



## CITTA' DI PORTO SAN GIORGIO

PROVINCIA DI FERMO

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**ORIGINALE N° 68 del 09/04/2013**

**OGGETTO: PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON APPLICAZIONE DELLA L.R. 22/09 E S.M.I. DI UN EDIFICIO UBICATO IN VIA BOTTICELLI. VIA PIERO DELLA FRANCESCA.ADOZIONE P.D.R. AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA L.R. 34/92 E S.M.I.**

L'anno duemilatredici, addì nove del mese di aprile alle ore 18:25, presso l'Ufficio del Sindaco del Palazzo Municipale, 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.

Intervengono i Signori:

<u>Cognome e Nome</u>	<u>Qualifica</u>	<u>Presenza</u>
LOIRA NICOLA	Sindaco	P
GRAMEGNA TOTA FRANCESCO	Vice Sindaco	P
BISONNI RENATO	Assessore	P
CIABATTONI CATIA	Assessore	P
TALAMONTI UMBERTO	Assessore	P
VESPRINI VALERIO	Assessore	P

**Presenti: 6**

**Assenti: 0**

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

**OGGETTO: PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON APPLICAZIONE DELLA L.R. 22/09 E S.M.I. DI UN EDIFICIO UBICATO IN VIA BOTTICELLI, VIA PIERO DELLA FRANCESCA.ADOZIONE P.D.R. AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA L.R. 34/92 E S.M.I.**

**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. 12974 del 01/06/2012 i signori:

- Marchetti Francesco Maria
- Marchetti Caterina
- Marchetti Enrico
- Villa Parco sul Mare S.r.l.

hanno presentato istanza per l'attuazione di un piano particolareggiato di recupero e riqualificazione architettonica antisismica ed energetico ambientale del patrimonio edilizio esistente con l'applicazione del c.d. "Piano casa" ai sensi della L.R. 22/09 e s.m.i. relativo ad un edificio di civile abitazione con parco circostante ubicato in via Botticelli – via Piero della Francesca, di questo Comune;

Con successiva nota assunta al prot. n. 15705 del 02/07/2012 la richiesta è stata integrata di ulteriore documentazione;

- Con nota prot. n. 28291 del 29/11/2012 è stato dato avvio al procedimento amministrativo;
- In data 6/12/2012 il progetto edilizio è stato sottoposto all'esame della Commissione edilizia comunale che ha espresso parere favorevole all'intervento proposto;
- Con note prot. n. 30437 del 28/12/2012 e n. 2629 del 28/01/2013 la pratica è stata ulteriormente integrata con la documentazione richiesta a seguito dell'avvio del procedimento;
- il progetto del piano di recupero, integrato e completo della sua documentazione, redatto dall'arch. Massimo Sagripanti, è composto dei seguenti elaborati:

Tav.1 Planimetria generale piano quotato stato attuale e di progetto;

Tav. 1A Sezione del terreno stato attuale e di progetto;

Tav.2 Planimetria generale distacchi dai confini, fabbricati e strade, stato attuale e di progetto;

Tav.3 Calcoli planovolumetrici stato attuale e di progetto;

Tav.4 Planimetria generale con posizione piante protette e non protette, stato attuale e di progetto;

Tav.4A Punti di vista e documentazione fotografica vegetazione allo stato attuale del parco;

Tav.5 Planimetria generale con punti di vista fotografici stato attuale

Documentazione fotografica;

Tav.6 Verifica limiti art. 8 D.M. 1444/68

Planimetria PRG con indicazione edifici circostanti

Profili A-A', B-B'-C-C', D-D', E-E', F-F' edifici circostanti;

Tav.7 Verifica limiti altezze art. 8 D.M. 1444/68

Documentazione fotografica edifici circostanti

Tav.8 Planimetria con perimetrazione area interessata dal Piano Particolareggiato di recupero

Planimetria catastale e P.R.G. con individuazione dell'area di proprietà dei vari soggetti;

Tav.9 Planimetria generale con schema degli impianti attuali e di progetto;

- relazione tecnica, tecnica esplicativa e computo metrico estimativo;
- relazione tecnica storico-critica esplicativa sull'intervento;
- relazione tecnica per riqualificazione parco di proprietà privata;
- norme tecniche P.R.G. e normative di riferimento;
- calcolo quantificazione tabella standard urbanistici;
- visure e planimetrie catastali
- bozza di Convenzione
- relazione geologica.

