



PROVINCIA DI FERMO

SETTORE

Viabilità - Infrastrutture - Urbanistica

Registro Generale n. 50 del 22-01-2013

Registro Settore n. 7 del 22-01-2013

COPIA DI DETERMINAZIONE

**Oggetto: CONDONO EDILIZIO - Comune di Porto San Giorgio, Via Santa Vittoria.
Richiedente: Palmieri Sergio. Opere abusive: ampliamento e modifiche di un fabbricato uso abitazione e realizzazione di n. 3 manufatti uso accessori agricoli.**

IL DIRIGENTE

Vista la richiesta presentata dal Sig. Palmieri Sergio, in qualità di proprietario, intesa ad ottenere il rilascio del parere ai sensi dell'art. 32 della Legge 47/85 e s.m.i. per i lavori consistenti nell'ampliamento e modifiche di un fabbricato uso abitazione e realizzazione di n. 3 manufatti uso accessori agricoli, in Contrada Santa Vittoria del Comune di Porto San Giorgio, come meglio descritto nell'istruttoria sotto riportata;

Visto l'art. 32 della Legge 28.02.1985, n. 47;

Vista la Legge 13.03.1988, n. 68;

Vista la Legge 24.12.1994, n. 724;

Vista la Legge 23.12.1996, n. 662;

Vista la Legge 27.12.1997, n. 449;

Visto il Decreto Legislativo 22.01.2004, n. 42 e ss. mm. ii.;

Vista la Legge Regionale 05.08.1992, n. 34 e ss. mm. ii.;

Vista la Legge Regionale n. 23/2004;

Vista la Legge Regionale 34/2008;

Vista la Legge Regionale 18.06.1986, n. 14;

Vista la Circolare Regionale n. 12/84;

Vista l'istruttoria tecnica del competente Servizio Urbanistica - Protezione Bellezze Naturali del 14/01/2013, emessa con parere favorevole con prescrizioni, che si condivide considerate le motivazioni ivi espresse e che di seguito si riporta integralmente:

“”Il procedimento in esame viene definito mediante istruttoria redatta in conformità a quanto stabilito dalle norme e segnatamente dall’art. 4 della legge Regionale 34/2008.

Sono stati esaminati per quanto di competenza ai sensi dell’Art. 32 della Legge 47/85 e successive e dell’art. 146 del Decreto Legislativo 42/2004, gli elaborati relativi alle opere abusive in oggetto in merito alle quali, considerata la data di esecuzione, non ricorre l’applicazione del punto “g” del comma 1 dell’art.2 della Legge Regionale 23/2004.

Le opere abusive per le quali è stata presentata richiesta di sanatoria edilizia dal Sig. Palmieri Sergio, in qualità di proprietario, consistono nell’ampliamento con modifiche esterne di un fabbricato ad uso abitazione e nella realizzazione di n 3 manufatti uso accessori agricoli in Comune di Porto San Giorgio, Via Santa Vittoria.

Il fabbricato principale è individuato catastalmente al Foglio n. 9 del Comune di Porto San Giorgio con la particella n. 563; i tre manufatti ad uso accessori agricoli sono identificati al Catasto di detto Comune al Foglio 9 particella n. 90.

La documentazione relativa alla domanda di condono edilizio sopracitata è stata trasmessa tramite il Comune di Porto San Giorgio con nota prot. n. 25992 del 09/11/2011, assunta agli atti con prot. n. 46026 del 11/11/2011.

In corso di istruttoria è stata esaminata la seguente documentazione:

- Richiesta di parere paesaggistico ai sensi dell’art. 32 della L. 47/1985 sottoscritta dal proprietario Sig. Palmieri Sergio ed integrata in bollo dal Tecnico incaricato;
- Relazione tecnica descrittiva dei lavori eseguiti;
- Planimetria stralcio del PRG vigente con individuazione dell’area oggetto dell’intervento e relative Norme tecniche di attuazione;
- Documentazione fotografica degli immobili oggetto di condono;
- TAV. 1: Planimetria generale in scala 1:200 e Piante stato di fatto in scala 1:100;
- TAV. 2: Prospetti e Sezioni stato di fatto in scala 1:100;
- TAV. 3: Calcoli plano-volumetrici stato di fatto edificio principale ed accessori;
- TAV. 4: Indicazioni di conformità rispetto a quanto autorizzato nelle Planimetrie;
- TAV. 5: Indicazioni di conformità rispetto a quanto autorizzato nei prospetti e sezioni;

DESCRIZIONE DELL’INTERVENTO

Edificio principale:

Dalla documentazione pervenuta risulta che il fabbricato è stato realizzato con Licenza di Costruzione n. 1815 del 30 agosto 1968 previo *“nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti in data 1/08/1968 n. 6518/BN.309”* come riportato nella citata Licenza Edilizia. I lavori sono stati iniziati il 17/05/1969 ed ultimati il 16/02/1971, come risulta dalla Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Porto San Giorgio Pratica n. 1662 del 31/03/1971.

Rispetto ai lavori autorizzati, nel corso dell’esecuzione degli stessi, sono state apportate delle modifiche planimetriche e della sagoma su tutti i piani del fabbricato, è stato realizzato un locale interrato ad uso cantina ed è stata aumentata l’altezza del piano sottotetto con conseguente incremento volumetrico dell’intero edificio.

Il piano terra il fabbricato è stato inoltre oggetto di modifica della destinazione d’uso, da locali di servizio dell’attività agricola a civile abitazione, che ha comportato la realizzazione di trasformazioni interne variazioni dei prospetti.

Per l’edificio principale il proprietario ha presentato richiesta di sanatoria ai sensi della L.47/85 con prot. n. 5771 del 29/04/1986, soltanto per il cambio di destinazione d’uso. Il Comune, dall’esame delle discordanze tra le opere realizzate e quelle oggetto di richiesta di sanatoria, dovrà valutare la sanabilità dei lavori realizzati ed eventualmente richiedere il perfezionamento della pratica di condono edilizio e l’integrazione delle somme versate a titolo di oblazione.

Fabbricati accessori:

Dagli atti trasmessi e da quanto rilevato in sede di sopralluogo effettuato in data 12/07/2012 si prende atto che i lavori eseguiti in assenza di concessione edilizia, nella corte esterna di pertinenza del fabbricato principale, consistono nella realizzazione di tre accessori contraddistinti negli elaborati grafici con la numerazione di seguito riportata:

- a) Accessorio n. 1: richiesta di sanatoria ai sensi dell’art. 39 della Legge 724/1994 prot. n. 5155 del 28/02/1995 pos. 140/95; fabbricato ad uso rimessa attrezzi agricoli realizzato nel 1990, non conforme ai requisiti di smontabilità prescritti dalla Concessione n. 2723 del 16/03/1990, delle dimensioni di m 8,10 x 4,80 avente superficie lorda di mq 38,90 e volume pari a mc 142.

Il fabbricato è stato costruito con struttura portante formata da pilastri in c.a. e pannelli di tamponamento sui lati di maggiore lunghezza realizzati anch’essi con elementi prefabbricati in c.a., i lati corti e la copertura sono stati realizzati con lastre ondulate in lamiera zincata.

- b) Accessorio n. 2: richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 39 della Legge 724/1994 prot. n. 5156 del 28/02/1995 pos. 141/95; fabbricato ad uso rimessa attrezzi agricoli realizzato nel 1972 delle dimensioni di m 5,60 x 4,20 avente superficie lorda di mq 23,52 e volume pari a mc 57,40.
Il fabbricato è stato costruito con struttura portante formata da pilastri in c.a. e pannelli di tamponamento realizzati con teli e lastre ondulate in lamiera zincata. Anche la copertura risulta in lamiera zincata.
- c) Accessorio n. 3: richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 39 della Legge 724/1994 prot. n. 5157 del 28/02/1995 pos. 142/95; fabbricato ad uso rimessa attrezzi agricoli e ricovero animali realizzato nel 1972 avente superficie lorda di mq 21,17 e volume pari a mc 41,25.
Il fabbricato è stato costruito con materiali eterogenei, in parte con blocchetti di laterizio, in parte con pannelli in legno o lamiera ondulata o cannucciato con copertura in pannelli ondulati di lamiera zincata.

Dalla documentazione trasmessa risulta che l'edificio principale è stato ampliato al piano terra sul lato nord-ovest al fine di realizzare due locali ad uso ripostiglio ed un bagno. Per tale ampliamento negli elaborati grafici non viene indicato il corrispondente modello di condono edilizio ma gli estremi della concessione edilizia, pertanto risulta escluso dalla presente procedura di condono edilizio e dalle valutazioni in merito alla compatibilità ambientale oggetto del presente parere.

Dalla documentazione fotografica prodotta ed a seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente Servizio si rileva che sono presenti nell'area interessata tettoie e manufatti realizzati con materiali precari ed assemblati alla rinfusa, non compresi nella richiesta di sanatoria e negli elaborati grafici prodotti, che comportano incremento al grado di compromissione dei luoghi.

Si ritiene necessario che tutti i manufatti non legittimati da atti autorizzatori e/o concessori e non compresi nella richiesta di sanatoria edilizia dovranno essere demoliti e dovrà essere ripristinato lo stato naturale del terreno sull'area di risulta derivante dalla loro rimozione.

VINCOLI ESISTENTI

Dalla certificazione comunale relativa all'assetto territoriale della zona interessata risulta che:

- L'intervento ricade all'interno di Zone vincolate dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 art. 157 in quanto l'area interessata è stata dichiarata di notevole interesse pubblico con Decreto Ministeriale 12 giugno 1967 che ha incluso nell'elenco dei beni da sottoporre a tutela paesistica la zona di Montecaccione del Comune di Porto San Giorgio per le seguenti motivazioni: "... perché costituita dal caratteristico colle ricoperto di verde sovrastante l'abitato di Porto San Giorgio, costituisce un quadro naturale e panoramico di notevole interesse, visibile dalla strada statale e dalla strada ferrata; comprende inoltre punti di vista di primaria importanza verso il mare, da Ancona a San Benedetto del Tronto".
- La destinazione urbanistica dell'area è "E1 zone agricole collinari" definite dall'art. 95 delle NTA del PRG.
- Rispetto al PAI regionale l'intervento ricade in zona R2 P2 e risulta conforme in quanto trattasi di lavori terminati prima dell'entrata in vigore del PAI.

Dalla documentazione prodotta sembrerebbe che i fabbricati oggetto di condono edilizio siano stati realizzati all'interno della fascia di rispetto dell'Autostrada A14. Si invita il Comune ad accertare la sanabilità dell'opera tenendo conto delle disposizioni del vigente Codice della Strada.

Il contesto paesaggistico nel quale risultano inseriti i fabbricati in oggetto è una zona agricola collinare, con buona presenza di vegetazione arborea ed arbustiva autoctona che di fatto ne attenua l'impatto visivo.

Esaminati per quanto di competenza, ai sensi dell'art. 32 della Legge 47/85 e successive, gli elaborati relativi alle opere abusive in oggetto, considerata la data di esecuzione, si da atto che non ricorre l'applicazione del punto "g" del comma 1 dell'art.2 della Legge Regionale 23/2004.

PARERE SOPRINTENDENZA

Con nota prot. n. 46268 del 14/12/2012 lo scrivente Servizio ha chiesto il parere vincolante del Soprintendente ai sensi dell'art. 146, commi 5, 7 del D.Lgs. 42/2004, ed ha trasmesso in duplice copia la documentazione pervenuta dal Comune competente unitamente ad una relazione tecnica illustrativa dell'intervento contenente una proposta di provvedimento.

La Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche ha inviato il parere scritto, con nota prot. n. 50 del 02/01/2013 assunta al ns. protocollo con n. 1011 del 08/01/2013, esprimendo, per quanto di competenza, parere favorevole al mantenimento delle opere di cui trattasi con le prescrizioni impartite dall'Amministrazione Provinciale di Fermo.

PARERE DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE

Nel merito delle opere oggetto di condono, viste le risultanze dell'istruttoria sopra esposte, pur comportando i lavori in esame modificazioni all'assetto dei luoghi, gli stessi non alterano in maniera determinante il contesto ambientale interessato pertanto ai sensi delle citate leggi ed ai soli fini paesaggistici, si ritiene possa essere espresso

PARERE FAVOREVOLE

in sanatoria e quindi possa essere concessa la prescritta autorizzazione purché, ai fini di un più corretto inserimento nel contesto ambientale di cui trattasi, vengano rispettate le seguenti prescrizioni:

- Il Comune verifichi le difformità delle opere oggetto di richiesta di sanatoria rispetto a quelle realizzate nel fabbricato principale (cantina, incremento superfici ed altezza, ecc.), valuti la sanabilità dei lavori eseguiti ed eventualmente provveda al perfezionamento della pratica di condono edilizio con l'integrazione delle somme versate a titolo di oblazione;
- Nel fabbricato principale le pareti esterne vengano tinteggiate con colori tenui, sulla tonalità delle terre, escludendo tinte lavabili ed evitando il bianco;
- Le pareti esterne di tutti i fabbricati accessori oggetto di condono vengano integralmente intonacate e tinteggiate con le modalità sopra indicate;
- Vengano rimosse le coperture in lamiera ondulata e, previa verifica delle strutture, vengano realizzati i manti di copertura in laterizio di colore naturale; eventuali canali di gronda e discendenti pluviali dovranno essere realizzati in rame;
- Vengano eliminate tutte le tettoie ed i manufatti non legittimati da atti autorizzatori e non compresi nella richiesta di sanatoria;
- venga ripristinato lo stato naturale del terreno sulle aree di risulta derivanti dalla demolizione dei fabbricati e manufatti sopra indicati.

Il Comune dovrà verificare l'attuazione delle prescrizioni sopra formulate e, in caso di presenza di altri vincoli, dovrà acquisire i pareri delle Amministrazioni preposte alla tutela degli stessi. In particolare si invita il Comune a verificare se i fabbricati oggetto di condono edilizio siano stati realizzati all'interno della fascia di rispetto dell'Autostrada A14 ed accertare la sanabilità dell'opera tenendo conto delle disposizioni del vigente Codice della Strada.

