



# CITTA' DI PORTO SAN GIORGIO

PROVINCIA DI FERMO

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**N. 36 DEL 08/02/2018**

**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 FIACCONI YARI, AM

L'anno duemiladiciotto, addì otto, del mese di Febbraio alle ore 13:15, 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 Presidente LOIRA NICOLA.

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

Partecipano i Signori:

<b>CARICA</b>	<b>COGNOME E NOME</b>	<b>PRESENTE</b>
SINDACO	LOIRA NICOLA	SI
VICE SINDACO	GRAMEGNA TOTA FRANCESCO	--
ASSESSORE	VESPRINI VALERIO	SI
ASSESSORE	BALDASSARRI ELISABETTA	SI
ASSESSORE	SILVESTRINI MASSIMO	SI
ASSESSORE	MARCATTILI GIAMPIERO	SI

Presenti n° 5 Assenti n° 1

Essendo legale il numero degli intervenuti, il LOIRA NICOLA, nella sua qualità di Presidente, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a trattare l'oggetto sopra riportato.

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 deliberazione di Giunta Comunale n. 62 del 31/03/2017 è stato approvato un Piano di Recupero 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 a nome dei Sigg. Amurri Sante e Splendiani Giuseppina, in conformità alle osservazioni del Settore Viabilità, Infrastrutture Urbanistica della Provincia di Fermo, formulate con determinazione dirigenziale n. 151 GEN del 06/03/2017;
- Con nota assunta al prot. n. 33597 del 07/12/2017 i nuovi proprietari, Sigg. Fiacconi Yari, Amurri Michele e Fava Sara, hanno presentato istanza per l'attuazione di un Piano particolareggiato di recupero in variante rispetto a quello approvato, per l'immobile individuato catastalmente al Foglio 2 mappale 1546 (ex 1546 e 1592), allegando i 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/a – Progetto – Inquadramento locale – Stato approvato
  - Tav. 05/b – Progetto – Inquadramento locale – Stato variato
  - Tav. 06/a – Progetto approvato – Piante, Prospetti e Sezioni
  - Tav. 06/b – Progetto variato – Piante, Prospetti e Sezioni
  - Tav. 07/a – Verifica volumetrie assentibili e calcolo parcheggi – Progetto approvato
  - Tav. 07/b – Verifica volumetrie assentibili e calcolo parcheggi – Progetto variato
  - Norme Tecniche di Attuazione

Il Rapporto geologico e sismico, la Verifica della compatibilità idraulica e l'Asseverazione sulla compatibilità idraulica rimangono invariate.

Trattasi di variante di modesta entità rispetto al Piano di Recupero approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 62 del 31/03/2017, conformemente alle osservazioni del Settore Viabilità Infrastrutture Urbanistica della Provincia di Fermo, formulate con determinazione dirigenziale n. 151 GEN del 06/03/2017;

Al fine di dare corso al procedimento istruttorio, considerato l'ampliamento previsto in progetto, con nota prot. n. 583 del 08/01/2018 è stato richiesto il parere preventivo della Regione Marche - Servizio Infrastrutture Trasporti ed Energia – P.F. Presidio Territoriale ex Genio Civile sede di Fermo;

Il Servizio Regionale, con nota prot. n. 82680 del 22/01/2018 ha confermato il parere favorevole già espresso con nota prot. n. 823658 del 21/11/2016 ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 – PAI AdB Reg. Artt. 9,13 N.A. – DGR n. 53 del 27/01/2014, richiamando all'osservanza delle prescrizioni già sancite con il precedente parere;

In merito al parere igienico sanitario si è ritenuto valido il parere favorevole espresso per il progetto originario con nota prot. n. 622/16 del 05/12/2016 dall'Asur Marche, Dipartimento Prevenzione, Servizio Igiene e Sanità Pubblica;

## **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..

L'immobile oggetto di intervento è stato realizzato in due epoche diverse: l'originale edificio colonico, costruito precedentemente 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.

Il Piano di Recupero approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 62 del 31/03/2017 prevede la demolizione e ricostruzione con ampliamento del 30% della sola porzione di edificio realizzata successivamente al 1950 e la ristrutturazione edilizia, senza incremento volumetrico, della parte ante 1950.

A seguito del parere della Regione Marche, espresso con nota prot. n. 588893 del 31/08/2016, in ordine alla possibilità di applicare le disposizioni del Piano Casa sugli edifici ricadenti in aree classificate dal PRG come zona omogenea A ma situati al di fuori del "Centro Storico" il Comune, con deliberazione di Consiglio n. 37 del 05/06/2017, ha stabilito che nelle zone A 2.1 ad ovest del tracciato ferroviario e A 2.2 (Edifici e complessi edilizi di interesse storico-architettonico o ambientale diffusi nel territorio urbanizzato e nel territorio collinare) gli interventi di cui alla L.R. 22/2009 e ss.mm.ii. sono consentiti previa approvazione di un apposito Piano particolareggiato di recupero nel rispetto della tipologia originale e la conservazione degli eventuali elementi architettonici di pregio;

