



# PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

*Medaglia D'Oro valor militare attività partigiane*

## SETTORE IV - EDILIZIA SCOLASTICA E PATRIMONIO - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

*PIANIFICAZIONE TERRITORIALE-COORDINAMENTO ASSETTO TERRITORIO PROTEZIONE BELLEZZE NATURALI*

### **REGISTRO GENERALE N. 503 del 13/05/2024**

**Determina del Responsabile N. 32 del 13/05/2024**

PROPOSTA N. 569 del 10/05/2024

**OGGETTO:** Comune di Grottammare. Piano di Recupero di cui all'art. 2, c. 3, della LR n. 22/2009, per la ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione in via Cagliata n. 3.  
Osservazioni strumenti urbanistici attuativi art. 24 L 47/85 art. 30 LR 34/92.

### **IL TITOLARE DI INCARICO DI ELEVATA QUALIFICAZIONE DELEGATO DAL DIRIGENTE DEL SETTORE IV PIANIFICAZIE TERRITORIALE**

**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;

**VISTA** la Circolare Provinciale n. 027 del 07/02/06 del Servizio Urbanistica, BB.NN., Attività Estrattive e VIA;

**VISTA** la LR 22/2009 e ss.mm.ii.;

**VISTO** il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Grottammare adeguato al Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR), approvato con Delibera di Giunta Provinciale n. 537 del 09.11.1998, modificato ed aggiornato con successive varianti;

**VISTA** la delibera di Giunta Comunale n. 25 del 12.02.2024 con la quale il Comune di Grottammare ha adottato, ai sensi dell'art. 30 della Legge Regionale n. 34/92 e successive modificazioni ed integrazioni, il Piano di Recupero di cui all'art. 2, comma 3, della LR n. 22/2009 per la ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione in via Cagliata n. 3, mediante parziale demolizione e ricostruzione, con incremento volumetrico ai sensi dell'art. 1 L.R. 22/2009;

**VISTI** gli atti ed elaborati predisposti dal Comune di Grottammare ed elencati nel parere istruttorio appresso riportato;

**VISTO** il parere istruttorio espresso dal competente Settore Pianificazione Territoriale, in data 10.05.2024 di seguito integralmente trascritto:

“”””””””Il Comune di Grottammare è dotato di Piano Regolatore Generale adeguato al Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR) approvato con Delibera di Giunta Provinciale n. 537 del 09.11.1998, aggiornato e modificato con successive varianti.

L'Amministrazione interessata, con Delibera di Giunta Comunale n. 25 del 12.02.2024 ha adottato, ai sensi dell'art. 30 della Legge Regionale n. 34/92, il Piano di Recupero di cui all'art. 2, comma 3, della LR n. 22/2009 per la ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione in via Cagliata n. 3, mediante parziale demolizione e ricostruzione, con incremento volumetrico ai sensi dell'art. 1 della LR n. 22/2009, nel seguito diffusamente descritto.

**Gli atti tecnico amministrativi trasmessi dal Comune con nota prot. n. 8884 del 14.03.2024, acquisiti agli atti del Settore in stessa data con prot. n. 5645, sono i seguenti:**

1. Copia conforme della Delibera di Giunta Comunale n. 25 del 12.02.2024 di adozione del piano di che trattasi;
2. Relata di pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale dal 15.02.2024 al 17.03.2024;
3. Copia Avviso di deposito del 15.02.2024;
4. Piano di Recupero:
  - A01 – Elenco Elaborati;
  - B01 - Relazione Tecnico illustrativa
  - B02 - Relazione Geologica e Geotecnica;
  - B03 - Relazione Paesaggistica;
  - B04 - Relazione Assoggettabilità a VAS;
  - B05 - Invarianza idraulica;
  - B06 – Documentazione fotografica;
  - C01 – Inquadramento territoriale, cartografie e norme di piano vigenti;
  - C02 – Elaborato architettonico comparativo: piante stato attuale e riformato;
  - C03 – Elaborato architettonico comparativo: prospetti e sezioni stato attuale e riformato;
  - C04 – Computo volumetrico stato attuale;
  - C05 – Computo volumetrico stato riformato;
  - C06 – Planivolumetrico stato riformato;
  - C07 – Piscina esterna: piante e sezioni;
  - C08 – Calcolo invarianza idraulica;
  - C09 – Matericità di progetto;
  - C10 – Matericità di progetto;
  - C11 – Viste prospettiche;
  - C12 – Viste prospettiche;
  - C13 – Elaborato comparativo – fotoinserimenti;
  - C14 – Elaborato comparativo – fotoinserimenti.

