

Copia di Deliberazione della Giunta Comunale

<p>N. 67 Data 07/05/2015</p> <p>Classifica VI.2.1</p>	<p>Oggetto: PIANO DI RESTAURO CONSERVATIVO CON PARZIALE RISTRUTTURAZIONE DEL FABBRICATO DELL'EX CINEMA DELLE PALME - VARIANTE AI SENSI DELL'ART.15 COMMA 5 DELLA L.REG.34/92 - LEGGE N.457/78 - APPROVAZIONE DEFINITIVA AI SENSI DELL'ART.30 DELLA L.REG.34/92 E S.M.I.</p>
--	---

L'anno Duemilaquindici il giorno sette del mese di Maggio alle ore 16:00 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, DOTT. ROBERTO DE BERARDINIS

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: PIANO DI RESTAURO CONSERVATIVO CON PARZIALE RISTRUTTURAZIONE DEL FABBRICATO DELL'EX CINEMA DELLE PALME - VARIANTE AI SENSI DELL'ART.15 COMMA 5 DELLA L.REG.34/92 - LEGGE N.457/78 - APPROVAZIONE DEFINITIVA AI SENSI DELL'ART.30 DELLA L.REG.34/92 E S.M.I.

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

PROPOSTA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Premessa

Il vigente PRG approvato con DPGR n.8369 del 27.11.1990 individua un comparto edilizio all'interno della zona Storica "A2-Centro", normata dall'art. 28 delle N.T.A. del PRG/90 vigente.

Con istanza prot.n.35061 del 20/06/2014 poi integrata dalla successiva del 08/07/2014 ns.prot.n. 39729, la proprietà del complesso edilizio denominato "ex Cinema delle Palme" ha presentato una proposta di piano di recupero di iniziativa privata ai sensi dell'art.31 lett.d) della Legge n.457/78. Tale progetto intende proporre il restauro conservativo con parziale ristrutturazione del fabbricato già destinato a sala cinematografica denominato "Cinema delle Palme".

Con Deliberazione di Giunta Municipale n.164 del 18/08/2014 è stato adottato il piano di recupero del fabbricato in parola ai sensi dell'art.31 della L.n.457/78 con la procedura prevista dalla Variante al PRG ai sensi dell'art.15 comma 5 della L.Reg.34/92 e s.m.i.

Il Piano è stato pubblicato all'albo pretorio comunale on line dal 25/08/2014 per sessanta giorni consecutivi ai sensi dell'art.30 della L.Reg.34/92 e s.m.i. e trasmesso all'Amministrazione Provinciale per l'espressione delle eventuali osservazioni.

La Segreteria generale del Comune con propria nota prot.n.65436 del 27/10/2014, al termine del periodo di deposito di cui sopra, ha inoltrato la relata di pubblicazione comunicando che è pervenuta un'unica osservazione da parte dell'Amministrazione Provinciale di Ascoli Piceno con nota acquisita a nostro protocollo n.62719 del 15/10/2014.

L'osservazione pervenuta unitamente alla Determinazione Dirigenziale n.2737 del 7/10/2014, contiene i seguenti elementi:

- 1) Si invita il Comune a modificare il testo del procedimento di cui trattasi a seguito della decadenza del Piano di Recupero "A2 Centro"
- 2) Si invita il Comune a stralciare dall'elenco elaborati la tavola 9.2 "Norme tecniche di attuazione dello stato attuale e di variante" per le motivazioni riportate nel citato documento.

Controdeduzione alle osservazioni pervenute:

Controdeduzione all'osservazione n.1 : La Provincia ritiene che l'oggetto del Piano di recupero in parola vada modificato poiché il piano di recupero A2 Centro, a cui l'edificio dell'ex Cinema delle Palme appartiene, risulta essere scaduto per decorso del termine decennale indicato dalla L.457/78. Tenendo conto che ai sensi dell'art.17 della L.n.1150/1942 la validità del piano particolareggiato rimane anche alla sua scadenza " *rimanendo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso.*", si ritiene comunque proporre di accogliere l'osservazione della Provincia modificando l'oggetto del Piano di Recupero nella seguente maniera

“PIANO DI RESTAURO CONSERVATIVO CON PARZIALE RISTRUTTURAZIONE DEL FABBRICATO DELL'EX CINEMA DELLE PALME - VARIANTE AI SENSI DELL'ART.15 COMMA 5 DELLA L.REG.34/92 - LEGGE N.457/78”.