Il Piano di recupero in oggetto, vista la suddetta delibera di Consiglio Comunale, è riferito all'intero immobile (ante e post 1950) prevedendo oltre all'attuazione dell'intervento edilizio mediante parziale demolizione e successiva ricostruzione con ampliamento del 30% della porzione di edificio costruita successivamente al 1950 già approvato, anche la ristrutturazione edilizia, con incremento volumetrico del 20%, della parte ante 1950;

Secondo le previsioni progettuali l'immobile manterrà la stessa connotazione tipologica originaria. La porzione già approvata, oggetto di demolizione e ricostruzione, avrà nuova struttura in calcestruzzo armato mentre la porzione da ristrutturare manterrà la struttura portante in muratura di mattoni pieni (porzione ante 1950 oggetto di miglioramento sismico). Saranno predisposti i pacchetti tecnologici relativi all'efficientamento energetico secondo gli standard di qualità stabiliti dalla L. R. 22/2009.

La copertura, per entrambi i corpi di fabbrica, avrà orditura in legno lamellare con manto esterno in coppi; il cornicione sarà eseguito in opera ed avrà la forma architettonica analoga a quella del fabbricato originario; le gronde, le scossaline e i pluviali sono previsti in rame o alluminio finitura rame; le pareti esterne dell'intero fabbricato saranno realizzate con mattoni "faccia-vista" al fine di mantenere lo stesso linguaggio architettonico dell'edificio più antico.

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

Dal calcolo delle volumetrie risulta che il fabbricato previsto in progetto, rispetto a quello approvato, potrà avere un incremento volumetrico massimo pari al 20% per complessivi mc 95.16. L'ampliamento proposto prevede il mantenimento delle destinazioni in atto e rientra nei parametri previsti dalla L.R. n. 22/2009 e s.m.i., purché si ottenga un aumento del 15% dell'efficienza energetica dell'edificio da valutare in sede di richiesta del titolo abilitativo, secondo i parametri fissati dal D.Lgs. 192/2005.

I principali elementi quali/quantitativi della proposta progettuale disciplinata con il presente P. di R., sono i seguenti:

– Volume esistente porzione di edificio “Ante 1950”	=	475.78	mc
– Incremento volumetrico 20 % L. 22/2009 “Ante 1950”	=	95.16	mc

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 dell'ampliamento in esame risulta il seguente:

volumi previsti in aumento = mc 95.16

n. abitanti teorici (volume/120 mc x ab.) = mc 95.16/120 = 0.79 = arrotondato a 1 ab

aree a standard da cedere (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 13.5

Aree a standard: mq 13.50

Nel merito si rileva che le quantità di aree a standard verranno 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;

Considerato che:

- il perimetro della zona da sottoporre a Piano di Recupero, individuato nelle TAV 02 e TAV 05/b, 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", escludendo 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.;

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;

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 di spesa da parte 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) 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) 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. Fiacconi Yari, Amurri Michele e Fava Sara, sito in Via delle Regioni n. 10 distinto in Catasto al Foglio 2 mappale 1546 (ex 1546 e 1592), come indicato nel progetto che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 3) 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/a – Progetto – Inquadramento locale – Stato approvato
  - Tav. 05/b – Progetto – Inquadramento locale – Stato variato
  - Tav. 06/a – Progetto approvato – Piante, Prospetti e Sezioni
  - Tav. 06/b – Progetto variato – Piante, Prospetti e Sezioni
  - Tav. 07/a – Verifica volumetrie assentibili e calcolo parcheggi – Progetto approvato
  - Tav. 07/b – Verifica volumetrie assentibili e calcolo parcheggi – Progetto variato
  - Norme Tecniche di Attuazione;
- 4) Dare 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) Dare atto che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa da parte dell'Ente;
- 6) 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) Dichiarare il presente atto, con ulteriore votazione unanime e favorevole, 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. 1 del 29/01/2018 con il quale sono stati conferiti gli incarichi dirigenziali a far data dal 1.2.2018;

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.

### PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il Dirigente ai sensi dell'art. 147/bis del TUEL 267/2000 e del Regolamento sui controlli interni in ordine alla proposta **n.ro 315 del 05/02/2018** esprime parere **FAVOREVOLE**.

Parere firmato dal Dirigente **CENSI SAURO** in data **06/02/2018**

---

### LETTO FIRMATO E SOTTOSCRITTO

Il Presidente  
**LOIRA NICOLA**

Il Segretario Generale  
**Dott. VESPRINI DINO**

---

### NOTA DI PUBBLICAZIONE N. 348

Ai sensi dell'art. 124 del T.U. 267/2000 il Responsabile della Pubblicazione **Dott. VESPRINI DINO** attesta che in data **14/02/2018** si è proceduto alla pubblicazione sull'Albo Pretorio.

Nota di pubblicazione firmata da **Dott. VESPRINI DINO** il **14/02/2018**.

La Delibera è esecutiva ai sensi ex art. 134, comma 4 del T.U.E.L..