



# CITTA' DI PORTO SAN GIORGIO

PROVINCIA DI FERMO

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**N. 48 DEL 31/07/2018**

**OGGETTO:** PERIMETRAZIONE ZONA DI RECUPERO E ADOZIONE PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL PRG AI SENSI DELLA L.457/78, ART. 15 COMMA 5 LR 34/1992, ART. 2 LR 22/2009 E S.M.I. – ACCORPAMENTO LOTTI E DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE EDIFICIO SITO IN VIALE DEI PINI

L'anno duemiladiciotto, addì trentuno, del mese di Luglio dalle ore 20:01, 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

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	--
COSSIRI ANTONELLO	SI	BRAGAGNOLO FABIO	SI
CLEMENTI GIACOMO	SI	PETROZZI RENZO	SI
BONANNO ROBERTA	SI	DEL VECCHIO CARLO	--
PASQUINI STAMURA	SI	MARINANGELI MARCO	SI
LANCIOTTI CARLOTTA	SI	VITTURINI MARIA LINA	--
DE LUNA CHRISTIAN	SI		

Presenti n° 14 Assenti n° 3

Sono altresì presenti i seguenti Assessori:

GRAMEGNA TOTA FRANCESCO, VESPRINI VALERIO, BALDASSARRI ELISABETTA, SILVESTRINI MASSIMO, VARLOTTA FILOMENA

Partecipa il Segretario Generale Dott. VESPRINI DINO, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Dott. CATALINI GIUSEPPE, nella sua qualità di Presidente, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra riportato.

La seduta è pubblica.

8) Perimetrazione zona di recupero e adozione piano di recupero in variante al PRG ai sensi della L.457/78, art. 15 comma 5 L.R. 34/1992, art. 2 L.R. 22/2009 e s.m.i. – accorpamento lotti e demolizione con ricostruzione edificio sito in Viale Dei Pini.

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

Presenta la proposta l'assessore all'urbanistica Silvestrini.

Al termine della esposizione del punto all'o.d.g., il Presidente apre la fase della discussione. Intervengono: Petrozzi, Marinangeli, Loira, Bisonni, Bragagnolo, Di Virgilio.

Non registrandosi ulteriori interventi il Presidente dà la parola all'assessore Silvestrini per la replica.

Al termine, chiusa la fase della discussione, il Presidente concede la parola per le dichiarazioni di voto.

Intervengono:

Marinangeli: voto contrario

Cossiri: voto favorevole

Bragagnolo: voto favorevole

Petrozzi: voto contrario

Non registrandosi ulteriori interventi per dichiarazioni di voto il Presidente pone a votazione il punto 8 dell'o.d.g.:" Perimetrazione zona di recupero e adozione piano di recupero in variante al PRG ai sensi della L.457/78, art. 15 comma 5 L.R. 34/1992, art. 2 L.R. 22/2009 e s.m.i. – accorpamento lotti e demolizione con ricostruzione edificio sito in Viale Dei Pini." che viene approvato con voti:

favorevoli 12 ( consiglieri di maggioranza, Bragagnolo)

contrari 2 (Petrozzi, Marinangeli)

astenuti //

Viene quindi posta a votazione la immediata eseguibilità della deliberazione che viene approvata con voti:

favorevoli 12 ( consiglieri di maggioranza, Bragagnolo)

contrari 2 (Petrozzi, Marinangeli)

astenuti //

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. 20845 del 05/07/2018 i Sigg. Lulani Alessandro e Rombini Sara, in qualità di proprietari, hanno presentato richiesta di Piano particolareggiato di Recupero in variante al P.R.G. per accorpamento lotti e

demolizione e ricostruzione di un edificio ad uso residenziale, compreso all'interno del perimetro, con applicazione dell'art. 2 della Legge Regionale n. 22/2009 e s.m.i.;

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

- Tav. 01 - Inquadramento Territoriale
- Tav. 02 – Planimetrie catastali e perimetrazione PdR
- Tav. 03 – Stato Attuale – Inquadramento locale e rilievo fotografico
- Tav. 04 – Stato Attuale – Piante, Prospetti e Sezioni
- Tav. 05 – Allineamenti e distanze – Stato Attuale
- Tav. 06 - Volumetria Assentibile – Stato Attuale
- Tav. 07 – Allineamenti e Distanze – Stato di Progetto
- Tav. 08 - Parametri Urbanistici
- Relazione illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione del Piano
- Schema di Convezione
- Rapporto Geologico
- Verifica Compatibilità Idraulica
- N. 2 elaborati grafici con indicazione delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare
- Computo metrico e quadro economico delle opere di urbanizzazione