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

➤ Asur Marche, area vasta n. 4, servizio Igiene e Sanità Pubblica, con nota prot. n. 2840 del 29/01/2013 ai sensi del D.P.R. 380/01 e s.m.i.;

➤ Provincia di Fermo, Settore Patrimonio, Edilizia Scolastica, Genio Civile e Protezione Civile, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. con nota prot. 2956 del 30/01/2013;

Con nota assunta al prot. n. 5812 del 4/3/2013 il Settore Patrimonio, Edilizia Scolastica, Genio Civile e protezione Civile della Provincia di Fermo, ha espresso parere favorevole con prescrizioni, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01;

Con nota assunta al prot. n. 5810 del 4/3/2013 l'ASUR Marche, area vasta n. 4 ha espresso parere favorevole.

#### **CONSIDERATO CHE:**

- l'intervento ricade, secondo le previsioni del vigente PRG in zona A4 – ville e parchi storici i cui interventi sono disciplinati dagli articoli 44-47-58-59 delle N.T.A. del vigente P.R.G.;
- l'intervento ricade, inoltre, in area tutelata ai sensi del D.lgs 42/04, località Montecaccione D.M. 12/06/1967, per il quale sarà richiesto parere ai sensi dell'art. 146 del decreto medesimo;
- il progetto prevede la demolizione e ricostruzione dell'edificio residenziale ai sensi dell'art. 3, comma 3, della L.R. 21/12/2010 n. 19, con ampliamento nel limite del 40% della volumetria esistente da demolire mediante il raggiungimento dei parametri del Protocollo Itaca previa presentazione di un piano particolareggiato di recupero approvato dal Comune;;
- il perimetro della zona da sottoporre a piano di recupero è individuata dal P.R.G. vigente ed è distinta catastalmente nel foglio di mappa n. 2 particella 906, della superficie complessiva di mq. 7.200,00 circa ;
- 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.;

**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 attraverso la sottoscrizione di apposita convenzione a mezzo della quale il soggetto proponente assume i seguenti obblighi:

- sistemazione a propria cura e spese della scarpata ed intubamento fosso di scolo acque bianche lungo il lato nord del lotto per un importo stimato di € 19.725,73 oltre IVA;
- monetizzazione degli standards urbanistici determinata secondo la delibera C.C. n. 14 del 18/03/2010 e n. 5 del 11/02/2011;

**RICHIAMATA** la L.R. 23-11-2011 n. 22 recante: “Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico e modifiche alla L.R. 5 agosto 1992, n. 34 “Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio” e alla L.R. 8 ottobre 2009, n. 22 “Interventi della regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile”, Pubblicata nel B.U.R Marche 1° dicembre 2011, n. 101, che all'art. 11 c. 8 dispone che:

“In attuazione dell'articolo 5, commi da 9 a 14 del D.L. 70/2011 convertito, con modificazioni, in [legge 106/2011](#), la Giunta comunale approva:

- a) i piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente o in variante al medesimo ai sensi dell'[art. 15, comma 5 della L.R. n. 34/1992](#);
- b) le modifiche alle previsioni oggetto di progettazione urbanistica di dettaglio di cui all'[art. 15, comma 4 della L.R. n. 34/1992](#), qualora le medesime rientrino nelle ipotesi di cui al comma 5 del suddetto articolo”;

**DATO ATTO**, pertanto, 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 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) 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 *“Interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile* il piano di recupero IN ZONA A4 del vigente PRG, relativo ad un edificio ubicato in via Botticelli, via Pier della Francesca, di proprietà dei signori:

- Marchetti Francesco Maria
- Marchetti Caterina
- Marchetti Enrico
- Villa Parco sul Mare S.r.l.

presentato in data 01/06/2012 e seg., distinto in catasto al F2 particella 906, come indicato nella documentazione tecnica allegata, nonché nella relativa bozza di convenzione urbanistica, che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente proposta di deliberazione;

**2) DARE ATTO** che l'intervento in oggetto avviene in attuazione dell'art. 3 , comma 3 della L.R. 21/12/2010, n. 19 di modifica alla L.R. 8/10/2009 n.22 *“Interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile”*;

