



CITTA' DI PORTO SAN GIORGIO

PROVINCIA DI FERMO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 215 DEL 09/10/2018

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. – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ED AMPLIAMENTO FABBRICATO RESIDENZIALE – PROPRIETA' MARTELLA TONINO E CICALLE' ELENA.

L'anno duemiladiciotto, addì nove, del mese di Ottobre alle ore 16:00, 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	SI
ASSESSORE	VESPRINI VALERIO	SI
ASSESSORE	BALDASSARRI ELISABETTA	SI
ASSESSORE	SILVESTRINI MASSIMO	SI
ASSESSORE	VARLOTTA FILOMENA	--

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. 10194 del 13/04/2018 I Sigg. Martella Tonino e Ciccalè Elena, in qualità di proprietari e soggetto proponente, 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 residenziale sito in Contrada Santa Vittoria s.n.c., distinto in Catasto al Foglio 9, particella n. 54, allegando i seguenti elaborati:
 - Tav. A.01 – Relazione tecnica e storica;
 - Tav. E.02 – Inquadramento territoriale ed urbanistico dell'area;
 - Tav. A.03 – Normativa di riferimento attuale;
 - Tav. E.04 – Stato di fatto –calcolo volumi e superfici
 - Tav. E.05 – Progetto: planimetria e abaco tipologie edilizie
 - Tav. A.06 – NTA del Piano di Recupero
 - Tav. A.07 – Documentazione fotografica
 - Tav. A.08 – Convenzione urbanistica – Opere compensative
 - Tav. A.09 – Relazione geologica e Compatibilità Idraulica
 - Tav. A.10 – Documentazione catastale
 - Titolo di proprietà

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, deliberato dalla Conferenza Permanente dei Servizi (C.P.S.) riunitasi in data 28/05/2018 – rif. prot. 26064/18.
- Parere favorevole con prescrizioni della Regione Marche - Servizio Tutela, Gestione ed Assetto del territorio – P.F. Tutela del Territorio - Genio Civile 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 PEC prot. n. 723153 del 26/06/2018;

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 ed ampliamento di un fabbricato e relativo accessorio pertinenziale, ubicati in Contrada Santa Vittoria e distinti in Catasto al Foglio n. 9, particella n. 54.

Dalla documentazione pervenuta risulta che sia il fabbricato principale, sia l'accessorio sono privi di elementi architettonici di pregio da salvaguardare e risultano fatiscenti, sprovvisti di impianti, non agibili e gravati da cedimenti strutturali che ne rendono impossibile la conservazione pertanto viene previsto il recupero mediante demolizione e ricostruzione, con ampliamento del 20% della volumetria esistente.

In merito alla destinazione d'uso agli atti risulta che è stato rilasciato permesso di costruire in sanatoria n. 659/N del 13/03/2008 per cambio di destinazione d'uso del fabbricato

principale da agricolo a monolocale abitativo e l'accessorio è stato trasformato come locale di pertinenza dell'abitazione.

Il fabbricato principale è stato realizzato nel 1960, l'accessorio nel 1963; la struttura portante verticale di entrambi i fabbricati è in muratura su fondazione superficiale, le coperture sono a falde con struttura in legno e manto in coppi.

L'area oggetto del Piano di Recupero, è urbanisticamente qualificata come zona "A" (SC) - 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 e dall'art. 119 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 zona interessata dall'intervento ricade in ambito di tutela integrale definita dalle disposizioni del Piano Regolatore comunale adeguato al PPAR; come previsto dall'Art.4 comma 5 bis della L. Regionale 21/12/2010 n.19, l'area di sedime del nuovo fabbricato dovrà ricadere almeno per il 50% della superficie all'interno del sedime dell'abitazione esistente da demolire. Nel rispetto di tale parametro il Piano di Recupero prevede la traslazione del fabbricato al fine di allontanarlo rispetto alla strada comunale, per conseguire un distacco di almeno m 5,00 dalla strada stessa, rimodulando la volumetria in un unico corpo si fabbrica con incremento del 20% rispetto a quella esistente.

L'ambito di intervento è soggetto a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/04 "Località Montecaccione" DM 12.06.1967. L'intervento edilizio proposto, pur comportando di fatto modificazione dell'assetto dei luoghi, non altera in maniera significativa il contesto ambientale interessato; nel rispetto dei luoghi e dei materiali e dei colori l'intervento da realizzare si inserisce nel contesto e non interferisce in alcun modo con il "*caratteristico colle ricoperto di verde, sovrastante l'abitato, quadro naturale e panoramico di notevole interesse*" oggetto del provvedimento di tutela contenuto nel DM 12 giugno 1967.

Prima del rilascio del titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori dovrà essere acquisita l'Autorizzazione Paesaggistica.

