



CITTA' DI PORTO SAN GIORGIO

PROVINCIA DI FERMO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta in data : 20/12/2016

Atto n. 272

Oggetto: ADOZIONE PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA L.R. 34/1992 E S.M.I. IN ATTUAZIONE DELLA L.R. 22/2009 E S.M.I., DI UN FABBRICATO SITO IN VIA DELLE REGIONI N. 10 - PROPRIETÀ AMURRI SANTE E SPLENDIANI GIUSEPPINA

L'anno duemilasedici, addì venti del mese di Dicembre alle ore 18:15, presso l'ufficio del Sindaco del Palazzo Comunale, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunita la Giunta Comunale sotto la presidenza del Sindaco Avv. Nicola Loira.

Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario Generale Dott. Dino Vesprini

Partecipano i Signori

Cognome e Nome	Qualifica	Presenza
LOIRA NICOLA	SINDACO	P
GRAMEGNA TOTA FRANCESCO	VICE SINDACO	A
BISONNI RENATO	ASSESSORE	P
CIABATTONI CATIA	ASSESSORE	P
TALAMONTI UMBERTO	ASSESSORE	P
VESPRINI VALERIO	ASSESSORE	P

Presenti n. 5 Assenti n. 1

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a trattare il seguente argomento:

Premesso che:

- Il Comune di Porto San Giorgio è dotato di un P.R.G. adeguato al P.P.A.R., approvato con atto G.P. n. 538 del 9/11/1998 e pubblicato al BUR Marche n. 103 del 17/12/1998;
- Con nota assunta al prot. n.19585 del 08/08/2016 i Sigg. Amurri Sante e Splendiani Giuseppina, in qualità di proprietari e soggetti proponenti, hanno presentato istanza per l'attuazione di un Piano particolareggiato di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art.30 della L.R. 34/1992 e s.m.i., in attuazione della L.R. 22/2009 e s.m.i. per il fabbricato sito in Via delle Regioni n.10 distinto in Catasto al Foglio 2 partt. 1546 e 1592.
- Con nota prot.20700 del 24/08/2016 è stato comunicato l'avvio del procedimento amministrativo ai sensi dell'art. 8 della L. 241/90 e s.m.i.;
- Con nota prot. n. 30112 del 18/11/2016 il Tecnico incaricato dalla proprietà ha prodotto documentazione integrativa-sostitutiva a seguito della quale il progetto del Piano di recupero è composto dei seguenti elaborati:
 - Relazione Illustrativa
 - Tav. 01 - Inquadramento Territoriale
 - Tav. 02 – Planimetrie catastali
 - Tav. 03 – Stato di Fatto – Inquadramento locale e rilievo fotografico
 - Tav. 04 – Stato di Fatto – Piante, Prospetti e Sezioni
 - Tav. 05 – Progetto – Inquadramento locale
 - Tav. 06 – Progetto – Piante, Prospetti e Sezioni
 - Tav. 07 – Verifica volumetrie assentibili e calcolo parcheggi
 - Norme Tecniche di Attuazione Particolareggiate
 - Relazione geologica
 - Verifica della compatibilità idraulica.

Al fine di dare corso al procedimento istruttorio sono stati acquisiti i pareri preventivi obbligatori dai seguenti Enti:

- Parere igienico sanitario dell'Asur Marche, Dipartimento Prevenzione, Servizio Igiene e Sanità Pubblica favorevole al Piano di Recupero in oggetto, espresso con nota prot. n. 622/16 del 05/12/2016 acquisita con prot. n. 32793 16/12/2016;
- Parere favorevole con prescrizioni, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 – PAI AdB Reg. Artt. 7, 9,13 N.A. – DGR n. 53 del 27/01/2014, della Regione Marche - Servizio Infrastrutture Trasporti ed Energia – P.F. Presidio Territoriale ex Genio Civile sede di Fermo espresso con nota prot. n. 823658 del 21/11/2016 acquisita con prot. n. 30266 del 21/11/2016;

Descrizione dell'intervento:

trattasi di intervento di recupero da realizzare ai sensi dell'art. 28 della legge 457/78 e dell'art. 30 della L.R. 5 agosto 1992 n. 34, in attuazione della L.R. 8 ottobre 2009, n. 22 come modificata dalla L.R. n. 19/2010 (c.d. "Piano casa"), relativo al recupero e parziale ampliamento di un edificio situato in via Delle Regioni n.10, nella parte di territorio a nord del Comune di Porto San Giorgio.