#### **PARERI DEGLI ENTI**

Come riportato nella delibera di Giunta Comunale n. 25 del 12.02.2024 di adozione del Piano di Recupero di che trattasi, risultano acquisiti i seguenti pareri:

- **Regione Marche – Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio ex Genio Civile:** parere favorevole con prescrizioni espresso con nota protocollo n. 38115 del 07.12.2023;
- **ASUR Marche Area Vasta n. 5:** parere favorevole con prescrizioni espresso con nota protocollo n. 32759 del 20.10.2023.

La Soprintendenza per i Beni Architettonici e Culturali di Ascoli Piceno, Fermo e Macerata con nota prot. n. 3311 del 26.01.2024 ha ritenuto “...**improcedibile l'istanza in esame**. Si resta in attesa di ricevere la documentazione completa degli elaborati del nuovo piano di recupero in variante al vigente PRG (norme tecniche e stralcio dell'elaborato grafico modificato) ed adeguata alle osservazioni conclusive del procedimento di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), successivamente all'adozione del Piano”.

#### **DESCRIZIONE**

Si rileva preliminarmente che con Determina del Dirigente dello scrivente Settore n. 1537 del 29.12.2023, il Piano di Recupero di che trattasi è stato escluso dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs n. 152/2006.

Lo scrivente Settore rileva inoltre che il perimetro del Piano di Recupero in argomento, rispetto a quello oggetto del procedimento di valutazione ambientale strategica di cui alla sopraccitata Determina Dirigenziale n. 1537 del 29.12.2023, è stato modificato al fine di tenere conto di quanto nella stessa Determina evidenziato circa la necessità che tale perimetro dovesse essere riferito alla sola area sulla quale sono ubicati gli immobili a cui applicare le deroghe previste dall'art. 2, comma 3, della LR n. 22/09; conseguentemente il Piano di Recupero adottato riguarda esclusivamente la zona destinata a "Parchi e giardini privati di interesse storico-ambientale" escludendo la zona destinata dal PRG a "Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco". A tal proposito si rileva che continua ad essere ricompresa all'interno del perimetro del Piano di Recupero la piscina la quale invece, non essendo oggetto di alcuna deroga ai sensi della LR n. 22/09, si è dell'avviso che non debba far parte dello stesso.

Con riferimento infine a quanto contenuto nella citata Determina del Dirigente dello scrivente Settore n. 1537 del 29.12.2023 di esclusione dalla procedura di VAS relativamente alla verifica del rispetto di quanto previsto all'art. 2, comma 3, della LR n.22/2009 (rispetto per l'intervento proposto del tipo edilizio e delle caratteristiche storiche ed architettoniche degli altri edifici della zona), è stata prevista la modifica della copertura del nuovo edificio verso via Cagliata, al fine di garantire un corretto inserimento della copertura del fabbricato nel contesto tipologico circostante.

Il presente procedimento riguarda il Piano di Recupero di cui all'art. 2, comma 3, della LR n. 22/2009 per la ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione mediante parziale demolizione e ricostruzione, con incremento volumetrico ai sensi dell'art. 1 della LR 22/2009 e ss.mm.ii.; l'area interessata dal Piano di Recupero è ubicata nel Comune di Grottammare e precisamente in via Cagliata 3, sulla quale insiste un fabbricato individuato al N.C.E.U. al foglio n. 8 p.la 265 sub. 8-9-12-13-14 e 15.

