

OGGETTO: Adozione Piano di Recupero inerente due edifici in vicolo S. Croce di proprietà privata per intervento di recupero ex art. 2 LR 22/2009 e ss.mm.e ii.

LA GIUNTA COMUNALE

Viste

- la richiesta-proposta di Piano di Recupero di iniziativa privata, prot. 26916, del 10.06.2011, a firma dei proprietari dei fabbricati oggetto di intervento e dei proprietari di fabbricati limitrofi, sigg: Ciccioli Giancarlo, Moroni Maria Grazia, Zippilli Giulia, Zippilli Liliana, Ferrucci Fulvia, Gattari Alberto, Gattari Patrizia, Gattari Pierpaolo, Del Conte Davide, Cionco Lara, Bianchini Mario, Serafini Ivana;
- le note integrative della richiesta originaria: prot. 58713 del 21.12.11, prot. 60108 del 30.12.11 e prot. 1888 del 17.01.12;

Richiamate:

- a) la LR 22/09, *“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”*, cosiddetta *“piano casa regionale”*, che consente, *“in deroga ai regolamenti edilizi e alle previsioni dei piani urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali”*, ampliamenti del 20% dell’esistente o ricostruzione con ampliamento del 30% o 40% dell’esistente a seconda della qualità energetica della nuova costruzione;
- b) la delibera C.C. n. 96/09, *“LIMITAZIONI E DEROGHE ALLA LEGGE REGIONALE 8 OTTOBRE 2009, N.22 DI RIAVVIO DELLE ATTIVITÀ EDILIZIE”*, dove si stabilisce, tra l’altro:
 - 1) l’esclusione di talune zone ed edifici dall’applicabilità della legge, in cui non sono ricompresi i fabbricati oggetto dell’intervento;
 - 2) la possibilità di deroga alla densità edilizia fondiaria con limite di 5mc/mq nelle zone residenziali ed agricole;
 - 3) la possibilità di deroga alle distanze minime dei fabbricati dai confini, attualmente prevista nella misura minima di 5 ml, con l’assenso dei confinanti;
- c) la delibera G.C. n. 148/2010, *“Legge Regionale 8 ottobre 2009, n.22 di riavvio delle attività edilizie. Indicazioni operative in merito alla cessione di aree a standard, quantificazione delle somme dovute a titolo di monetizzazione ed altre questioni”* dove si stabilisce, tra l’altro:
 - 1) di prescrivere l’obbligatorietà di cessione delle aree da destinare a standard per gli interventi di ampliamento di edifici residenziali in ragione sia della effettiva esiguità delle aree da acquisire, sia della necessità di valutarne la fruibilità;
 - 2) quali siano i criteri di calcolo per la individuazione delle quantità delle superfici a standards, per edifici residenziali come quelli in causa 80 mc/ab e 18 mq/ab;
 - 3) la formula per il calcolo delle somme dovute a titolo di monetizzazione in caso di accertata impossibilità di cessione di aree da destinare a standard;
 - 4) le modalità di pagamento della monetizzazione delle aree citate, connesse al permesso di costruire, ai sensi dell’art.1.8 della LR. 22/2009 ;
 - 5) la derogabilità delle dotazione di parcheggi privati, di cui all’art. 66 del REC per gli interventi di ampliamento in funzione della realizzanda nuova volumetria;
 - 6) la non derogabilità delle dotazione di parcheggi privati, di cui all’art. 66 del REC per gli interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento, specificando che in tali fattispecie i parcheggi privati vanno garantiti secondo quanto prescritto l’art. 66 del REC per la volumetria preesistente e secondo l’art. 41-sexies della L. 1150/42 per la parte in ampliamento;

d) la delibera C.C. n. 58/12, “*MODIFICHE ED INTEGRAZIONI AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE CONSEGUENTI AD INTERVENUTI PRONUNCIAMENTI E NORME*”, definente, tra l’altro, la possibilità di dotazioni di parcheggi privati pari a un metro quadro ogni dieci metri cubi di costruzione, minori rispetto alla prescrizione primaria pari ad un metro quadrato ogni cinque metri cubi, per gli edifici residenziali di nuova costruzione o ristrutturazione con completa demolizione in zone di risanamento e ristrutturazione e zone di ristrutturazione e completamento, di cui agli artt. 16 e 17 delle NTA di PRG, come quella in causa, tramite approvazione di apposito Piano di Recupero, previa valutazione dell’Ufficio sull’effettiva impossibilità di maggiori dotazioni;