L'area oggetto del Piano di Recupero, è urbanisticamente qualificata come zona "A" - *Edifici e complessi edilizi di interesse storico, architettonico o ambientale diffusi nel territorio urbanizzato (zone A 2.1)* ed è disciplinata, dagli articoli da 44 a 52 delle N.T.A. del

vigente P.R.G..

Gli interventi edilizi ammessi per le zone A2.1 sono in generale quelli appartenenti alle categorie manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Nel rigoroso rispetto dell'integrità architettonica è ammesso anche l'intervento di ristrutturazione con vincoli nelle situazioni in cui l'edificio ha subito alterazioni dei caratteri architettonici che richiedono un intervento di ridefinizione funzionale e formale, volto a rendere più coerente la nuova situazione rispetto all'impianto architettonico originale.

La "Ristrutturazione con vincoli" è un intervento volto a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto dei caratteri tipologici e compositivi riconoscibili, e tutelandone in modo specifico alcune parti ed elementi significativi, in particolare per quanto riguarda l'esterno. Sempre compatibilmente con il rispetto dei caratteri architettonici sono ammessi interventi di sostituzione dei solai e loro rifacimento a quote lievemente diverse dalle precedenti.

L'immobile oggetto di intervento è stato realizzato in due epoche diverse: l'originale edificio colonico, costruito antecedentemente al 1950 è stato ampliato con un'aggregazione edilizia indipendente in epoca successiva, come risulta dalle mappe storiche e ancora oggi visibile dalla differente tipologia della muratura di mattoni pieni dei prospetti.

L'attuale edificio ha una tipologia simile alla casa a schiera, con due alloggi funzionalmente autonomi entrambi sviluppati su due livelli. La scala esterna utilizzata per accedere al piano primo dell'edificio originario risulta ancora ben conservata.

Il Piano di Recupero prevede la demolizione e ricostruzione con ampliamento del 30% della sola porzione di edificio realizzata successivamente al 1950; per la parte ante 1950 viene prevista la ristrutturazione edilizia con vincoli, con diminuzione dell'altezza massima ed il riuso della volumetria nella porzione da ampliare.

L'immobile da realizzare, secondo le previsioni progettuali, esternamente manterrà la stessa connotazione tipologica originaria mentre internamente, a livello distributivo, avrà una nuova articolazione plano-altimetrica.

L'area di sedime sarà soggetta a spazi pertinenziali, funzionalmente correlati alle unità abitative, nonché per la realizzazione di parcheggi privati.

L'intero immobile sarà soggetto ad unico titolo abilitativo edilizio.

Dal calcolo delle volumetrie indicato nella TAV. 07 risulta che il fabbricato previsto in progetto, rispetto a quello attuale, potrà avere un incremento volumetrico massimo complessivo pari a mc 70,25. L'ampliamento proposto rientra nei parametri previsti dalla L.R. n. 22/2009 e s.m.i., nel limite del 30% della volumetria esistente da demolire, purché si ottenga un aumento del 15% dell'efficienza energetica dell'edificio, secondo i parametri fissati dal D.Lgs. 192/2005 e dal D.P.R. 59/2009.

