6" integrata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 30 novembre 2013 avente per oggetto: "Delibera del C.C. n. 4/2013 - P.R.G. in adeguamento al P.P.A.R. e P.T.C. - Adeguamento elaborati alle prescrizioni o errori materiali rilevati dalla Provincia di Macerata con nota n. 61863 del 17.09.2013";

**VISTA** la delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 30/09/2014, per l'adeguamento i provvedimento di cui alla sentenza TAR Marche 103/2014;

**VISTA** la delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 19 dicembre 2020 avente per oggetto: "Variante n. 1 al Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art. 2 della l.r. 25/2017 e s.m.i. approvazione definitiva";

**VISTA** la delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 21 giugno 2022 avente per oggetto: "Variante n. 2 al Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art. 2 della l.r. 25/2017 e s.m.i. approvazione definitiva";

**VISTA** la domanda acquisita al protocollo n. 11015 del 29.11.2021 con la quale il sig. Biondi Dino C.F. BNDDNI42D23B398K residente a Caldarola (Mc) in Via Concie n. 7, chiede il piano di recupero sulle aree ubicate nel Capoluogo di Caldarola ed individuate al catasto comunale dei fabbricati al Fg. 7 P.IIe 207;

**VISTO** che l'area di proprieta' del Sig. Biondi Dino C.F. BNDDNI42D23B398K, ubicate in Via Concie n. 7, ed individuate al catasto comunale dei fabbricati al Fg. 7 P.IIe 207 rientrano in "Zona A - Zone di interesse storico-artistico";

**VISTI** gli elaborati, redatti dal tecnico Ing. Alessandro Donati, ed integrati con nota protocollo n. 3191 del 01.04.2022 di seguito elencati:

- Elenco elaborati;
- Tav 00 - Modello SCIA condizionata;
- Tav 01 - Relazione tecnico illustrativa;
- Tav 02 - Documentazione catastale;
- Tav 03 - Elaborato stato di fatto;
- Tav 04 - Elaborato stato di progetto;
- Tav 05 - Documentazione fotografica;
- Tav 06 - Relazione calcolo dei volumi;
- Tav 07 - NTA Piano di Recupero;
- Tav 08 - Relazione invarianza idraulica;
- Tav 09 - Relazione - elaborati barriere architettoniche;
- Tav 10 - Relazione geologica;
- Tav 11 - Schema di convenzione;

**DATO ATTO** che l'intervento prevede *"la ricostruzione dell'edificio demolito in maniera conforme allo*

*stato attuale e la modifica della sagoma e del sedime viene realizzata esclusivamente a causa dell'ascensore necessario per l'abbattimento della barriera architettoniche.";*

**VISTO** che nel P.R.G. la zona interessata e' classificata come "A - Zone Di Interesse Storico Artistico" di cui all'art. 10 delle N.T.A. del PRG;

**DATO ATTO CHE** sulle aree insistono inoltre i seguenti vincoli:

**Fg.7 P.IIa 207**

- TUT\_SOR Ambito Di Tutela Delle Sorgenti;
- 142/C art. comma 1 lett. "c" D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;

**VISTO** il D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, recante il testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;

**VISTA** la L.R. n. 34 del 5 agosto 1992 e successive modificazioni ed integrazioni, contenente norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del Territorio;

**VISTO** in particolare l'art. 30 L.R. 34/1992 che disciplina il procedimento di adozione e di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi tra cui rientrano anche i piani particolareggiati;

**VISTI** gli art. 31 e 34 della L.R. n. 34/92 che specificano il contenuto che degli strumenti urbanistici attuativi e gli elaborati dai quali debbono essere corredati.

**VISTA** la L.R. n.22 del 23.11.2011 ed in modo particolare l'art. 11 comma 8 che testualmente recita: "*In attuazione dell'art.5, commi da 9 a 14 del d.l. 70/2011 convertito, con modificazioni, in legge 106/2011, la Giunta comunale approva: a) i piani attuativi ai sensi dell'art.15, comma 5 della L.R. 34/1992; b) le modifiche alle previsioni oggetto di progettazione urbanistica di dettaglio di cui all'art.15, comma 4 della L.R.34/1992, qualora le medesime rientrino nelle ipotesi di cui al comma 5 del suddetto articolo.*";

