



# CITTA' DI PORTO SAN GIORGIO

PROVINCIA DI FERMO

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Seduta in data : 26/10/2017

Atto n. 74

**Oggetto: ADOZIONE PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL PRG AI SENSI DELL'ART. 15 COMMA 5 LR 34/1992 - DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE E PARZIALE RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICI SITI IN VIA GALLIANO, VIA PALERMO E VIA SETTEMBRINI IN APPLICAZIONE DELL'ART. 2 DELLA LR 22/2009 E S.M.I.**

L'anno duemiladiciassette, il giorno ventisei del mese di Ottobre, dalle ore 20:33, presso la Sala delle Adunanze Consiliari del Palazzo Municipale, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunito il Consiglio Comunale sotto la presidenza di Dott. CATALINI GIUSEPPE

Intervengono i Signori:

Cognome e Nome	Presente	Cognome e Nome	Presente
LOIRA NICOLA	SI	CATALINI GIUSEPPE	SI
CIABATTONI CATIA	SI	BISONNI RENATO	SI
DI VIRGILIO ANDREA	SI	AGOSTINI ANDREA	SI
COSSIRI ANTONELLO	SI	BRAGAGNOLO FABIO	SI
CLEMENTI GIACOMO	SI	PETROZZI RENZO	SI
BONANNO ROBERTA	SI	DEL VECCHIO CARLO	NO
PASQUINI STAMURA	SI	MARINANGELI MARCO	SI
LANCIOTTI CARLOTTA	SI	VITTURINI MARIA LINA	NO
DE LUNA CHRISTIAN	SI		

**Totale presenti n. 15**

**Totale assenti n. 2**

Partecipa il Segretario Generale Dott. Dino Vesprini.

Il Presidente del Consiglio Dott. Giuseppe Catalini, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio Comunale a trattare l'argomento di cui all'oggetto.

Sono altresì presenti i seguenti Assessori:

GRAMEGNA TOTA FRANCESCO VESPRINI VALERIO BALDASSARRI ELISABETTA SILVESTRINI MASSIMO MARCATTILI GIAMPIERO

La seduta è pubblica.

Punto 9 dell'o.d.g.: "Adozione Piano di Recupero in variante al PRG ai sensi dell'art. 15 comma 5 L.R. 34/1992 - demolizione, ricostruzione e parziale ristrutturazione di edifici siti in via Galliano, via Palermo e via Settembrini in applicazione dell'art. 2 della L.R. 22/2009 e s.m.i."

Esce il consigliere Ciabattoni.

Presenti 14, assenti 3 (Del Vecchio, Vitturini, Ciabattoni).

Presenta la proposta l'Assessore all'Urbanistica, Dott. Massimo Silvestrini.

Terminata l'illustrazione dell'argomento il Presidente invita i Consiglieri alla discussione.

Intervengono i consiglieri: Marinangeli, Bragagnolo, Di Virgilio, Petrozzi, Agostini.

Durante l'intervento del consigliere Petrozzi, esce il consigliere Bisonni.

Presenti 13, assenti 4.

Terminati gli interventi replica l'assessore Silvestrini.

Dichiarata chiusa la discussione, il Presidente concede la parola per dichiarazioni di voto

Intervengono:

Marinangeli: voto contrario

Agostini: voto contrario

Cossiri: voto favorevole

Bragagnolo: astensione

Non registrandosi ulteriori interventi per dichiarazioni di voto il Presidente pone a votazione la proposta che viene approvata con voti:

favorevoli 9

contrari 3 (Agostini, Petrozzi, Marinangeli)

astenuti 1 (Bragagnolo)

Viene poi posta a votazione la immediata eseguibilità della deliberazione che viene approvata con voti favorevoli 9, contrari 3 (Agostini, Petrozzi, Marinangeli) astenuti 1 (Bragagnolo).

Discussione ed interventi omessi e riportati nella registrazione/trascrizione in atti.

