



Comune di Ascoli Piceno

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE PER ATTIVITÀ PARTIGIANA

COPIA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 40	DEL 10/02/2022
-------	----------------

L'anno **duemilaventidue** addì **dieci** del mese di **febbraio** alle ore **09:40** in Videoconferenza, convocata nei modi e termini di legge, con l'osservanza delle prescritte formalità, si è riunita la Giunta Comunale.

Nel corso della seduta la Giunta Comunale, invitata dal Presidente a procedere all'esame dell'argomento riportato in oggetto, approva la seguente deliberazione.

Alla votazione risultano presenti i seguenti componenti:

Ruolo	Nominativo	Presente	Assente
Sindaco	FIORAVANTI MARCO	Si	
Vice Sindaco	SILVESTRI GIOVANNI		Si
Assessore	ACCIARRI MONICA	Si	
Assessore	BRUGNI MASSIMILIANO	Si	
Assessore	CARDINELLI MARCO	Si	
Assessore	CORRADETTI DARIO	Si	
Assessore	FERRETTI DONATELLA GIUSEPPINA		Si
Assessore	STALLONE DOMENICO	Si	
Assessore	VALLESI MONIA		Si
Assessore	VOLPONI MARIA LUISA	Si	

Totale Presenti: 7	Totale Assenti: 3
--------------------	-------------------

Presiede il Sindaco **Dott. FIORAVANTI MARCO**

Partecipa il Segretario Generale **Dott. VINCENZO PECORARO**

OGGETTO:

Adozione, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/1992, del Piano di Recupero di iniziativa privata per l'area denominata "EX FERRAMENTA PESPAANI" sita in Via Niccolò IV 15, in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/92

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO il documento istruttorio del Responsabile del Procedimento Arch. Franco Bartolini, da cui si rileva la necessità di adottare il Piano di Recupero di iniziativa privata per l'area denominata "EX FERRAMENTA PESPANI" sita in Via Niccolò IV 15, Zona Centro Storico;

RILEVATO che:

- l'area interessata dal Piano Attuativo nel Piano Regolatore vigente ha destinazione "Zona A Centro Storico" che all'art. 44, commi 2 e 3, delle N.T.A. prevede:
 2. *"Per gli edifici e le aree ricadenti nel perimetro del centro storico del capoluogo valgono le Norme Tecniche di Attuazione e le prescrizioni contenute nella "Guida agli Interventi" di cui alla Variante al PPE Centro Storico approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 24/03/2011 e s.m.i."*
 3. *"Possono essere consentiti ulteriori specifici piani di recupero di iniziativa pubblica o privata. Per gli ambiti fluviali situati all'interno del centro storico del capoluogo vincolati ai sensi dell'art.136 del D. Lgs. n.42/2004, per ogni intervento di carattere edile è opportuna la redazione di uno specifico piano di recupero al fine di garantire maggiori e puntuali livelli di tutela paesaggistica".*
- l'area interessata dal Piano di Recupero è quella corrispondente all'intero immobile denominato "Ex Ferramenta Pespiani", sito in Via Niccolò IV n.15, distinto catastalmente al foglio 169 mappale 453, nella disponibilità del soggetto proponente;
- nel Piano non sono previste variazioni delle destinazioni d'uso ma esclusivamente modifiche alle norme tecniche di attuazione del PPE del Centro Storico, senza modifica dei carichi insediativi e della dotazione degli standard di cui al D.M. 1444/1968;

RITENUTO, per i motivi espressi nel documento istruttorio e che si condividono, di dover procedere all'adozione del Piano di Recupero denominato "EX FERRAMENTA PESPANI" sito in Via Niccolò IV 15, in variante al P.R.G., così come individuato con Delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 04/11/2021 ad oggetto "Individuazione, ai sensi dell'art. 27 della Legge 5 agosto 1978, n. 457 *"Norme per l'edilizia residenziale"*, di due zone all'interno del Centro Storico di Ascoli Piceno da sottoporre a Piano di Recupero";

VISTI:

- il parere di regolarità tecnica da parte del Dirigente del Settore 6 - Urbanistica, Arch. Ugo Galanti;
- il parere di regolarità contabile del Dirigente del Servizio di Staff Risorse Finanziarie;

VISTA la Delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 21/05/2020 con cui si sono approvati il Documento Unico di Programmazione 2020-2022 (DUP) e il Bilancio di Previsione 2020-2022;

VISTA la delibera di Giunta Comunale n. 118 del 30/06/2020 con cui si è approvato il PEG, il Piano degli Obiettivi e il Piano della Performance 2020-2022;

VISTI:

- il testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali di cui al D.Lgs. n. 267 del 18/8/2000;
- la legge 1150/1942;
- le Leggi Regionali 34/1992 e 22/2011;

DATO ATTO che l'art. 73 del D.L. n. 18/2020, al fine di rispondere alla situazione di emergenza, consente alle Giunte Comunali, in assenza di norme regolamentari, di svolgere le sedute in videoconferenza e che in ossequio a tale normativa la seduta in data odierna viene effettuata secondo tale modalità;