**3) PRENDERE ATTO** che il piano di recupero in parola è composto dagli elaborati sottoelencati, che si allegano al presente atto a farne parte integrante e sostanziale:

- Tav.1 Planimetria generale piano quotato stato attuale e di progetto;
- Tav. 1A Sezione del terreno stato attuale e di progetto;
- Tav.2 Planimetria generale distacchi dai confini, fabbricati e strade, stato attuale e di progetto;
- Tav.3 Calcoli planovolumetrici stato attuale e di progetto;
- Tav.4 Planimetria generale con posizione piante protette e non protette, stato attuale e di progetto;
- Tav.4A Punti di vista e documentazione fotografica vegetazione allo stato attuale del parco;

Tav.5 Planimetria generale con punti di vista fotografici stato attuale

Documentazione fotografica;

Tav.6 Verifica limiti art. 8 D.M. 1444/68

Planimetria PRG con indicazione edifici circostanti

Profili A-A', B-B'-C-C',D-D',E-E',F-F' edifici circostanti;

Tav.7 Verifica limiti altezze art. 8 D.M. 1444/68

Documentazione fotografica edifici circostanti

Tav.8 Planimetria con perimetrazione area interessata dal Piano Particolareggiato di recupero

Planimetria catastale e P.R.G. con individuazione dell'area di proprietà dei vari soggetti;

Tav.9 Planimetria generale con schema degli impianti attuali e di progetto;

- relazione tecnica, tecnica esplicativa e computo metrico estimativo;
- relazione tecnica storico-critica esplicativa sull'intervento;
- relazione tecnica per riqualificazione parco di proprietà privata;
- norme tecniche P.R.G. e normative di riferimento;
- calcolo quantificazione tabella standard urbanistici;
- calcolo quantificazione tabella standard urbanistici;
- visure e planimetrie catastali
- bozza di Convenzione
- relazione geologica.

**4) 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;

**5)** Il presente atto con ulteriore votazione unanime e favorevole è dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 Dlgs. 267/00.

**L'istruttore**

Ing. Francesca Claretti

## 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. 10 del 21/12/2012 con il quale sono stati prorogati gli incarichi dirigenziali fino al 31 dicembre 2013;

**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, pubblicato in G.U. 227 del 28.9.2000 – Suppl. Ordinario n.162.

Letto, approvato e sottoscritto

**Il Sindaco**

Avv. Nicola Loira  
*(firma acquisita digitalmente)*

**Il Segretario Generale**

Dott. Dino Vesprini  
*(firma acquisita digitalmente)*

---





## CITTA' DI PORTO SAN GIORGIO

PROVINCIA DI FERMO

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**ORIGINALE N° 147 del 01/08/2013**

**OGGETTO: PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON APPLICAZIONE DELLA L.R. 22/09 E S.M.I. DI UN EDIFICIO UBICATO IN VIA BOTTICELLI- VIA PIERO DELLA FRANCESCA. APPROVAZIONE P.D.R. AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA L.R. N. 34/92 E S.M.I.**

L'anno duemilatredici, addì uno del mese di agosto alle ore 17:00, presso l'Ufficio del Sindaco del Palazzo Municipale, 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.

Intervengono i Signori:

<u>Cognome e Nome</u>	<u>Qualifica</u>	<u>Presenza</u>
LOIRA NICOLA	Sindaco	P
GRAMEGNA TOTA FRANCESCO	Vice Sindaco	P
BISONNI RENATO	Assessore	P
CIABATTONI CATIA	Assessore	P
TALAMONTI UMBERTO	Assessore	P
VESPRINI VALERIO	Assessore	P

**Presenti: 6**

**Assenti: 0**

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

**OGGETTO: PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON APPLICAZIONE DELLA L.R. 22/09 E S.M.I. DI UN EDIFICIO UBICATO IN VIA BOTTICELLI- VIA PIERO DELLA FRANCESCA. APPROVAZIONE P.D.R. AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA L.R. N. 34/92 E S.M.I.**

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. 12974 del 01/06/2012 e seguenti i signori:
  - Marchetti Francesco Maria
  - Marchetti Caterina
  - Marchetti Enrico
  - Villa Parco sul Mare S.r.l.