---

—

Premesso che:

- Il Comune di Porto San Giorgio è dotato di Piano Regolatore Generale adeguato al Piano Paesistico Ambientale Regionale, approvato con Delibera della Giunta Provinciale di Ascoli Piceno n.538 del 09/11/1998, pubblicata sul B.U.R.M. n.103 del 17/12/1998;

- con nota acquisita al protocollo comunale n.104 del 02/01/2017 e successive integrazioni, i Sigg. Domenico Lo Bello, in qualità di rappresentante legale della L.B. Immobiliare Italia S.r.l. proprietaria degli edifici identificati con le lettere A e B nelle planimetrie di progetto, Brugnoli Angelo e Brugnoli Maria Laura, proprietari dell'edificio e relativi accessori identificati con la lettera C, hanno presentato richiesta di demolizione, ricostruzione e parziale ristrutturazione degli edifici mediante Piano di Recupero in variante al P.R.G. con applicazione dell'art.2 della Legge Regionale n.22/2009 e s.m.i.;
- la perimetrazione del comparto interessato dal Piano di Recupero, indicata nella Tav. B, comprende le particelle catastali individuate al Foglio di mappa 8 partt.234 e 284 di proprietà della L.B. Immobiliare Italia S.r.l. e partt.226 e 223 di proprietà dei Sigg. Brugnoli Angelo e Brugnoli Maria Laura;

Visti gli elaborati tecnici di progetto e i documenti integrativi inerenti il Piano di Recupero in variante al PRG di seguito elencati:

- El. A) Relazione Tecnica Illustrativa dell'intervento contenente:
  - Relazione ai sensi dell'art.5 legge regionale n.14 del 17/06/2008 sostenibilità ambientale del piano di recupero;
  - Dichiarazione ai sensi dell'art.2, comma 1 della l.r. 22/2009;
  - Dichiarazione sulla non assoggettabilità alla VAS;
- El. A1) Documentazione catastale attestante il titolo abilitativo contenente:
  - a) Planimetria stralcio catastale, con individuazione delle proprietà;
  - b) Visura catastale per soggetto relativa ai proprietari;
  - c) Elaborato planimetrico degli immobili, catastali;
- El. B) Variante al PRG e perimetrazione del Piano di Recupero contenente:
  - Planimetria stralcio del PRG con perimetrazione del Piano di Recupero;
  - Planimetria stralcio catastale con perimetrazione del Piano di Recupero;
  - Planimetria Stralcio catastale con individuazione delle proprietà;
  - Planimetria generale da rilievo con perimetrazione delle aree interessate;
- El. C) Verifica dei parametri urbanistici ed edilizi dell'intervento Contenente:
  - C.1 v - Planimetria degli edifici ai fini della verifica delle distanze esistenti e di progetto, scala 1:200;
  - C.2 v - Stralcio Planimetria PRG con indicazione edifici circostanti rispetto a quelli oggetto di Piano di Recupero scala 1:1000;
    - Profili A-B "via Galliano", C-D "via Palermo" ed E-F "via Settembrini" edifici stato attuale e di Progetto ai fini della verifica delle altezze previste nella scala 1:200;
    - Documentazione fotografica edifici circostanti.
  - C.3 - Planimetrie e conteggi delle SUL e dei volumi esistenti e di progetto e tabella degli incrementi possibili scala 1:200.
  - C.4 - Verifica degli standard urbanistici;
- El. D) Documentazione fotografica contenente planimetria stralcio PRG con punti di vista fotografici e foto degli edifici oggetto di Piano di Recupero;
- El. E) Elaborato di verifica delle modalità di scarico delle acque civili;
  - Con elaborati planimetrici redatti nella scala 1:200;
  - Elaborato redatto ai fini dell'ottenimento dei pareri di competenza
- El. F1) Indagine geologica
- El. F2) Verifica di compatibilità idraulica;
- El. G1) Opere di Urbanizzazione: planimetria generale;
- El. G2) Opere di Urbanizzazione: particolari;
- El. G1) Schema di Convenzione e computo metrico;

Considerato che

- l'intervento è compreso in una zona urbanistica classificata dal PRG come zona B1.2 (zone miste sature della città permanente), disciplinata dall'art.68 delle NTA, che comprende le zone a prevalente destinazione residenziale che costituiscono il tessuto della città moderna;
- la destinazione prevista nel Piano di Recupero rimane quella prevalentemente residenziale, come previsto dal PRG per le zone omogenee B;
- gli edifici esistenti sono stati realizzati tra il 1960 e 1970 e necessitano tutti di ristrutturazione edilizia per garantire condizioni di adeguata agibilità;
- il progetto prevede l'integrale demolizione e ricostruzione degli immobili esistenti, mantenendo le pareti esistenti su Via Settembrini, al fine di conseguire la riqualificazione architettonica ed il miglioramento della sicurezza sismica;
- Il Piano di Recupero non prevede incrementi di SUL o di volumi rispetto all'esistente salvo quanto consentito per gli interventi di demolizione e ricostruzione dall'art.2 della Legge Regionale 22/2009 e s.m.i.;