Richiamato altresì il documento del responsabile del procedimento facente parte integrante del presente atto in parte di seguito sinteticamente riportato:

“Localizzazione e inquadramento interventi

Il progetto, sostanzialmente privo di valenza urbanistica, sollecitato dal vigente piano casa regionale, riguarda due edifici autonomi confinanti, interni all’isolato tra vicolo S. Croce e vicolo S. Vicino, prospicienti sul vicolo S. Croce, identificati al NCEU foglio 65 part. 286 e part 288, da fare oggetto di intervento di ristrutturazione con ampliamento previa demolizione il primo e di solo ampliamento il secondo.

L’intervento interessa anche due frustoli di terreno - porzioni delle particelle 283 e 285 - si cui insistono piccoli corpi di fabbrica costituenti parti di due fabbricati prospicienti su vicolo S. Vicino, retrostanti gli immobili principalmente interessati di cui sopra, sui quali si prevede in ampliamento del fabbricato indicato alla part. 286, da demolire e ricostruire, un corpo di fabbrica, piano terra e primo, realizzando una completa connessione tra i quattro edifici.

Interventi edilizi progettati

A) *Il fabbricato insistente sulla particella 286, in cattivo stato di conservazione e danneggiato dal sisma del 1997, costituito da un’unica abitazione, su due piani fuori terra, di altezza interna igienicamente insufficiente (m. 2,15-2,30), viene demolito e ricostruito con ampliamento planimetrico ed altimetrico, quindi con incremento volumetrico, per realizzare ex novo e con altezze utili conformi un’abitazione al piano primo e relativi vani accessori al piano terra, un terrazzo di copertura al piano secondo, un garage al piano terra .*

L’ampliamento planimetrico è costituito da un nuovo corpo di fabbrica, piano terra e primo, che unirà il fabbricato ai due retrostanti di cui alle partt. 283 e 285, interessando quindi anche i due frustoli di cui sopra .

L’aumento volumetrico pari a 103,51 mc, rappresenta il 39,61% dell’esistente pari a mc 261,32; esso comporta un indice di edificabilità fondiario di 5,14mc/mq considerando solo la superficie della particella 286 di mq 71 (mc. 364,84/ mq 71), e di 4,45mc/mq, considerando come superficie fondiaria oltre alla part. 286, i due frustoli da acquisire (partt. 283 porz. e 285 porz.) di complessivi mq. 11(mc. 364,84/ mq 82).

B) *Il fabbricato sulla particella 288, in stato di conservazione discreto, costituito da una abitazione al piano terra e primo e da un laboratorio al piano terra, di altezza interna normale, viene ampliato planimetricamente al piano terra e primo, in parte anche sulla particella 286 del fabbricato adiacente oggetto dell’intervento di cui sopra, chiudendo un varco tra i fabbricati su vicolo S. Croce, per realizzare un garage ex novo al piano terra ed ampliare l’abitazione di una camera al piano primo.*

L’aumento volumetrico pari a 109,56 mc, rappresenta il 18,42% dell’esistente pari a mc 594,52, e comporta un indice di edificabilità fondiario di 4,69 mc/mq, rispetto alla superficie della particella 288 del fabbricato, di mq 150 (mc. 704,08/ mq 150).

L'intervento prevede una superficie di mq 15,22 di garage, anche se la delibera di GC 148/10 esonera gli interventi di ampliamento connessi al piano casa regionale da tali dotazioni.