hanno presentato istanza per l'attuazione di un piano particolareggiato di recupero e riqualificazione architettonica antisismica ed energetico ambientale del patrimonio edilizio esistente con l'applicazione del c.d. "Piano casa" ai sensi della L.R. 22/09 e s.m.i. relativo ad un edificio di civile abitazione con parco circostante ubicato in via Botticelli – via Piero della Francesca, di questo Comune, costituito dei seguenti elaborati redatti dall'Arch. Massimo Sagripanti:

- Tav.1 Planimetria generale piano quotato stato attuale e di progetto;
- Tav. 1A Sezione del terreno stato attuale e di progetto;
- Tav.2 Planimetria generale distacchi dai confini, fabbricati e strade, stato attuale e di progetto;
- Tav.3 Calcoli planovolumetrici stato attuale e di progetto;
- Tav.4 Planimetria generale con posizione piante protette e non protette, stato attuale e di progetto;
- Tav.4A Punti di vista e documentazione fotografica vegetazione allo stato attuale del parco;
- Tav.5 Planimetria generale con punti di vista fotografici stato attuale  
Documentazione fotografica;
- Tav.6 Verifica limiti art. 8 D.M. 1444/68  
Planimetria PRG con indicazione edifici circostanti  
Profili A-A', B-B', C-C', D-D', E-E', F-F' edifici circostanti;
- Tav.7 Verifica limiti altezze art. 8 D.M. 1444/68  
Documentazione fotografica edifici circostanti
- Tav.8 Planimetria con perimetrazione area interessata dal Piano Particolareggiato di recupero  
Planimetria catastale e P.R.G. con individuazione dell'area di proprietà dei vari soggetti;
- Tav.9 Planimetria generale con schema degli impianti attuali e di progetto;
  - relazione tecnica, tecnica esplicativa e computo metrico estimativo;
  - relazione tecnica storico-critica esplicativa sull'intervento;
  - relazione tecnica per riqualificazione parco di proprietà privata;
  - norme tecniche P.R.G. e normative di riferimento;
  - calcolo quantificazione tabella standard urbanistici;
  - visure e planimetrie catastali
  - bozza di Convenzione
  - relazione geologica.

Con atto G.M. n. 68 del 9/4/2013 il piano di recupero è stato adottato ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/92 e s.m.i.

- il piano adottato è stato depositato presso la sede comunale dal 24/04/2013 al 24/05/2013;
- dell'avvenuto deposito ne è stata data comunicazione al pubblico mediante apposito avviso affisso all'Albo Pretorio del Comune, numero registro 257 del 24/04/2013;
- la deliberazione G.M. n. 68/13 e gli elaborati progettuali sono stati inviati alla Provincia di Fermo con nota prot. n. 10700 del 24/04/2013;
- nei trenta giorni successivi al deposito non sono pervenute osservazioni da parte dei cittadini;
- con nota assunta al prot. n. 16668 del 28/06/2013 la Provincia di Fermo, con determinazione dirigenziale n. 853 del 25/06/2013 che si allega ha formulato la seguente osservazione:
  1. venga acquisita l'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D.lgs 42/04 e s.m.i.;
  2. vengano rispettati i pareri del Settore Genio Civile della provincia di Fermo e della ASUR competente di zona;
  3. si ravvisa la necessità di trasmettere all'Amministrazione Provinciale, copia della deliberazione di C.C. di approvazione dello strumento urbanistico attuativo in narrativa.

**RITENUTO** che le stesse sono condivisibili e pertanto possono essere accoglibili;

**VISTA** la legge 17 agosto 1942 n. 1150 e s.m.i.

**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. n. 22 8 ottobre 2009, n. 22 *“Interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile”* come modificata ed integrata dalla Legge regionale 21/12/2010, n. 19;

**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) **prendere atto** che a seguito della adozione del Piano di Recupero, in zona A4 del vigente P.R.G., relativo ad un immobile ubicato in via Botticelli, via Piero della Francesca, distinto in catasto al F.2 part. 906, di proprietà Marchetti Francesco Maria ed altri non sono pervenute osservazioni da parte di cittadini;
- 2)

2) **prendere atto**, altresì, che è pervenuta l'osservazione da parte della Provincia di Fermo assunta al prot. n. 16668 del 28/06/13 allegata;

3) **accogliere** in toto l'osservazione formulata dalla Provincia dando atto che l'autorizzazione paesaggistica sarà acquisita, ai sensi dell'art. 146 del decreto legislativo 42/04 e s.m.i. sul progetto edilizio;

4) **approvare**, ai sensi dell'art. 28 della legge 457/78 e dell'art. 30 comma 4 della L.R. 5 agosto 1992 n. 34, in attuazione della L.R. 8 ottobre 2009, n. 22 *“Interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile* il piano di recupero IN ZONA A4 del vigente PRG, relativo ad un edificio ubicato in via Botticelli, via Pier della Francesca, di proprietà dei signori:

- Marchetti Francesco Maria
- Marchetti Caterina
- Marchetti Enrico
- Villa Parco sul Mare S.r.l.

presentato in data 01/06/2012 e seg., distinto in catasto al F2 particella 906, come indicato nella documentazione tecnica allegata all'atto G.M. n. 68/13, e nella relativa bozza di convenzione urbanistica;

5) **dare atto** che l'intervento in oggetto avviene in attuazione dell'art. 3, comma 3 della L.R. 21/12/2010, n. 19 di modifica alla L.R. 8/10/2009 n.22 *“Interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile”*;

6) **prendere atto** che il piano di recupero in parola è composto dagli elaborati sottoelencati, allegati alla deliberazione G.M. n. 68 del 9/4/2013

- Tav.1 Planimetria generale piano quotato stato attuale e di progetto;
- Tav. 1A Sezione del terreno stato attuale e di progetto;
- Tav.2 Planimetria generale distacchi dai confini, fabbricati e strade, stato attuale e di progetto;
- Tav.3 Calcoli planovolumetrici stato attuale e di progetto;
- Tav.4 Planimetria generale con posizione piante protette e non protette, stato attuale e di progetto;
- Tav.4A Punti di vista e documentazione fotografica vegetazione allo stato attuale del parco;
- Tav.5 Planimetria generale con punti di vista fotografici stato attuale  
Documentazione fotografica;
- Tav.6 Verifica limiti art. 8 D.M. 1444/68  
Planimetria PRG con indicazione edifici circostanti  
Profili A-A', B-B'-C-C', D-D', E-E', F-F' edifici circostanti;
- Tav.7 Verifica limiti altezze art. 8 D.M. 1444/68  
Documentazione fotografica edifici circostanti
- Tav.8 Planimetria con perimetrazione area interessata dal Piano Particolareggiato di recupero  
Planimetria catastale e P.R.G. con individuazione dell'area di proprietà dei vari soggetti;
- Tav.9 Planimetria generale con schema degli impianti attuali e di progetto;
  - relazione tecnica, tecnica esplicativa e computo metrico estimativo;
  - relazione tecnica storico-critica esplicativa sull'intervento;
  - relazione tecnica per riqualificazione parco di proprietà privata;
  - norme tecniche P.R.G. e normative di riferimento;
  - calcolo quantificazione tabella standard urbanistici;

- calcolo quantificazione tabella standard urbanistici;
- visure e planimetrie catastali
- bozza di Convenzione
- relazione geologica.

7) **dare mandato** al Dirigente del V° Settore per l'adempimento di tutti gli atti finalizzati all'attuazione del presente deliberato, compresa la trasmissione della presente deliberazione alla Provincia di Fermo ai sensi dell'art. 30, comma 5, della L.R. 34/92 e s.m.i. e la pubblicazione al BUR Marche;

8) Il presente atto con ulteriore votazione unanime e favorevole è dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 Dlgs. 267/00.

UT/FC/sf  
Edificio Marchetti  
Approvazione

**L'istruttore**

## **LA GIUNTA 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 del Sindaco n. 10 del 21/12/2012 con il quale sono stati prorogati gli incarichi dirigenziali fino al 31 dicembre 2013;

**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, pubblicato in G.U. 227 del 28.9.2000 – Suppl. Ordinario n.162.

Letto, approvato e sottoscritto

**Il Sindaco**

Avv. Nicola Loira  
*(firma acquisita digitalmente)*

**Il Segretario Generale**

Dott. Dino Vesprini  
*(firma acquisita digitalmente)*

---



## PROVINCIA DI FERMO

### SETTORE

### Viabilità - Infrastrutture - Urbanistica

Registro Generale n. 853 del 25-06-2013

Registro Settore n. 124 del 25-06-2013

### COPIA DI DETERMINAZIONE

**Oggetto: Osservazioni in merito agli strumenti urbanistici attuativi comunali ai sensi dell'art. 30 della L. R. 05.08.92, n. 34. - Comune di Porto San Giorgio, Piano Particolareggiato di recupero del patrimonio edilizio esistente con applicazione della L.R. 22/09 e s.m.i. di un edificio ubicato in via Botticelli-Delibera di G. C. di adozione n. 68 del 09.04.2013;**