Preso atto che:

- circa la compatibilità idraulica il tipo di intervento proposto risulta esente da fenomeni di esondazione da parte del fosso presente al di sotto del tracciato di via Settembrini; verrà in parte ridotto il carico urbanistico dei piani terra dei nuovi fabbricati trasformando parzialmente le residenze attuali con locali a destinazione garages e cantine;
- il nuovo edificio sarà realizzato con caratteristiche antisismiche, con telaio e solai in calcestruzzo armato e platea di fondazione posta al di sopra della falda idrica;
- verrà migliorata l'efficienza energetica del fabbricato con contenimento dei consumi energetici fino al raggiungimento dei requisiti previsti dalla legislazione in materia secondo le prescrizioni dall'art.2 della Legge Regionale 22/2009 e s.m.i.;
- relativamente agli allacciamenti dei servizi l'area di progetto è posta in zona già servita dai principali sottoservizi (acquedotto, rete fognaria, pubblica illuminazione, rete telefonica);

Considerato che:

- gli interventi di cui alla L.R. n.22/2009 riguardano gli edifici in corso di ristrutturazione o quelli ultimati alla data del 31 dicembre 2008 e sono consentiti, per quanto riguarda le altezze, la densità edilizia, le volumetrie, il numero dei piani e gli altri parametri urbanistico-edilizi individuati dai Comuni con l'atto di cui all'articolo 9, comma 1, in deroga ai regolamenti edilizi e alle previsioni dei piani urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali;
- con l'approvazione della delibera di Consiglio Comunale n.5 del 11 febbraio 2011 il Comune di Porto San Giorgio ha recepito il Piano casa individuando ulteriori parametri urbanistico-edilizi da assoggettare a deroga
  - Superficie permeabile (S.P.)
  - Indice di copertura (I.C.)
  - Distanza minima dai Confini di zona e di proprietà nel rispetto delle previsioni del Codice Civile e fatti salvi i diritti di terzi, (salvo eventuale assenso dei confinanti registrato e trascritto in forma pubblica a cura e spese dei proponenti), nel rispetto di quanto stabilito dal D.M. 1444/68, (norme sulle distanze e sulle altezze) e nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza sismica;
- Il Piano di Recupero prevede la demolizione e ricostruzione del volume esistente con l'incremento volumetrico previsto dall'art.2 nel limite del 40 per cento della volumetria esistente da demolire così come previsto dall'art.4 comma 2 della L.R. n.22/2009 e s.m.i.;

- Il progetto proposto consiste nell'accorpamento di due fondi adiacenti per formare un unico lotto con un unico edificio;
- sotto il profilo urbanistico l'intervento è posto in una zona classificata dal PRG come zona B1.2 (zone miste sature della città permanente); negli elaborati del Piano di Recupero in variante al PRG sono indicati gli indici ed i parametri che vengono rispettati e quelli derogati;

Vista la comunicazione dell'Ufficio Tecnico di questo Comune prot. n.4958 del 22/02/2017 presentata al Servizio Urbanistica della Provincia di Fermo in merito all'esclusione dell'intervento previsto nel Piano di Recupero dal campo di applicazione delle procedure di Valutazione Ambientale Strategica (VAS);

Preso atto

- della risposta del Dirigente del Servizio Urbanistica della Provincia di Fermo prot. n.5519 del 16/03/2017 dalla quale risulta che la variante non è soggetta alle procedure di VAS ai sensi del paragrafo 1.3, punto 8 lettera d) delle Linee Guida Regionali per la Valutazione Ambientale Strategica approvate con D.G.R. n.1813 del 21/12/2010;
- del parere favorevole con prescrizioni espresso dal Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio P.F. Tutela del Territorio - Genio Civile di Fermo, con nota prot. n.733158 del 25/07/2017 ai sensi dell'art. 89 DPR 380/2001 – PAI AdB Reg. Artt. 9, 13 N.A. – DGR n.53 del 27/01/2014;
- del parere igienico sanitario favorevole espresso dall'Azienda Sanitaria ASUR Marche Area Vasta n.4 di Fermo, con nota prot. n.77/17 del 06/03/2017;

