



CITTA' DI PORTO SAN GIORGIO

PROVINCIA DI FERMO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 127 DEL 31/05/2018

OGGETTO: ADOZIONE PIANO PARTICOLAREGGIATO 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. - EDIFICIO SITO IN VIA PIEMONTE n. 5 – PROPRIETA' RUBICINI ALESSANDRA, FICIARA' SILVIA E FICIARA' SARA.

L'anno duemiladiciotto, addì trentuno, del mese di Maggio alle ore 18:00, 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:

CARICA	COGNOME E NOME	PRESENTE
SINDACO	LOIRA NICOLA	SI
VICE SINDACO	GRAMEGNA TOTA FRANCESCO	--
ASSESSORE	VESPRINI VALERIO	SI
ASSESSORE	BALDASSARRI ELISABETTA	SI
ASSESSORE	SILVESTRINI MASSIMO	SI
ASSESSORE	VARLOTTA FILOMENA	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 nota assunta al prot. n. 7861 del 21/03/2017 le Signore Rubicini Alessandra, Ficiarà Silvia e Ficiarà Sara, in qualità di proprietarie 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 Piemonte n. 5, distinto in Catasto al Foglio 2, particelle 4 e 2373, allegando i seguenti elaborati:
- Con nota prot. n. 8532 del 28/03/2017 è stato comunicato l'avvio del procedimento amministrativo ai sensi dell'art. 8 della L. 241/90 e s.m.i.;

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

- Parere igienico sanitario favorevole al Piano Particolareggiato di Recupero in oggetto dell'Asur Marche, Dipartimento Prevenzione, Servizio Igiene e Sanità Pubblica, espresso con nota prot. n. 182/17 del 18/04/2017;
- Parere favorevole con prescrizioni 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, espresso con nota prot. n. 428080 del 11/05/2017 acquisita con prot. n. 13010 del 11/05/2017;

La proprietà, con nota prot. n. 15298 del 06/06/2017, ha chiesto la sospensione della pratica; con successiva nota prot. 6919 del 14/03/2018 ha chiesto la riapertura della procedura depositando contestualmente elaborati integrativi;

A seguito delle integrazioni prodotte il Piano di Recupero risulta composto dai seguenti elaborati:

- Tav. 01 - Inquadramento Territoriale
- Tav. 02 – Planimetrie catastali
- Tav. 03 – Stato di Fatto – Inquadramento locale e rilievo fotografico
- Tav. 04 – Stato di Fatto - Piante
- Tav. 05 – Stato di Fatto - Prospetti - Sezioni
- Tav. 06 - Stato di Fatto - Verifica volumetria assentibile
- Tav. 07 - Progetto – Inquadramento locale
- Tav. 08 - Progetto – Piante
- Tav. 09 - Progetto – Prospetti – Sezioni
- Tav. 10 - Progetto – Verifica volumetria e calcolo parcheggi
- Relazione illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione
- Computo metrico percorso ciclo-pedonale da realizzare a scomputo OO.UU. e Quadro Economico
- Schema di Convenzione
- Rapporto Geologico e sismico
- Relazione Idrogeologica ed idraulica
- Verifica compatibilità idraulica

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 ubicato in via Piemonte n. 5, distinto in Catasto al Foglio 2, particelle 4 e 2373.

L'immobile oggetto di intervento è stato realizzato in parte in epoca antecedente l'anno 1950 ed in parte in epoca successiva, in un contesto territoriale prevalentemente a vocazione agricola, nella zona nord del Comune di Porto San Giorgio, fuori dalla perimetrazione del centro abitato.

L'edificio colonico principale è stato realizzato in muratura prima del 1950 ed è costituito da: - piano terra destinato in parte ad uso servizi all'abitazione (depositi) ed in parte ad uso abitativo (cucina); - piano primo, collegato sia da una scala interna che esterna, destinato alla residenza; - piano sottotetto collegato da due scale interne, destinato a locali di servizio. Risulta ancora ben conservata anche l'originaria scala esterna che va dal piano terra al piano primo.

Gli ampliamenti avvenuti in epoca successiva, con destinazioni accessorie, risultano privi di una identità tipologica. Sono stati realizzati con materiali diversificati, in parte in muratura ed in parte in legno e con elementi prefabbricati in maniera piuttosto spontanea e disordinata, con aggregazioni successive avvenute più che altro in base ad esigenze funzionali relative alle varie attività che si sono svolte nel tempo.

La loro costruzione, in base alle dichiarazioni sostitutive di atto notorio prodotte, alle dichiarazioni in sede di atto notarile della regolarità urbanistica per la preesistenza ante 1967 ed a quanto asserito nel progetto presentato, è avvenuta prima del 1967, ovvero antecedentemente all'entrata in vigore della legge n. 765/67 a norma della quale si è reso necessario il titolo abilitativo edilizio (licenza di costruzione - v. ex art. 31 L. 1150/42) in tutto il territorio comunale, ovvero, anche per le zone allora a destinazione agricola.