Verifica standard

Ai sensi dell'art. 2 comma 8 della L.R. 22/2009 e s.m.i. e secondo le modalità stabilite nella Delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 18/03/2010, il dimensionamento delle aree a standard riferite alla maggiore capacità insediativa teorica derivante dall'ampliamento volumetrico risulta il seguente:

volumi previsti in aumento = mc 70,25

n. abitanti teorici (volume/120 mc x ab.) = mc 70,25/120 = 0,58 = arrotondato ad 1

aree a standard (n. abitanti x mq 27) = (1 x 27) = mq 27
riduzione ad 1/2 per zona A (Art. 4 comma 2 DM 1444/68) = (27/2) = mq 13,50
Aree a standard: mq 13,50

Nel merito si rileva che le quantità di aree a standard, come proposte in progetto, soddisfano la dotazione minima necessaria per il Piano di recupero; esse vengono monetizzate conformemente alle disposizioni della L.R. 22/2009, come modificata ed integrata con L.R. 19/2010 ed alle condizioni stabilite con atto del Consiglio Comunale n. 14 del 18/03/2010.

L'importo della monetizzazione delle aree dovrà essere versato dal soggetto attuatore in un'unica soluzione prima del rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dal medesimo in virtù della mancata cessione delle aree e, comunque, non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

Per quanto riguarda la dotazione dei parcheggi previsti dall'art. 41 – sexies della legge 1150/42, nella misura pari ad 1mq/10mc, dagli elaborati progettuali risulta che gli stessi sono garantiti nell'area pertinenziale del fabbricato (quantità reperite mq 58 > mq 34 necessari).

Considerato che:

- il perimetro della zona da sottoporre a Piano di Recupero, individuato nelle TAV 02 e TAV 05, comprende porzioni delle particelle 1546 e 1592 del Foglio 2 del Comune di Porto San Giorgio e, come stabilito nell'atto di indirizzo concernente *“Interpretazione e applicazione della Legge Regionale 08.10.2009 n. 22”* approvato con deliberazione Giunta Regionale 24 novembre 2009 n. 1991, poiché la Legge Regionale n. 22/2009 prevede espressamente la possibilità della redazione dei Piani di recupero, non necessita la preventiva individuazione delle zone di recupero da parte dei Comuni;
- il piano di recupero non è sottoposto a verifica di assoggettabilità relativa alla Valutazione Ambientale Strategica, di cui all'art. 12 e seg. del decreto legislativo n. 152/2006 e s.m.i. trattandosi di piano attuativo ai sensi del titolo IV della L.R. 34/92 e s.m.i., sempre come stabilito nel suddetto atto di indirizzo, poiché i Piani di recupero riguarderanno accorpamenti ed eventualmente anche ampliamenti la cui entità è stata direttamente assentita dalla legge che di diritto (ope legis) opera una variante agli strumenti urbanistici generali vigenti, sono da considerarsi conformi agli strumenti urbanistici generali comunali e pertanto per quanto concerne la loro approvazione trovano applicazione i commi 2 e 3 dell'art. 4 della citata L.R. 34/1992;
- in merito alle disposizioni che impediscono l'applicazione della disciplina regionale sul piano casa nelle zone omogenee “A” la Regione Marche, a riscontro del quesito prot. n. 18632 del 28/07/2016 del Comune di Porto San Giorgio, ha espresso il parere prot. 588893 del 31/08/2016 con il quale indica al Comune di applicare il limite di cui alla lett. a) del comma 5 dell'art. 4 della L.R. 22/2009 solo alla porzione di territorio urbanisticamente qualificabile “centro storico”, potendo escludere le residue zonizzazioni A del vigente strumento urbanistico comunale diffuse nel territorio in ambito urbanizzato o in ambito collinare;

Ritenuto che nella fattispecie, il piano di recupero è adottato ed approvato ai sensi dell'art.30 della L.R. 34/92 e s.m.i. che letteralmente recita:

“1. I piani urbanistici attuativi di cui all'articolo 4, comma 1, sono adottati dal Comune e le relative deliberazioni, corredate degli elaborati di cui all'articolo 34, sono depositate presso la sede comunale per trenta giorni consecutivi.

2. Dell'avvenuto deposito è data comunicazione al pubblico mediante apposito avviso affisso all'albo pretorio del Comune. Durante tale periodo chiunque può prendere visione dei piani e presentare, entro i successivi trenta giorni, osservazioni e opposizioni.