Con voti unanimi e favorevoli espressi in forma palese per appello nominale

DELIBERA

- 1) di prendere atto della relazione istruttoria predisposta dal Responsabile del Procedimento, che si intende integralmente richiamata, da cui si rileva che il Piano di Recupero di iniziativa privata per l'area denominata "Ex Ferramenta Pespani" sita all'interno del Centro Storico di Ascoli Piceno in Via Niccolò IV n. 15, è costituito dai seguenti elaborati:
 - 1) *Relazione tecnica del Piano di Recupero – aggiornamento*
 - 2) *TAV 01 STATO DI FATTO E STATO AUTORIZZATO*
 - 3) *TAV 02 STATO DI PROGETTO – aggiornamento*
 - 4) *TAV 03 FOTOMONTAGGI DI PROGETTO – aggiornamento*
 - 5) *All A Estratti e Visure Catastali*
 - 6) *All B Documentazione Fotografica*
 - 7) *All C Norme Tecniche di Attuazione del PdR*
 - 8) *Rapporto Preliminare di Screening Semplificato per verifica assogg. alla VAS*
 - 9) *Dichiarazione di compatibilità al Piano di Zonizzazione Acustica Comunale*
 - 10) *Relazione art.5 della L.R. 17/06/2008 n.14 "Norme per l'edilizia sostenibile"*
- 02) di adottare, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/1992, il Piano di Recupero denominato "EX PESPANI", costituito dagli elaborati di cui al punto 1 e che, seppur non materialmente allegati al presente provvedimento, si intendono farne parte integrante e sostanziale;
- 03) di dare atto che la verifica di assoggettabilità alla V.A.S. sul Piano di Lottizzazione si è conclusa con la Determinazione del Dirigente del IV Settore n. 1248 del 11/10/2021, della Amministrazione Provinciale che ha stabilito l'esclusione dalla procedura di V.A.S. con prescrizioni;
- 04) di dichiarare altresì che le modifiche introdotte nel Piano di Recupero in sede di adozione sono da ritenersi non sostanziali e quindi conformi rispetto agli esiti della verifica di assoggettabilità di cui alla determinazione dirigenziale n. 1248 del 11/10/2021, e pertanto il Piano adottato è da ritenersi conforme rispetto agli stessi esiti;
- 05) di dare atto altresì che sul Piano in oggetto dovranno essere acquisiti, prima della approvazione, i pareri previsti dalla normativa vigente;
- 06) di stabilire che, per economia procedimentale, gli elaborati del Piano verranno materialmente aggiornati/adequati alle prescrizioni contenute nella determina dirigenziale Provinciale di conclusione della V.A.S. n. 1248 del 11/10/2021, nonché alle eventuali osservazioni/opposizioni che dovessero pervenire nella fase della pubblicazioni nonché ai pareri degli Enti che saranno acquisiti in fase endoprocedimentale, prima della delibera di approvazione finale del Piano;
- 07) di prendere atto che l'Arch. Franco Bartolini è individuato quale Responsabile dell'attuazione del procedimento, dando mandato allo stesso della gestione delle procedure amministrative previste dalla normativa per dare completa attuazione al Procedimento di che trattasi;
- 08) di voler dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile a mente dell'art. 134 quarto comma del D.Lvo 18 agosto 2000, n. 267 per la necessità di dare attuazione alla pianificazione urbanistica comunale nel più breve tempo possibile.



Comune di Ascoli Piceno

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE PER ATTIVITÀ PARTIGIANA

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Rif.to proposta di delibera: 7 del 09/02/2022

Oggetto: Adozione, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/1992, del Piano di Recupero di iniziativa privata per l'area denominata "EX FERRAMENTA PESANI" sita in Via Niccolò IV 15, in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/92

Il Responsabile del Servizio interessato attesta, ai sensi dell'articolo 49, del D.Lgs. n. 267/2000, la regolarità tecnica del presente provvedimento.

Esprime parere: **Favorevole**

Parere favorevole

Responsabile SETTORE 6 - SUE, SUAP, AMBIENTE, URBANISTICA, SISMA

GALANTI UGO

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e succ. mod. ed int. (CAD), il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il presente originale elettronico è conservato nella banca dati del Comune di Ascoli Piceno ai sensi dell'art. 3bis e dell'art. 22 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e succ.mod. ed int.



Comune di Ascoli Piceno

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE PER ATTIVITÀ PARTIGIANA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Rif.to proposta delibera: 7 del 09/02/2022

Oggetto: Adozione, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/1992, del Piano di Recupero di iniziativa privata per l'area denominata "EX FERRAMENTA PESPANI" sita in Via Niccolò IV 15, in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/92

Il Responsabile del Servizio Finanziario, MATTIOLI CRISTINA per quanto concerne il parere in ordine alla regolarità contabile, in data 09/02/2022 prescritto dall'art.49 comma 1 e 151 comma 4 del D.Lgs n. 267/2000 ha espresso il seguente parere:

Favorevole

Il Responsabile del Servizio Finanziario
MATTIOLI CRISTINA

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e succ. mod. ed int. (CAD), il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il presente originale elettronico è conservato nella banca dati del Comune di Ascoli Piceno ai sensi dell'art. 3bis e dell'art. 22 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e succ.mod. ed int.

Letto, approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE Dott. FIORAVANTI MARCO	IL SEGRETARIO Dott. VINCENZO PECORARO
---	--

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e succ. mod. ed int. (CAD), il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il presente originale elettronico è conservato nella banca dati del Comune di Ascoli Piceno ai sensi dell'art. 3bis e dell'art. 22 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e succ.mod. ed int.