Considerato che

- la variante in esame non contrasta con disposizioni o previsioni immediatamente vincolanti del Piano di Inquadramento Territoriale (PIT);
- rispetto agli ambiti di tutela tracciati nel Piano Regolatore Generale adeguato al Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR) l'area oggetto dell'intervento non ricade in nessun ambito di tutela paesaggistica – ambientale;
- l'area oggetto di variante, rispetto al Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico Regionale (PAI), non interferisce con le zone di dissesto idrogeologico risultando esterna alle perimetrazioni delle aree a rischio frana e/o esondazione;
- relativamente al rapporto con il Piano Territoriale di Coordinamento provinciale si rileva che il Piano di Recupero in variante al PRG prevede la riqualificazione di un'area già edificata per la quale si prevede un riordino dei corpi di fabbrica esistenti senza incremento volumetrico e senza incremento del consumo di suolo e pertanto risulta conforme con il vigente PTC;

Vista

- la Legge Urbanistica 17/08/1942, n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Legge 05/08/1978, n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Legge Regionale 05/08/1992, n.34 e successive modifiche ed integrazioni;
- la Legge Regionale 08/10/2009, n.22 e successive modifiche ed integrazioni;
- la Legge Regionale 23/11/2011, n.22;

Dato atto che

- con deliberazione n.64 del 12.4.2016, integrata con atto n.68 del 5.5.2016, la Giunta Comunale ha approvato la dotazione organica apportando altresì parziali modifiche alla struttura organizzativa dell'ente;

- con Decreto del Sindaco n.8 del 27/07/2017 sono stati conferiti gli incarichi dirigenziali dei relativi Settori;
- con Decreto del Sindaco n.10/2017 è stato conferito – ad interim - al Segretario Generale dell'Ente l'incarico della Dirigenza del IV Settore "Servizi Economici e Finanziari" sino al 31.10.2017;
- con Decreto del Sindaco n.10/2017 del 29.9.2017 è stato conferito – ad interim - all'av. Carlo Popolizio, Dirigente del I Settore e vice Segretario, anche l'incarico della Dirigenza del V Settore "Servizi Tecnici per il territorio" sino al 31.10.2017;

dato atto che, ai sensi dell'art.49, comma 1, del decreto legislativo n.267/2000, come sostituito dall'art.3, comma 1, lettera b), decreto legge n.174/2012, sulla presente proposta

- non è necessario acquisire parere di regolarità contabile in quanto non comporta impegni o riflessi sulla situazione economico-finanziaria dell'Ente;
- è necessario assumere il solo parere favorevole di regolarità tecnica che viene favorevolmente espresso con la firma del sottoscritto sulla medesima;

Per quanto sopra esposto e considerato

#### SI PROPONE DI DELIBERARE QUANTO SEGUE

1. di richiamare la premessa come parte integrante e sostanziale della presente deliberazione recependo in toto le prescrizioni contenute nel parere del Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio - Genio Civile di Fermo;
2. di individuare, ai sensi dell'art.27 e seguenti della L. 457/78 e s.m.i., il comparto interessato dal Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente in variante al PRG come perimetrato nella planimetria generale dell'elaborato B;
3. di adottare, ai sensi dell'art.15 comma 5 della L.R. 34/92, il Piano di Recupero in variante al P.R.G. per demolizione, ricostruzione e parziale ristrutturazione di edifici siti in via Galliano, via Palermo e via Settembrini in applicazione dell'art.2 della LR 22/2009 e s.m.i., composto dai seguenti elaborati depositati al fascicolo elettronico dell'Ufficio e resi visibili Albo Pretorio on-line del Comune:
  - El. A) Relazione Tecnica Illustrativa dell'intervento contenente:
    - Relazione ai sensi dell'art.5 legge regionale n.14 del 17/06/2008 sostenibilità ambientale del piano di recupero;
    - Dichiarazione ai sensi dell'art.2, comma 1 della l.r. 22/2009;
    - Dichiarazione sulla non assoggettabilità alla VAS;
  - El. A1) Documentazione catastale attestante il titolo abilitativo contenente:
    - a) Planimetria stralcio catastale, con individuazione delle proprietà;
    - b) Visura catastale per soggetto relativa ai proprietari;
    - c) Elaborato planimetrico degli immobili, catastali;
  - El. B) Variante al PRG e perimetrazione del Piano di Recupero contenente:
    - Planimetria stralcio del PRG con perimetrazione del Piano di Recupero;
    - Planimetria stralcio catastale con perimetrazione del Piano di Recupero;
    - Planimetria Stralcio catastale con individuazione delle proprietà;
    - Planimetria generale da rilievo con perimetrazione delle aree interessate;
  - El. C) Verifica dei parametri urbanistici ed edilizi dell'intervento Contenente:
    - C.1 v - Planimetria degli edifici ai fini della verifica delle distanze esistenti e di progetto, scala 1:200;
    - C.2 v - Stralcio Planimetria PRG con indicazione edifici circostanti rispetto a quelli oggetto di Piano di Recupero scala 1:1000;