3. Le deliberazioni e gli elaborati di cui al comma 1 sono inviati contestualmente al deposito alla Provincia competente per territorio, che, entro sessanta giorni decorrenti dalla data di ricezione della documentazione, può formulare osservazioni ai sensi dell'articolo 24, comma 2, della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Il Comune approva i piani motivando puntualmente sulle osservazioni formulate dalla Provincia o, decorso inutilmente il termine, prescindendo dalle osservazioni medesime.

4. Il Comune approva i piani decidendo, altresì, in ordine alle osservazioni e opposizioni presentate ai sensi del comma 2;

5. Il Comune, entro novanta giorni dall'approvazione dei piani, trasmette alla Provincia e alla Regione copia delle relative deliberazioni. La Provincia e la Regione possono richiedere anche copia degli elaborati del piano.”

Dato atto che l'attuazione del piano avviene previa monetizzazione degli standard urbanistici che verrà determinata conformemente alle disposizioni della L.R. 22/2009 e s.m.i. secondo le delibere di C.C. n. 14 del 18/03/2010 e n. 5 del 11/02/2011;

Dato atto che ai sensi di quanto stabilito dalla legge Regionale 22/2011 compete alla Giunta comunale adottare ed approvare gli atti urbanistici di cui al procedimento fissato dall'articolo 30 della legge regionale 34/92 e s.m.i., in applicazione dell'articolo 5, commi da 9 a 14 del D.L. 70/2011 convertito, con modificazioni, in legge 106/2011;

Vista la legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 5 agosto 1978 n. 457 e s.m.i.;

Visto il DPR 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la L.R. 5 agosto 1992 n. 34 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la L.R. 8/10/2009 n. 22 e s.m.i.;

Visto l'atto di indirizzo concernente “Interpretazione e applicazione della LR n. 22/2009” approvato con deliberazione Giunta Regionale 24 novembre 2009 n. 1991;

Vista la circolare 7 luglio 1954 n. 2495 del Ministero dei Lavori Pubblici – Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 – Istruzioni per la formazione dei piani regolatori comunali: generali e particolareggiati;

Visto il vigente P.R.G.;

Visto il vigente Regolamento Edilizio Comunale;

Visto il decreto legislativo n. 267/2000, Testo unico sugli Enti Locali;

per le ragioni sopra esposte

SI PROPONE DI DELIBERARE QUANTO SEGUE:

- 1) Di richiamare la premessa come parte integrante e sostanziale della presente deliberazione recependo integralmente le prescrizioni contenute nel parere della Regione Marche - Servizio Infrastrutture Trasporti ed Energia – P.F. Presidio Territoriale ex Genio Civile sede di Fermo - ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 – PAI AdB Reg. Artt. 7, 9, 13 N.A. – DGR n. 53 del 27/01/2014;
- 2) Di adottare, ai sensi dell'art. 28 della legge 457/78 e dell'art. 30 della L.R. 5 agosto 1992 n. 34, in attuazione della L.R. 8 ottobre 2009, n. 22 e s.m.i., il Piano di Recupero per il fabbricato di proprietà dei Sigg. Amurri Sante e Splendiani Giuseppina sito in Via delle Regioni n. 10 distinto in Catasto al Foglio 2 partt. 1546 e 1592, come indicato nel progetto che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 3) Di dare atto che la documentazione tecnica del Piano di Recupero è composta dagli elaborati sottoelencati che ne fanno parte integrante e sostanziale, depositati al fascicolo elettronico dell'Ufficio e resi visibili Albo Pretorio on-line del Comune:
 - Relazione Illustrativa
 - Tav. 01 - Inquadramento Territoriale
 - Tav. 02 – Planimetrie catastali
 - Tav. 03 – Stato di Fatto – Inquadramento locale e rilievo fotografico
 - Tav. 04 – Stato di Fatto – Piante, Prospetti e Sezioni
 - Tav. 05 – Progetto – Inquadramento locale
 - Tav. 06 – Progetto – Piante, Prospetti e Sezioni
 - Tav. 07 – Verifica volumetrie assentibili e calcolo parcheggi
 - Norme Tecniche di Attuazione Particolareggiate
 - Relazione geologica
 - Verifica della compatibilità idraulica.
- 4) Di prendere atto che il piano di recupero non è sottoposto a verifica di assoggettabilità relativa alla Valutazione Ambientale Strategica, di cui all'art. 12 e seg. del decreto legislativo n. 152/06 e s.m.i. trattandosi di piano attuativo, ai sensi del titolo IV della L.R. 34/92 e s.m.i. che riguarda ampliamenti la cui entità è stata direttamente assentita dalla legge;
- 5) Di dare atto che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa da parte dell'Ente;
- 6) Di dare mandato al Dirigente del V° Settore per l'adempimento di tutti gli atti finalizzati all'attuazione del presente deliberato, compresi il deposito e la pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune;