Nella Relazione Tecnica viene specificato che l'area è distinta nel PRG vigente come zona per "Parchi e giardini privati di interesse storico - ambientale" disciplinata dall'art. 62 delle NTA del PRG; la stessa è costituita da un ampio giardino di mq 2.130,00 sul quale insistono un fabbricato distribuito su 4 livelli, 3 annessi ed un garage con accesso su via Cagliata.

Viene specificato che il Piano di Recupero di che trattasi riguarda primariamente il fabbricato principale costituito da un piano sotto strada (cucina, sala da pranzo, bagno e locale tecnico), ed altri tre piani sopra strada con funzioni prevalentemente di zona notte ed accesso alla terrazza; la restante parte della proprietà è costituita da una serie di annessi con funzioni di ripostiglio e fondaco, posti a livelli differenti seguendo la conformazione del terreno.

Il Piano di Recupero di che trattasi prevede la demolizione parziale dei piani primo e secondo del fabbricato esistente, riportando l'altezza ad un solo piano fuori terra (attuale piano terra), con la redistribuzione della volumetria sottratta in direzione est, all'interno della proprietà fino al confine della stessa, inglobando due annessi esistenti destinati a ripostiglio; l'intervento si sostanzia pertanto in una parziale demolizione e ricostruzione dell'edificio principale e di ristrutturazione degli accessori esistenti che vengono integrati nel nuovo fabbricato.

Nella relazione è presente una tabella di calcolo della volumetria esistente e di quella consentita in applicazione della LR n. 22/2009, dalla quale risulta quanto segue:

- |                                                    |             |
|----------------------------------------------------|-------------|
| • Volume fabbricato esistente                      | 1.027,30 mc |
| • Incremento volumetrico ammesso (20% di 1.027,30) | 205,50 mc   |
| • Volume autorizzabile                             | 1.232,80 mc |

Il fabbricato previsto avrà una volumetria di mc 1.225,10, leggermente superiore a quella di progetto prevista nella procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, pari a mc 1.176,20.

Si ritiene necessario che il Comune valuti la conformità del progetto modificato (volume di progetto da mc 1176,20 a mc 1225,10) rispetto all'esito della verifica di assoggettabilità di cui alla Determina Dirigenziale n. 1537 del 29.12.2023; sarà onere dell'Amministrazione Comunale (Autorità Procedente) evidenziare tale circostanza attraverso apposita dichiarazione, da rendersi in calce alla deliberazione di approvazione del Piano di Recupero, come da prescrizione riportata nella suddetta Determina;

Nella delibera di adozione del Piano di Recupero si evidenzia che la legge 22/2009 prevede la monetizzazione degli standard urbanistici in luogo della loro cessione qualora sia accertata dal Comune l'impossibilità di reperire la quantità minima di aree destinate ai suddetti standard, come nel caso di specie.

Lo scrivente Settore dall'esame degli elaborati progettuali, nello specifico della Tav. C02 – "Elaborato architettonico comparativo Pianta stato attuale e modificato", nutre dei dubbi sulla possibilità della realizzazione del balcone al livello +0 e della relativa pensilina di copertura, aggettanti sulla zona destinata a "Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco" (area attualmente "zona bianca" per il decorso del termine di cinque anni previsto per il suo esproprio – art. 9 del DPR n. 327/01) al di fuori quindi del perimetro della zona per "Parchi e giardini privati di interesse storico - ambientale"; verifichi attentamente il Comune l'ammissibilità della soluzione progettuale proposta.