**VISTO** l'art. 45 comma 1. del D.L. 06.12.2011 n. 201 (Decreto "Salva Italia"), convertito con modificazioni nella Legge 22.12.2011, n. 214;

**VISTO** l'art.5 comma 13, della Legge n. 106/2011;

**VISTA** la nota di richiesta parere alla Provincia di Macerata per la verifica di assoggettabilita' a VAS (Nota prot. 3304 del 05/04/2022) ai sensi dell'art. 12 D.LGS. 152/2006 e s.m.i.;

**VISTI** i pareri espressi dagli SCA individuati, relativamente alla procedura di verifica di assoggettabilita' a VAS;

**VISTA** la Determina della Provincia di Macerata n. 3000238 del 18/05/2022, relativamente alla verifica procedura di assoggettabilita' a VAS trasmessa con nota prot. n. 12934 del 20/05/2022 assunto al protocollo comunale al n. 5087 in data 23/05/2022, con la quale viene reso parere ai sensi della L.R. n. 6/2007 - DGR 1647 del 23/12/2019;

**VISTI** i contributi pervenuti dei seguenti Soggetti Competenti in materia ambientale, ai sensi dell'art. 12, comma 2 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. allegati alla Determina della Provincia di Macerata n. 3000238 del 18/05/2022, che ne compongono parte integrale e sostanziale:

- ASUR Area Vasta 3, prot. n. 55145 del 09/05/2022;
- A.ATO 3 Macerata, prot n. 697 del 09/05/2022;
- ARPAM parere prot. 14052 del 09/05/2022;
- ASSM Spa Parere prot. n. 697 del 09/05/2022;
- SOPRINTENDENZA Archeologica, Belle Arti e Paesaggio prot. n. 5378 del 10/05/2022;

**CONSIDERATO CHE** la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio, nel contributo pervenuto con nota prot. 4686 del 10/05/2022 ha fornito le seguenti indicazioni:

- *L'intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, previsto per motivazioni statico-strutturali e sismiche, con l'inserimento dell'ascensore ai fini del superamento delle barriere architettoniche, dovra' garantire una riproposizione il piu' possibile fedele all'edificio esistente;*

- *Sia salvaguardata la configurazione architettonica originaria delle facciate, con particolare attenzione alla composizione simmetrica delle aperture sui fronti, agli aspetti decorativi (cornici in laterizio delle finestre e dell'ingresso sul fronte principale, cornici e cornicione con finitura ad intonaco);*
- *Considerata la vicinanza dell'edificio al Centro Storico e la previsione dell'efficientamento energetico nell'intervento di ricostruzione con cappotto termico, occorrerà prestare particolare attenzione alla scelta dell'intonachino di finitura, che per matericità e colorazione dovrà garantire la compatibilità con il contesto storico-architettonico;*
- *Nell'attacco a terra dei fronti dell'edificio (nord ed est), potrà essere valutata la riproposizione di una zoccolatura ad intonaco con una grana meno fine rispetto a quella prevista sulle facciate;*
- *Nel merito del prospetto posteriore, modificato per l'inserimento dell'ascensore su una porzione laterale della facciata, si invita a valutare la possibilità di estendere il balcone del piano terra fino all'apertura centrale, al fine di migliorarne il disegno architettonico;*
- *Il ripristino della copertura dovrà essere eseguito in continuità con le caratteristiche costruttive ed estetiche tradizionali, estese alla conservazione degli elementi accessori o decorativi (comignoli, gronde, ecc.); gronde e pluviali siano previsti in rame oppure con altri materiali di finitura cromatica analoga;*
- *Gli infissi dovranno essere in legno o altro materiale verniciato, usando la stessa colorazione, che potrà essere quella esistente oppure quella analoga all'edificio adiacente;*
- *I parapetti metallici dei balconi vengano previsti con disegno semplice e verniciati di colorazione grigio "canna di fucile" o brunita.*

**DATO ATTO** che la Determina della Provincia di Macerata n. 3000238 del 18/05/2022, esclude il Piano di Recupero dalla procedura di VAS e assoggettato al rispetto delle seguenti prescrizioni e condizioni:

- *La variante parziale al PRG in oggetto dovrà conformarsi ai pareri espressi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale, allegati al presente atto quale parte integrante e sostanziale, con riferimento ai contenuti prescrittivi ed alle raccomandazioni, nonché alle eventuali precisazioni e specificazioni.*
- *Il contenuto dei suddetti pareri venga tradotto in norma riportandone integralmente il contenuto nella TAV.07 NTA del PdR;*
- *Per la matrice suolo-sottosuolo, venga osservato quanto previsto nella Relazione geologica a firma del Dott. Geol. Mariano Tesei al paragrafo 11 Criteri d'Intervento - conclusioni;*

**VISTA** la nota inviata all'Asur Area Vasta 3 di Macerata per la richiesta del parere di competenza (Prot. 3305 del 05/04/2022);

**VISTA** la nota inviata alla Regione Marche Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio P.F. Tutela del Territorio di Macerata per la richiesta dei pareri di competenza ai sensi delle normative di seguito indicate:

- *parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (Nota prot. 3306 del 05/04/2022);*
- *parere ai sensi della L.R. 22/2011 e DGR 53/2014 e s.m.i. (Nota prot. 3306 del 05/04/2022);*

**DATO ATTO** che con nota Prot. n. 68048 AI/3ISPAA del 08/06/2022 a firma del Dirigente Medico dell'Area Vasta n. 3 di Macerata acquisita al protocollo comunale n. 5563 in data 08/06/2022 e' stato espresso parere favorevole all'intervento con le seguenti prescrizioni:

- *La ricostruzione dovrà essere adeguata al rischio sismico del territorio in questione;*
- *Dovrà essere ottemperato a quanto previsto dal D.Lgs. 152/06 per quanto concerne i reflui;*
- *Le attuali condizioni del sottosuolo dovranno essere interessate da variazioni significative;*
- *E' fortemente indicato che si utilizzino fonti integrative/alternative per l'alimentazione degli impianti*

*termici e/o elettrici al fine di ridurre l'impatto ambientale e favorire il risparmio energetico;*

**DATO ATTO** che con nota prot. 969277 del 28/07/2022 del Dirigente della Regione Marche Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio P.F. Tutela del Territorio di Macerata, acquisita al protocollo comunale n. 7225 in data 28/07/2022, e' stato espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. alle seguenti prescrizioni:

- Il tecnico incaricato dovra' valutare la necessita' di effettuare specifiche indagini per individuare l'eventuale presenza di cavita' ipogee che possano interagire negativamente con l'edificio oggetto di ristrutturazione al fine di determinare le modalita' di intervento piu' idoneo;*
- le opere fondali del manufatto da realizzare dovra' interessare terreni con adeguate caratteristiche geotecniche, capaci di assorbire i carichi indotti dagli stessi; per la loro progettazione e verifiche ci si dovra' attenere a quanto stabilito nelle Norme Tecniche per le costruzioni approvate con Decreto Ministeriale del 17/01/2018; le opere fondali non dovranno interessare direttamente i terreni di riporto rilevanti;*

**DATO ATTO** che con nota prot. 969277 del 28/07/2022 del Dirigente della Regione Marche Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio P.F. Tutela del Territorio di Macerata, acquisita al protocollo comunale n. 7225 in data 28/07/2022, non ha espresso il parere ai sensi della L.R. 22/2011 e DGR 53/2014 e s.m.i. "in riferimento agli aspetti sulla verifica di compatibilita' idraulica di cui all'art.10 della L.R. 22/2011 e della DGR 53/2014" in quanto non risulta trasmessa la documentazione necessaria:

*"Al fine di non appesantire il procedimento, laddove si rilevi che la trasformazione territoriale dell'area non vada a modificare il regime idraulico, l'esclusione della Verifica di compatibilita' idraulica, sulla base di quanto indicato alle lettere a), b), c) e d) del punto 2.2 di cui sopra, dovra' essere motivata dal responsabile del procedimento nel provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione.*

*Rimane in capo all'Ente che rilascia il permesso a costruire il rispetto del mantenimento dell'invarianza idraulica in relazione alle nuove superfici impermeabili e semipermeabili."*

**VISTO** che il Responsabile del Procedimento con nota Prot. 7283 del 29/07/2022, ha attestato l'esclusione della Verifica di Compatibilita' Idraulica si cui all'art. 10 della L.R. 22/2011 e della DGR 53/2014, considerato che l'intervento ricade nella classe "Trascurabile impermeabilizzazione potenziale";

**VISTA** la proposta del Responsabile del Procedimento con nota Prot. 7283 del 29/07/2022 di seguito sinteticamente riportato:

*"Trattasi di un piano di recupero di iniziativa privata avente ad oggetto Ristrutturazione edilizia (art. 3 comma 1 lettera d" DPR 380/01) con opere di demolizione e ricostruzione del corpo principale dell'immobile con modifica della sagoma e del sedime per la realizzazione di un vano ascensore necessario per l'abbattimento delle barriere architettoniche, situato in Via Concie.*

#### Localizzazione ed Ubicazione

*l'area risulta ubicata in Via Concie su area individuata al catasto comunale dei terreni al foglio 7 P.lle 207;*

#### Vincoli presenti sull'Area

*L'Area interessata dall'intervento risulta avere destinazione A di cui all'art. 10 delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale.*

#### VINCOLI:

- 142/C art. 142 comma 1 lett. "c" D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;*
- CST\_TUT Tutela Integrale Dei Centri E Nuclei Storici;*

#### Descrizione dell'immobile

*La costruzione si trova vicino la piazza principale del paese ed e' databile al XIX secolo e si trova in un terreno in pendenza. L'accesso e' consentito da due diversi livelli: da Via Concie si accede al piano terra, mentre il piano sottostrada da Via Lungara del Rio.*

*L'edificio e' distribuito su 4 livelli; il piano sotto strada, dove si trovano locali di deposito, un garage e alcune stanze adibite ad uso residenziale, il piano terra, in cui si trovano due appartamenti, il piano primo adibito ad abitazione, il piano secondo, utilizzato come laboratorio di analisi da una societa' privata. L'ultimo piano presenta delle controsoffittature in camera canne e il sottotetto non ha alcun orizzontamento praticabile.*

*Le facciate sono caratterizzate da aperture regolari con cornici in mattoni, marcapiani dipinti e in sommita' l'edificio presenta un elegante cornicione.*

#### Descrizione del piano di recupero

*Trattasi di un piano di recupero di iniziativa privata avente ad oggetto Ristrutturazione edilizia (art. 3 comma 1 lettera d" DPR 380/01) con opere di demolizione e ricostruzione del corpo principale dell'immobile.*

*La ricostruzione dell'edificio demolito puo' essere definita conforme allo stato attuale, in quanto la modifica della sagoma e del sedime viene realizzata esclusivamente a causa dell'ascensore necessario per l'abbattimento delle barriere architettoniche.*

*Viene mantenuta la stessa volumetria del fabbricato esistente come si evince dalla relazione del calcolo dei volumi.*

*Il nuovo edificio mantiene il numero dei livelli attuali e le quote degli stessi rimarranno sostanzialmente invariate.*

*Le destinazioni d'uso delle unita' immobiliari residenziali vengono mantenute mentre viene mutata la destinazione del laboratorio chimico in uffici.*

*L'unita' abitativa al piano sottoscala e terra sara' collegata da una scala interna, mentre il primo e il secondo livello saranno raggiungibili mediante una scala interna sul lato ovest o per mezzo dell'ascensore, oggetto della presente, con sbarco sui balconi del piano primo e secondo, presenti sul lato est del fabbricato. Si precisa infatti che l'inserimento/modifica dei balconi sono necessari ai fini dell'accessibilita' alle unita' immobiliari. Il balcone presente al piano terra viene allineato con quelli sovrastanti.*

*Visto quanto sopra, gli interventi sono conformi alla normativa vigente, pertanto e' possibile esprimere parere favorevole, dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni:*

- Il manto di copertura dovra' essere ripristinato con coppi di recupero per i corsi superiori;*
- Canali di gronda e discendenti dovranno essere in rame, i terminali dei pluviali potranno essere in ghisa verniciati di colore scuro;*
- Le colorazioni di eventuali parti tinteggiate, dovranno comunque essere concordate con il Settore Urbanistica - LL.PP.- Edilizia Privata;*
- Relativamente ai materiali e finiture esterne, dovranno essere rispettate le previsioni di cui al progetto ed agli elaborati grafici allegati. Eventuali modifiche dovranno comunque rispettare le previsioni delle NTA del PRG vigente ed essere oggetto di variante secondo le modalita' previste dalla vigente normativa.*
- Dovranno essere evitate parti in calcestruzzo a vista;*
- Dovra' essere previsto il recupero dell'attuale manto di copertura per il successivo riutilizzo nella fase di ricostruzione, con integrazione di coppi nuovi da usare per il sotto coppo;*
- I pannelli fotovoltaici/termici previsti sulla copertura, dovranno essere complanari alla falda, meglio ancora se integrati, del tipo non riflettente e di colore brunito;*
- Le parti metalliche a vista della "Linea vita" vengano dissimulate con il colore del manto di copertura.*

**VISTA** la deliberazione Giunta Comunale n. 76 del 30/07/2022 avente per oggetto " PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA DITTA: BIONDI DINO, VIA CONCIE. ADOZIONE" con la quale e' stato adottato il Piano di Recupero;

**VISTO** l'avviso di Deposito del Piano di Recupero, con nota prot. 7500 del 05/08/2022 pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Caldarola al n. 606 dal 04/08/2022 al 19/08/2022;

**VISTA** la richiesta di parere di Conformita' inviata alla Provincia di Macerata - Settore 9 Gestione del

territorio con nota prot. 7501 del 05/08/2022;

**DATO ATTO** che la Provincia di Macerata - Settore 9 Gestione del Territorio ha formulato, entro il termine di 60 giorni dal ricevimento dell'Adozione del Piano di cui al presente Decreto Presidenziale n. 211 con nota Prot. 26690/2022 acquisita al protocollo comunale al n. 9671 del 05/10/2022, con la quale ha formulato le seguenti osservazioni:

- Verificato che le NTA di P.d.R. adottato sono le medesime trasmesse per la VAS, fatta eccezione dell'Art. 9 - DEROGHE ALLA NORMATIVA IGIENICO SANITARIA, nel rammentare la Prescrizione n.1 della D.D. n. 3000238 del 18/05/2022 di Esecuzione della VAS, si prescrive di riportare nell'elaborato NORME TECNICHE di ATTUAZIONE, oltre alle prescrizioni elencate nella D.G.C. 76/2022 in parte relative ai pareri ASUR e del GENIO CIVILE acquisiti per la Variante, anche il contenuto e/o copia dei pareri rilasciati dagli ENTI per la procedura di VAS con particolare riferimento al parere della Soprintendenza.

**VISTO** l'elaborato integrativo prodotto dal tecnico progettista con nota prot. 10384 del 21/10/2022 pervenuti in adeguamento, e verificata la rispondenza alle osservazioni formulate dalla Provincia di Macerata, come di seguito elencato:

Tav 07 - NTA Piano di Recupero - Integrato;

**RITENUTO** di approvare il Piano di Recupero di iniziativa privata su aree ubicate in Via Concie catastalmente distinte al foglio n. 7 P.lla 207 secondo quanto previsto dall'Art. 30, comma 3 della L.R. 34/1992 e ss.mm.ii. composto dagli elaborati:

- Elenco elaborati;
- Tav 00 - Modello SCIA condizionata;
- Tav 01 - Relazione tecnico illustrativa;
- Tav 02 - Documentazione catastale;
- Tav 03 - Elaborato stato di fatto;
- Tav 04 - Elaborato stato di progetto;
- Tav 05 - Documentazione fotografica;
- Tav 06 - Relazione calcolo dei volumi;
- Tav 07 - NTA Piano di Recupero - Integrato;
- Tav 08 - Relazione invarianza idraulica;
- Tav 09 - Relazione - elaborati barriere architettoniche;
- Tav 10 - Relazione geologica;
- Tav 11 - Schema di convenzione;

**DI DARE ATTO** che gli elaborati progettuali relativi al Piano di Recupero di cui in oggetto sono adottati nel rispetto delle prescrizioni dei pareri acquisiti di seguito riportati:

- "*Il Piano Attuativo*" dovrà conformarsi ai pareri espressi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale, allegati al presente atto quale parte integrante e sostanziale, con riferimento ai contenuti prescrittivi ed alle raccomandazioni, nonché alle eventuali precisazioni e specificazioni.
- Il contenuto dei suddetti pareri venga tradotto in norma riportandone integralmente il contenuto nella TAV.07 NTA del PdR;
- Per la matrice suolo-sottosuolo, venga osservato quanto previsto nella Relazione geologica a firma del Dott. Geol. Mariano Tesei al paragrafo 11 Criteri d'Intervento - conclusioni;
- La ricostruzione dovrà essere adeguata al rischio sismico del territorio in questione;