7) Di dichiarare il presente atto con ulteriore votazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 267/00.

LA GIUNTA COMUNALE

Esaminato il sopra riportato documento istruttorio;

Ritenuto di condividere le conclusioni cui giunge l'istruttoria;

Richiesti e formalmente acquisiti i pareri previsti dall'ordinamento delle autonomie locali per il perfezionamento dell'atto deliberativo;

Visto il decreto del sindaco n. 11 del 23 dicembre 2015 con il quale sono stati prorogati gli incarichi dirigenziali;

Rilevata la propria competenza in merito;

a voti unanimi resi nelle forme di legge e di statuto;

DELIBERA

- per le ragioni espresse in premessa, di approvare integralmente quanto proposto e contenuto nel surriportato documento istruttorio;
- con successiva votazione, unanimemente espressa dal collegio deliberante, la presente deliberazione viene resa immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del testo unico degli ee.ll., approvato con d.lgs. 18 agosto 2000, n.267.

IL SINDACO

Nicola Loira

IL SEGRETARIO GENERALE

Dino Vesprini

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa;

Il documento è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito internet per il periodo di pubblicazione.

L'accesso agli atti viene garantito con le modalità di cui alla L. 241/90, come modificata dalla L. 15/2005, nonché al regolamento per l'accesso agli atti



CITTA' DI PORTO SAN GIORGIO

PROVINCIA DI FERMO

Parere di Regolarità Tecnica

IL DIRIGENTE / P.O.

ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n.267/2000 e ss.mm.
in ordine alla REGOLARITA' TECNICA
della proposta n. 2838 del 19/12/2016

ESPRIME PARERE

FAVOREVOLE

Porto San Giorgio, li 20/12/2016

IL DIRIGENTE
CLARETTI FRANCESCA

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa;
il documento è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito internet per il periodo della pubblicazione.
L'accesso agli atti viene garantito ai sensi e con le modalità di cui alla L. 241/90, come modificata dalla L. 15/2005, nonché al regolamento per l'accesso agli atti.



CITTA' DI PORTO SAN GIORGIO

PROVINCIA DI FERMO

Nota di Pubblicazione

Il 03/01/2017 viene pubblicata all'Albo Pretorio la deliberazione di Giunta numero 272 del 20/12/2016 con oggetto:

ADOZIONE PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA L.R. 34/1992 E S.M.I. IN ATTUAZIONE DELLA L.R. 22/2009 E S.M.I., DI UN FABBRICATO SITO IN VIA DELLE REGIONI N. 10 - PROPRIETÀ AMURRI SANTE E SPLENDIANI GIUSEPPINA

e vi resterà affissa per giorni 15 ai sensi dell'art. 124 del T.U. 267/2000

Esecutiva ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in data : 20/12/2016

Data 03/01/2017

IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE

Avv. Popolizio Carlo

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa;

il documento è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito internet per il periodo della pubblicazione.

L'accesso agli atti viene garantito ai sensi e con le modalità di cui alla L. 241/90, come modificata dalla L. 15/2005, nonché al regolamento per l'accesso agli atti.