L'applicabilità del Piano Casa nel caso in esame è consentita dall'art. 2 comma 3 della L.R. 22/2009 e s.m.i. Si fa comunque presente 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.

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

Stato Esistente: Superficie Utile Lorda 105.62 mq --- Superficie Utile Abitabile 41.43 mq
--- Superficie Non Residenziale 43.20 mq --- Superficie Complessiva 67.35 mq ---
Volume Complessivo mc 296.19 - Variante con ampliamento del 20% mc Max 355.43

Relativamente alla distanza da mantenere rispetto alla strada Comunale adiacente il lotto interessato dal Piano di Recupero, in sede di rilievo topografico è stata rilevata in posizione discorde rispetto a quanto riportato sulle planimetrie catastali, ciò viene evidenziato nella Tav.E.05., allo scopo di definire correttamente l'area massima di sedime dell'edificato.

Nel merito il limite di sedime sul fronte strada è stato delineato tenendo presente sia il distacco catastale che il sedime reale della strada, mantenendosi nella posizione più "sfavorevole".

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 di Porto San Giorgio n.14 del 18/03/2010 sono:

Volume Max. in ampliamento assentibile:	mc 59,24
Numero di abitanti insediabili: $V \text{ max. } / 120 \text{ mc ab.} = 59,24 \text{ mc} / 120 \text{ mc ab.} = 0,49 \text{ ab}$ Si arrotonda ad 1 abitante.	
Quantità di aree per abitante:	27/2 mq ab.
Totale aree necessarie: $1 \text{ ab.} \times 13,5 \text{ mq. ab.} =$	mq 13,50

Nel merito si rileva che le quantità di aree a standard dovranno essere 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.

Preso atto che il soggetto proponente assume l'obbligo di realizzare a proprie spese opere di urbanizzazione primaria a carattere gratuito per il Comune, riguardanti la manutenzione di una porzione della strada comunale adiacente al lotto per una lunghezza di circa m 250 ed un importo complessivo di euro 7.077,32 come evidenziato negli allegati "A, B e C" della bozza di convenzione (TAV. A.08);

Dato atto che la bozza di convenzione dovrà essere opportunamente integrata prevedendo, prima del rilascio del titolo abilitativo ed a garanzia degli obblighi assunti dal soggetto proponente, la consegna di apposita garanzia fideiussoria di importo pari al valore complessivo delle opere da realizzare;

Considerato che:

- il perimetro della zona da sottoporre a Piano di Recupero, individuato nella TAV E.02 comprende la particella 54 del Foglio 9 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;

Che sulla presente proposta verrà acquisito, in ordine alla sola regolarità tecnica, il parere del Dirigente del Settore Servizi Tecnici del Territorio, ai sensi dell'art. 49 del testo unico degli enti locali approvato con D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267;

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 Tutela, Gestione ed Assetto del territorio – P.F. Tutela del Territorio - Genio Civile 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 residenziale sito in Contrada Santa Vittoria s.n.c., distinto in Catasto al Foglio 9, particella n. 54, 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. A.01 – Relazione tecnica e storica;
 - Tav. E.02 – Inquadramento territoriale ed urbanistico dell'area;
 - Tav. A.03 – Normativa di riferimento attuale;
 - Tav. E.04 – Stato di fatto –calcolo volumi e superfici
 - Tav. E.05 – Progetto: planimetria e abaco tipologie edilizie
 - Tav. A.06 – NTA del Piano di Recupero
 - Tav. A.07 – Documentazione fotografica
 - Tav. A.08 – Convenzione urbanistica – Opere compensative

- Tav. A.09 – Relazione geologica e Compatibilità Idraulica
- Tav. A.10 – Documentazione catastale

5) Dare atto che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa da parte dell'Ente;

6) Dare atto che la bozza di convenzione dovrà essere opportunamente integrata prevedendo, prima del rilascio del titolo abilitativo a garanzia degli obblighi assunti dal soggetto proponente, la consegna di apposita garanzia fideiussoria di importo pari al valore complessivo delle opere da realizzare;

7) 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;

8) Dichiarare il presente atto con ulteriore votazione unanime e favorevole è dichiarato 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 2049 del 27/09/2018** esprime parere **FAVOREVOLE**.

Parere firmato dal Dirigente **CENSI SAURO** in data **28/09/2018**

LETTO FIRMATO E SOTTOSCRITTO

Il Presidente
LOIRA NICOLA

Il Segretario Generale
Dott. VESPRINI DINO

NOTA DI PUBBLICAZIONE N. 2596

Ai sensi dell'art. 124 del T.U. 267/2000 il Responsabile della Pubblicazione **Dott. VESPRINI DINO** attesta che in data **11/10/2018** si è proceduto alla pubblicazione sull'Albo Pretorio.

Nota di pubblicazione firmata da **Dott. VESPRINI DINO** il **11/10/2018**.

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