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.

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;

A seguito del suddetto parere della Regione Marche, 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;

L'intervento proposto prevede la parziale demolizione e successiva ricostruzione con ampliamento del 40% delle porzioni di edificio costruite successivamente al 1950 mentre l'edificio ante 1950 sarà oggetto di ristrutturazione edilizia con vincoli ed ampliamento massimo del 35% (20% + 15% con adeguamento antisismico secondo le NTC – P. Casa 2017/2018); entrambi, comunque, soggetti a titolo abilitativo edilizio.

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

Volume esistente porzione di edificio "Ante '50"	mc	734,35
Incremento volumetrico (20 % L. 22/2009 "Ante '50" + 15%)	mc	257,02
Volume esistente porzione di edificio "Post 1950"	mc	691,81
Incremento volumetrico 40 % L. 22/2009 "Post 1950"	mc	276,72
Volumetria complessiva assentibile (escluso l'edificio colonico antecedente al 1950 da ristrutturare)	mc	1225,55
Volumetria di progetto: mc. 1105,31 < di mc. 1225,55		

La volumetria in progetto rispetta i limiti massimi stabiliti dall'art. 1 e dall'art. 2, della L.R. 22/2009 come modificata con L.R. 19/2010, relativamente all'ampliamento ed alla demolizione e ricostruzione, in quanto si propone raggiungimento dell'efficienza energetica secondo i parametri fissati dal D.lgs. 192/2005 dal D.P.R. 59/2009 e dal Protocollo Itaca Marche, versione sintetica.

VERIFICA STANDARD

La quantità di aree standard, determinate ai sensi del comma 8) art. 2, della L.R. 22/2009 e dell'atto del Consiglio Comunale n.14 del 18/03/2010 sono:

Volume Max. in ampliamento assentibile:
(mc 257,02+276,72) mc 533,74

Numero di abitanti insediabili: $V \text{ max. } / 120 \text{ mc ab.} = 533,74 \text{ mc} / 120 \text{ mc ab.} = 4.45 \text{ ab.}$

Quantità di aree per abitante: 27/2 mq ab.

Totale aree necessarie: $4.45 \text{ ab.} \times 13.5 \text{ mq. ab.} = \text{mq } 60.05$

Le quantità di aree standard sopra determinate, sono riferite alle sole volumetrie aggiunte con il Piano Casa, oggetto di P. di R., in quanto, per le volumetrie esistenti - con riferimento all'attuale carico urbanistico – si ritengono soddisfatte dalle dotazioni generali di P.R.G..

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 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.

Parcheggi necessari: $1 \text{ mq}/10 \text{ mc} \times 1839,66 = \text{mq. } 184,00$

Quantità reperite mq 265 (> mq 184 necessari).

Considerato che:

- il perimetro della zona da sottoporre a Piano di Recupero, individuato nelle TAV 02 e TAV 03, comprende porzioni delle particelle n. 4 e n. 2373 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;

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 smi,;

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) Richiamare la premessa come parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

2) Recepire 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;

3) 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 sito in via Piemonte n. 5, distinto in Catasto al Foglio 2, particelle 4 e 2373, proprietà Rubicini Alessandra, Ficiarà Silvia e Ficiarà Sara come indicato nel progetto che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

4) 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:

- Tav. 01 - Inquadramento Territoriale
- Tav. 02 – Planimetrie catastali
- Tav. 03 – Stato di Fatto – Inquadramento locale e rilievo fotografico
- Tav. 04 – Stato di Fatto - Piante
- Tav. 05 – Stato di Fatto - Prospetti - Sezioni
- Tav. 06 - Stato di Fatto - Verifica volumetria assentibile
- Tav. 07 - Progetto – Inquadramento locale
- Tav. 08 - Progetto – Piante
- Tav. 09 - Progetto – Prospetti – Sezioni
- Tav. 10 - Progetto – Verifica volumetria e calcolo parcheggi
- Relazione illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione
- Computo metrico percorso ciclo-pedonale da realizzare a scomputo OO.UU. e Quadro Economico
- Schema di Convenzione
- Rapporto Geologico e sismico
- Relazione Idrogeologica ed idraulica
- Verifica compatibilità idraulica

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 01.02.2018;

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 1211 del 28/05/2018** esprime parere **FAVOREVOLE**.

Parere firmato dal Dirigente **CENSI SAURO** in data **30/05/2018**

LETTO FIRMATO E SOTTOSCRITTO

Il Presidente
LOIRA NICOLA

Il Segretario Generale
Dott. VESPRINI DINO

NOTA DI PUBBLICAZIONE N. 1488

Ai sensi dell'art. 124 del T.U. 267/2000 il Responsabile della Pubblicazione **Dott. VESPRINI DINO** attesta che in data **05/06/2018** si è proceduto alla pubblicazione sull'Albo Pretorio.

Nota di pubblicazione firmata da **Dott. VESPRINI DINO** il **05/06/2018**.

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