- Profili A-B “via Galliano”, C-D “via Palermo” ed E-F “via Settembrini” edifici stato attuale e di Progetto ai fini della verifica delle altezze previste nella scala 1:200;
  - Documentazione fotografica edifici circostanti.
  - C.3 - Planimetrie e conteggi delle SUL e dei volumi esistenti e di progetto e tabella degli incrementi possibili scala 1:200.
  - C.4 - Verifica degli standard urbanistici;
  - El. D) Documentazione fotografica contenente planimetria stralcio PRG con punti di vista fotografici e foto degli edifici oggetto di Piano di Recupero;
  - El. E) Elaborato di verifica delle modalità di scarico delle acque civili;  
Con elaborati planimetrici redatti nella scala 1:200;  
Elaborato redatto ai fini dell'ottenimento dei pareri di competenza
  - El. F1) Indagine geologica
  - El. F2) Verifica di compatibilità idraulica;
  - El. G1) Opere di Urbanizzazione: planimetria generale;
  - El. G2) Opere di Urbanizzazione: particolari;
  - El. G1) Schema di Convenzione e computo metrico;
4. di demandare al Dirigente del V° Settore “Servizi Tecnici del Territorio” tutti gli adempimenti relativi all'approvazione della presente variante urbanistica ed alla cura del deposito e pubblicazione ai sensi della L.R. n. 34/92 e s.m.i.;
  5. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, comma 4, del Testo Unico degli EE.LL., approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267.

ISTRUTTORE  
ARCH. SAURO CENSI

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Esaminato il sopra riportato documento istruttorio;

Ritenuto di condividere le conclusioni cui giunge l'istruttoria;

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

Visto il decreto Sindacale con il quale sono stati confermati gli incarichi dirigenziali e la posizione organizzativa autonoma;

Vista la vigente dotazione organica e la struttura organizzativa dell'Ente;

Rilevata la propria competenza in merito;

con voti favorevoli 9, contrari 3 (Agostini, Petrozzi, Marinangeli), astenuti 1 (Bragagnolo) 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 successivi voti favorevoli 9, contrari 3 (Agostini, Petrozzi, Marinangeli), astenuti 1 (Bragagnolo) espressi 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, pubblicato in G.U. 227 del 28.9.2000 – Suppl. Ordinario n.162.

IL PRESIDENTE  
Giuseppe Catalini

---

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, nonchè 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. 2401 del 20/10/2017**

**ESPRIME PARERE**

**FAVOREVOLE**

Porto San Giorgio, li 20/10/2017

IL DIRIGENTE  
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, nonchè al regolamento per l'accesso agli atti.



# CITTA' DI PORTO SAN GIORGIO

PROVINCIA DI FERMO

## Nota di Pubblicazione

Il 06/11/2017 viene pubblicata all'Albo Pretorio la deliberazione di Consiglio numero 74 del 26/10/2017 con oggetto:

ADOZIONE PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL PRG AI SENSI DELL'ART. 15 COMMA 5 LR 34/1992 - DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE E PARZIALE RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICI SITI IN VIA GALLIANO, VIA PALERMO E VIA SETTEMBRINI IN APPLICAZIONE DELL'ART. 2 DELLA LR 22/2009 E S.M.I.

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 : 26/10/2017

Data 06/11/2017

IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE

Dott. Vesprini Dino

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.