### IL DIRIGENTE

VISTO l'art. 24 della Legge 28.02.1985, n. 47;

VISTA la sentenza della Corte Costituzionale n. 343 del 29.07.2005;

VISTA la nota del Presidente della Giunta Regionale prot. n. 31644 del 23.09.2005;

VISTA la Legge Urbanistica 17.8.1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la Legge Regionale del 5.8.92, n. 34 e successive modificazioni ed integrazioni con particolare riferimento agli articoli 1 e 2 della Legge Regionale n. 34 del 16.12.2005;

VISTO l'art. 11 della Legge Regionale 23 novembre 2011 n. 22;

VISTO il Regolamento Regionale 08 agosto 2012, n. 6 Attuazione della Legge regionale 23 novembre 2011, n. 22;

Vista la Legge Regionale n. 19/2010 "Piano Casa";

VISTO il vigente Piano Regolatore Generale adeguato al PPAR, approvato con Deliberazione di Giunta Provinciale n. 538 del 09.11.1998;

VISTA la delibera di Giunta Comunale n. 68 del 09.04.2013 con la quale il Comune ha adottato, ai sensi dell'art. 30 della Legge Regionale n. 34/92 e s.m.i., il **Piano Particolareggiato di recupero del patrimonio edilizio esistente con applicazione della L.R. 22/09 e s.m.i. di un edificio ubicato in via Botticelli;**



VISTI gli atti ed elaborati predisposti dal Comune di Porto San Giorgio ed elencati nel parere appresso riportato;

VISTO il parere espresso dal competente Settore Viabilità – Infrastrutture - Urbanistica in data 25.06.2013 di seguito integralmente trascritto:

*“Il Comune di Porto San Giorgio è dotato di Piano Regolatore Generale adeguato al PPAR, approvato con Deliberazione di Giunta Provinciale n. 538 del 09.11.1998.*

*L'Amministrazione interessata, con Delibera di Giunta Comunale n. 68 del 09.04.2013, ha adottato, ai sensi dell'art. 30 della L. R. n. 34/92 e s.m.i., il Piano Particolareggiato di recupero del patrimonio edilizio esistente con applicazione della L.R. 22/09 e s.m.i. di un edificio ubicato in via Botticelli di seguito descritto.*

*Gli atti tecnico amministrativi trasmessi dal Comune con nota prot. n. 10700 del 24.04.2013, pervenuti in data 30.04.2013 ed acclarati al nostro prot. n. 16016 del 02.05.2013 sono i seguenti:*

1. *Delibera di G.C. di adozione n. 68 del 09.04.2013;*
2. *Relazione tecnica storico-critica esplicativa sull'intervento;*
3. *Schema di convenzione*
4. *Tav. 1 – Planimetria generale piano quotato stato attuale e di progetto;*
5. *Tav. 1 A – Sezioni del terreno – stato attuale e di progetto;*
6. *Tav. 2 – Planimetria generale distacchi dai confini, fabbricati e strade, stato attuale e di progetto;*
7. *Tav. 3 – Calcoli piano volumetrici – stato attuale e di progetto;*
8. *Tav. 4 – Planimetria generale con posizione – piante protette e non protette, stato attuale e di progetto;*
9. *Tav. 4A- Punti di vista e documentazione fotografica – vegetazione allo stato attuale del Parco;*
10. *Tav. 5 – Planimetria generale con punti di vista fotografici stato attuale – documentazione fotografica;*
11. *Tav. 6 – Verifica limiti altezze art. 8 D.M. 1444/68 – planimetria PRG con indicazione edifici circostanti – profili A-A', B-B', C-C', D-D', E-E', F-F', edifici circostanti;*
12. *Tav. 7 – Verifica limiti altezze art. 8 D.M. 1444/68 – documentazione fotografica edifici circostanti;*
13. *Tav. 8 – Planimetria con perimetrazione area interessata dal Piano Particolareggiato di recupero – Planimetria catastale e PRG con individuazione dell'area di proprietà dei vari soggetti;*
14. *Tav. 9 – Planimetria generale con schema degli impianti attuali e di progetto;*
15. *Rapporto geologico*