- Dovra' essere ottemperato a quanto previsto dal D.Lgs. 152/06 per quanto concerne i reflui;
- Le attuali condizioni del sottosuolo on dovranno essere interessate da variazioni significative;
- E' fortemente indicato che si utilizzino fonti integrative/alternative per l'alimentazione degli impianti termici e/o elettrici al fine di ridurre l'impatto ambientale e favorire il risparmio energetico;
- Il tecnico incaricato dovra' valutare la necessita' di effettuare specifiche indagini per individuare l'eventuale presenza di cavita' ipogee che possano interagire negativamente con l'edificio oggetto di ristrutturazione al fine di determinare le modalita' di intervento piu' idoneo;
- le opere fondali del manufatto da realizzare dovra' interessare terreni con adeguate caratteristiche geotecniche, capaci di assorbire i carichi indotti dagli stessi; per la loro progettazione e verifiche ci si dovra' attenere a quanto stabilito nelle Norme Tecniche per le costruzioni approvate con Decreto Ministeriale del 17/01/2018; le opere fondali non dovranno interessare direttamente i terreni di riporto rilevanti;
- Canali di gronda e discendenti dovranno essere in rame, i terminali dei pluviali potranno essere in ghisa verniciati di colore scuro;
- Le colorazioni di eventuali parti tinteggiate, dovranno comunque essere concordate con il Settore Urbanistica - LL.PP.- Edilizia Privata;
- Relativamente ai materiali e finiture esterne, dovranno essere rispettate le previsioni di cui al progetto ed agli elaborati grafici allegati. Eventuali modifiche dovranno comunque rispettare le previsioni delle NTA del PRG vigente ed essere oggetto di variante secondo le modalita' previste dalla vigente normativa.
- Dovranno essere evitate parti in calcestruzzo a vista;
- I pannelli fotovoltaici/termici previsti sulla copertura, dovranno essere complanari alla falda, meglio ancora se integrati, del tipo non riflettente e di colore brunito;
- Le parti metalliche a vista della "Linea vita" vengano dissimulate con il colore del manto di copertura.
- L'intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, previsto per motivazioni statico-strutturali e sismiche, con l'inserimento dell'ascensore ai fini del superamento delle barriere architettoniche, dovra' garantire una riproposizione il piu' possibile fedele all'edificio esistente;
- Sia salvaguardata la configurazione architettonica originaria delle facciate, con particolare attenzione alla composizione simmetrica delle aperture sui fronti, agli aspetti decorativi (cornici in laterizio delle finestre e dell'ingresso sul fronte principale, cornici e cornicione con finitura ad intonaco);
- Considerata la vicinanza dell'edificio al Centro Storico e la previsione dell'efficientamento energetico nell'intervento di ricostruzione con cappotto termico, occorrera' prestare particolare attenzione alla scelta dell'intonachino di finitura, che per matericita' e colorazione dovra' garantire la compatibilita' con il contesto storico-architettonico;
- Nell'attacco a terra dei fronti dell'edificio (nord ed est), potra' essere valutata la riproposizione di una zoccolatura ad intonaco con una grana meno fine rispetto a quella prevista sulle facciate;
- Nel merito del prospetto posteriore, modificato per l'inserimento dell'ascensore su una porzione laterale della facciata, si invita a valutare la possibilita' di estendere il balcone del piano terra fino all'apertura centrale, al fine di migliorarne il disegno architettonico;
- Il ripristino della copertura dovra' essere eseguito in continuita' con le caratteristiche costruttive ed estetiche tradizionali, estese alla conservazione degli elementi accessori o decorativi (comignoli, gronde, ecc.); gronde e pluviali siano previsti in rame oppure con altri materiali di finitura cromatica analoga;

- Gli infissi dovranno essere in legno o altro materiale verniciato, usando la stessa colorazione, che potrà essere quella esistente oppure quella analoga all'edificio adiacente;
- I parapetti metallici dei balconi vengano previsti con disegno semplice e verniciati di colorazione grigio "canna di fucile" o brunita.