Rispetto delle proprietà limitrofe

Il progetto risulta accettato da tutte le proprietà aderenti ai corpi di fabbrica modificati planoaltimetricamente, in quanto è sottoscritto oltre che dai soggetti proprietari fabbricati oggetto di intervento, partt. 286 e 288 anche da :

- i proprietari dei fabbricati retrostanti, partt. 283 e 285, che vedono interessati i due frustoli da edificare in aderenza, di cui si dichiara la prossima acquisizione da parte dei proprietari della part. 286, tramite scritture private da formalizzare prima dell'avvio dei lavori;

- dai proprietari della part. 282, aderente al fabbricato da ricostruire con sopraelevazione sulla part. 286.

Standards urbanistici

Non risulta oggettivamente la possibilità di soddisfare le dotazioni minime di standards da cedere relativamente all'aumento volumetrico, pur ridotte ai sensi del punto 2 dell'art. 4 del DM 1444/68, pari a $(mc104+mc110)/80 mc/ab = ab 2,68 \times mq 18 = mq 48,24 / 2 = mq 24.12.$

Considerato che:

- nelle aree assoggettate dal PRG a piano di recupero ogni variazione derivante dall'applicazione del piano casa regionale deve assumere la veste di strumento urbanistico attuativo o di variante;
- che, pertanto, al fine della realizzazione dell'intervento in questione, occorre adottare specifico Piano di Recupero;
- che in tale ottica, trattandosi di adozione necessitata dal rilascio del permesso di costruire, non occorre sottoporre il piano a VAS ;

Preso atto :

- del parere favorevole della ASUR area vasta 3 , ai sensi dell'art. 20 lett. F della L 833/78, con nota n. 2012/185 del 11.10.2012;
- del parere della Provincia, ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001, espresso nella determina del Dirigente del Servizio Servizi Tecnici n. 238 del 16.10.2012, favorevole con le seguenti prescrizioni:
 - al fine di evitare lo scadimento delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni e fenomeni di ristagni, in sede esecutiva dovranno essere eseguite le opere di regimazione e allontanamento delle acque meteoriche e antropiche;
 - tenuto conto che fra gli interventi previsti alcuni sono pressoché in adiacenza a manufatti esistenti, in sede esecutiva dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti per evitare possibili danni a tali strutture;
 - qualora l'intervento di ampliamento preveda un incremento dei carichi sulla struttura, si dovrà valutare se intervenire sulla fondazione esistente attraverso un irrigidimento e/o aumento di sezione;
 - le opere fondali, relative alla nuova edificazione, dovranno interessare terreni con adeguate caratteristiche geotecniche, capaci di assorbire i carichi indotti dalle costruzioni da realizzare e per loro progettazione ci si dovrà attenere a. quanto stabilito dal paragrafo 7.2.1 delle Nuove norme tecniche per le costruzioni - D.M. 2008;
 - L'intervento di edificazione individuato nel Piano di Recupero dovrà essere preceduto da indagini finalizzate alla modellazione geotecnica del volume significativo del terreno influenzato dall'opera in progetto, come previsto dal DM del 14 gennaio 2008.

Preso atto altresì:

- della conformità urbanistica dell'intervento;
- del soddisfacimento della dotazione di parcheggi privati a quanto stabilito con delibera di GC 148/10 e al vigente REC in quanto è da riconoscere al piano di recupero la facoltà di soddisfare la dotazione prescritta facendo riferimento al complesso dei fabbricati interessati dal piano;
- del rimando alla successiva fase di rilascio del permesso di costruire della dimostrazione del requisito energetico (punteggio 2 della versione sintetica del protocollo Itaca Marche) e della monetizzazione degli standards urbanistici;
- del rimando alla medesima fase del calcolo della monetizzazione delle aree a standards ai sensi della DGC n. 137 del 24.03.2010 ;

dato atto infine

che l'adozione ha ad oggetto gli elaborati tecnici di seguito indicati

- 1 relazione tecnica illustrativa (datata 09.05.11)
- 2 relazione tecnica illustrativa integrativa (datata 20.12.11)
- 3 relazione tecnica illustrativa integrativa 2 (datata 13.01.12)
- 4 tavola 1 - stato attuale – piante prospetti e sezione (datata dicembre 2011)
- 5 tavola 2 int - progetto – piante prospetti e sezione (data ta gennaio 2012)
- 6 tavola 3 - progetto – viste assonometriche (datata dicembre 2011)
- 7 calcolo volumi attuali e di progetto (datato 30.12.2011)