#### **PARERI DEGLI ENTI:**

*Il Settore Patrimonio – Edilizia Scolastica – Genio Civile – Protezione civile della Provincia di Fermo, ha espresso parere favorevole con prescrizioni come riportato nella Delibera di Giunta di adozione del Piano, prot n. 8427 del 01.03.2013.*

*L'Azienda Sanitaria Unica Regionale competente di zona ha espresso parere favorevole, come riportato nella Delibera di Giunta di adozione del Piano, prot n. 122/2013.*

#### **DESCRIZIONE:**

*Il Piano in esame è relativo ad un edificio realizzato nel 1962, una palazzina trifamiliare, su tre piani fuori terra, in località Montecaccione DM 12/06/1967, per il quale è prevista l'autorizzazione paesaggistica di cui al DLgs 42/04 e sm.i. L'intervento ricade, secondo le previsioni del vigente PRG in zona A4 – ville e parchi storici i cui interventi sono disciplinati dagli articoli 44-47-58-59*

delle NTA del vigente PRG e la zona da sottoporre a piano di recupero ha una superficie complessiva di mq 7.2000 mq circa..

L'edificio presenta una con tipologia edilizia piuttosto lineare senza nessuna caratteristica particolare e di pregio che possa qualificarla come villa storica. Pertanto essa risulta non coerente con il contesto e la qualifica di A/4 data dal Comune sulle NTA del PRG.

L'edificio è stato costruito con struttura in c.a., senza caratteristiche antisismiche, con materiali e tecniche costruttive che risultano allo stato attuale non più idonee e conformi ai parametri costruttivi delle vigenti normative antisismiche.

L'edificio presenta lesioni e cedimenti di parti strutturali come scale interne e con evidenti e numerose parti di calcestruzzo deteriorate sui marcapiani, sui frontalini e sulle solette dei balconi. Inoltre gran parte dei marciapiedi al piano terra, si sono completamente distaccati e i solai stessi si trovano con ferri di armatura scoperti e deteriorati.

Il piano prevede la demolizione e ricostruzione dell'edificio ai sensi della L.R. n. 19/2010 in modifica alla L.R. 22/09 "Piano Casa", con l'ampliamento consentito del 40% della superficie utile lorda con il raggiungimento del punteggio 2 della versione sintetica "Protocollo ITACA".

Il nuovo edificio verrà dislocato in gran parte nell'area di sedime del vecchio edificio, sviluppato sul lato nord-ovest del lotto.

La nuova costruzione prevede l'abbattimento solo di alcuni alberi non protetti e in cattivo stato vegetazionale, salvaguardando il più possibile le essenze protette e il parco preesistente.

La progettazione dell'edificio, prevede la realizzazione di 11 unità immobiliari a civile abitazione una distribuzione così suddivisa:

- n. 2 appartamenti, il primo posto al piano terra e e primo, lati sud-est il secondo posto al piano primo e secondo lati sud-ovest;
- n. 1 appartamento centrali su due piani e n. 8 appartamenti sui lati nord-ovest e nord-est, posti n. 3 al piano terra, n. 3, posti al piano primo, di cui uno con ingresso indipendentemente sul lato nord-ovest e n. 2 posti al piano secondo attico.

Al piano interrato sono previsti i garage, di pertinenza dei vari appartamenti soprastanti, alcuni rustici-cantina ed un locale tecnico per gli impianti a pompa di calore, serbatoi idrici e apparecchiature varie.

Le sistemazioni esterne prevedono la realizzazione di alcuni giardini di pertinenza ai vari appartamenti, oltre al parco.

L'edificio sarà dotato di doppio ascensore con alcune scale esterne, di cui una in comune e altre tre per ingressi indipendenti.

Per quanto attiene gli standard il Piano di Recupero prevede la monetizzazione di mq 218, 700 (corrispondenti a 27 abitanti equivalenti), per un totale di 52.488,00 euro.

Il Piano di recupero non è sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS, di cui all'art. 12 e seg. del decreto legislativo n. 152/06, trattandosi di piano attuativo ai sensi del titolo IV della L.R. 34/92 e s.m.i.

Alla luce della sentenza n. 93/2013 della Corte Costituzionale che ha stabilito l'illegittimità costituzionale degli allegati A1, A2, B1, B2, della L.R. n. 3/12 e quindi l'azzeramento di tutte le soglie degli allegati è necessario valutare se il Piano di Recupero può essere assoggettabile alla procedura di verifica di impatto ambientale che presupporrebbe anche l'assoggettamento alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

Tra le categorie progettuali di cui agli allegati della L.R. 3/12, all'allegato B2 punto 7 lettera b), sono indicati i "Progetti di sviluppo di aree urbane, nuove o in estensione, interessanti superfici pari o superiori ai 40 ha ed i progetti di riassetto o sviluppo di aree urbane all'interno di aree urbane esistenti che interessano superfici superiori a 10 ha".

Pur essendo azzerate le soglie, il Piano di recupero in esame riguarda interventi edilizi su un unico edificio oggetto di ristrutturazione ai sensi del "Piano Casa" L.R. n. 19/2010, pertanto si è del parere che non rientra tra i progetti sopra menzionati, e non risulta pertanto necessaria la procedura di verifica di impatto ambientale e quindi quella di verifica di assoggettabilità a VAS.

#### **CONCLUSIONI:**

Tutto quanto sopra premesso ed esposto lo scrivente Settore Viabilità – Infrastrutture - Urbanistica è dell'avviso che vi siano le seguenti osservazioni da formulare, ai sensi dell'art. 30 della L.r. 34/92, in merito al Piano Particolareggiato di recupero del patrimonio edilizio esistente con

applicazione della L.R. 22/09 e s.m.i. di un edificio ubicato in via Botticelli, adottata dal Comune di Porto San Giorgio con Delibera di G. C. di adozione n. 68 del 09.04.2013:

1. venga acquisita l'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del Dlgs 42/04 e s.m.i.;
2. vengano rispettati i pareri del Settore Genio Civile della Provincia di Fermo e della ASUR competente di zona;
3. si ravvisa la necessità di trasmettere all'Amministrazione Provinciale, copia della Deliberazione di C.C. di approvazione dello strumento urbanistico attuativo in narrativa."

CONSIDERATO che il citato parere del Settore Viabilità – Infrastrutture - Urbanistica, possa ritenersi condivisibile e che pertanto vi siano osservazioni da formulare in merito alla variante al Piano in oggetto per gli stessi motivi in esso contenuti.

Visto lo Statuto della Provincia di Fermo approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 7 del 14.01.10;

VISTO l'art. 107 del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267;

## D E T E R M I N A

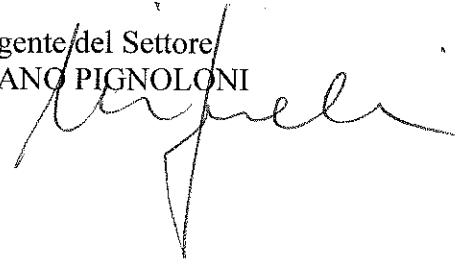
1. di formulare, ai sensi dell'art. 30 della L.r. 34/92, le seguenti osservazioni in merito al **Piano Particolareggiato di recupero del patrimonio edilizio esistente con applicazione della L.R. 22/09 e s.m.i. di un edificio ubicato in via Botticelli-**, adottato dal Comune di Porto San Giorgio con Delibera di G. C. di adozione n. 68 del 09.04.2013:
  1. venga acquisita l'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del Dlgs 42/04 e s.m.i.;
  2. vengano rispettati i pareri del Settore Genio Civile della Provincia di Fermo e della ASUR competente di zona;
  3. si ravvisa la necessità di trasmettere all'Amministrazione Provinciale, copia della Deliberazione di C.C. di approvazione dello strumento urbanistico attuativo in narrativa.
- 2 di trasmettere il presente provvedimento al Comune interessato, ed al Segretario Generale;
- 3 Si dà atto che il presente provvedimento non comporta onere diretto od indiretto a carico del bilancio provinciale.

Il Responsabile del procedimento  
F.to Ing. IVANO PIGNOLONI

Il Dirigente del Settore  
F.to Ing. IVANO PIGNOLONI

**Per copia conforme all'originale, in carta libera ad uso amministrativo**

Il Dirigente del Settore  
Ing. IVANO PIGNOLONI

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ivano Pignoloni', written over the printed name.