Controdeduzione all'osservazione n.2 : La Provincia ritiene che, non essendo state trasmesse integralmente le norme del Piano di Recupero “A2 Centro” la lettura dell'elaborato 9.2 “Norme tecniche di attuazione dello stato attuale e di variante” sia difficoltosa e pertanto propone di stralciare il documento dagli elaborati di Piano rendendo quindi lo stesso progetto presentato il Piano di recupero dell'edificio contenente tutti i parametri, prescrizioni specifiche, indici da rispettare nell'intervento, rendendo inutile presentare un ulteriore elaborato normativo.

Si condivide tale assunto proponendo lo stralcio di tale elaborato 9.2 “Norme tecniche di attuazione dello stato attuale e di variante” dagli elaborati di Piano di recupero.

Al fine di evitare per il piano di recupero in parola richieste di variante urbanistiche per modifiche non essenziali al progetto nella convenzione è stato inserito all'art.14 “Modifiche” un comma che recita quanto segue:

“Eventuali modifiche al Piano di recupero approvato con Delibera di Giunta Comunale n. _____ del _____ che non incidano sulla sagoma approvata, non aumentino la superficie coperta e non modifichino i parametri urbanistici ed edilizi contenuti nel medesimo piano di recupero (come a titolo esemplificativo volumi tecnici strettamente necessari per l'inserimento di impianti tecnologici, modifiche ai collegamenti verticali e alle rampe di accesso all'immobile, scelte architettoniche non incidenti sulla sagoma del fabbricato), potranno essere approvate mediante variante al permesso di costruire iniziale, senza variante al piano di recupero. Qualora le proposte modificassero le scelte progettuali e architettoniche approvate dalla Soprintendenza ai BB.AA. delle Marche , le varianti prima della loro approvazione dovranno essere sottoposta al nulla osta del medesimo Ente.”

Si propone di richiamare espressamente nell'approvazione del piano di recupero tale comma quale prescrizione operativa.

Pareri e nulla osta

E' stato richiesto il parere previsto dall'art.89 del D.P.R.380/2001 che è stato rilasciato dal Servizio Genio Civile dell'Amministrazione Provinciale con nota prot.n.45871 del 29/10/2014 ed acquisito con nostro protocollo n.66460 del 29/10/2014 espresso in termini favorevoli confermando il precedente parere proprio protocollo n.38550 del 28/08/2012, che riportava le seguenti prescrizioni:

1. nella fase esecutiva del Piano dovranno essere valutate e adottate misure idonee all'abbattimento della falda acquifera (sistema well-point) stimata ad una profondità di circa metri 1,00 dal p.c., e che interferirà sicuramente sia con le fondazioni che con i fronti di scavo del piano interrato;
2. I muri contro terra del piano interrato dovranno essere impermeabilizzati ed inoltre a tergo degli stessi dovranno prevedersi opere di drenaggio e di allontanamento delle acque;
3. Come ulteriore prescrizione (aggiuntiva rispetto al precedente parere) si richiede nella fase esecutiva di produrre la verifica tecnica per la definizione delle misure compensative rivolte al perseguimento del principio dell'invarianza idraulica per le trasformazioni territoriali ai sensi del Titolo III punto 3.1 della D.G.R.n.53/2014.

E' stato recepito il parere favorevole della Soprintendenza ai BB.AA. e del Paesaggio delle Marche (prot.n.5386 del 8/4/2014).

E' presente l'autocertificazione del progettista di conformità alle normative igienico sanitarie per le unità residenziali e quelle commerciali-direzionali ai sensi dell'art.20 comma 1 del D.P.R.n.380/2011 e s.m.i. che è stato integrato dalla conferenza di servizi effettuata dal Comune.

Al fine di recepire i pareri dei Servizi del Comune e della ASUR competente per territorio necessari per l'approvazione del Piano di Recupero, il Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio con

propria nota prot.n.65713 del 27/10/2014 ha convocato una conferenza di servizi per il 4/11/2014 poi aggiornata a seguito delle integrazioni richieste al 17/03/2015.

