



PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

Medaglia D'Oro valor militare attività partigiane

SETTORE IV - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

PIANIFICAZIONE TERRITORIALE-COORDINAMENTO ASSETTO TERRITORIO PROTEZIONE BELLEZZE NATURALI

REGISTRO GENERALE N. 1310 del 24/10/2022

Determina del Responsabile N. 105 del 24/10/2022

PROPOSTA N. 1488 del 21/10/2022

OGGETTO: Comune di S.Benedetto del Tr.

Piano di Recupero di iniziativa privata (art.2 c.3 LR n.22/09) demolizione, ricostruzione e ampliamento fabbricato via Papa Giovanni XXIII n.19.

Osserv.(art. 24 L. 47/85 - L.1150/42 - LR 34/92).

Del. GC n°189/22 (ad.)

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 delibera di G.P. n.477 del 17.10.2005;

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 il vigente Piano Regolatore Generale approvato con D.P.G.R. n° 8369 del 27.11.1990, modificato ed aggiornato con successive varianti del Comune di San Benedetto del Tronto;

VISTA la delibera di Giunta Comunale di adozione n°189 del 06.09.2022 con la quale il Comune ha adottato, ai sensi dell'art. 30 della Legge Regionale n. 34/92 e ss.mm.ii., il *Piano di Recupero di iniziativa privata ai sensi dell'art. 2 comma 3 della Legge Regionale n.22 del 08.10.2009 e ss.mm.ii. per la demolizione, ricostruzione e ampliamento del fabbricato sito in via Papa Giovanni XXIII n. 19;*

VISTI gli atti ed elaborati predisposti dal Comune di San Benedetto del Tronto ed elencati nel parere appresso riportato;

VISTO il parere espresso dal competente Settore IV Pianificazione Territoriale in data 21.10.2022 di seguito integralmente trascritto:

“””””””””

Il Comune di San Benedetto del Tronto è dotato di Piano Regolatore Generale adeguato al Piano Paesistico Ambientale Regionale approvato con D.P.G.R. n° 8369 del 27.11.1990.

L'Amministrazione interessata, con Delibera di Giunta Comunale n°189 del 06.09.2022, ai sensi dell'art. 30 della Legge Regionale n. 34/92 e ss.mm.ii., ha adottato il *Piano di Recupero di iniziativa privata ai sensi dell'art. 2 comma 3 della Legge Regionale n.22 del 08.10.2009 e ss.mm.ii. per la demolizione, ricostruzione e ampliamento del fabbricato sito in via Papa Giovanni XXIII n. 19,* di seguito descritto.

Gli atti tecnico amministrativi trasmessi dal Comune con nota prot. com. n° 63141 del 08.09.2022, pervenuti tramite Posta Elettronica Certificata, agli atti con nota prot. prov. n°19108 del 09.09.2022, sono i seguenti:

- 1) Copia conforme di Delibera di Giunta Comunale n°189 del 06.09.2022;
- Elenco elaborati:
 - TA1 – Inquadramento Generale;
 - TA2 – Documentazione fotografica;
 - TA3 – Rev1 – Stato attuale;
 - TA4 – Planivolumetrico;
 - TA5 – Rev1 – Planimetria generale;
 - TA6 – Rev2 – Piante e sezioni;
 - TA7 – Prospetti e assonometrie;
 - TA8 – Esploso tecnologico costruttivo;
 - TA9 – Rev2– Norme nuovo piano particolareggiato;
 - RA1 – Rev3 – Relazione tecnico illustrativa;
 - RA2 – Rev1 – Norme tecniche di attuazione;
 - RA4 – Rev1 –Rapporto preliminare verifica di assoggettabilità a VAS;
 - TB1 – Rev1 – Superamento delle barriere architettoniche;
 - RB1 – Relazione tecnica barriere architettoniche;
 - Dichiarazione sulle barriere architettoniche;
 - TC1 – Rev1 – Invarianza idraulica;
 - RC1 – Relazione invarianza idraulica;
 - Asseverazione invarianza idraulica;
 - RC2 – Relazione compatibilità idraulica;
 - Asseverazione compatibilità idraulica;
 - TD1 – Prevenzione anticaduta;
 - RD1 – Relazione tecnica misure di prevenzione dalla caduta dall'alto;
 - TE1 – Rev1 – Autorimessa piano interrato;
 - RE1 – Rev1 – Relazione tecnica;
 - Dichiarazione prevenzione incendi (agg.del 11.04.2022);
 - RFI – Relazione geologica-sismica;
 - TG1 – Fonti rinnovabili;
 - RG1 – Fonti rinnovabili;
 - RH1 – Certificato acustico di progetto;
 - RI1 – Protocollo Itaca sintetico;
 - RL1 – Relazione tecnico-energetica;
 - RM1 – Relazione protezione contro i fulmini;
 - TN1 – Rev1 – Impianto elettrico;
 - RN1 – Relazione impianto elettrico;
 - Parere tecnico n.145/2021 del CIIP Servizio Reti – Centro Zona di San Benedetto del Tronto;
 - Modello per l'edilizia residenziale (nuovo fabbricato o ampliamento di volume di fabbricato preesistente) con mail di conferma dell'Istat;
 - Procura speciale per sottoscrizione digitale e presentazione telematica della pratica SUE;
 - Autocertificazione di conformità igienico-sanitaria ai sensi dell'art. 10 comma 1 del DPR n. 380/2001 e s.m.i.;
 - Planimetria catastale F21 p. 1464 sub.1, 2, 3, Visura storica F.21 p. 1464 sub.1, 2, 3.

PARERI DEGLI ENTI

- Nella Delibera di adozione n°189 del 06.09.2022 viene evidenziato che con nota prot. com. n. 41471 del 16.06.2022 è stato richiesto il parere di competenza al Dipartimento Infrastrutture, Territorio e Protezione Civile della Regione Marche, Settore Genio Civile Marche Sud, ai sensi

dell'art. 89 del D.P.R. n°380/2001 e dell'art. 10 della L.R. 22/201 e della D.G.R. 53/2014, con nota prot. n° 51183 del 22.07.2022 il suddetto Dipartimento ha espresso parere favorevole con prescrizioni.

- Con nota prot. n°14997/2022, acquisita al prot. com. il 07.07.2022 con n. 47290, lo scrivente Servizio ha trasmesso la Determinazione Dirigenziale Reg. Gen. n. 874 del 06.07.2022, con la quale la variante in oggetto è stata esclusa dalla procedura di VAS con prescrizioni.

DESCRIZIONE

Si rileva preliminarmente che con Determina del Dirigente del IV Settore Pianificazione Territoriale della scrivente Amministrazione Provinciale - Registro Generale n. 874 del 06.07.2022 – la variante di che trattasi è stata esclusa dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica con prescrizioni, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii..

Dalla disamina della Relazione tecnico-illustrativa trasmessa si rileva che il Piano di recupero in esame prevede la demolizione e ricostruzione, con aumento di volume esistente, di un edificio residenziale sito in via Papa Giovanni XXIII, a San Benedetto del Tronto.

L'immobile di che trattasi ricade, nella perimetrazione del P.R.G. vigente, nella zona Storica A2 – Centro, ai sensi del D.M. n. 1444 del 2 Aprile 1968 ed è soggetto al "Piano di Recupero Zona A2 centro"; lo stesso è ubicato all'interno dell'area di progetto S1-1 in un lotto d'intervento edificato "T3 – Aree con presenza dominante di edifici di recente trasformazione senza particolari caratteristiche ubicazionali".

Nella Relazione Tecnico Illustrativa trasmessa si evidenzia che la trasformazione proposta rispetta le indicazioni dell'art. 2 comma 3 del Piano Casa - L.R. n. 22 del 08.09.2009 e ss.mm.ii., che riguardano interventi di demolizione e ricostruzione con aumento di volume di edifici residenziali ubicati in zona A, previa presentazione di un piano di recupero.

Nella Relazione trasmessa viene evidenziato inoltre che la L.R. n. 22/2009 - Piano Casa, consente la demolizione anche integrale e la ricostruzione di edifici residenziali che necessitano di essere rinnovati ed adeguati sotto il profilo della qualità architettonica, sismica e dell'efficienza energetica, ammettendo la ricomposizione planivolumetrica anche con forme architettoniche diverse da quelle preesistenti o con eventuale modifica dell'area di sedime e della sagoma con un ampliamento massimo consentito del 40% della volumetria esistente da demolire, qualora si raggiunga il punteggio 2 della versione sintetica del Protocollo Itaca Marche.

Inoltre la legge prevede che per gli edifici residenziali ubicati nelle zone territoriali omogenee A, l'ampliamento è consentito solo agli edifici realizzati successivamente al 1 gennaio 1950, previa presentazione di un Piano di Recupero e nel rispetto del tipo edilizio e delle caratteristiche storiche ed architettoniche degli edifici della zona.

Dalla suddetta relazione si evince che l'edificio in questione è stato progettato nel 1966, che l'intervento proposto permette un adeguamento alle normative in materia di sicurezza sismica, un miglioramento dell'efficienza energetica e dal punto di vista architettonico e funzionale e "considerato che nella zona non sussistono riferimenti di tipi edilizi ed architettonici di epoca recente meritevoli di essere prese a riferimento" la nuova edificazione conserverà sostanzialmente l'area di sedime del preesistente e realizzerà l'incremento di volume in altezza con una sfruttamento più intensivo del suolo già compromesso con "una forma architettonica nuova ma rispettosa e coerente con il tipo edilizio della zona".

L'edificio esistente è costituito da un piano interrato destinato a fondaci, un piano terra a locali di deposito, un garage ed un piccolo alloggio, un piano primo e secondo adibito ad alloggio ed una copertura a falda con sottotetto non abitabile.

Con la modifica proposta l'immobile si trasformerà in una palazzina con un piano interrato: n. 7 garage, un posto auto e cantine, un ulteriore posto auto nella corte e n. 5 piani in elevazione (due alloggi per piano ed un unico alloggio all'ultimo piano) per complessivi nove alloggi.

Nel paragrafo "Parametri urbanistici" della Relazione tecnica trasmessa viene sintetizzato l'intervento nel seguente modo:

- Distanze tra edifici : distanze preesistenti
- Distanze dai confini : distanze preesistenti
- Distanze dalla strada : allineamento preesistente: 1,80 m
- Parcheggi privati : n. 9 posti

Parcheggi non inferiori a 1mq/mc di costruzione (L.122/89)

Superficie parcheggio 339 mq

Volume totale 2.521 mq

339 mq/ 2.521 mc = 0,13 mq/mc > 0,10 mq/mc

- Altezza edificio:

Altezza massima: 19 m (altezza prevalente edifici limitrofi)

Altezza edificio 15,60 ml < 19 ml

Volume esistente 1.804,93 mc

Volume max ammissibile: 2.526,91 mc (1.804,93 mq x 1,40)

Volume di progetto 2.228,60 mc < mc 2.526,91

- Standard urbanistici:

Ampliamento volume 2.229 mc - 1809 mc = 424 mc

Abitanti equivalenti mc 424 /80 mc = 5,30 ab

*Standard prodotti (9 mq/ab) 5,30 ab x 9 = mq 47,70
(monetizzazione)*

Con nota prot. n. 72441 del 12.10.2022 agli atti dello scrivente Settore con prot. n. 21497 del 13.10.2022 il Comune di San Benedetto del Tronto precisa che a seguito di un confronto con lo scrivente Settore si è rilevata una non corrispondenza tra quanto indicato nella delibera di Giunta Comunale n. 189 del 06.09.2022 e quanto rappresentato negli elaborati adottati allegati al presente Piano di Recupero, relativamente a quanto indicato nel paragrafo “Verifica degli standard” in merito all’aumento di volume (mc 716,18 in delibera – mc 424 sugli elaborati), agli abitanti insediabili (8,95 ab - 5,3 ab) e alle relative aree a standard (mq 80,55 – mq 47,70) .

Il Comune evidenzia che dette incongruenze sono dovute alle diverse sostituzioni documentali avvenute per la pratica in oggetto, pertanto precisa nella suddetta nota che, come correttamente indicato negli allegati al Piano di Recupero adottato l’aumento di volume è pari a mc 424, i nuovi abitanti insediabili sono 5,3 e le aree a standard mq 47,70.

Inoltre viene specificato dall’Amministrazione Comunale che in fase di approvazione del Piano di recupero si provvederà ad evidenziare ed eliminare le suddette incongruenze nell’atto deliberativo.

Lo scrivente Servizio, esaminata la documentazione trasmessa, ai sensi dell’art. 30 della L.R. n°34/92, non ritiene che per il Piano di Recupero di che trattasi debba essere formulata alcuna osservazione.

CONCLUSIONI

Tutto quanto sopra premesso ed esposto lo scrivente Settore IV Pianificazione Territoriale è dell’avviso che non **vi siano osservazioni da formulare**, ai sensi dell’art. 24 della Legge n. 47/85, in merito al *Piano di Recupero di iniziativa privata ai sensi dell’art. 2 comma 3 della Legge Regionale n.22 del 08.10.2009 e ss.mm.ii. per la demolizione, ricostruzione e ampliamento del fabbricato sito in via Papa Giovanni XXIII n. 19* adottato ai sensi dell’art. 30 della L.R. n° 34/92 e s.m.i. dal Comune di San Benedetto del Tronto con Delibera di Giunta Comunale n°189 del 06.09.2022.

~~~~~

**CONSIDERATO** che il citato parere del Settore IV Pianificazione Territoriale, possa ritenersi condivisibile e che **non vi siano osservazioni da formulare** in merito al *Piano di Recupero di iniziativa privata ai sensi dell’art. 2 comma 3 della Legge Regionale n.22 del 08.10.2009 e ss.mm.ii. per la demolizione, ricostruzione e ampliamento del fabbricato sito in via Papa Giovanni XXIII n. 19* in oggetto, per gli stessi motivi in esso contenuti;

**VISTI** la Legge 07.04.2014, n°56, l’art. 107 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267 ed in attuazione delle finalità di cui agli artt. 36 e 37 del vigente Statuto della Provincia di Ascoli Piceno;

### **DETERMINA**

di **non formulare osservazioni**, ai sensi dell’art. 24 della Legge 28.02.1985, n. 47, in merito al *Piano di Recupero di iniziativa privata ai sensi dell’art. 2 comma 3 della Legge Regionale n.22 del 08.10.2009 e ss.mm.ii. per la demolizione, ricostruzione e ampliamento*

*del fabbricato sito in via Papa Giovanni XXIII n. 19*, adottato dal Comune di San Benedetto del Tronto con delibera di G.C. n°189 del 06.09.2022.

di comunicare il presente provvedimento al Comune di San Benedetto del Tronto, al Presidente e al Segretario Generale;

Si dà atto che il presente provvedimento non comporta onere diretto od indiretto a carico del bilancio provinciale.

Settore IV Pianificazione Territoriale  
**Il Dirigente del Settore**  
*(Dott. Ing. Antonino Colapinto)*

**VISTO DI REGOLARITA' TECNICA**

Il Dirigente di Settore dichiara che la sottoscrizione della presente determinazione contiene in sé l'espressione del parere favorevole di regolarità tecnica ai fini dell'avvenuto controllo preventivo ai sensi dell'art. 147/bis del TUEL 267/2000 e dell'art. 11 del Regolamento sui controlli interni.

Ascoli Piceno, li 24/10/2022

IL DIRIGENTE  
COLAPINTO ANTONINO