

**Copia di Deliberazione della Giunta Comunale**

<p><b>N. 121</b>  <b>Data 16/07/2015</b></p> <p>Classifica VI.2.1</p>	<p>Oggetto: <b>PROGETTO CASA COMUNALE - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA - ZONA SPECIALE N.18 "CORSO G.MAZZINI" - 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.</b></p>
---	--

L'anno Duemilaquindici il giorno sedici del mese di Luglio alle ore 16:20 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)	GASPARI GIOVANNI	Sindaco	S	
2)	FANINI ELDO	Vice Sindaco	S	
3)	CANDUCCI PAOLO	Assessore	S	
4)	SESTRI LEO	Assessore		S
5)	SORGE MARGHERITA	Assessore	S	
6)	SPADONI LUCA	Assessore		S

Partecipa il Vice Segretario Generale, TALAMONTI CATIA

Il Sindaco, GASPARI GIOVANNI 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.18 "CORSO G.MAZZINI" - 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:

### **PROPOSTA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

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 27.11.90.

Con Delibera di C.C.n. 56 del 18/07/2012 l'A.C. ha approvato definitivamente un Piano particolareggiato di recupero di iniziativa pubblica in variante al P.R.G. vigente con la procedura prevista dall'art.26 della l.reg.34/92 e s.m.i. Tale atto è susseguente agli atti di indirizzo del Consiglio Comunale approvati con Delibera di C.C. n.199 del 14/12/2007 "*Schema direttore del P.R.G.- atto di indirizzo per la redazione del nuovo piano regolatore generale. Approvazione*", e con Delibera di C.C. n.108 del 26.9.2008 "*Progetto casa - Criteri e procedure - Atto di indirizzo*".

La variante è composta dai seguenti elaborati tecnico-grafici prodotti dal Servizio Pianificazione Urbanistica:

- 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

All'interno del Piano Particolareggiato di recupero sono previste dieci zone speciali di attuazione composte da altrettanti piani di recupero da convenzionarsi in maniera singola nei tempi previsti dalle Norme tecniche di attuazione (dieci anni).

Per la zona speciale n.18 il progetto riguardava la riqualificazione di un edificio adibito in passato a servizi per la collettività (ex palazzo Polizia Stradale in zona Z del PRG), ora dismesso da tempo e ubicato nel centro cittadino in un'area densa e fortemente urbanizzata lungo l'asse principale di collegamento Nord-Sud della città. Il progetto di ristrutturazione prevedeva la rimodellazione del volume esistente con modifiche della sagoma del fabbricato e la completa trasformazione della destinazione dello stesso a civile abitazione. La riqualificazione produceva uno standard pro capite per l'intera volumetria di progetto pari a mq. 376. Tale necessità veniva soddisfatta mediante la realizzazione di un parcheggio a raso di mq. 361 e di un livello interrato sempre destinato a parcheggio di mq. 348 per complessivi mq. 709. Pertanto il progetto prevedeva oltre al soddisfacimento dello standard di cui al D.M. 1444/68, aree in esubero che andavano a migliorare la vivibilità di questa zona fortemente congestionata. Le unità abitative per l'edilizia sociale andavano reperite secondo quanto previsto dalla D.G.C. n. 280 del 29/09/2009 in sito nella misura del 15% della SUL quale cessione in proprietà al Comune oppure nella misura del 30% della SUL in affitto convenzionato per almeno 20 anni; era possibile il trasferimento di tali obbligazioni in im-

mobili di proprietà del richiedente anche a distanza in accordo con il Comune.

In sintesi il progetto approvato prevedeva:

- la realizzazione di un volume pari a 3765 mc di cui 565 mc per edilizia sociale;
- una superficie fondiaria pari a 999 mq;
- un indice fondiario If pari a 3,77 mc/mq;
- la realizzazione di un parcheggio a raso pari a mq. 361;
- la realizzazione di un parcheggio interrato pari a mq. 348;
- l'edilizia sociale in proprietà da definire secondo D.G.C. n. 280/09.

Con nota acquisita a ns. prot. n.23356 del 10/04/2015 la signora Ricci Laura, in qualità di proprietaria, ha richiesto una variante al piano di recupero approvato con D.C.C.n.56/2012 inoltrando i seguenti elaborati:

- Relazione tecnica e di abbattimento barriere architettoniche
- Documentazione fotografica
- Computo metrico estimativo OO.UU. primaria
- Elaborato: stato attuale
- Elaborato: progetto
- Elaborato: viste planivolumetriche

Le modifiche proposte dalla proprietà si sono rese necessarie in quanto l'intervento progettato non è risultato appetibile commercialmente causandone la non attuazione. In particolare è risultata troppo dispendiosa la realizzazione del piano interrato da destinare parte a parcheggio pertinenziale e parte a parcheggio pubblico con accesso da unico scivolo, creando inoltre uno stato di comunione poco gradito agli operatori del settore potenzialmente interessati ad attuare l'intervento.

Oltremodo, lo standard previsto a parcheggio pubblico seppure sovradimensionato in riferimento all'intervento proposto, risultava come superficie effettivamente disponibile a parcheggio notevolmente inferiore, essendo disposto su due livelli con la necessità di realizzazione dello scivolo.

Il nuovo fabbricato previsto dal progetto approvato non migliorava di fatto la versatilità della ripartizione interna delle unità immobiliari e riduceva il fronte stradale lato ovest, ove sarebbe opportuna la maggiore visibilità possibile dalla statale al fine di insediarvi un'attività commerciale.

Inoltre, l'attuale ubicazione del fabbricato esistente, già consente la formazione di un notevole numero di posti auto prospicienti la statale e nel retro del fabbricato all'interno del lotto fondiario, non risultando quindi necessaria la creazione di un livello interrato con aggravii sia sui costi di realizzazione che sulle modalità di realizzazione dell'intervento.

Infine, visto l'attuale mercato immobiliare, la volontà della richiedente non è quella di cedere in proprietà gli alloggi per l'edilizia sociale, ma metterli a disposizione a canone calmierato.

Con Delibera di Giunta Comunale n.66 del 7/5/2015 l'A.C. ha fornito indirizzi all'Ufficio di Piano in merito all'intervento di cui trattasi ritenendo mantenuto l'interesse pubblico alla stipula della convenzione anche con le modifiche proposte e incaricando l'Ufficio stesso di redigere gli elaborati di Variante, trattandosi di Piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

Gli elaborati di variante sono:

- ❑ Elaborato n.03 – Scheda progetto delle zone speciali di recupero – zona speciale n.18 – Stato approvato
- ❑ Elaborato n.03 – Scheda progetto delle zone speciali di recupero – zona speciale n.18 – Variante
- ❑ Elaborato n.03a – Tipologie costruttive edilizie e d'uso – zona speciale n.18 – Variante
- ❑ Elaborato n.03b – Opere di urbanizzazione primaria – zona speciale n.18 – Variante
- ❑ Relazione tecnica illustrativa della variante

Come visibile dal confronto dell'elaborato n.03 di variante e di quello dello stato approvato, le modifiche apportate sono state le seguenti:

- la ristrutturazione dell'edificio esistente con il solo spostamento del solaio di calpestio del sottotetto per renderlo abitabile;
- la rimodellazione del lotto di intervento, a parità di perimetro ed area, con nuova soluzione della SF e dello SU;
- l'eliminazione del piano interrato sia pubblico che privato;
- la formazione di un comodo e capiente parcheggio pubblico a raso con accesso da via Aleardi;
- la formazione di posti auto pertinenziali scoperti nel contesto del lotto privato.

In particolare il progetto di variante prevede quindi:

il mantenimento del fabbricato nella sua attuale posizione, ivi ricavando:

- A) u.i. commerciale al piano terra;
- B) n. 4 u.i. al piano primo ad uso residenziale;
- C) n. 4 u.i. al piano secondo ad uso residenziale;
- D) n. 4 u.i. al piano terzo ad uso residenziale.

Il tamponamento interno del piano terzo verrà eseguito in prossimità della porzione piana alta mt 2,70, lasciando gli spazi spioventi ad uso ripostigli, non computati nella SUL di progetto.

La nuova distribuzione interna prevede la sola apertura di una finestra sul prospetto sud ed il mantenimento dei balconi esistenti.

All'interno dell'attuale vano scala verrà ricostruita la scala condominiale con l'inserimento dell'ascensore.

Sulla copertura, accessibile da scala retrattile e botola, troveranno alloggiamento i pannelli solari e fotovoltaici e gli armadietti per gli inverter addossati all'extracorsa dell'ascensore.

Nella corte pertinente il lotto privato verranno ricavati numerosi posti auto, alcuni prospicienti la SS 16 ed altri accessibili da via Aleardi tramite i percorsi carrabili del parcheggio pubblico.

La superficie disponibile a standard pubblico è notevolmente superiore ai minimi prescritti, e verrà arredata a parcheggio pubblico.

La Variante è configurabile quale variante al piano di recupero di iniziativa pubblica per la zona speciale n.18 da approvare mediante un piano attuativo conforme al PRG ai sensi dell'art.15 c.5 della L.R.34/92 con la procedura di cui all'art.30 della L.R.34/92, che a seguito dell'approvazione della L.R.22/2011 si configura con una doppia approvazione di delibera di giunta comunale intervallata dall'espressione delle osservazioni dei privati e dell'Amministrazione provinciale

Con ns.nota prot.n.33528 del 22/05/2015 è stata richiesta all'Amministrazione Provinciale, ai sensi dell'art.1.3 punto 10 delle linee guida regionali in materia di VAS (D.G.R.n.1813/2010), l'esclusione dalla assoggettabilità a VAS ai sensi del punto d) comma 8) dell'art.1.3 delle medesime linee guida regionali ("non sono soggette a VAS... le varianti ai sensi dell'art.15 comma 5 della L.reg.34/92").

Con nota prot.n.27325 del 4/6/2015 (acquisita a ns.protocollo n.36436 del 4/6/2015, l'Amministrazione Provinciale ha condiviso tale esclusione.

Non sono presenti vincoli di sorta e non si incide sulla zonizzazione acustica comunale non incidendo sulle destinazioni e sulle funzioni insediate.

Per le motivazioni sopra dette la Variante proposta non modifica gli elaborati n.1 e 2 della citata Delibera di C.C.n. 56 del 18/07/2012 . Inoltre non vengono modificati gli elaborati già approvati del piano di recupero relativi alle Norme tecniche di attuazione, alla relazione generale illustrativa, la relazione geologica e allo schema di convenzione tipo.

Il Direttore del Servizio pianificazione urbanistica  
(ing.Marco Cicchi)

Pertanto di propone:

VISTA la Delibera di C.C.n.56 del 18.07.2012 “PROGETTO CASA COMUNALE (PRIMO STRALCIO) - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA – Approvazione definitiva ai sensi dell’art.26 della l.r.34/92 e s.m.i.”;

VISTA la legge n. 1150 del 17.8.1942 (legge urbanistica) e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTO il decreto interministeriale n. 1444 del 2.4.1968;

VISTA la legge n. 457 del 05.8.1978 (Norme per l’edilizia residenziale) ;

VISTO il Piano Regolatore Generale vigente, approvato in adeguamento al P.P.A.R. con D.P.G.R. n. 8369 del 27.11.90 e s.m.i.;

VISTA la legge regionale n. 34 del 5.8.92, avente per oggetto: "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTO il D.Lgs. n.152 del 3.4.2006 come modificato dal D.Lgs.n.4 del 16.1.2008;

VISTA la D.G.R. n.1813 del 21/12/2010;

VISTA la L.R. 22/2011 che ha modificato la L.R.34/92 sulle modalità di approvazione dei piani attuativi;

VISTA la Deliberazione del Consiglio Comunale n.199 del 14/12/2007 “*Schema direttore del P.R.G.- atto di indirizzo per la redazione del nuovo piano regolatore generale. Approvazione*”;

**RICHIAMATE:**

la Delibera di C.C. n.108 del 26.9.2008 ““Progetto casa - Criteri e procedure - Atto di indirizzo”;

la Delibera di G.C. n.37 del 12.2.2009 “Progetto Casa - Fase 1 - Predisposizione schema di avviso pubblico - Indirizzi - Nomina Commissione giudicatrice”;

la Delibera di G.C. n. 280 del 29.09.2009 “Progetto Casa – Fase 1 – Indirizzi operativi”;

la Delibera di G.C. n.150 del 03.06.2010 “Progetto Casa comunale - Presa d’atto verbale commissione giudicatrice - Avvio procedura di assoggettabilità a VAS ”;

la Delibera di G.C. n.58 del 22.03.2011 “Progetto Casa Comunale - Presa atto pronuncia assoggettabilità a VAS - Incarico all’Ufficio di Piano per redazione atti – Indirizzi”;

la Delibera di G.C. n.66 del 07/05/2015 “Progetto casa comunale - Piano particolareggiato di recupero di iniziativa pubblica - Zona speciale n.18 "Corso G.Mazzini" - Richiesta di variante – Indirizzi”

ACQUISITO il parere di regolarità tecnica espresso, per quanto di competenza, dal Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio ai sensi dell’art.49 del T.U. 267/2000, così formulato: “favorevole”;

TENUTO conto che il presente atto non costituisce aumento di spesa nè diminuzione di entrata dell’Ente si prescinde dall’acquisire il parere in merito alla copertura finanziaria dell’atto medesimo prevista dall’art.49 del T.U. 267/2000;

### **SI PROPONE DI DELIBERARE**

di **PRENDERE ATTO** del documento istruttorio redatto dal responsabile del procedimento e farne proprie le considerazioni in esso contenute relative alla proposta di adozione della variante al piano particolareggiato di recupero di iniziativa pubblica denominato “Progetto casa comunale ” -zona speciale n.18 “Corso G.Mazzini”, depositato nel fascicolo d’ufficio;

di **ADOTTARE** la variante alla zona speciale n.18 “Corso G.Mazzini” del Progetto casa comunale, redatta dal Servizio pianificazione urbanistica ai sensi dell’art.15 c.4 e 5 della L.R. 34/92 e s.m.i. e con la procedura di cui all’art.30 della medesima L.R.;

di **DARE MANDATO** al Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio di svolgere tutti gli atti conseguenti;

di **PROPORRE** l'immediata eseguibilità della delibera mediante separata ed unanime votazione ai sensi dell'art.134 del D.Lgs.267/2000;

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

CICCHI MARCO

---

---

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 36/2011  
SVILUPPO E QUALITÀ DEL  
TERRITORIO E DELL'ECONOMIA  
LOCALE  
ing. Germano Polidori

---

---

## LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta del Responsabile del Procedimento;

RITENUTO di dover deliberare in merito;

VISTA la Delibera di G.C.n.66 del 07/05/2015 “Progetto casa comunale - Piano particolareggiato di recupero di iniziativa pubblica - Zona speciale n.18 "Corso G.Mazzini" - Richiesta di variante – Indirizzi”;

VALUTATO immutato l'interesse pubblico rispetto alla proposta allegata alla D.C.C.n.56 del 18.07.2012 ;

ACQUISITO altresì il parere di regolarità tecnica espresso, per quanto di competenza, dal Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio ai sensi dell'art.49 del T.U. 267/2000, così formulato: “favorevole”;

TENUTO conto che il presente atto non costituisce aumento di spesa nè diminuzione di entrata dell'Ente si prescinde dall'acquisire il parere in merito alla copertura finanziaria dell'atto medesimo prevista dall'art.49 del T.U. 267/2000

Con votazione unanime, resa in forma palese e per alzata di mano, anche ai fini dell'immediata eseguibilità,

## D E L I B E R A

1) di approvare la proposta del Responsabile del procedimento intendendola qui integralmente richiamata;

2) di **ADOTTARE** la variante alla zona speciale n.18 “Corso G.Mazzini” del Progetto casa comunale, redatta dal Servizio pianificazione urbanistica ai sensi dell'art.15 c.4 e 5 della L.R. 34/92 e s.m.i. e con la procedura di cui all'art.30 della medesima L.R.;

3) di **DARE MANDATO** al Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio di svolgere 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 che dà il seguente risultato “UNANIME”, il presente atto è dichiarato **immediatamente eseguibile**.

---

**F.to IL SINDACO**

**F.to IL VICE SEGRETARIO GENERALE**

GASPARI GIOVANNI

TALAMONTI CATIA

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

□ La presente deliberazione è pubblicata all'albo pretorio in data 20/07/2015 ed iscritta al n.2221 del Registro di Pubblicazione.

La presente deliberazione è rimasta affissa all'albo pretorio dal 20/07/2015 al 03/08/2015 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 16/07/2015 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

---