Considerato che

- La perimetrazione del comparto interessato dal Piano di Recupero, indicata nella Tav. 2, comprende le particelle catastali n. 205 e n. 2472 del Foglio n. 2, entrambe di proprietà dei proponenti;
- secondo la zonizzazione del PRG vigente la particella 2472 ha destinazione urbanistica B1.1, la particella 205 ha destinazione prevalente A2.1 con una piccola porzione B1.1;
- la destinazione d'uso prevista nel Piano di Recupero in esame rimane quella prevalentemente residenziale in atto, nel rispetto delle previsioni del PRG sia per le zone omogenee A sia per le zone B;

Preso atto che:

- Attraverso un puntuale intervento urbanistico-edilizio, da attuarsi con Piano di Recupero in variante al P.R.G., l'attuale proprietà intende:
  - a) riqualificare l'immobile esistente, conferendo allo stesso una nuova qualità architettonica ed ambientale mediante intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento nei limiti del Piano Casa e miglioramento sismico ed energetico;
  - b) utilizzare la SUL realizzabile nella zona a destinazione B1.1, nel rispetto dell'indice di utilizzazione fondiaria previsto dall'art. 69 delle NTA del PRG, senza il limite del lotto minimo;
- Con il Piano di Recupero viene proposto di attribuire una destinazione omogenea all'intera proprietà, così come perimetrata negli elaborati grafici, comprendendo in una unica zona le due particelle suddette, per ottenere una zona B1.1\* ad edificabilità definita, ottenuta dalla somma del volume massimo realizzabile nella zona A2.1 con l'applicazione Legge Regionale n. 22/2009 (c.d. Piano Casa) e dalla SUL realizzabile da PRG (u.f. 0.65) nella zona a destinazione B1.1;
- Le quantità edilizie massime sono pertanto le seguenti:
  - o La volumetria esistente è pari a mc 410,17

- Incremento volumetrico 40% assentito con L. 22/2009 pari a mc 164,06
- Volumetria totale assentibile (410,17 + 164,06) = mc 574,23
- SUL consentita per la zona B 1.1 (349.33 x 0.65) = mq 227,06

Vista la verifica della 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:

Volume Max. in ampliamento assentibile: mc 164,06

Numero di abitanti insediabili: V max. /120 mc ab.= 164,06 mc / 120 mc ab. = 1,37 ab.

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

Totale aree necessarie: 1.37 ab. x 13.5 mq. ab. = mq 18.46

Considerato che 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..

Dato atto che le aree a standard, come proposte in progetto, soddisfano la dotazione minima necessaria per il Piano di recupero e 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 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;

Considerato che

- 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;
- Il fabbricato esistente non presenta particolari architettonici di pregio e non possiede le caratteristiche edilizie di edificio di interesse storico, architettonico o ambientale;

Dato atto che 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. 35480 del 16/07/2018;
- Parere favorevole con prescrizioni della Regione Marche - Servizio Tutela, Festione ed Assetto del Territorio – P.F. Tutela del Territorio - 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. 846986 del 23/07/2018;

Considerato che l'attuazione del Piano di Recupero avverrà previa sottoscrizione di apposita convenzione a mezzo della quale il soggetto privato assume i seguenti impegni:

- o Realizzazione di pista ciclabile in Viale dei Pini, da Via Castelfidardo a Piazza Sarajevo, della lunghezza di circa m 135, al fine di collegare la pista ciclabile esistente con quella in fase di ultimazione;
- o Realizzazione di tratti di marciapiede, ad ovest dell'area oggetto di recupero e porzioni mancanti a fianco della pista ciclabile, per una lunghezza complessiva di circa m 80;
- o Riorganizzazione dei parcheggi esistenti nell'area di intervento;
- o Fresatura ed asfaltatura del parcheggio di Piazza Sarajevo sul lato sud della Chiesa Sacra Famiglia;
- o Realizzazione nuovo accesso carrabile e pedonale in Viale Cavallotti per gli edifici destinati a residenza pubblica, nell'area ceduta dal Comune allo IACP in diritto di superficie, in sostituzione dell'accesso posto più a nord di Viale dei Pini;
- o Cessione gratuita al Comune di porzione della particella 2472 come individuato graficamente nella Tav.07. Si specifica che l'area in questione viene ceduta al Comune senza computarla nelle aree a standard che verranno interamente monetizzate.

