



## PROVINCIA DI FERMO

### SETTORE

### Viabilità - Infrastrutture - Urbanistica

Registro Generale n. 853 del 25-06-2013

Registro Settore n. 124 del 25-06-2013

### COPIA DI DETERMINAZIONE

**Oggetto: Osservazioni in merito agli strumenti urbanistici attuativi comunali ai sensi dell'art. 30 della L. R. 05.08.92, n. 34. - Comune di Porto San Giorgio, Piano Particolareggiato di recupero del patrimonio edilizio esistente con applicazione della L.R. 22/09 e s.m.i. di un edificio ubicato in via Botticelli-Delibera di G. C. di adozione n. 68 del 09.04.2013;**

### IL DIRIGENTE

VISTO l'art. 24 della Legge 28.02.1985, n. 47;

VISTA la sentenza della Corte Costituzionale n. 343 del 29.07.2005;

VISTA la nota del Presidente della Giunta Regionale prot. n. 31644 del 23.09.2005;

VISTA la Legge Urbanistica 17.8.1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la Legge Regionale del 5.8.92, n. 34 e successive modificazioni ed integrazioni con particolare riferimento agli articoli 1 e 2 della Legge Regionale n. 34 del 16.12.2005;

VISTO l'art. 11 della Legge Regionale 23 novembre 2011 n. 22;

VISTO il Regolamento Regionale 08 agosto 2012, n. 6 Attuazione della Legge regionale 23 novembre 2011, n. 22;

Vista la Legge Regionale n. 19/2010 "Piano Casa";

VISTO il vigente Piano Regolatore Generale adeguato al PPAR, approvato con Deliberazione di Giunta Provinciale n. 538 del 09.11.1998;

VISTA la delibera di Giunta Comunale n. 68 del 09.04.2013 con la quale il Comune ha adottato, ai sensi dell'art. 30 della Legge Regionale n. 34/92 e s.m.i., il **Piano Particolareggiato di recupero del patrimonio edilizio esistente con applicazione della L.R. 22/09 e s.m.i. di un edificio ubicato in via Botticelli;**

VISTI gli atti ed elaborati predisposti dal Comune di Porto San Giorgio ed elencati nel parere appresso riportato;

VISTO il parere espresso dal competente Settore Viabilità – Infrastrutture - Urbanistica in data 25.06.2013 di seguito integralmente trascritto:

*“Il Comune di Porto San Giorgio è dotato di Piano Regolatore Generale adeguato al PPAR, approvato con Deliberazione di Giunta Provinciale n. 538 del 09.11.1998.*

*L'Amministrazione interessata, con Delibera di Giunta Comunale n. 68 del 09.04.2013, ha adottato, ai sensi dell'art. 30 della L. R. n. 34/92 e s.m.i., il Piano Particolareggiato di recupero del patrimonio edilizio esistente con applicazione della L.R. 22/09 e s.m.i. di un edificio ubicato in via Botticelli di seguito descritto.*

*Gli atti tecnico amministrativi trasmessi dal Comune con nota prot. n. 10700 del 24.04.2013, pervenuti in data 30.04.2013 ed acclarati al nostro prot. n. 16016 del 02.05.2013 sono i seguenti:*

1. *Delibera di G.C. di adozione n. 68 del 09.04.2013;*
2. *Relazione tecnica storico-critica esplicativa sull'intervento;*
3. *Schema di convenzione*
4. *Tav. 1 – Planimetria generale piano quotato stato attuale e di progetto;*
5. *Tav. 1 A – Sezioni del terreno – stato attuale e di progetto;*
6. *Tav. 2 – Planimetria generale distacchi dai confini, fabbricati e strade, stato attuale e di progetto;*
7. *Tav. 3 – Calcoli piano volumetrici – stato attuale e di progetto;*
8. *Tav. 4 – Planimetria generale con posizione – piante protette e non protette, stato attuale e di progetto;*
9. *Tav. 4A- Punti di vista e documentazione fotografica – vegetazione allo stato attuale del Parco;*
10. *Tav. 5 – Planimetria generale con punti di vista fotografici stato attuale – documentazione fotografica;*
11. *Tav. 6 – Verifica limiti altezze art. 8 D.M. 1444/68 – planimetria PRG con indicazione edifici circostanti – profili A-A', B-B', C-C', D-D', E-E', F-F', edifici circostanti;*
12. *Tav. 7 – Verifica limiti altezze art. 8 D.M. 1444/68 – documentazione fotografica edifici circostanti;*
13. *Tav. 8 – Planimetria con perimetrazione area interessata dal Piano Particolareggiato di recupero – Planimetria catastale e PRG con individuazione dell'area di proprietà dei vari soggetti;*
14. *Tav. 9 – Planimetria generale con schema degli impianti attuali e di progetto;*
15. *Rapporto geologico*