**VISTI:**

- D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;
- D.Lgs. 152/2006;
- L.R. 6/2007;
- DGR 1647 del 23/12/2019
- L.R. 34/1992 e s.m.i.;
- L.R. 22/2011 e s.m.i.;
- L. 106/2011;
- D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
- Piano Regolatore Generale vigente;

Esaminata la proposta sopra riportata e ritenuta la stessa meritevole di approvazione,

Ad unanimità di voti favorevoli, resi nei modi e nelle forme di legge;

**DELIBERA**

- 1) DI CONSIDERARE** la premessa narrativa parte integrante del presente provvedimento;
- 2) DI APPROVARE** il Piano di Recupero di iniziativa privata su area ubicata in Via Concie, catastalmente distinte al foglio n. 7 P.lla 207, redatto dall'Ing. Alessandro Donati, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Macerata al n. A1829 conforme alla vigente disciplina Urbanistico-Edilizia e composto dai seguenti elaborati:
  - Elenco elaborati;
  - Tav 00 - Modello SCIA condizionata;
  - Tav 01 - Relazione tecnico illustrativa;
  - Tav 02 - Documentazione catastale;
  - Tav 03 - Elaborato stato di fatto;
  - Tav 04 - Elaborato stato di progetto;
  - Tav 05 - Documentazione fotografica;
  - Tav 06 - Relazione calcolo dei volumi;
  - Tav 07 - NTA Piano di Recupero - Integrata;
  - Tav 08 - Relazione invarianza idraulica;
  - Tav 09 - Relazione - elaborati barriere architettoniche;
  - Tav 10 - Relazione geologica;
  - Tav 11 - Schema di convenzione;
- 3) DI DARE ATTO** che gli elaborati progettuali relativi al Piano di Recupero di cui in oggetto sono approvati nel rispetto delle prescrizioni dei pareri acquisiti di seguito riportati:

- "Il Piano Attuativo" dovrà conformarsi ai pareri espressi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale, allegati al presente atto quale parte integrante e sostanziale, con riferimento ai contenuti prescrittivi ed alle raccomandazioni, nonché alle eventuali precisazioni e specificazioni.
- Il contenuto dei suddetti pareri venga tradotto in norma riportandone integralmente il contenuto nella TAV.07 NTA del PdR;
- Per la matrice suolo-sottosuolo, venga osservato quanto previsto nella Relazione geologica a firma del Dott. Geol. Mariano Tesesi al paragrafo 11 Criteri d'Intervento - conclusioni;
- La ricostruzione dovrà essere adeguata al rischio sismico del territorio in questione;
- Dovrà essere ottemperato a quanto previsto dal D.Lgs. 152/06 per quanto concerne i reflui;
- Le attuali condizioni del sottosuolo non dovranno essere interessate da variazioni significative;
- E' fortemente indicato che si utilizzino fonti integrative/alternative per l'alimentazione degli impianti termici e/o elettrici al fine di ridurre l'impatto ambientale e favorire il risparmio energetico;
- Il tecnico incaricato dovrà valutare la necessità di effettuare specifiche indagini per individuare l'eventuale presenza di cavità ipogee che possano interagire negativamente con l'edificio oggetto di ristrutturazione al fine di determinare le modalità di intervento più idoneo;
- le opere fondali del manufatto da realizzare dovrà interessare terreni con adeguate caratteristiche geotecniche, capaci di assorbire i carichi indotti dagli stessi; per la loro progettazione e verifiche ci si dovrà attenere a quanto stabilito nelle Norme Tecniche per le costruzioni approvate con Decreto Ministeriale del 17/01/2018; le opere fondali non dovranno interessare direttamente i terreni di riporto rilevanti;
- Canali di gronda e discendenti dovranno essere in rame, i terminali dei pluviali potranno essere in ghisa verniciati di colore scuro;
- Le colorazioni di eventuali parti tinteggiate, dovranno comunque essere concordate con il Settore Urbanistica - LL.PP.- Edilizia Privata;
- Relativamente ai materiali e finiture esterne, dovranno essere rispettate le previsioni di cui al progetto ed agli elaborati grafici allegati. Eventuali modifiche dovranno comunque rispettare le previsioni delle NTA del PRG vigente ed essere oggetto di variante secondo le modalità previste dalla vigente normativa.
- Dovranno essere evitate parti in calcestruzzo a vista;
- I pannelli fotovoltaici/termici previsti sulla copertura, dovranno essere complanari alla falda, meglio ancora se integrati, del tipo non riflettente e di colore brunito;
- Le parti metalliche a vista della "Linea vita" vengano dissimulate con il colore del manto di copertura.
- L'intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, previsto per motivazioni statico-strutturali e sismiche, con l'inserimento dell'ascensore ai fini del superamento delle barriere architettoniche, dovrà garantire una riproposizione il più possibile fedele all'edificio esistente;
- Sia salvaguardata la configurazione architettonica originaria delle facciate, con particolare attenzione alla composizione simmetrica delle aperture sui fronti, agli aspetti decorativi (cornici in laterizio delle finestre e dell'ingresso sul fronte principale, cornici e cornicione con finitura ad intonaco);
- Considerata la vicinanza dell'edificio al Centro Storico e la previsione dell'efficientamento energetico nell'intervento di ricostruzione con cappotto termico, occorrerà prestare particolare attenzione alla scelta dell'intonachino di finitura, che per matericità e colorazione dovrà garantire la compatibilità con il contesto storico-architettonico;