Con nota protocollo n.14627 del 6/3/2015 la proprietà ha integrato il progetto sostituendo i seguenti elaborati:

ELAB N.2 PIANTE PIANO TERRA

ELAB.N.5 PROSPETTI E SEZIONI

ELAB N.6 PLANIMETRIE ADEMPIMENTI L.13/89 E DM 236/89

ELAB N.7 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

ELAB N.12 SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CESSIONE DELLA SALA POLIFUNZIONALE

Ad ulteriore integrazione dei chiarimenti richiesti dal Settore LL.PP. in sede di conferenza di servizi sono state consegnate con la stessa nota prot.n.14627 del 6/3/2015 i seguenti elaborati :

ELAB. S.N. Relazione di valutazione dei campi elettromagnetici

ELAB. S.N. Computo metrico estimativo per le opere da sostenere a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria

ELAB. S.N. Computo metrico estimativo per le opere da sostenere a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria

La conferenza di servizi del 17/03/2015 ha fornito i pareri dei servizi comunali coinvolti (LL.PP.) e dell'ASUR competente per territorio resi in maniera favorevole con le seguenti prescrizioni da inserire nel corpo della delibera di approvazione:

- 1) Al Settore comunale LL.PP. venga riservata l'Alta sorveglianza sui lavori inerenti le opere di cui si richiede lo scomputo da eseguire nel piano di recupero in parola
- 2) Si propone un frazionamento, per la striscia di suolo pubblico dove insiste il cavedio per l'areazione del piano interrato, con cessione al privato che prende in carico sia la gestione che la manutenzione perpetua dell'area lasciando al Comune la servitù pubblica di passaggio. Il vantaggio per il privato, in termini di valore del suolo, può essere coperto dall'esuberanza dell'importo delle opere cedute al Comune e realizzate dal privato stesso di cui si richiede lo scomputo. Tale permuta va inserita in una successiva convenzione da stipularsi prima dell'ottenimento dell'agibilità dell'edificio, da approvarsi in Consiglio Comunale su richiesta del privato medesimo. In caso di mancata approvazione di tale fattispecie la griglia di areazione non potrà essere continua ma frazionata ed adeguatamente realizzata con materiali antisdrucchiolevoli.
- 3) Inserire nello schema di convenzione, all'art.4 "*Obblighi del soggetto proponente*", che il progetto delle opere di urbanizzazione esaminato dalla conferenza di servizi, ed allegato al piano di recupero, ha valore di progetto preliminare/definitivo mentre per il rilascio del permesso di costruire il soggetto proponente dovrà produrre il progetto esecutivo dotato di tutti gli elaborati necessari dalla normativa compreso un capitolato prestazionale delle opere cedute al Comune e di quelle per le quali si richiede lo scomputo degli oneri di urbanizzazione.
- 4) Per l'attuazione delle opere pubbliche, da parte del privato, dovrà essere presentata una polizza fidejussoria e non assicurativa a garanzia della corretta esecuzione delle opere, rivalutabile, da svincolarsi solo a seguito di collaudo del Comune .
- 5) Dovrà essere acquisito un parere/autorizzazione presso il settore LLPP del Comune prima del rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione.
- 6) Ai sensi del DM 236/89 e in particolare dell'articolo 5.2, dovranno essere previsti nella sala da cedere al Comune n.2 posti per persone con ridotta capacità motoria e spazi liberi per persone su sedie a ruote, predisposti su pavimento orizzontale, con dimensioni tali da garantire la manovra e lo stazionamento di una sedia a ruote. (Prescrizione ASUR).

Risulta necessario recepire anche il parere del competente comando VV.FF. per le attività sottoposte a prevenzione incendi ai sensi del D.P.R.n.151/2011 (parere richiesto con nota deposita al protocollo dei VV.F. n.6225 del 5/6/2014).

E' stato recepito il parere favorevole ai sensi del D.P.R.n.753/1980 da parte di R.F.I. (Rete Ferroviaria Italiana) con nota del 20/06/2014 prot.n.RFI-DPR-DTP_AN.IN\A0018\P\2014\0001024 conservata nel fascicolo d'ufficio.

Con nota del 08/07/2014 prot.n. 39729 sono stati presentati, conservati nel fascicolo d'ufficio, i documenti relativi agli impianti tecnologici (D.M. 22/1/2008 n.37, D.Lgs. 29/12/2006 n.311, D.P.R.2/4/2009 n.59) e una dichiarazione di tecnico abilitato riguardante la conformità alla normativa sull'inquinamento acustico (L.n.447/95 e L.reg.28/2001). In tal senso la proposta di piano di recupero non necessita di modifica della classificazione acustica comunale approvata con Delibera di C.C.n.68 del 20/04/2007. Tali documenti, a seguito dell'integrazione e sostituzione documenti acquisita a protocollo n.14627 del 6/3/2015 vanno aggiornati.

A seguito dell'accoglimento dell'osservazione indicata e degli elaborati integrati nella conferenza di servizi, gli elaborati di piano di recupero sono i seguenti:

- ELAB N.0.1 PIANTE STATO ATTUALE
- ELAB N.0.2 PROSPETTI E SEZIONI ATTUALI
- ELAB N.1 PIANTE PIANO INTERRATO
- ELAB N.2 PIANTE PIANO TERRA (modificato)
- ELAB N.3 PIANTE PIANO PRIMO
- ELAB N.4 PIANTE PIANO SECONDO, TERZO E COPERTURA
- ELAB.N.5 PROSPETTI E SEZIONI (modificato)
- ELAB N.6 PLANIMETRIE ADEMPIMENTI L.13/89 E DM 236/89 (modificato)
- ELAB N.7 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA (modificato)
- ELAB N.8 PLANIMETRIA GENERALE
- ELAB N.9.1 PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO URBANISTICO
- ELAB N.10 PROFILI DI RISTRUTTURAZIONE
- ELAB N.11 RELAZIONE TECNICA INERENTE IL PROCESSO DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE
- ELAB N.12 SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CESSIONE DELLA SALA POLIFUNZIONALE (modificato)
- ELAB. S.N. RICOSTRUZIONI FOTOREALISTICHE DEL PROGETTO
- ELAB. S.N. RELAZIONE TECNICA DI CUI ALL'ALLEGATO B DEL R.E.C.
- ELAB. S.N. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ELAB. S.N. RELAZIONE GEOLOGICA
- ELAB. S.N. VERIFICA DI COMPATIBILITA' IDRAULICA E INVARIANZA (ART.10 L.R.22/2011)
- ELAB. S.N. RELAZIONE DI VALUTAZIONE DEI CAMPI ELETTROMAGNETICI (modificato)
- ELAB. S.N. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO PER LE OPERE DA SOSTENERE A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (modificato)
- ELAB. S.N. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO PER LE OPERE DA SOSTENERE A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (modificato)

Esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)

Come previsto dalla vigente normativa regionale in materia di V.A.S.(Valutazione Ambientale Strategica) è stata comunicata preventivamente con nota prot.n.42739 del 23/7/2014 dal Comune (Autorità procedente) alla Provincia (Autorità Competente) l'esclusione 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) ...in quanto non hanno impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale: (omissis) d) le varianti di cui all'art.15 comma 5 della L.R.34/92;*”. Con nota prot.n.31774 del 28/07/2014 la Provincia comunicava la sua conferma alla sussistenza dei motivi di esclusione invocati dal Comune ai sensi delle linee guida regionali approvate con D.G.R.n.1813/2010.

Oneri di urbanizzazione (ex L.10/1977)

Il privato ha richiesto lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per l'intervento edilizio vista la realizzazione di opere di interesse pubblico quali la cessione al Comune della sala al piano terra per attrezzature comuni (cinema/teatro) che dovrà essere regolamentata con apposita convenzione il cui schema è inserito in allegato al piano di recupero, modificato nella citata conferenza di servizi, nonché la sistemazione della pavimentazione e delle essenze arboree dello spazio circostante l'edificio siti su area pubblica.

IL DIRETTORE DEL SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA
(ING.MARCO CICCHI)

Pertanto si propone:

Visto il documento istruttorio redatto dal responsabile del procedimento;

Vista la legge n.457/1978;

Visto il DPR n.380/2001 e s.m.i.;

Vista la legge reg. n.34/92 e s.m.i.;

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

Vista la legge reg. 22/2011;

Visto il parere di regolarità tecnica rilasciato dal Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio e dell'Economia Locale ai sensi del D.Lgs. n.267/2000;

Valutata la competenza della Giunta Comunale per l'approvazione di strumenti urbanistici attuativi conformi al P.R.G. o in variante ai sensi dell'art.15 c.5 della L.Reg.34/92 e s.m.i., vista la disciplina apportata dall'art.11 comma 8 della L.Reg.22/2011;

Visto che non risulta necessario il parere in merito alla copertura finanziaria ai sensi dello stesso D.Lgs. n.267/2000 poiché il presente atto non comporta aumento di spesa o diminuzione di entrata;

□ DI DELIBERARE

- 1) Di **PRENDERE ATTO** e condividere in ogni sua parte il contenuto del documento istruttorio che contiene le osservazioni pervenute al piano di restauro conservativo con parziale ristrutturazione del fabbricato già destinato a sala cinematografica denominato “Cinema delle Palme” adottato con Delibera di Giunta Municipale n.164 del 18/08/2014;
- 2) di **APPROVARE** il documento istruttorio che contiene le controdeduzioni alle osservazioni pervenute e pertanto:
 - a) modificare l'oggetto del Piano di Recupero nella seguente maniera “**PIANO DI RESTAURO CONSERVATIVO CON PARZIALE RISTRUTTURAZIONE DEL**

FABBRICATO DELL'EX CINEMA DELLE PALME - VARIANTE AI SENSI DELL'ART.15 COMMA 5 DELLA L.REG.34/92 - LEGGE N.457/78"

- b) eliminare dagli elaborati di piano di recupero l'elaborato 9.2 "Norme tecniche di attuazione dello stato attuale e di variante".
- 3) di APPROVARE DEFINITIVAMENTE pertanto ai sensi degli artt.30 e 31 della legge n.457/78 e della Legge reg.34/92 e s.m.i. il piano di recupero di iniziativa privata denominato "PIANO DI RESTAURO CONSERVATIVO CON PARZIALE RISTRUTTURAZIONE DEL FABBRICATO DELL'EX CINEMA DELLE PALME - VARIANTE AI SENSI DELL'ART.15 COMMA 5 DELLA L.REG.34/92 - LEGGE N.457/78", composto dagli elaborati indicati nel documento istruttorio che anche se non allegati al presente atto ne fanno parte integrante e sostanziale conservati nel fascicolo d'ufficio;
- 4) di dare atto che il piano di recupero è adottato con le seguenti prescrizioni operative:
- a) si recepiscano in sede di richiesta di permesso di costruire o dei titoli abilitativi edilizi equipollenti, i pareri degli enti erogatori di servizi pubblici per le opere di urbanizzazione da realizzare;
- b) che venga rispettato quanto contenuto nel parere del competente Servizio Provinciale Genio Civile rilasciato ai sensi dell'art.89 del D.P.R.380/2001 con nota prot.n.45871 del 29/10/2014 ed acquisito con nostro protocollo n.66460 del 29/10/2014 espresso in termini favorevoli, confermando il precedente parere proprio protocollo n.38550 del 28/08/2012 e pertanto:
- Nella fase esecutiva del Piano dovranno essere valutate e adottate misure idonee all'abbattimento della falda acquifera (sistema well-point) stimata ad una profondità di circa metri 1,00 dal p.c., e che interferirà sicuramente sia con le fondazioni che con i fronti di scavo del piano interrato;
 - I muri contro terra del piano interrato dovranno essere impermeabilizzati ed inoltre a tergo degli stessi dovranno prevedersi opere di drenaggio e di allontanamento delle acque;
 - Si richiede nella fase esecutiva di produrre la verifica tecnica per la definizione delle misure compensative rivolte al perseguimento del principio dell'invarianza idraulica per le trasformazioni territoriali ai sensi del Titolo III punto 3.1 della D.G.R.n.53/2014.
- c) Dovrà essere acquisito un parere/autorizzazione presso il settore LLPP del Comune prima del rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione per le quali si richiede lo scomputo;
- d) Inserire nello schema di convenzione, all'art.4, che al Settore comunale LL.PP. venga riservata l'Alta sorveglianza sui lavori inerenti le opere di cui si richiede lo scomputo da eseguire nel piano di recupero in parola;
- e) Inserire nello schema di convenzione, all'art.4 "*Obblighi del soggetto proponente*", che venga predisposto un frazionamento, per la striscia di suolo pubblico dove insiste il cavedio per l'areazione del piano interrato, con cessione al privato che prende in carico sia la gestione che la manutenzione perpetua dell'area lasciando al Comune la servitù pubblica di passaggio. La permuta va inserita in una successiva convenzione da stipularsi prima dell'ottenimento dell'agibilità dell'edificio, da approvarsi in Consiglio Comunale su richiesta del privato medesimo. In caso di mancata approvazione di tale fattispecie la griglia di areazione non potrà essere continua ma frazionata ed adeguatamente realizzata con materiali antisdrucchiolevoli.
- f) Inserire nello schema di convenzione, all'art.4 "*Obblighi del soggetto proponente*", che il progetto delle opere di urbanizzazione esaminato dalla conferenza di servizi, ed allegato al piano di recupero, ha valore di progetto preliminare/definitivo mentre per il rilascio del permesso di costruire il soggetto proponente dovrà produrre il progetto esecutivo dotato di tutti gli elaborati necessari dalla normativa compreso un capitolato prestazionale delle opere