#### **PARERI DEGLI ENTI:**

*Il Settore Patrimonio – Edilizia Scolastica – Genio Civile – Protezione civile della Provincia di Fermo, ha espresso parere favorevole con prescrizioni come riportato nella Delibera di Giunta di adozione del Piano, prot n. 8427 del 01.03.2013.*

*L'Azienda Sanitaria Unica Regionale competente di zona ha espresso parere favorevole, come riportato nella Delibera di Giunta di adozione del Piano, prot n. 122/2013.*

#### **DESCRIZIONE:**

*Il Piano in esame è relativo ad un edificio realizzato nel 1962, una palazzina trifamiliare, su tre piani fuori terra, in località Montecaccione DM 12/06/1967, per il quale è prevista l'autorizzazione paesaggistica di cui al DLgs 42/04 e sm.i. L'intervento ricade, secondo le previsioni del vigente PRG in zona A4 – ville e parchi storici i cui interventi sono disciplinati dagli articoli 44-47-58-59*

delle NTA del vigente PRG e la zona da sottoporre a piano di recupero ha una superficie complessiva di mq 7.2000 mq circa..

L'edificio presenta una con tipologia edilizia piuttosto lineare senza nessuna caratteristica particolare e di pregio che possa qualificarla come villa storica. Pertanto essa risulta non coerente con il contesto e la qualifica di A/4 data dal Comune sulle NTA del PRG.

L'edificio è stato costruito con struttura in c.a., senza caratteristiche antisismiche, con materiali e tecniche costruttive che risultano allo stato attuale non più idonee e conformi ai parametri costruttivi delle vigenti normative antisismiche.

L'edificio presenta lesioni e cedimenti di parti strutturali come scale interne e con evidenti e numerose parti di calcestruzzo deteriorate sui marcapiani, sui frontalini e sulle solette dei balconi. Inoltre gran parte dei marciapiedi al piano terra, si sono completamente distaccati e i solai stessi si trovano con ferri di armatura scoperti e deteriorati.

Il piano prevede la demolizione e ricostruzione dell'edificio ai sensi della L.R. n. 19/2010 in modifica alla L.R. 22/09 "Piano Casa", con l'ampliamento consentito del 40% della superficie utile lorda con il raggiungimento del punteggio 2 della versione sintetica "Protocollo ITACA".

Il nuovo edificio verrà dislocato in gran parte nell'area di sedime del vecchio edificio, sviluppato sul lato nord-ovest del lotto.

La nuova costruzione prevede l'abbattimento solo di alcuni alberi non protetti e in cattivo stato vegetazionale, salvaguardando il più possibile le essenze protette e il parco preesistente.

La progettazione dell'edificio, prevede la realizzazione di 11 unità immobiliari a civile abitazione una distribuzione così suddivisa:

- n. 2 appartamenti, il primo posto al piano terra e e primo, lati sud-est il secondo posto al piano primo e secondo lati sud-ovest;
- n. 1 appartamento centrali su due piani e n. 8 appartamenti sui lati nord-ovest e nord-est, posti n. 3 al piano terra, n. 3, posti al piano primo, di cui uno con ingresso indipendentemente sul lato nord-ovest e n. 2 posti al piano secondo attico.

Al piano interrato sono previsti i garage, di pertinenza dei vari appartamenti soprastanti, alcuni rustici-cantina ed un locale tecnico per gli impianti a pompa di calore, serbatoi idrici e apparecchiature varie.

Le sistemazioni esterne prevedono la realizzazione di alcuni giardini di pertinenza ai vari appartamenti, oltre al parco.

L'edificio sarà dotato di doppio ascensore con alcune scale esterne, di cui una in comune e altre tre per ingressi indipendenti.

Per quanto attiene gli standard il Piano di Recupero prevede la monetizzazione di mq 218, 700 (corrispondenti a 27 abitanti equivalenti), per un totale di 52.488,00 euro.

Il Piano di recupero non è sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS, di cui all'art. 12 e seg. del decreto legislativo n. 152/06, trattandosi di piano attuativo ai sensi del titolo IV della L.R. 34/92 e s.m.i.