- Nell'attacco a terra dei fronti dell'edificio (nord ed est), potrà essere valutata la riproposizione di una zoccolatura ad intonaco con una grana meno fine rispetto a quella prevista sulle facciate;
  - Nel merito del prospetto posteriore, modificato per l'inserimento dell'ascensore su una porzione laterale della facciata, si invita a valutare la possibilità di estendere il balcone del piano terra fino all'apertura centrale, al fine di migliorarne il disegno architettonico;
  - Il ripristino della copertura dovrà essere eseguito in continuità con le caratteristiche costruttive ed estetiche tradizionali, estese alla conservazione degli elementi accessori o decorativi (comignoli, gronde, ecc.); gronde e pluviali siano previsti in rame oppure con altri materiali di finitura cromatica analoga;
  - Gli infissi dovranno essere in legno o altro materiale verniciato, usando la stessa colorazione, che potrà essere quella esistente oppure quella analoga all'edificio adiacente;
  - I parapetti metallici dei balconi vengano previsti con disegno semplice e verniciati di colorazione grigio "canna di fucile" o brunita.
- 4) DI DARE ATTO** che il Piano di Recupero di cui in oggetto risulta esente dalla procedura di VAS come stabilito dalla Determina della Provincia di Macerata n. 3000238 del 18/05/2022, relativamente alla verifica procedura di assoggettabilità a VAS trasmessa con nota n. 12934 del 20/05/2022 assunto al protocollo comunale al n. 5087 in data 23/05/2022;
- 5) DI TRASMETTERE** la presente deliberazione, secondo quanto previsto dall'art. 30 comma 5 della L.R. 34/1992 e s.m.i. alla Provincia e alla Regione;
- 6) DI PUBBLICARE**, la presente deliberazione, secondo quanto previsto dall'art. 40 comma 2 bis della L.R. 34/1992 e s.m.i., sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche.

Data l'urgenza del provvedimento;

### LA GIUNTA COMUNALE

Ad unanimità di voti favorevoli, resi nei modi e nelle forme di legge;

### DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - 4<sup>^</sup> comma - del D.Lgs 18.8.2000, n. 267.

Approvato e sottoscritto:

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

F.to Giuseppetti Luca Maria

F.to Guglielmi Pier Carlo

---

Della suesposta deliberazione, ai sensi dell'art. 124 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267 e dell'art. 32, comma 1, della Legge 18.6.2009 n. 69, viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale on-line ([www.comune.caldarola.mc.it](http://www.comune.caldarola.mc.it)) per quindici giorni consecutivi.

E' comunicata ai Signori Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art. 125 D.Lgs. 267/2000.

Caldarola, li 26-10-2022

Il Segretario Comunale

F.to Guglielmi Pier Carlo

---

Il sottoscritto Responsabile del Servizio, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

Che la presente deliberazione:

È stata affissa all'Albo Pretorio comunale on-line per quindici giorni consecutivi dal 26-10-2022 al 10-11-2022 senza reclami.

È divenuta esecutiva il giorno:

[ ] perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4 D.Lgs.vo n. 267/2000);

[ ] decorsi 10 giorni dalla pubblicazione, (art. 134, c. 3, D.Lgs.vo n. 267/2000);

Caldarola, li \_\_\_\_\_

Il Responsabile del Servizio

F.to Dott. Marco Feliziani

---

Caldarola, li 22-10-2022

Il Responsabile del Servizio

F.to Guglielmi Pier Carlo

---

E' copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo.

Caldarola, li 26-10-2022

Il Segretario Comunale

Guglielmi Pier Carlo