Dato atto che, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/92 il presente provvedimento, corredato dei relativi elaborati, sarà depositato presso il Settore Urbanistica dei Servizi Tecnici comunali per trenta giorni consecutivi, affinché chiunque nei trenta giorni successivi possa prenderne visione e formulare eventuali osservazioni in merito, dandone contestuale notizia mediante avviso pubblicato all'Albo on line del Comune e trasmissione alla Provincia di Macerata per le proprie eventuali osservazioni entro 60 gg dalla ricezione ;

Dato atto che la presente deliberazione riporta il parere favorevole di regolarità tecnica, reso per quanto di propria competenza dal Segretario Generale Dirigente ad interim del Servizio Servizi Tecnici, nonché il visto di conformità dell'azione amministrativa da parte del Segretario Generale;

Visto che il Dirigente del Servizio Servizi Finanziari e del Personale attesta che la proposta non necessita del parere di regolarità contabile in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

Con voti unanimi, resi nei modi di legge;

DELIBERA

1) Adottare, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/92 e ss.mm.e ii., il piano di recupero di iniziativa privata inerente due edifici in vicolo S. Croce di proprietà dei soggetti indicati in premessa in conformità alle prescrizioni imposte dal parere della Provincia, ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001, richiamate in premessa di cui in premessa composto dai seguenti elaborati:

- 1 relazione tecnica illustrativa (datata 09.05.11)
- 2 relazione tecnica illustrativa integrativa (datata 20.12.11)
- 3 relazione tecnica illustrativa integrativa 2 (datata 13.01.12)
- 4 tavola 1 - stato attuale – piante prospetti e sezione (datata dicembre 2011)
- 5 tavola 2 int - progetto – piante prospetti e sezione (data ta gennaio 2012)

- 6 tavola 3 - progetto – viste assonometriche (datata dicembre 2011)
- 7 calcolo volumi attuali e di progetto (datato 30.12.2011)

2) Demandare alla successiva fase di rilascio del permesso di costruire la dimostrazione del requisito energetico (punteggio 2 della versione sintetica del protocollo Itaca Marche) e la monetizzazione degli standards urbanistici ai sensi della DGC n. 137 del 24.03.2010.

3) Dare, inoltre, atto per la natura non innovativa della variante sotto il profilo urbanistico, non occorre sottoporre il piano a VAS, in quanto l'adozione del piano è originata dalla necessità di rilasciare il permesso di costruire in variante per l'applicazione dei benefici introdotti dal piano casa regionale .

4) Disporre il deposito della deliberazione di adozione, corredata degli elaborati, presso la sede comunale per 30 giorni consecutivi.

5) Dare comunicazione al pubblico, mediante avviso all'albo pretorio del Comune, dell'avvenuto deposito, avvertendo che durante tale periodo chiunque può prendere visione del Piano e presentare, entro i successivi 30 giorni, osservazioni ed opposizioni.

6) Trasmettere alla Provincia, contestualmente al deposito, la deliberazione di adozione corredata dei relativi elaborati, per le eventuali osservazioni di sua competenza da formularsi entro 60 giorni decorrenti dalla ricezione.

Il Responsabile del Procedimento
F.to. Arch. Maurizio Bonotti

Il Segretario Generale in qualità di Dirigente del Servizio Servizi Tecnici ad interim
per il parere favorevole di regolarità tecnica
Dott. Antonio Le Donne

Il Dirigente del Servizio Servizi Finanziari e del Personale per l'attestazione che la proposta non
necessita di parere contabile poiché non comporta riflessi diretti e
indiretti sulla situazione economico-finanziaria e patrimoniale dell'Ente
F.to Dott.ssa Roberta Pallonari

Il Segretario Generale per il visto di conformità dell'azione amministrativa
F.to dott. Antonio Le Donne