Dato atto che

- il costo relativo alla realizzazione del nuovo accesso carrabile, sebbene inserito tra gli impegni assunti dal soggetto privato, non trattandosi di opera pubblica non verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione;
- lo spostamento della cabina metano, che interferisce con il tracciato della nuova pista ciclabile, avverrà con oneri a carico dell'Ente;

Dato atto che dovrà essere opportunamente modificato l'art. 11 dello Schema di Convenzione prevedendo che la garanzia che il soggetto attuatore si impegna a fornire al Comune dovrà essere pari all'importo totale delle opere che dovranno essere realizzate dal soggetto attuatore, risultante dal quadro economico complessivo oltre che dal computo metrico estimativo;

Considerato che

- il Piano di Recupero, in applicazione del Piano Casa, riguarda ampliamenti la cui entità è stata direttamente assentita dalla legge che di diritto (ope legis) opera una variante agli strumenti urbanistici generali vigenti;
- la variante pertanto non risulta soggetta alle procedure di VAS, ai sensi del paragrafo 1.3, punto 8 lettera k) delle Linee Guida Regionali per la Valutazione Ambientale Strategica, approvate con DGR n. 1813 del 21/12/2010 che stabilisce: *“Non sono comunque soggetti a VAS: ... in quanto non hanno impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale ... le varianti agli strumenti urbanistici generali ed attuativi che non determinano incrementi del carico urbanistico che non contemplino il trasferimento della capacità edificatoria in siti diversi da quelli originari e non contengano opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto*

*Ambientale o a Valutazione di Incidenza”;*

Considerato che è possibile adottare la variante al PRG in oggetto ai sensi dell'art. 15, comma 5, L.R. 34/1992 e s.m.i. che testualmente recita :*“Le varianti al piano regolatore generale che non incidono sul suo dimensionamento globale e che, pur variando le destinazioni d'uso delle aree e comportando modificazioni alle relative norme tecniche di attuazione del piano, non modificano la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione degli standard di cui al decreto ministeriale 1444/1968 da osservarsi in ciascuna zona di cui al comma 3, sono approvate in via definitiva dal consiglio comunale ai sensi dell'articolo 30 della presente legge”*, in quanto la fattispecie che qui interessa non incide sul dimensionamento globale del PRG, non modifica la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione degli standard stabiliti dal D.M. 1444/68;

Considerato che:

- 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;

Accertato 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 l'edificazione di una zona B, 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, 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 Tav. 05;
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 accorpamento lotti con demolizione e ricostruzione di un edificio ad uso residenziale, compreso all'interno del perimetro, con applicazione dell'art. 2 della Legge Regionale n. 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  
Tav. 01 - Inquadramento Territoriale  
Tav. 02 – Planimetrie catastali e perimetrazione PdR  
Tav. 03 – Stato Attuale – Inquadramento locale e rilievo fotografico  
Tav. 04 – Stato Attuale – Piante, Prospetti e Sezioni  
Tav. 05 – Allineamenti e distanze – Stato Attuale  
Tav. 06 - Volumetria Assentibile – Stato Attuale  
Tav. 07 – Allineamenti e Distanze – Stato di Progetto  
Tav. 08 - Parametri Urbanistici  
Relazione illustrativa  
Norme Tecniche di Attuazione del Piano  
Schema di Convezione  
Rapporto Geologico  
Verifica Compatibilità Idraulica  
N. 2 elaborati grafici con indicazione delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare  
Computo metrico e quadro economico delle opere di urbanizzazione
4. di demandare al Dirigente del V° Settore “Servizi Tecnici del Territorio” tutti gli adempimenti relativi all'approvazione della presente variante urbanistica, ivi comprese le modifiche/integrazioni dell'approvato schema di convenzione nonché 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.

### 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 n. 1 del 29.01.2018 con il quale sono stati conferiti gli incarichi dirigenziali a far data dal 01.02.2018;

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

Rilevata la propria competenza in merito;

con voti favorevoli 12, contrari 2 (Petrozzi, Marinangeli), astenuti // 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 12, contrari 2 (Petrozzi, Marinangeli), astenuti // 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.

#### PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il Dirigente ai sensi dell'art. 147/bis del TUEL 267/2000 e dell'art. 11 del Regolamento sui controlli interni in ordine alla proposta **n.ro 1641 del 23/07/2018** esprime parere **FAVOREVOLE**.

Parere firmato dal Dirigente **CENSI SAURO** in data **25/07/2018**

---

#### LETTO APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Presidente  
**Dott. CATALINI GIUSEPPE**

Segretario Generale  
**Dott. VESPRINI DINO**

---

#### NOTA DI PUBBLICAZIONE N. 2112

Ai sensi dell'art. 124 del T.U. 267/2000 il Responsabile della Pubblicazione **Dott. VESPRINI DINO** attesta che in data **03/08/2018** si è proceduto alla pubblicazione sull'Albo Pretorio.  
Nota di pubblicazione firmata da **Dott. VESPRINI DINO** il **03/08/2018**.

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

---

Copia digitale di documento informatico firmato e prodotto ai sensi del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate