

Copia di Deliberazione della Giunta Comunale

<p>N. 182 Data 07/08/2018</p> <p>Classifica VI.2.1</p>	<p>Oggetto: PROGETTO CASA COMUNALE - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA - ZONA SPECIALE N.16 "VIA COLLE MADDALENA" VARIANTE AI SENSI DELL'ART. 15 COMMA 5 DELLA L.R. 34/92 E S.M.I. ADOZIONE AI SENSI DELL'ART.30 DELLA L.R. 34/92 E S.M.I.</p>
--	---

L'anno Duemiladiciotto il giorno sette del mese di Agosto alle ore 12:40 in San Benedetto del Tronto, nella Residenza Municipale, convocata nei modi e termini di legge si è riunita la Giunta Comunale, nelle persone dei signori:

	Nome	Carica	Presente	Assente
1)	PIUNTI PASQUALINO	Sindaco	S	
2)	ASSENTI ANDREA	Vice Sindaco	S	
3)	TRAINI ANDREA	Assessore		S
4)	OLIVIERI FILIPPO	Assessore	S	
5)	TASSOTTI PIERLUIGI	Assessore		S
6)	CARBONI EMANUELA	Assessore	S	
7)	RUGGIERI ANNALISA	Assessore		S
8)	BAIOCCHI ANTONELLA	Assessore	S	

Partecipa il Segretario Generale, ANTUONO EDOARDO

Il Sindaco, PIUNTI PASQUALINO in qualità di Presidente, constatata la validità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in discussione la proposta di deliberazione indicata in oggetto

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PER LA GIUNTA COMUNALE

Oggetto: **PROGETTO CASA COMUNALE - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA - ZONA SPECIALE N.16 "VIA COLLE MADDALENA"**
VARIANTE AI SENSI DELL'ART. 15 COMMA 5 DELLA L.R. 34/92 E S.M.I.
ADOZIONE AI SENSI DELL'ART.30 DELLA L.R. 34/92 E S.M.I.

VISTA la proposta del Responsabile del procedimento, qui di seguito integralmente riportata:

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Il Comune di San Benedetto del Tronto è dotato di Variante Generale al P.R.G., approvata definitivamente in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale con D.P.G.R. N. 8369 del 27/11/1990.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 18/07/2012, l'Amministrazione Comunale ha approvato definitivamente un Piano Particolareggiato di Recupero di iniziativa pubblica in variante al P.R.G. vigente, conseguente alla delibera di Consiglio Comunale n. 108 del 26/09/2008 avente ad oggetto: "Progetto casa – Criteri e procedure- Atto di indirizzo".

Il Piano di Recupero, redatto dal Servizio Pianificazione Urbanistica, è composto dai seguenti elaborati:

- Elab. 01 – Individuazione delle aree oggetto di richiesta di Piano di Recupero
- Elab. 02 – Individuazione delle aree speciali oggetto di variante al PRG vigente
- Elab. 03 – Schede progetto delle zone speciali di recupero
- Elab. 04 – Relazioni geologiche delle singole zone speciali di recupero
- Elab. 05 – Relazione illustrativa
- Elab. 06 – Norme Tecniche di Attuazione
- Elab. 07 – Schema di convenzione

Il Piano Particolareggiato di recupero prevede dieci zone speciali da attuarsi mediante singoli Piani di Recupero da convenzionare singolarmente nei tempi previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Per la zona speciale n.16 – Centro Sud – Via Colle Maddalena il Piano Particolareggiato di recupero approvato con D.C.C. 56/2012 prevede la realizzazione di un edificio di civile abitazione in sostituzione del vecchio capannone artigianale fatiscente e non più utilizzato da tempo. Lo standard prodotto dalla nuova previsione viene soddisfatto principalmente mediante la realizzazione e successiva cessione di aree a verde e parcheggio, mentre viene prevista la monetizzazione per una quota inferiore a quella massima ammessa dalle norme del Piano di Recupero.

Viene inoltre prevista la cessione in loco della quota di edilizia sociale pari al 15% della Superficie Utile Lorda Complessiva.

In sintesi la scheda progetto relativa alla zona speciale n. 16 (Elab. n. 3) prevede:

Superficie territoriale = 2990 mq

Volume di progetto = 6680 mc

Superficie fondiaria = 1930 mq

Indice fondiario = 3,46 mc/mq

Standard totale da reperire = 1169 mq

Standard reperiti = 1060 mq (109 mq da monetizzare)

Superficie Utile Lorda complessiva = 2226,66 mq

Superficie Utile Lorda ceduta per edilizia sociale = 334 mq

Con nota protocollo n. 5739 del 15/09/2017, l'ing. Salvatore Pesce tecnico incaricato della SATOR Immobiliare S.g.r., ha presentato una richiesta di variante urbanistica per la zona speciale n. 16 – area di intervento Centro Sud S.r.l. ubicata in Via Colle Maddalena, facente parte del Piano di Recupero denominato Progetto Casa Comunale. Tale richiesta si è resa necessaria in quanto a seguito di verifiche e rilievi accurati della superficie territoriale della area di progetto, sono emerse discordanze tra la superficie reale e quella indicata nella tavole di progetto. Tali discrepanze non consentono di attuare le previsioni del Piano di Recupero vigente mantenendo gli stessi parametri urbanistici ed edilizi, senza apportare lievi modifiche alle previsioni della sagoma limite del fabbricato ne adeguare la superficie territoriale alla reale consistenza. Per tali motivi viene richiesto di modificare:

- a) la superficie fondiaria e il relativo indice fondiario sempre nel limite massimo consentito di 5 mc/mq restando invariato il volume del fabbricato;
- b) l'altezza massima del fabbricato da 11,70 mt. a 12,00 mt., calcolata secondo il vigente R.E.C..

Le aree da cedere come standard urbanistici, in conseguenza della diminuzione della superficie territoriale, subiscono un leggero decremento, sempre comunque nettamente al di sotto del limite massimo monetizzabile (30% della dotazione richiesta).

Per quanto riguarda gli obblighi nei confronti dell'Amministrazione Comunale, viene chiesto di modificare la previsione della cessione del 15% della Superficie Utile Lorda con la messa a disposizione di alloggi da destinare ad affitto a canone calmierato nel limite sempre del 30% della Superficie Utile Lorda. Tale modifica si è resa necessaria anche in virtù dell'attuale proprietà dell'area, Fondo Immobiliare denominato “CIVES”, che intende destinare l'intero immobile ad housing sociale.

Con deliberazione n. 42 del 06/03/2018 la Giunta Comunale, preso atto della proposta pervenuta con nota prot. n. 5739 del 15/09/2017 e successive integrazioni dalla SATOR Immobiliare S.g.r. in qualità di società di gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare denominato “CIVES” relativa alla richiesta di variante urbanistica per la zona speciale n. 16 e ritenuta la proposta di variante di interesse pubblico secondo le indicazioni contenute nel Piano di Recupero approvato con D.C.C. n. 56/2012, ha incaricato il Servizio Pianificazione Urbanistica di redigere gli elaborati di variante relativi alla zona speciale n. 16 del Progetto casa Comunale, ubicata in Via Colle Maddalena.

Gli elaborati di variante redatti, in riferimento al Piano di Recupero approvato con D.C.C. n. 56/2012, sono:

Elaborato 3 – scheda progetto delle zone speciali di recupero – zona speciale n. 16 – STATO APPROVATO

Elaborato 3 – scheda progetto delle zone speciali di recupero – zona speciale n. 16 – VARIANTE

Elaborato 3a – tipologie edilizie costruttive e d'uso – zona speciale n. 16 – STATO APPROVATO

Elaborato 3a – tipologie edilizie costruttive e d'uso – zona speciale n. 16 – VARIANTE

Elaborato 3b – opere di urbanizzazione primaria – zona speciale n. 16 – STATO APPROVATO

Elaborato 3b – opere di urbanizzazione primaria – zona speciale n. 16 – VARIANTE

In sintesi la scheda progetto relativa alla variante della zona speciale n. 16 (Elab. n. 3) prevede:

Superficie territoriale = 2373 mq

Volume di progetto = 6680 mc

Superficie fondiaria = 1336 mq

Indice fondiario = 5,00 mc/mq

Standard totale da reperire = 1169 mq

Standard reperiti = 1037 mq (132 mq da monetizzare)

Superficie Utile Lorda complessiva = 2226,66 mq

Superficie Utile Lorda a canone calmierato = 668 mq (30% della SUL)

Titolo edilizio

Con lettera prot. n. 45452 del 18/07/2018, l'ing. Salvatore Giuseppe Pesce in qualità di tecnico incaricato della SATOR Immobiliare S.G.R. S.p.A., ha inoltrato gli elaborati di dettaglio relativi alla realizzazione del fabbricato e delle opere di urbanizzazione in conformità alla proposta di variante e agli allegati sopra richiamati.

Esaminati tali elaborati di dettaglio, ai sensi di quanto disposto dall'art. 23 comma 1 lettera b del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii., si accerta la sussistenza dei requisiti (precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive) che consentono la possibilità di realizzare l'intervento edilizio in oggetto attraverso segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire.

Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)

Come previsto dalla vigente normativa regionale in materia di V.A.S.(Valutazione Ambientale Strategica) con prot. n. 34722 del 05/06/2018 il Comune di San Benedetto del Tronto, in qualità di Autorità Procedente, ha trasmesso all'Amministrazione Provinciale quale Autorità Competente una nota con la quale si riteneva il Piano di Recupero non soggetto a VAS ai sensi del punto d) del comma 8 dell'art.1.3 della D.G.R. n.1813/2010 che recita : “ 8. *Non sono comunque soggetti a VAS: (omissis) ...le varianti di cui all'art. 15 comma 5 della L.R. 34/92*”.

Con nota prot. n. 15174 del 05/07/2018 acquisita al nostro protocollo al n. 42141 del 05/07/2018, l'Amministrazione Provinciale ha trasmesso una nota con la quale ha condiviso la sussistenza dei requisiti di esclusione invocati.

Pareri

E' stato richiesto con nota prot. n. 37468 del 18/06/2018 il parere ai sensi dell'art.89 del D.P.R. n. 380/2001. Con nota acquisita al nostro prot. n. 41237 del 03/07/2018 il Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio della Regione Marche, P.F. Tutela del Territorio di Ascoli Piceno ha espresso parere favorevole con le seguenti prescrizioni:

l'intervento edificatorio dovrà essere preceduto da studi geo-tecnici al fine di caratterizzare puntualmente la locale stratigrafia e fornire al progettista i parametri necessari per le verifiche previste nelle Nuove Norme Tecniche delle Costruzioni, anche in relazione alla stabilità nei confronti della liquefazione;

in base ai risultati scaturiti da detti studi, dovrà essere stabilita la tipologia di fondazioni più idonea;

al fine di evitare il ristagno delle acque e conseguente scadimento delle caratteristiche geo-meccaniche dei terreni, dovrà essere assicurato il corretto scorrimento di quelle superficiali (sia in, fase di cantiere che di esercizio), mediante opere che garantiscano la regimazione e l'allontanamento delle stesse;

vengono confermate le prescrizioni impartite dal Parere emanato dallo Scrivente, il 17 maggio 2011 n. 24005.

Riguardo la Verifica di Compatibilità Idraulica ai sensi dell'art. 10 della L. R. 22/2011 per la trasformazione urbanistica proposta si concorda con il livello di approfondimento dell'analisi

scelto ovvero quello di Verifica preliminare, in ragione delle indicazioni di cui ai paragrafi 2.2 (ambito di applicazione) e 2.4.1 (livelli della Verifica di Compatibilità Idraulica) delle indicazioni tecnico-pratiche allegate alla D. G. R. n. 53 del 27 gennaio 2014.

La Verifica preliminare di Compatibilità Idraulica è stata effettuata mediante la redazione di apposita relazione da parte del Dott. Falcioni, che contempla i contenuti minimi previsti dalla D. G. R. 11.53/2014.

Considerato che:

"in via teorica la classe d'intervento può essere considerata, di trascurabile impermeabilizzazione potenziale";

"l'intervento di progetto si estende per una superficie totale di 2373,64 metri quadrati, di cui 839 metri quadrati di Verde pubblico impermeabile";

"la normativa non prevede opere compensative di invarianza, nel caso in cui gli interventi di progetto prevedano un aumento delle zone permeabili tra l'ante ed il post operam";

mancano notizie storiche relative ad esondazioni accadute in tempi passati, che abbiano interessato le aree oggetto di trasformazione;

si ritiene la trasformazione urbanistica di che trattasi, compatibile idraulicamente con il regime idraulico dei corsi d'acqua presenti nel territorio interessato.

L'intervento dovrà in ogni caso assicurare il perseguimento del principio di Invarianza idraulica ai sensi della L. R. 22/2011 e secondo i criteri dettati dalla Delibera già richiamata. La verifica del rispetto di tali prescrizione è di competenza del Comune, Ente che rilascia il titolo abilitativo alla realizzazione dell'intervento.

Ove si preveda di realizzare gli scarichi delle reti fognarie a servizio della nuova realizzazione previste in variante nel corso d'acqua demaniale, gli stessi dovranno essere soggetti a concessione idraulica ai sensi del R. D. 523/1904 e L. R. 05/2006, da parte della P. F. Tutela del Territorio della Provincia di Ascoli Piceno previa autorizzazione idraulica all'esecuzione delle opere.

Devono essere rispettate le disposizioni di cui al D.P.R. n. 151/2011 in merito alle attività sottoposte a prevenzione incendi.

Vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 108 del 26/09/2008;

Vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 18/07/2012;

Vista la Legge n. 1150/1942 e s.m.i.;

Visto il D.I. 1444/1968;

Vista la Legge Regionale n. 34/92 e s.m.i.;

Visto il D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;

Vista la Delibera di Giunta Comunale n. 42 del 06/03/2018;

Valutata la competenza della Giunta Comunale per l'approvazione di strumenti urbanistici attuativi conformi al P.R.G.;

Pertanto si propone all'Onorevole Giunta Comunale:

D I D E L I B E R A R E

- 1) di prendere atto della proposta pervenuta con nota prot. n. 5739 del 15/09/2017 e successive integrazioni prot. n. 65934 del 19/10/2017 e prot. n. 76656 del 07/12/2017 dalla SATOR Immobiliare S.g.r. in qualità di società di gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare denominato "CIVES" relativa alla richiesta di variante urbanistica per la zona speciale n. 16 – area di intervento Centro Sud S.r.l. ubicata in Via Colle Maddalena, facente parte del Piano di Recupero denominato Progetto Casa Comunale.
- 2) di condividere in ogni sua parte il contenuto del documento istruttorio redatto dal responsabile del procedimento che allegato al presente atto ne fa parte integrante e sostanziale.
- 3) di ritenere la proposta di variante di interesse pubblico secondo le indicazioni contenute nel Piano di Recupero approvato con D.C.C. n. 56/2012 e confermate con D.G.C. 42/2018.
- 4) di **adottare**, ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/92 e con la procedura di cui all'art. 30 della medesima L.R., la variante alla zona speciale n. 16 del Progetto casa Comunale ubicata in Via Colle Maddalena composta dai seguenti elaborati che si allegano al presente atto per farne parte integrante e sostanziale:

Elaborato 3 – scheda progetto delle zone speciali di recupero – zona speciale n. 16 – STATO APPROVATO

Elaborato 3 – scheda progetto delle zone speciali di recupero – zona speciale n. 16 – VARIANTE

Elaborato 3a – tipologie edilizie costruttive e d'uso – zona speciale n. 16 – STATO APPROVATO

Elaborato 3a – tipologie edilizie costruttive e d'uso – zona speciale n. 16 – VARIANTE

Elaborato 3b – opere di urbanizzazione primaria – zona speciale n. 16 – STATO APPROVATO

Elaborato 3b – opere di urbanizzazione primaria – zona speciale n. 16 – VARIANTE

- 5) di accertare, ai sensi di quanto disposto dall'art. 23 comma 1 lettera b del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii., la sussistenza dei requisiti (precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive) che consentono la possibilità di realizzare l'intervento edilizio in oggetto attraverso segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, esaminati gli elaborati di dettaglio trasmessi con lettera prot. n. 45452 del 18/07/2018 dall'ing. Salvatore Giuseppe Pesce in qualità di tecnico incaricato della SATOR Immobiliare S.G.R. S.p.A..
- 6) di dare atto che il dirigente del Settore Gestione del Territorio ed Attività Produttive svolgerà tutti gli atti conseguenti.

Propone inoltre di rendere il presente atto immediatamente eseguibile mediante separata votazione ai sensi dell'art.134 del D.Lgs. n.267/2000, vista l'urgenza di dare seguito all'istanza formulata dalla ditta proponente.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

DOTT. TIBURTINI GIONNI

Sulla presente proposta di deliberazione si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000 parere FAVOREVOLE di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa

Il Dirigente
ex Decreto Sindacale 10/2017
GESTIONE DEL TERRITORIO ED
ATTIVITA' PRODUTTIVE
ing. Germano Polidori

Sulla presente proposta di deliberazione si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000, parere FAVOREVOLE di regolarità contabile

Il Dirigente
GESTIONE DELLE RISORSE
ECONOMICHE E FINANZIARIE
dott. Antonio Rosati

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta del Responsabile del Procedimento;

Vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 108 del 26/09/2008;

Vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 18/07/2012;

Vista la Legge n. 1150/1942 e s.m.i.;

Visto il D.I. 1444/1968;

Vista la Legge Regionale n. 34/92 e s.m.i.;

Visto il D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;

Vista la Delibera di Giunta Comunale n. 42 del 06/03/2018;

Assunto sulla presente proposta di deliberazione il parere favorevole di regolarità tecnica, espresso ai sensi degli artt. 49 comma 1 e 147bis comma 1, del D.Lgs 267/2000, dal Dirigente del Settore Gestione del Territorio ed Attività Produttive;

Assunto altresì sulla presente proposta di deliberazione il parere favorevole di regolarità contabile, espresso ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, dal Dirigente del Settore Gestione delle Risorse in quanto la stessa comporta riflessi indiretti sulla situazione economico-finanziaria dell'ente;

Valutata la competenza della Giunta Comunale per l'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi conformi al P.R.G.;

Con votazione resa in forma palese e per alzata di mano,

D E L I B E R A

1. di prendere atto della proposta pervenuta con nota prot. n. 5739 del 15/09/2017 e successive integrazioni prot. n. 65934 del 19/10/2017 e prot. n. 76656 del 07/12/2017 dalla SATOR Immobiliare S.g.r. in qualità di società di gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare denominato "CIVES" relativa alla richiesta di variante urbanistica per la zona speciale n. 16 – area di intervento Centro Sud S.r.l. ubicata in Via Colle Maddalena, facente parte del Piano di Recupero denominato Progetto Casa Comunale.
2. di condividere in ogni sua parte il contenuto del documento istruttorio redatto dal responsabile del procedimento che allegato al presente atto ne fa parte integrante e sostanziale.

3. di ritenere la proposta di variante di interesse pubblico secondo le indicazioni contenute nel Piano di Recupero approvato con D.C.C. n. 56/2012 e confermate con D.G.C. 42/2018.
4. di **adottare**, ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/92 e con la procedura di cui all'art. 30 della medesima L.R., la variante alla zona speciale n. 16 del Progetto casa Comunale ubicata in Via Colle Maddalena composta dai seguenti elaborati che si allegano al presente atto per farne parte integrante e sostanziale:

Elaborato 3 – scheda progetto delle zone speciali di recupero – zona speciale n. 16 – STATO APPROVATO

Elaborato 3 – scheda progetto delle zone speciali di recupero – zona speciale n. 16 – VARIANTE

Elaborato 3a – tipologie edilizie costruttive e d'uso – zona speciale n. 16 – STATO APPROVATO

Elaborato 3a – tipologie edilizie costruttive e d'uso – zona speciale n. 16 – VARIANTE

Elaborato 3b – opere di urbanizzazione primaria – zona speciale n. 16 – STATO APPROVATO

Elaborato 3b – opere di urbanizzazione primaria – zona speciale n. 16 – VARIANTE

5. di accertare, ai sensi di quanto disposto dall'art. 23 comma 1 lettera b del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii., la sussistenza dei requisiti (precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive) che consentono la possibilità di realizzare l'intervento edilizio in oggetto attraverso segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, esaminati gli elaborati di dettaglio trasmessi con lettera prot. n. 45452 del 18/07/2018 dall'ing. Salvatore Giuseppe Pesce in qualità di tecnico incaricato della SATOR Immobiliare S.G.R. S.p.A..
6. di dare atto che il dirigente del Settore Gestione del Territorio ed Attività Produttive svolgerà tutti gli atti conseguenti.

Con successiva votazione, resa nei modi di legge, ai sensi e per gli effetti dell'art.134 comma 4, del D.Lgs.n.267/2000, il presente atto è dichiarato immediatamente eseguibile.

F.to IL SINDACO

F.to IL SEGRETARIO GENERALE

PIUNTI PASQUALINO

ANTUONO EDOARDO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

□ La presente deliberazione è pubblicata all'albo pretorio in data 08/08/2018 ed iscritta al n.2713 del Registro di Pubblicazione.

La presente deliberazione è rimasta affissa all'albo pretorio dal 08/08/2018 al 22/08/2018 per 15 giorni consecutivi, ex art. 124 comma 1, del D.Lgs.n.267/2000



Il Direttore del Servizio
Segreteria Generale

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

□ La presente deliberazione è immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art.134 comma 4, del D.Lgs n.267/2000.

□ La presente deliberazione è divenuta esecutiva a seguito di pubblicazione all'albo pretorio per 10 giorni consecutivi il 18/08/2018 ex art.134 comma 3, del D.Lgs.n.267/2000.



Il Direttore del Servizio
Segreteria Generale

La presente copia, di n. _____ fogli, è conforme all'originale depositato agli atti in questo Ufficio.

li _____

Il Direttore del Servizio
Segreteria Generale