### **CONCLUSIONI**

Tutto quanto sopra premesso ed esposto lo scrivente Settore IV Pianificazione Territoriale è dell'avviso che, ai sensi dell'art. 24 della Legge n. 47/85 e dell'art. 30 della LR n. 34/92 e ss.mm.ii., vi siano le seguenti osservazioni da formulare in merito al Piano di Recupero per la ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione ubicato in via Cagliata n. 3, mediante parziale demolizione e ricostruzione, con incremento volumetrico ai sensi dell'art. della LR 22/2009, adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 25 del 12.02.2024:

1. si ritiene necessario che il Comune valuti la conformità del progetto modificato (volume di progetto da mc 1176,20 a mc 1225,10) rispetto all'esito della verifica di assoggettabilità di cui alla Determina Dirigenziale n. 1537 del 29.12.2023; sarà onere dell'Amministrazione Comunale (Autorità Procedente) evidenziare tale circostanza attraverso apposita dichiarazione, da rendersi in calce alla deliberazione di approvazione del Piano di Recupero, come da prescrizione riportata nella suddetta Determina;
2. si è dell'avviso che la piscina, non essendo oggetto di alcuna deroga ai sensi della LR n. 22/09, debba essere esclusa dal perimetro del Piano di Recupero;
3. si nutrono dei dubbi sulla possibilità della realizzazione del balcone al livello +0 e della relativa pensilina di copertura aggettanti sulla zona destinata a "Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco" (area attualmente "zona bianca" per il decorso del termine di cinque anni previsto per il suo esproprio – art. 9 del DPR n. 327/01) al di fuori quindi del perimetro della zona per "Parchi e giardini privati di interesse storico - ambientale"; verifichi attentamente il Comune l'ammissibilità della soluzione progettuale proposta.

\*\*\*\*\*

**CONSIDERATO** che il citato parere del Settore IV Pianificazione Territoriale possa ritenersi condivisibile e che pertanto vi siano da formulare osservazioni in merito al Piano di Recupero per la ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione ubicato in via Cagliata n. 3, mediante parziale demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico ai sensi dell'art. 1 della LR 22/2009 e ss.mm.ii, per gli stessi motivi in esso contenuti;

**VISTO** l'art. 107 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267 ed in attuazione delle finalità di cui all'art. 65 del vigente Statuto della Provincia di Ascoli Piceno.

## **D E T E R M I N A**

di formulare, ai sensi dell'art. 24 della Legge 28.02.1985, n. 47 e dell'art. 30 della L.R. n. 34/92 e ss.mm.ii., le seguenti osservazioni in merito al Piano di Recupero per la ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione ubicato in via Cagliata n. 3, mediante parziale demolizione e ricostruzione, con incremento volumetrico ai sensi dell'art. 1 della LR 22/2009 e ss.mm.ii, adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 25 del 12.02.2024:

1. si ritiene necessario che il Comune valuti la conformità del progetto modificato (volume di progetto da mc 1176,20 a mc 1225,10) rispetto all'esito della verifica di assoggettabilità di cui alla Determina Dirigenziale n. 1537 del 29.12.2023; sarà onere dell'Amministrazione Comunale (Autorità Procedente) evidenziare tale circostanza attraverso apposita dichiarazione, da rendersi in calce alla deliberazione di approvazione del Piano di Recupero, come da prescrizione riportata nella suddetta Determina;
2. si è dell'avviso che la piscina, non essendo oggetto di alcuna deroga ai sensi della LR n. 22/09, debba essere esclusa dal perimetro del Piano di Recupero;
3. si nutrono dei dubbi sulla possibilità della realizzazione del balcone al livello +0 e della relativa pensilina di copertura aggettanti sulla zona destinata a "Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco" (area attualmente "zona bianca" per il decorso del termine di cinque anni previsto per il suo esproprio – art. 9 del DPR n. 327/01) al di fuori quindi del perimetro della zona per "Parchi e giardini privati di interesse storico - ambientale"; verifichi attentamente il Comune l'ammissibilità della soluzione progettuale proposta.

Di comunicare il presente provvedimento al Comune di Grottammare, all'Assessore competente ed 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 Titolare di incarico di Elevata Qualificazione  
delegato dal Dirigente  
(Arch. Francesco Barra)

**VISTO DI REGOLARITA' TECNICA**

Il Dirigente / La Elevata Qualificazione 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 13/05/2024

Il Dirigente / La Elevata Qualificazione  
IL DIRIGENTE  
BARRA FRANCESCO