cedute al Comune e di quelle per le quali si richiede lo scomputo degli oneri di urbanizzazione.

- g) Inserire nello schema di convenzione, all'art.6 “*Garanzie*” che per l'attuazione delle opere pubbliche comprese nel piano di recupero da parte del privato, dovrà essere presentata una polizza fidejussoria e non assicurativa a garanzia della corretta esecuzione delle opere, rivalutabile, da svincolarsi solo a seguito di collaudo del Comune .
- h) Dovranno essere aggiornati i progetti esecutivi degli impianti e la dichiarazione a firma di tecnico abilitato riguardante la conformità alla normativa sull'inquinamento acustico;
- i) Risulta necessario recepire il parere del competente comando VV.FF. per le attività sottoposte a prevenzione incendi ai sensi del D.P.R.n.151/2011 .
- j) Risulta necessario rispettare quanto prescritto nel parere favorevole ai sensi del D.P.R.n.753/1980 rilasciato da R.F.I. (Rete Ferroviaria Italiana) con nota del 20/06/2014 prot.n.RFI-DPR-DTP_AN.IN\A0018\P\2014\0001024 conservata nel fascicolo d'ufficio.
- k) Ai sensi del DM 236/89 e in particolare dell'articolo 5.2, dovranno essere previsti nella sala da cedere al Comune n.2 posti per persone con ridotta capacità motoria e spazi liberi per persone su sedie a ruote, predisposti su pavimento orizzontale, con dimensioni tali da garantire la manovra e lo stazionamento di una sedia a ruote. (Prescrizione ASUR).

l) Si inserisca nell'art.14 dello schema di convenzione il seguente comma: “*Eventuali modifiche al Piano di recupero approvato con Delibera di Giunta Comunale n. ____ del _____ che non incidano sulla sagoma approvata, non aumentino la superficie coperta e non modifichino i parametri urbanistici ed edilizi contenuti nel medesimo piano di recupero (come a titolo esemplificativo volumi tecnici strettamente necessari per l'inserimento di impianti tecnologici, modifiche ai collegamenti verticali e alle rampe di accesso all'immobile, scelte architettoniche non incidenti sulla sagoma del fabbricato), potranno essere approvate mediante variante al permesso di costruire iniziale, senza variante al piano di recupero. Qualora le proposte modificassero le scelte progettuali e architettoniche approvate dalla Soprintendenza ai BB.AA. delle Marche , le varianti prima della loro approvazione dovranno essere sottoposta al nulla osta del medesimo Ente.*”

- 5) di dare mandato al Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio di effettuare tutti gli atti conseguenti in merito all'approvazione del piano di recupero secondo la normativa vigente compresa la trasmissione alla Amministrazione Provinciale dell'atto approvato;
- 6) di dare atto che il Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio interverrà in nome e per conto dell'Amministrazione Comunale alla stipula della convenzione attuativa del piano di recupero in parola, autorizzando lo stesso ad apportare ove necessario, e con proprio successivo atto, le eventuali modifiche non essenziali allo schema di convenzione allegato alla presente deliberazione;

Propone inoltre di rendere il presente atto immediatamente eseguibile mediante separata ed unanime votazione ai sensi dell'art.134 del D.Lgs. n.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;

Vista la legge n.457/1978;

Visto il DPR n.380/2001 e s.m.i.;

Vista la legge reg. n.34/92 e s.m.i.;

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

Vista la legge reg. 22/2011;

Valutata la competenza della Giunta Comunale per l'approvazione di strumenti urbanistici attuativi conformi al P.R.G. o in variante ai sensi dell'art.15 c.5 della L.Reg.34/92 e s.m.i., vista la disciplina apportata dall'art.11 comma 8 della L.Reg.22/2011;

Visto il parere di regolarità tecnica rilasciato dal Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio e dell'Economia Locale ai sensi del D.Lgs. n.267/2000;

Visto che non risulta necessario il parere in merito alla copertura finanziaria ai sensi dello stesso D.Lgs. n.267/2000 poiché il presente atto non comporta aumento di spesa o diminuzione di entrata;

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 **PRENDERE ATTO** e condividere in ogni sua parte il contenuto del documento istruttorio che contiene le osservazioni pervenute al piano di restauro conservativo con parziale ristrutturazione del fabbricato già destinato a sala cinematografica denominato "Cinema delle Palme" adottato con Delibera di Giunta Municipale n.164 del 18/08/2014;

2) di **APPROVARE** il documento istruttorio che contiene le controdeduzioni alle osservazioni pervenute e pertanto:

a) modificare l'oggetto del Piano di Recupero nella seguente maniera "PIANO DI RESTAURO CONSERVATIVO CON PARZIALE RISTRUTTURAZIONE DEL FABBRICATO DELL'EX CINEMA DELLE PALME - VARIANTE AI SENSI DELL'ART.15 COMMA 5 DELLA L.REG.34/92 - LEGGE N.457/78"

b) eliminare dagli elaborati di piano di recupero l'elaborato 9.2 "Norme tecniche di attuazione dello stato attuale e di variante".

3) di **APPROVARE DEFINITIVAMENTE** pertanto ai sensi degli artt.30 e 31 della legge n.457/78 e della Legge reg.34/92 e s.m.i. il piano di recupero di iniziativa privata denominato "PIANO DI RESTAURO CONSERVATIVO CON PARZIALE RISTRUTTURAZIONE DEL FABBRICATO DELL'EX CINEMA DELLE PALME - VARIANTE AI SENSI DELL'ART.15 COMMA 5 DELLA L.REG.34/92 - LEGGE N.457/78", composto dagli elaborati indicati nel documento istruttorio che anche se non allegati al presente atto ne fanno parte integrante e sostanziale conservati nel fascicolo d'ufficio;

4) di dare atto che il piano di recupero è adottato con le seguenti prescrizioni operative:

- a) si recepiscano in sede di richiesta di permesso di costruire o dei titoli abilitativi edilizi equipollenti, i pareri degli enti erogatori di servizi pubblici per le opere di urbanizzazione da realizzare;
- b) che venga rispettato quanto contenuto nel parere del competente Servizio Provinciale Genio Civile rilasciato ai sensi dell'art.89 del D.P.R.380/2001 con nota prot.n.45871 del 29/10/2014 ed acquisito con nostro protocollo n.66460 del 29/10/2014 espresso in termini favorevoli, confermando il precedente parere proprio protocollo n.38550 del 28/08/2012 e pertanto:
- Nella fase esecutiva del Piano dovranno essere valutate e adottate misure idonee all'abbattimento della falda acquifera (sistema well-point) stimata ad una profondità di circa metri 1,00 dal p.c., e che interferirà sicuramente sia con le fondazioni che con i fronti di scavo del piano interrato;
 - I muri contro terra del piano interrato dovranno essere impermeabilizzati ed inoltre a tergo degli stessi dovranno prevedersi opere di drenaggio e di allontanamento delle acque;
 - Si richiede nella fase esecutiva di produrre la verifica tecnica per la definizione delle misure compensative rivolte al perseguimento del principio dell'invarianza idraulica per le trasformazioni territoriali ai sensi del Titolo III punto 3.1 della D.G.R.n.53/2014.
- c) Dovrà essere acquisito un parere/autorizzazione presso il settore LLPP del Comune prima del rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione per le quali si richiede lo scomputo;
- d) Inserire nello schema di convenzione, all'art.4, che al Settore comunale LL.PP. venga riservata l'Alta sorveglianza sui lavori inerenti le opere di cui si richiede lo scomputo da eseguire nel piano di recupero in parola;
- e) Inserire nello schema di convenzione, all'art.4 "*Obblighi del soggetto proponente*", che venga predisposto un frazionamento, per la striscia di suolo pubblico dove insiste il cavedio per l'areazione del piano interrato, con cessione al privato che prende in carico sia la gestione che la manutenzione perpetua dell'area lasciando al Comune la servitù pubblica di passaggio. La permuta va inserita in una successiva convenzione da stipularsi prima dell'ottenimento dell'agibilità dell'edificio, da approvarsi in Consiglio Comunale su richiesta del privato medesimo. In caso di mancata approvazione di tale fattispecie la griglia di areazione non potrà essere continua ma frazionata ed adeguatamente realizzata con materiali antisdrucchiolevoli.
- f) Inserire nello schema di convenzione, all'art.4 "*Obblighi del soggetto proponente*", che il progetto delle opere di urbanizzazione esaminato dalla conferenza di servizi, ed allegato al piano di recupero, ha valore di progetto preliminare/definitivo mentre per il rilascio del permesso di costruire il soggetto proponente dovrà produrre il progetto esecutivo dotato di tutti gli elaborati necessari dalla normativa compreso un capitolato prestazionale delle opere cedute al Comune e di quelle per le quali si richiede lo scomputo degli oneri di urbanizzazione.
- g) Inserire nello schema di convenzione, all'art.6 "*Garanzie*" che per l'attuazione delle opere pubbliche comprese nel piano di recupero da parte del privato, dovrà essere presentata una polizza fidejussoria e non assicurativa a garanzia della corretta esecuzione delle opere, rivalutabile, da svincolarsi solo a seguito di collaudo del Comune .
- h) Dovranno essere aggiornati i progetti esecutivi degli impianti e la dichiarazione a firma di tecnico abilitato riguardante la conformità alla normativa sull'inquinamento acustico;
- i) Risulta necessario recepire il parere del competente comando VV.FF. per le attività sottoposte a prevenzione incendi ai sensi del D.P.R.n.151/2011
- j) Risulta necessario rispettare quanto prescritto nel parere favorevole ai sensi del D.P.R.n.753/1980 rilasciato da R.F.I. (Rete Ferroviaria Italiana) con nota del 20/06/2014 prot.n.RFI-DPR-DTP_AN.IN\A0018\P\2014\0001024 conservata nel fascicolo d'ufficio.
- k) Ai sensi del DM 236/89 e in particolare dell'articolo 5.2, dovranno essere previsti nella sala da cedere al Comune n.2 posti per persone con ridotta capacità motoria e spazi liberi per persone su

sedie a ruote, predisposti su pavimento orizzontale, con dimensioni tali da garantire la manovra e lo stazionamento di una sedia a ruote. (Prescrizione ASUR).

1) Si inserisca nell'art.14 dello schema di convenzione il seguente comma: *“Eventuali modifiche al Piano di recupero approvato con Delibera di Giunta Comunale n. _____ del _____ che non incidano sulla sagoma approvata, non aumentino la superficie coperta e non modifichino i parametri urbanistici ed edilizi contenuti nel medesimo piano di recupero (come a titolo esemplificativo volumi tecnici strettamente necessari per l'inserimento di impianti tecnologici, modifiche ai collegamenti verticali e alle rampe di accesso all'immobile, scelte architettoniche non incidenti sulla sagoma del fabbricato), potranno essere approvate mediante variante al permesso di costruire iniziale, senza variante al piano di recupero. Qualora le proposte modificassero le scelte progettuali e architettoniche approvate dalla Soprintendenza ai BB.AA. delle Marche , le varianti prima della loro approvazione dovranno essere sottoposta al nulla osta del medesimo Ente.”*

5) di dare mandato al Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio di effettuare tutti gli atti conseguenti in merito all'approvazione del piano di recupero secondo la normativa vigente compresa la trasmissione alla Amministrazione Provinciale dell'atto approvato;

6) di dare atto che il Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio interverrà in nome e per conto dell'Amministrazione Comunale alla stipula della convenzione attuativa del piano di recupero in parola, autorizzando lo stesso ad apportare ove necessario, e con proprio successivo atto, le eventuali modifiche non essenziali allo schema di convenzione allegato alla presente deliberazione;

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

DOTT. ROBERTO DE BERARDINIS

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

□ La presente deliberazione è pubblicata all'albo pretorio in data 11/05/2015 ed iscritta al n.1337 del Registro di Pubblicazione.

La presente deliberazione è rimasta affissa all'albo pretorio dal 11/05/2015 al 25/05/2015 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 07/05/2015 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