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Oggetto: Adozione, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/1992, del Piano di Recupero di iniziativa privata per l'area denominata "EX FERRAMENTA PESPANI" sita in Via Niccolò IV 15, in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/92.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

rappresenta quanto segue:

Premesse

Con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 26 gennaio 2016 è stato approvato il Piano Regolatore Generale comunale che individua, tra le varie destinazioni urbanistiche, quella dei "Piani di Recupero", regolamentata dall'art. 63 delle N.T.A. che *"individua e perimetra alcuni brani di città che per oggettiva degradazione o compressione del tessuto urbano di riferimento, necessitano di specifica riqualificazione ..."*

Oltre ciò, al precedente art. 44, commi 2 e 3, le N.T.A. del suddetto Piano Regolatore, all'interno del Centro Storico di Ascoli Piceno, prevedono:

2. *"Per gli edifici e le aree ricadenti nel perimetro del centro storico del capoluogo valgono le Norme Tecniche di Attuazione e le prescrizioni contenute nella "Guida agli Interventi" di cui alla Variante al PPE Centro Storico approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 24/03/2011 e s.m.i."*

3. *"Possono essere consentiti ulteriori specifici piani di recupero di iniziativa pubblica o privata. Per gli ambiti fluviali situati all'interno del centro storico del capoluogo vincolati ai sensi dell'art.136 del D. Lgs. n.42/2004, per ogni intervento di carattere edile è opportuna la redazione di uno specifico piano di recupero al fine di garantire maggiori e puntuali livelli di tutela paesaggistica".*

Proposta di Piano di Recupero

Con nota PEC prot. n. 55888 del 06/07/2021 la Sig.ra ALESSANDRINI Alessandra ha trasmesso una proposta di Piano di Recupero di iniziativa privata per l'area denominata "Ex Ferramenta Pespani" sita all'interno del Centro Storico di Ascoli Piceno in Via Niccolò IV n. 15, distinta catastalmente al foglio 169 mappale 453.

Alla luce delle norme sopra richiamate, i Piani di Recupero all'interno del Centro storico sono consentiti ma la loro approvazione deve essere preceduta dalla individuazione di cui all'art. 27 della Legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'edilizia residenziale", e pertanto con Delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 04/11/2021 ad oggetto "Individuazione, ai sensi dell'art. 27 della Legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'edilizia residenziale", di due zone all'interno del Centro Storico di Ascoli Piceno da sottoporre a Piano di Recupero", si è proceduto, appunto, all'individuazione dell'area del Piano di Recupero in oggetto.

La proposta di Piano presentata si pone in variante al P.R.G. al fine di ottenere la deroga ad alcune delle NTA della Variante al PPE del Centro Storico e precisamente:

- all'art. 37 bis *"Nuova categoria d'intervento: Inserimento di strutture di arredo"*
- all'art. 46 *"Chiusura di accessi e finestre"*
- all'art. 45 *"Riapertura di porte e finestre murate"*.

Procedimento di verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica.

Con nota PEC prot. 64105 del 29/07/2021 l'Amministrazione comunale, in qualità di Autorità proponente, ha trasmesso alla Provincia di Ascoli Piceno (autorità competente) l'avvio della Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), ai sensi del comma 5 del punto A.3) dell'allegato A alla D.G.R. 1647 del 23/12/2019 del Piano di Recupero, con indicazione dei soggetti competenti in materia ambientale da consultare.

L'autorità competente ha individuato, quali soggetti competenti in materia ambientale da consultare per le verifiche richieste dal D.Lgs n. 152/06, i seguenti soggetti:

- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche;
- ASUR Marche Area Vasta n.5;
- Regione Marche P.F. Tutela del Territorio (ex Genio Civile) di Ascoli Piceno;
- AATO n. 5 Marche sud;
- CIIP Poliservizi;
- Settore II Tutela e Valorizzazione Ambientale della Provincia di Ascoli Piceno;

Nell'ambito del procedimento di valutazione, sono pervenuti alla Amministrazione Provinciale i seguenti contributi:

- il CIIP S.p.A., con nota prot. n. 2021015114 del 10/09/2021, ha comunicato quanto segue:
 - il Piano di Recupero in oggetto non necessita della realizzazione di nuove reti idriche e fognarie e pertanto possono essere eseguiti delle normali diramazioni da collegare agli impianti esistenti, adeguate alle normative vigenti con l'ubicazione a confine di proprietà sia dell'apparecchio di misura (contatore impianto idrico), sia del pozzetto di consegna (impianto fognatura acque nere);
 - relativamente allo scarico delle acque meteoriche, si ricorda, che la rete di raccolta dovrà essere totalmente indipendente dal reticolo fognario acque nere e condottata presso collettori di acque bianche se esistenti o, in alternativa, al compluvio naturale più vicino previa verifica idraulica del corpo idrico recettore e la rete di raccolta non sarà presa in gestione da questa azienda in quanto le reti acque bianche esulano dalle competenze del SII. come più volte ribadito dall'ATO 5 - Marche Sud. La disciplina delle acque meteoriche è regolamentata dall'art. 42 delle Norme tecniche di Attuazione (NTA) del Piano di Tutela delle Acque (PTA) della Regione Marche approvato con DCAR N.145 del 26/01/2010 (pubblicato sul Supplemento N.1 al B.U.R. marche 11,20 del 26/02/2010), in vigore dal 27/02/2010 e s.m.i..
- Il Settore II Tutela e Valorizzazione Ambientale della Provincia, con nota acquisita in data 17/09/2021 con prot. n. 17844, ha espresso parere favorevole all'esclusione del Piano di Recupero con la seguente prescrizione:
 - Le attività che si insedieranno nell'edificio oggetto dell'intervento dovranno attivare presso la CIIP SPA – Cicli integrati impianti primari (gestore del servizio idrico integrato come da delibera n. 18 del 28/11/2007 dell'Assemblea AATO n. 5 – Marche Sud) la procedura ai sensi dell'art. 28 delle NTA del PTA della Regione Marche (DAALR 145/2021) per lo scarico di acque reflue assimilate alle domestiche in pubblica fognatura, ovvero presentare apposita istanza di autorizzazione unica ambientale (AUA), ai sensi del DPR 59/2013, al SUAP del Comune di Ascoli Piceno.