Alla luce della sentenza n. 93/2013 della Corte Costituzionale che ha stabilito l'illegittimità costituzionale degli allegati A1, A2, B1, B2, della L.R. n. 3/12 e quindi l'azzeramento di tutte le soglie degli allegati è necessario valutare se il Piano di Recupero può essere assoggettabile alla procedura di verifica di impatto ambientale che presupporrebbe anche l'assoggettamento alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

Tra le categorie progettuali di cui agli allegati della L.R. 3/12, all'allegato B2 punto 7 lettera b), sono indicati i "Progetti di sviluppo di aree urbane, nuove o in estensione, interessanti superfici pari o superiori ai 40 ha ed i progetti di riassetto o sviluppo di aree urbane all'interno di aree urbane esistenti che interessano superfici superiori a 10 ha".

Pur essendo azzerate le soglie, il Piano di recupero in esame riguarda interventi edilizi su un unico edificio oggetto di ristrutturazione ai sensi del "Piano Casa" L.R. n. 19/2010, pertanto si è del parere che non rientra tra i progetti sopra menzionati, e non risulta pertanto necessaria la procedura di verifica di impatto ambientale e quindi quella di verifica di assoggettabilità a VAS.

#### **CONCLUSIONI:**

Tutto quanto sopra premesso ed esposto lo scrivente Settore Viabilità – Infrastrutture - Urbanistica è dell'avviso che vi siano le seguenti osservazioni da formulare, ai sensi dell'art. 30 della L.r. 34/92, in merito al Piano Particolareggiato di recupero del patrimonio edilizio esistente con

applicazione della L.R. 22/09 e s.m.i. di un edificio ubicato in via Botticelli, adottata dal Comune di Porto San Giorgio con Delibera di G. C. di adozione n. 68 del 09.04.2013:

1. venga acquisita l'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del Dlgs 42/04 e s.m.i.;
2. vengano rispettati i pareri del Settore Genio Civile della Provincia di Fermo e della ASUR competente di zona;
3. si ravvisa la necessità di trasmettere all'Amministrazione Provinciale, copia della Deliberazione di C.C. di approvazione dello strumento urbanistico attuativo in narrativa."

CONSIDERATO che il citato parere del Settore Viabilità – Infrastrutture - Urbanistica, possa ritenersi condivisibile e che pertanto vi siano osservazioni da formulare in merito alla variante al Piano in oggetto per gli stessi motivi in esso contenuti.

Visto lo Statuto della Provincia di Fermo approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 7 del 14.01.10;

VISTO l'art. 107 del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267;

## DETERMINA

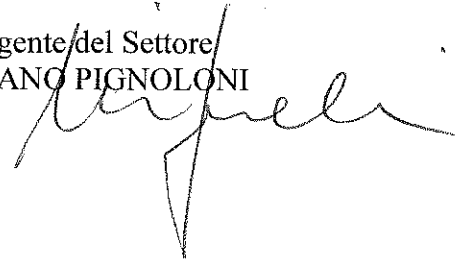
1. di formulare, ai sensi dell'art. 30 della L.r. 34/92, le seguenti osservazioni in merito al **Piano Particolareggiato di recupero del patrimonio edilizio esistente con applicazione della L.R. 22/09 e s.m.i. di un edificio ubicato in via Botticelli-**, adottato dal Comune di Porto San Giorgio con Delibera di G. C. di adozione n. 68 del 09.04.2013:
  1. venga acquisita l'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del Dlgs 42/04 e s.m.i.;
  2. vengano rispettati i pareri del Settore Genio Civile della Provincia di Fermo e della ASUR competente di zona;
  3. si ravvisa la necessità di trasmettere all'Amministrazione Provinciale, copia della Deliberazione di C.C. di approvazione dello strumento urbanistico attuativo in narrativa.
- 2 di trasmettere il presente provvedimento al Comune interessato, ed al Segretario Generale;
- 3 Si dà atto che il presente provvedimento non comporta onere diretto od indiretto a carico del bilancio provinciale.

Il Responsabile del procedimento  
F.to Ing. IVANO PIGNOLONI

Il Dirigente del Settore  
F.to Ing. IVANO PIGNOLONI

**Per copia conforme all'originale, in carta libera ad uso amministrativo**

Il Dirigente del Settore  
Ing. IVANO PIGNOLONI

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ivano Pignoloni', written over the printed name.