Il Comune dovrà altresì verificare che le opere siano suscettibili di sanatoria nel rispetto dell'art. 33 delle Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e la rispondenza del progetto alle norme e previsioni che regolano l'edificazione nell'ambito del territorio comunale alla luce delle disposizioni previste dagli strumenti urbanistici vigenti e dal Regolamento Edilizio.""

Vista la documentazione allegata alla richiesta sopracitata;

Rilevato che gli interventi sono stati realizzati in zona paesisticamente vincolata ai sensi all'art. 157 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., per effetto del Decreto Ministeriale del 12 giugno 1967 che ha dichiarato di notevole interesse pubblico l'area interessata;

Viste le Norme Tecniche d'Attuazione del Piano Paesistico Ambientale Regionale (P.P.A.R.), approvato con delibera Amministrativa del Consiglio Regionale n. 197/89;

Visto il parere favorevole al mantenimento delle opere di cui trattasi espresso dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici della Marche con nota prot. n. 50 del 02/01/2013;

Accertata la conformità del procedimento e relativa istruttoria, a quanto stabilito dall'art. 4 della Legge Regionale 34/2008;

Visto l'art. 107 del Dlgs 18.08.2000, n. 267;

Visto lo Statuto della Provincia di Fermo approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 7 del 14/01/2010;

D E T E R M I N A

1 - di esprimere parere favorevole al rilascio dell'autorizzazione in sanatoria ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 22.01.2004, n. 42 e dell'art. 32 della Legge 47/85 e s.m.i., per le opere da condonare consistenti nell'ampliamento e modifiche di un fabbricato uso abitazione e realizzazione di n. 3 manufatti uso accessori agricoli, ai soli fini paesaggistici e per quanto di competenza, preso atto del parere contenuto nell'istruttoria tecnica, in quanto, sempre come rilevato nel citato parere istruttorio, tali opere non risultano compromettere in maniera determinante il contesto ambientale interessato purché vengano rispettate le seguenti prescrizioni:

- Il Comune verifichi le difformità delle opere oggetto di richiesta di sanatoria rispetto a quelle realizzate nel fabbricato principale (cantina, incremento superfici ed altezza, ecc..), valuti la sanabilità dei lavori eseguiti ed eventualmente provveda al perfezionamento della pratica di condono edilizio con l'integrazione delle somme versate a titolo di oblazione;
- Nel fabbricato principale le pareti esterne vengano tinteggiate con colori tenui, sulla tonalità delle terre, escludendo tinte lavabili ed evitando il bianco;
- Le pareti esterne di tutti i fabbricati accessori oggetto di condono vengano integralmente intonacate e tinteggiate con le modalità sopra indicate;
- Vengano rimosse le coperture in lamiera ondulata e, previa verifica delle strutture, vengano realizzati i manti di copertura in laterizio di colore naturale; eventuali canali di gronda e discendenti pluviali dovranno essere realizzati in rame;
- Vengano eliminate tutte le tettoie ed i manufatti non legittimati da atti autorizzatori e non compresi nella richiesta di sanatoria;
- venga ripristinato lo stato naturale del terreno sulle aree di risulta derivanti dalla demolizione dei fabbricati e manufatti sopra indicati.

2 – di incaricare il Comune a verificare l'attuazione delle prescrizioni sopra formulate e a provvedere, in caso di presenza di altri vincoli, ad acquisire i pareri delle Amministrazioni preposte alla tutela degli stessi;

3 - di incaricare altresì il Comune ad accertare che le opere siano suscettibili di sanatoria nel rispetto dell'art. 33 delle Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e delle disposizioni del vigente Codice della Strada e a verificare la rispondenza del progetto alle norme e previsioni che regolano l'edificazione nell'ambito del territorio comunale;

4 - di trasmettere il presente provvedimento:

- al richiedente ed al Comune interessato con allegata documentazione di rito;
- alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche di Ancona;
- al Segretario Generale per gli adempimenti previsti dallo Statuto ;
- di comunicare il provvedimento all'Assessore competente in occasione dell'invio dell'elenco mensile riepilogativo delle determinazioni dirigenziali;

5 - di procedere alla sua pubblicazione sul sito web della Provincia di Fermo (www.provincia.fm.it);

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

Avverso il presente atto è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti il Tribunale Amministrativo Regionale ovvero, in via alternativa, è ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato, rispettivamente entro 60 (sessanta) e 120 (centoventi) giorni dalla data di ricezione della presente Deliberazione.

Il Responsabile del procedimento
F.to SAURO CENSI

Il Dirigente del Settore
F.to Ing. IVANO PIGNOLONI

Il presente atto viene pubblicato in elenco

Per copia conforme all'originale, in carta libera ad uso amministrativo

Il Dirigente del Settore
Ing. IVANO PIGNOLONI