Mentre la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche, il Dipartimento di Prevenzione Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell' ASUR area vasta n. 5, la Regione Marche P.F. Tutela del Territorio (ex Genio Civile) di Ascoli Piceno, non hanno espresso alcun parere in merito.

A conclusione del procedimento di verifica di Assoggettabilità alla V.A.S., la Provincia di Ascoli Piceno con Determinazione del Dirigente del IV Settore n. 1248 del 11/10/2021, ha determinato:

- A. *l'esclusione dalla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS), ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs n. 152/006 e ss.mm.ii., del Piano di Recupero denominato "Ex Pespani" in variante al vigente PRG del Comune di Ascoli Piceno ai sensi dell'art. 15, comma 5, della LR 34/92 e ss.mm.e ii., con le seguenti prescrizioni:*
 1. *il Piano di Recupero dovrà conformarsi ai pareri espressi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale sopra riportati, con riferimento ai contenuti prescrittivi ed alle raccomandazioni nonché alle eventuali precisazioni e specificazioni;*
 2. *qualora in sede di adozione e approvazione fossero introdotte modifiche sostanziali (quali ad esempio variazioni conseguenti all'accoglimento di eventuali osservazioni), sarà necessario valutare la conformità del piano modificato rispetto all'esito della presente verifica di assoggettabilità; sarà onere dell'Amministrazione Comunale (Autorità Procedente), evidenziare tale circostanza attraverso apposita dichiarazione, da rendersi in calce alla deliberazione di adozione e/o approvazione, circa la portata delle modifiche introdotte.*

Si rimandano eventuali ulteriori rilievi di carattere urbanistico al successivo procedimento di cui all'art. 30 della LR n. 34/92 e ss.mm.ii., facendo fin d'ora presente che si nutre qualche perplessità sulle modifiche proposte con il Piano di Recupero di che trattasi in quanto determinerebbero una diversa disciplina rispetto a quella prevista per gli altri edifici del centro storico, in assenza di specifiche e approfondite indagini architettoniche a supporto.

Si ritiene inoltre utile evidenziare che il Comune, preventivamente alla delibera di adozione, dovrà individuare con deliberazione di Consiglio Comunale le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente (art. 27 della Legge n. 47/78).
- B. *gli atti deliberativi comunali di adozione e approvazione dovranno dare atto degli esiti della presente verifica;*
- C. *di trasmettere copia del presente atto ai Soggetti Competenti in materia Ambientale individuati nel presente procedimento;*
- D. *di trasmettere la presente determinazione al Comune di Ascoli Piceno quale Autorità Procedente; valuti il Comune l'opportunità di pubblicare tale provvedimento sul proprio sito web;*
- E. *di procedere alla pubblicazione della presente determinazione all'Albo Pretorio e sul sito web di questa Amministrazione ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.Lgs n. 152/06 e ss.mm.ii.;*
- F. *di dare atto che il presente provvedimento non sostituisce nessun altro parere o autorizzazione richiesto dalle vigenti norme e che viene emesso fatti salvi eventuali diritti di terzi;*
- G. *di dare atto che l'adozione del presente decreto non comporta oneri a carico del Bilancio dell'Ente;*
- H. *di rappresentare, ai sensi dell'art. 3 comma 4° della L. n. 241/90, che la presente determinazione può essere impugnata dinanzi al TAR entro 60 giorni con ricorso giurisdizionale oppure entro 120 giorni con ricorso straordinario amministrativo al Capo dello Stato.*

Successivamente alla suddetta Determinazione del Dirigente del IV Settore della Provincia di Ascoli Piceno n. 1248 del 11/10/2021, la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche, con nota acquisita da questo Comune al prot. 89899 del 26/10/2021, per quanto di propria stretta competenza, fa presente quanto segue:

- *Preso atto che il Piano di Recupero in variante è finalizzato alla deroga di alcune delle NTA della Variante al PPE del Centro Storico: modifiche alle aperture dei prospetti (art. 45 e art. 46) e realizzazione di due pergotenda (art. 37 bis);*

- *Tenuto conto che il Piano interessa un edificio del Centro Storico che risulta preservare, a tutt'oggi, un caratteristico aspetto esteriore di interesse storico-architettonico;*
- *Considerato che le modifiche alle aperture dei prospetti dell'edificio risulterebbero nel complesso di notevole entità;*
- *Tutto ciò richiamato e premesso, questa Soprintendenza fa presente che dovrà essere ridotto il numero delle nuove aperture dei prospetti a vantaggio di un sistema di aperture continuo sul piano di copertura, al fine di salvaguardare la connotazione storico-architettonica dell'edificio.*

Si fa presente che i cambiamenti introdotti nel Piano di Recupero in sede di adozione (riguardanti il riordino e la modifica delle aperture sui prospetti dell'edificio) sono da ritenersi non sostanziali e quindi conformi rispetto all'esito della verifica di assoggettabilità di cui sopra.

Descrizione dei contenuti del Piano di Recupero

Con nota prot.n. 5437 del 21/01/2022 e successiva integrazione prot.n. 10544 del 07/02/2022, la ditta proponente ha fatto pervenire un aggiornamento della documentazione, contenente gli elaborati integrativi e sostitutivi, in recepimento delle indicazioni/perplessità espresse dalla Provincia di Ascoli Piceno nella Determinazione del Dirigente del IV Settore n. 1248 del 11/10/2021, e dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche, con nota prot.n. 89899 del 26/10/2021, acquisiti in sede di VAS.

Come detto la proposta di Piano presentata si pone in variante al P.R.G. al fine di ottenere la deroga ad alcune delle NTA della Variante al PPE del Centro Storico e precisamente:

- *l'art. 37 bis "Nuova categoria d'intervento: Inserimento di strutture di arredo"
Negli spazi aperti degli edifici del centro storico e sui terrazzi con esclusione per i balconi in oggetto è ammessa la realizzazione di strutture di arredo (pergole, gazebi, e pensiline, ecc). Tali elementi, che potranno essere realizzati esclusivamente in legno o ferro battuto, sono assoggettati alle seguenti limitazioni:
L'ingombro planimetrico (inteso come l'involuppo della proiezione sul piano di appoggio di tutti gli elementi orizzontali della struttura ornamentale) non potrà eccedere il 50% della superficie dell'area o del terrazzo dove sono collocate e mai, in ogni caso, la superficie complessiva di mq.15.00;
Tali strutture potranno essere utilizzate per la crescita di essenze vegetali rampicanti;
Tali strutture potranno essere utilizzate per la posa, esclusivamente sul piano di copertura, di teli ombreggianti in tessuto: è vietato l'utilizzo di teli in materiale plastico nonché l'utilizzo di pannelli di copertura comunque realizzati.*
- *l'art. 45 "Riapertura di porte e finestre murate"
E' ammessa la riapertura di porte e finestre murate a condizione che ne sia dimostrata:*
 - *L'integrità degli elementi costitutivi (cornici, architravi, stipiti, finiture varie, ecc.) dell'antico vano;*
 - *Che non incida negativamente sulle stratificazioni storiche;*
 - *Che non si creino sovrapposizioni e non si deteriori il valore storico –artistico generale dell'edificio;*
 - *Che sia necessaria dal punto di vista funzionale e non modifichi i rapporti tra le varie parti componenti e le attuali quote delle solette interne;*
 - *Che non si creino problemi statico –strutturali;*
 - *Che vi sia una richiesta unanime di tutti i proprietari del complesso edilizio, anche nel caso in cui l'apertura dovesse essere utilizzata da un solo condomino.*

- *l'art. 46 "Chiusura di accessi e finestre"*

E' vietata, secondo i criteri analoghi, la chiusura di accessi e finestre esistenti. Potranno essere ammesse chiusure non parziali di accessi e finestre, nel caso in cui tali interventi non comportino alcuna modifica dei caratteri storico-architettonici delle stesse aperture; in tale caso le tamponature dovranno essere poste in posizione arretrata rispetto al filo esterno dell'apertura, in modo da consentire l'immediata lettura della differenziazione, nel rispetto degli elementi decorativi presenti.

Dalla relazione di Piano emerge che la modifica agli artt. 45 e 46 relativi alle aperture sui prospetti dell'edificio, si rende necessaria per meglio adeguare l'aspetto estetico e funzionale dell'edificio alle nuove attività commerciali che verranno realizzate al suo interno.

A Nord, sul prospetto principale di Via Nicolò IV, si prevede la traslazione verso Est dei due ingressi, mantenendo sostanzialmente invariata la dimensione delle due aperture.

A Sud, sul prospetto di Via Galiè (già Via del Foro), che presenta due ingressi ed una finestra, è previsto il riordino delle tre aperture creando una finestra di m. 1,40 x 1,10 e due ingressi di m. 1,40 x 2,70, uno di accesso alla cucina, da utilizzare anche come uscita di sicurezza, e l'altro di accesso al magazzino lo scarico e carico delle merci.

Ad Ovest, sul prospetto laterale di Via Pietro Dini, dove attualmente sono presenti tre finestre di m. 2,00 x 1,00, è prevista il riordino delle aperture la realizzazione di 4 accessi: due aperture al centro di m. 2,00 x 3,00 a servizio della galleria e della sala ristorante, e due aperture ai lati, di m. 1,00 x 3,00 come uscite di sicurezza per la galleria e per la sala ristorante.

Anche ad Est, il prospetto del cortile e delle chiostrine interne sarà adeguato alle nuove esigenze, mediante nuove aperture a servizio del bar e del ristorante.

La modifica all'art. 37 bis relativo all'inserimento di strutture di arredo, si rende necessario al fine di superare sia il limite massimo del 50% della superficie scoperta dell'area, sia la superficie complessiva massima di mq.15,00 attualmente imposti dalla norma attuale.

Si propone infatti di realizzare due pergotende, all'interno dei due cortili esistenti di pertinenza delle due attività commerciali da insediare nell'edificio, realizzate con tubolari in ferro zincato verniciato dotate di teli ombreggiante in tessuto, una di dimensioni pari a m. 4,80 x 5,10 per una superficie di 24,50 mq su una superficie complessiva del cortile di mq 44,26 e l'altra di dimensioni pari a m. 4,70 x 8,60 per una superficie di 40,42 mq su una superficie complessiva del cortile di mq 46,26.

Il Piano di Recupero rientra nella fattispecie dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/92 in quanto, non prevede variazioni delle destinazioni d'uso e pur comportando modificazioni alle norme tecniche di attuazione del PPE del Centro Storico, non modifica la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione degli standard di cui al D.M. 1444/1968.

Pertanto l'iter di approvazione del Piano è quello previsto dall'art. 30 della L.R. 34/1992.

La superficie complessiva interessata dal Piano di Recupero è quella corrispondente all'intero immobile denominato "Ex Ferramenta Pespani", sito in Via Niccolò IV n.15, distinto catastalmente al foglio 169 mappale 453, nella disponibilità del soggetto proponente.

Le N.T.A. del Piano, come modificate nella proposta, sono di seguito riportate:

(testo vigente)

ART. 37 bis - Nuova categoria d'intervento:
Inserimento di strutture di arredo

Negli spazi aperti degli edifici del centro storico e sui terrazzi – con esclusione per i balconi in aggetto – è ammessa la realizzazione di strutture di arredo (pegole, gazebi e pensiline, ecc...). Tali elementi, che potranno essere realizzati esclusivamente in legno o ferro battuto, sono assoggettati alle seguenti limitazioni:

- l'ingombro planimetrico (inteso come l'involuppo della proiezione sul piano di appoggio di tutti gli elementi orizzontali della struttura ornamentale) non potrà eccedere il 50% della superficie dell'area o del terrazzo dove sono collocate e mai, in ogni caso, la superficie complessiva di mq 15,00;
- tali strutture potranno essere utilizzate per la crescita di essenze vegetali rampicanti;
- tali strutture potranno essere utilizzate per la posa, esclusivamente sul piano di copertura, di teli ombreggianti in tessuto; è vietato l'utilizzo di teli di materiale plastico nonché l'utilizzo di pannelli di copertura comunque realizzati.

(proposta di variante)

Realizzazione di due pergotenda, riferimento Art. 37bis

Il progetto prevede la realizzazione di due pergotenda da inserire una nella corte prospiciente il bar e l'altra a servizio del ristorante.

L'intervento è necessario al fine di un utilizzo più agevole degli spazi esterni, soprattutto nel periodo estivo, per ripararsi sia dal sole che dalle intemperie e per permetterne l'utilizzo anche nei mesi invernali.

Unità commerciale 1_La pergotenda, in versione inclinata, avrà le seguenti dimensioni: 4,80 m x 5,10 m ed un'altezza che va da 3,15 m a 2,40 m.

SUP. CORTILE INTERNO: mq 44,26

SUP. PERGOTENDA: 50% 44,26 = mq 22,13 > 15 mq

In funzione dell'art 37bis dell'elaborato G1 della variante al piano particolareggiato esecutivo del centro storico è consentito un max di 15 mq.

Si chiede una deroga all'art. 37bis per poter realizzare la pergotenda con una superficie di 24,50 mq per poter dare maggiore superficie coperta per l'utilizzo da parte dei locali commerciali.

Unità commerciale 2_La pergotenda, in versione inclinata, avrà le seguenti dimensioni: 4,70 m x 8,60 m ed un'altezza che va da 3,15 m a 2,40 m.

SUP. CORTILE INTERNO: mq 46,26

SUP. PERGOTENDA: 50% 46,26 = mq 23,13 > 15 mq

In funzione dell'art 37bis dell'elaborato G1 della variante al piano particolareggiato esecutivo del Centro Storico è consentito un max di 15 mq.

Si chiede una deroga all'art. 37bis per poter realizzare la pergotenda con una superficie di 40,42 mq per poter dare maggiore superficie coperta per l'utilizzo da parte del locale

ART. 45 - "Riapertura di porte e finestre murate" E' ammessa la riapertura di porte e finestre murate a condizione che ne sia dimostrata: - L'integrità degli elementi costitutivi (cornici, architravi, stipiti, finiture varie, ecc.) dell'antico vano; - Che non incida negativamente sulle stratificazioni storiche; - Che non si creino sovrapposizioni e non si deteriori il valore storico –artistico generale dell'edificio; - Che sia necessaria dal punto di vista funzionale e non modifichi i rapporti tra le varie parti componenti e le attuali quote delle solette interne; - Che non si creino problemi statico –strutturali; - Che vi sia una richiesta unanime di tutti i proprietari del complesso edilizio, anche nel caso in cui l'apertura dovesse essere utilizzata da un solo condomino.	Modifiche alle aperture dei prospetti, riferimenti Art. 45 e Art. 46 La proposta di intervento interessa soprattutto i prospetti dell'edificio, dove si rende necessario una modifica delle aperture, per meglio adeguare l'aspetto estetico e funzionale dell'edificio a seguito delle nuove attività commerciali che verranno realizzate al suo interno. La nuova destinazione d'uso delle attività commerciali può essere così identificata: dall'ingresso si accederà ad una Galleria di collegamento a tre attività commerciali: una torrefazione/caffetteria, un bar con annesso piccolo market e un ristorante. Le attività usufruiranno inoltre delle due corti esterne. Questo comporta una modifica delle aperture necessarie anche per garantire le verifiche aeroilluminanti delle varie attività che possono essere così identificate: Il prospetto Nord è il prospetto principale sito in Via Niccolò IV. Sono attualmente presenti due aperture che fungono da ingressi, uno alla galleria e uno al cortile esterno. Per una maggiore fruibilità e per l'adeguamento dei requisiti aeroilluminanti dei locali l'ingresso principale necessita di una traslazione, di dimensioni 3,00m x 3,00 m eliminando le architravature in cemento armato e sostituito con cornice e architrave in travertino; verrà introdotta una nuova vetrina di 1,50 m x 3,00 m di altezza a servizio della torrefazione, mentre l'apertura che dà sul chiostro interno verrà leggermente ridotta e centrata, sempre delimitata da cornice in travertino, e dove verrà realizzato un cancello a due ante scorrevoli in ferro e vetro. Nella parete frontale interna verrà realizzata un'apertura in Gli infissi previsti sono in linea con le indicazioni della guida agli interventi del centro storico essendo in ferro e vetro. Il prospetto Ovest sito in Rua Pietro Dini, sono attualmente presenti tre aperture a circa 1,70m dal piano di calpestio di dimensioni 2,00 m x 1,00 m. Per adeguare le aperture alle esigenze aeroilluminanti dei locali, è previsto un
ART. 46 "Chiusura di accessi e finestre" E' vietata, secondo i criteri analoghi, la chiusura di accessi e finestrature esistenti. Potranno essere ammesse chiusure non parziali di accessi e finestrature, nel caso in cui tali interventi non comportino alcuna modifica dei caratteri storico-architettonici delle stesse aperture; in tale caso le tamponature dovranno essere poste in posizione arretrata rispetto al filo esterno dell'apertura, in modo da consentire l'immediata lettura della differenziazione, nel rispetto degli elementi decorativi presenti.	

	riordino delle aperture, al centro di dimensioni 3,00 m x 3,00 m a servizio della galleria e della sala ristorante, e due aperture di 1,50 m x 3,00 m ai lati, una interna al laboratorio della torrefazione e una sempre nella sala ristorante. Gli infissi previsti sono in linea con le indicazioni della guida agli interventi del centro storico essendo in ferro e vetro. Le aperture verranno incorniciate e architravate in travertino. Il prospetto Sud sito in Via del Foro presenta due ingressi ed una finestra. Per una migliore organizzazione della cucina, del magazzino e per l'adeguamento dei requisiti aeroilluminanti dei locali verranno rimodulate le aperture creando una finestra di dimensioni 1,10 m x 1,40 m e due ingressi, uno di accesso alla cucina uno al magazzino per permettere lo scarico e carico merci di dimensioni 2,70 m x 1,40 m. Gli infissi previsti sono in linea con le indicazioni della guida agli interventi del centro storico essendo in ferro e vetro. Le aperture verranno incorniciate e architravate in travertino. Il prospetto Est, che si affaccia sul chiostro interno della Galleria presenta una in cemento
--	--

Pareri

Per quanto attiene ai pareri presi o da acquisire sul Piano di Recupero in oggetto, si rappresenta quanto segue:

- ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 (T.U. Edilizia) si richiederà il parere della Regione Marche - P.F. Tutela del Territorio (ex Genio Civile) di Ascoli Piceno ai fini della verifica della compatibilità delle previsioni con le condizioni geomorfologiche del terreno;
- ai sensi dell'art. 20, lett. f, della L. 833/1978, si richiederà il parere della ASUR Marche – Area Vasta n. 5 - ai fini della verifica della compatibilità del Piano con le esigenze di tutela dell'ambiente sotto il profilo igienico-sanitario e di difesa della salute della popolazione e dei lavoratori interessati;
- ai sensi dell'art. 16 comma 3 della Legge 1150/1942, si richiederà il parere della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche in quanto il Piano è interessato da aree oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni culturali).

Elaborati del Piano di Recupero

Dopo la conclusione positiva del procedimento di verifica di assoggettabilità a V.A.S., con nota prot.n. 5437 del 21/01/2022 e successiva integrazione prot.n. 10544 del 07/02/2022, la ditta proponente ha fatto pervenire un aggiornamento della documentazione, contenente gli elaborati integrativi e sostitutivi, in recepimento delle prescrizioni espresse dalla Provincia di Ascoli Piceno nella Determinazione del Dirigente del IV Settore n. 1248 del 11/10/2021, e dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche, con nota prot.n. 89899 del 26/10/2021, acquisiti in sede di VAS.

Si ribadisce che, come sopra specificato, le modifiche apportate agli elaborati sono da ritenersi non sostanziali rispetto agli esiti della verifica di assoggettabilità di cui alla determinazione dirigenziale provinciale n. 1248/2021, e quindi si attesta la conformità del piano modificato rispetto all'esito della verifica di assoggettabilità.

Il Piano di Recupero trasmesso, conformemente a quanto previsto dagli artt. 31 e segg. della Legge Regionale 34/1992, si compone pertanto dei seguenti elaborati:

- 01) Relazione tecnica del Piano di Recupero – aggiornamento*
- 02) TAV 01 STATO DI FATTO E STATO AUTORIZZATO*
- 03) TAV 02 STATO DI PROGETTO – aggiornamento*
- 04) TAV 03 FOTOMONTAGGI DI PROGETTO – aggiornamento*
- 05) All A Estratti e Visure Catastali*
- 06) All B Documentazione Fotografica*
- 07) All C Norme Tecniche di Attuazione del PdR*
- 08) Rapporto Preliminare di Screening Semplificato per verifica assogg. alla VAS*
- 09) Dichiarazione di compatibilità al Piano di Zonizzazione Acustica Comunale*
- 10) Relazione art.5 della L.R. 17/06/2008 n.14 "Norme per l'edilizia sostenibile"*

Per economia procedimentale, si ritiene di adottare il Piano intendendosi recepite integralmente le prescrizioni inserite nei pareri rilasciati dagli Enti e dagli S.C.A., rinviando il materiale adeguamento degli elaborati del Piano prima della delibera di approvazione definitiva, in modo da tenere conto anche dei pareri saranno acquisiti prima della approvazione del Piano.

Iter di approvazione del Piano

Per quanto riguarda l'iter di approvazione del Piano Attuativo deve farsi riferimento agli artt. 16 e 28 della Legge 1150/1942 nonché agli artt. 4, 15 c. 5 e 30 della L.R. n. 34/1992 che stabiliscono:

"Art. 4 (Attribuzione ai comuni di funzioni amministrative in materia di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi)

1. I piani particolareggiati di cui agli articoli 13 e seguenti della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni, i piani di recupero di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457, i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modificazioni, i piani per gli insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modificazioni, i piani di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni, gli strumenti urbanistici previsti e disciplinati da norme speciali o particolari dello Stato o della Regione sono adottati e approvati in

via definitiva dalla giunta comunale se conformi al PRG o qualora soddisfino le condizioni previste dalla procedura del comma 5 dell'articolo 15; negli altri casi sono adottati e approvati dal consiglio comunale, con le modalità previste dall'articolo 26.

2. Sugli strumenti urbanistici attuativi di cui al comma 1 è soppressa ogni autorizzazione o approvazione da parte di organi o uffici della Regione previste da disposizioni statali e regionali.

3. Gli strumenti urbanistici attuativi relativi a zone, totalmente o parzialmente, tutelate ai sensi del titolo II del d.lgs. 29 ottobre 1999, n. 490, sono approvati in via definitiva dal Consiglio comunale, previa espressione da parte della Provincia dei pareri di cui all'articolo 26.

4. I comuni che hanno adeguato lo strumento urbanistico generale alle indicazioni del PPAR, provvedono anche all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi di cui al comma 3."

"Art. 15 (Contenuti del piano regolatore generale)

5. Le varianti al piano regolatore generale che non incidono sul suo dimensionamento globale e che, pur variando le destinazioni d'uso delle aree e comportando modificazioni alle relative norme tecniche di attuazione del piano, non modificano la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione degli standard di cui al decreto ministeriale 1444/1968 da osservarsi in ciascuna zona di cui al comma 3, sono approvate in via definitiva dalla giunta comunale ai sensi dell'articolo 30 della presente legge. I termini previsti dai commi 2 e 3 dell'articolo 30 sono ridotti rispettivamente a 20 giorni e 50 giorni".

"Art. 30 (Adozione ed approvazione degli strumenti urbanistici attuativi)

1. I piani urbanistici attuativi di cui all'articolo 4, comma 1, sono adottati dal Comune e le relative deliberazioni, corredate dagli 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".

Per quanto sopra il Piano di Recupero può essere adottato con delibera di Giunta Comunale.

Il Responsabile del Procedimento
(Arch Franco Bartolini)
FIRMATO

L'ASSESSORE COMPETENTE PROPONE

alla Giunta Comunale:

- 1) di prendere atto della relazione istruttoria predisposta dal Responsabile del Procedimento, che si intende integralmente richiamata, da cui si rileva che il Piano di Recupero di iniziativa privata per l'area denominata "Ex Ferramenta Pespani" sita all'interno del Centro Storico di Ascoli Piceno in Via Niccolò IV n. 15, è costituito dai seguenti elaborati:
 - 01) *Relazione tecnica del Piano di Recupero – aggiornamento*
 - 02) *TAV 01 STATO DI FATTO E STATO AUTORIZZATO*
 - 03) *TAV 02 STATO DI PROGETTO – aggiornamento*
 - 04) *TAV 03 FOTOMONTAGGI DI PROGETTO – aggiornamento*
 - 05) *All A Estratti e Visure Catastali*
 - 06) *All B Documentazione Fotografica*
 - 07) *All C Norme Tecniche di Attuazione del PdR*
 - 08) *Rapporto Preliminare di Screening Semplificato per verifica assogg. alla VAS*
 - 09) *Dichiarazione di compatibilità al Piano di Zonizzazione Acustica Comunale*
 - 10) *Relazione art.5 della L.R. 17/06/2008 n.14 "Norme per l'edilizia sostenibile"*
- 02) di adottare, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/1992, il Piano di Recupero denominato "EX PESPANI", costituito dagli elaborati di cui al punto 1 e che, seppur non materialmente allegati al presente provvedimento, si intendono farne parte integrante e sostanziale;
- 03) di dare atto che la verifica di assoggettabilità alla V.A.S. sul Piano di Recupero si è conclusa con la Determinazione del Dirigente del IV Settore n. 1248 del 11/10/2021, della Amministrazione Provinciale che ha stabilito l'esclusione dalla procedura di V.A.S. con prescrizioni;
- 04) di dichiarare altresì che le modifiche introdotte nel Piano di Recupero in sede di adozione sono da ritenersi non sostanziali e quindi conformi rispetto agli esiti della verifica di assoggettabilità di cui alla determinazione dirigenziale n. 1248 del 11/10/2021, e pertanto il Piano adottato è da ritenersi conforme rispetto agli stessi esiti;
- 05) di dare atto altresì che sul Piano in oggetto dovranno essere acquisiti, prima della approvazione, i pareri previsti dalla normativa vigente;
- 06) di stabilire che, per economia procedimentale, gli elaborati del Piano verranno materialmente aggiornati/adequati alle prescrizioni contenute nella determina dirigenziale Provinciale di conclusione della V.A.S. n. 1248 del 11/10/2021, nonché alle eventuali osservazioni/opposizioni che dovessero pervenire nella fase della pubblicazioni nonché ai pareri degli Enti che saranno acquisiti in fase endoprocedimentale, prima della delibera di approvazione finale del Piano;
- 07) di prendere atto che l'Arch. Franco Bartolini è individuato quale Responsabile dell'attuazione del procedimento, dando mandato allo stesso della gestione delle procedure amministrative previste dalla normativa per dare completa attuazione al Procedimento di che trattasi;

- 08) di voler dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile a mente dell'art. 134 quarto comma del D.Lvo 18 agosto 2000, n. 267 per la necessità di dare attuazione alla pianificazione urbanistica comunale nel più breve tempo possibile.