

Copia di Deliberazione della Giunta Comunale

<p>N. 136 Data 18/07/2013</p> <p>Classifica VI.2.1</p>	<p>Oggetto: PROGETTO CASA COMUNALE (PRIMO STRALCIO) - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA - ZONA SPECIALE N.1 "VIA V.VENETO" - 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 Duemilatredici il giorno diciotto del mese di Luglio alle ore 18:00 in San Benedetto del Tronto in via straordinaria presso il locale messo a disposizione dalla Parrocchia SS. Annunziata sito in Via Alfortville, 52, 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	
7)	URBINATI FABIO	Assessore	S	
8)				

Partecipa il Vice Segretario Generale, DOTT. ROBERTO DE BERARDINIS

Il Vice Sindaco, FANINI ELDO 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 (PRIMO STRALCIO) - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA - ZONA SPECIALE N.1 "VIA V.VENETO" - 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 SM.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.1 "via Veneto" il progetto riguarda la riqualificazione di un ambito degradato all'interno del centro storico A2 del PRG vigente, comprendente due aree destinate dal PRG a verde e parcheggio pubblico. Viene proposta la realizzazione di due lotti fondiari: il primo (lotto n.1) su via V.Veneto sottoposto al convenzionamento del Progetto Casa ed il secondo, (Lotto n.2) su Largo Roma, soggetto alle norme del Piano di Recupero "A2-centro" (permesso di costruire n.007 del 21/01/2011 e successiva variante n.016 del 31/01/2012). I dati urbanistici principali desumibili dalla scheda urbanistica del piano di recupero (elaborato n.03) sono i seguenti:

SUPERFICIE TERRITORIALE INTERESSATA: 3304 mq

Lotto n.1:

SUPERFICIE FONDIARIA: mq 1398

VOLUME TOTALE DI PROGETTO: 6825 mc

VOLUME PRIVATO DI PROGETTO: 5880 mc

VOLUME CEDUTO DI PROGETTO: 945 mc

SUPERFICIE EDILIZIA SOCIALE IN PROPRIETA' (SUL): 0 mq

SUPERFICIE EDILIZIA SOCIALE IN AFFITTO (SUL): 0 mq

STANDARD TOTALE DA REPERIRE: 2355 mq

STANDARD TOTALE DI PROGETTO: 1596 mq

STANDARD DA MONETIZZARE: 759 mq

ALTRI STANDARD CEDUTI: 295 mq (attrezzature comuni al Piano Terra)

OPERE CEDUTE:

- piano terra del lotto 1 su via V.Veneto quale attrezzatura comune al posto della quota di edilizia sociale prevista dall'Avviso pubblico;

- parcheggio a raso posto tra Largo Roma e via Volturno di mq.1025 oltre a mq.248 interrato con ingresso su Via V.Veneto;

- accesso da Largo Roma e l'area verde su via Volturno quale frazionamento del lotto 2 già sottoposto a relativo permesso di costruire in conformità al Piano di Recupero "A2 centro" per ulteriori mq 323.

L'area interessata dal progetto di riqualificazione, nonostante richieda una monetizzazione leggermente superiore al 30% originata dal fatto che l'attrezzatura comune al piano terra del lotto fondiario non è stata computata nello standard urbanistico di cui al DM 1444/68, risulta essere molto interessante e qualificante per la zona che presente forti problematiche di degrado ambientale e sociale. Inoltre la quota di parcheggi pubblici da sollievo ad un'area particolarmente carente da questo punto di vista con un doppio accesso da via V.Veneto e Largo Roma. E' prevista la monetizzazione della quota di standard non reperita pari a mq 759 ai sensi delle delibere di CC n.95 e 96 del 2008. E' prevista inoltre la servitù pubblica sul lotto di pertinenza il cui valore va detratto, in quota parte, dalle somme da monetizzare nel piano di recupero.

Con nota acquisita a ns.prot.n.26475 del 2/5/2013 il tecnico incaricato dalla proprietà ing.Di Serafino e la proprietà hanno richiesto una variante al piano di recupero approvato con D.C.C.n.56/2012 inoltrando i seguenti elaborati:

elaborato R1 – Relazione illustrativa con allegati:

allegato n.1 – Planimetria catastale e visura storica

allegato n.2 – pianta piano interrato scala 1:500

elaborato grafico 1/2– Progetto approvato

elaborato grafico 2/2– Progetto modificato

Le modifiche proposte dalla proprietà originano dalla necessità di escludere una porzione dell'area che erroneamente era stata inserita nel progetto iniziale tra quelle da cedere quale verde pubblico di quartiere. L'esclusione è conseguente ad una errata valutazione del progettista della consistenza catastale della particella 179 sub-4 del foglio 21 (cat.fabbricati) considerata erroneamente nella disponibilità del richiedente ma originante da un errore di trascrizione evidenziatosi e corretto solo in data 22/11/2011 mediante voltura notarile come individuabile negli atti d'ufficio .

La mancata disponibilità di tale particella di ridottissima superficie (circa 72 mq) rispetto al totale delle aree pubbliche cedute dal privato nell'ambito del piano di recupero (1348 mq a raso oltre a 248 mq nell'interrato n nel progetto originario), non fa venire meno il valore strategico dell'intervento, in particolare rimangono inalterati i collegamenti di via Veneto con via Volturno/Via Aspromonte e Largo Roma. La mancata disponibilità di tale superficie viene compensata dal privato con un aumento della superficie a disposizione per lo standard nell'interrato che da 248 mq passerebbe a 320 mq circa rimanendo inalterati gli standard complessivi fissati dal piano di recupero. Dal progetto presentato si evidenzia come il progettista abbia ottenuto con tale aumento dell'interrato una migliore accessibilità del medesimo e un migliore sfruttamento degli spazi di sosta minimizzando le corsie di manovra, mantenendo inalterate le condizioni di rispetto delle norme sia per quanto riguarda la sicurezza sismica che la prevenzione incendi.

Dal punto di vista urbanistico comunque la proposta di variante presentata richiede la necessità di predisporre una variante al piano di recupero approvato che non comporta aumento del carico urbanistico (non si vanno a toccare ne i volumi, ne le destinazioni d'uso ne tanto meno la quantità

degli standard urbanistici complessivi di piano). D'altra parte la necessità della ridefinizione del perimetro del piano di recupero, originata dalla imprecisione descritta dal progettista può essere inquadrata nella casistica di “errore cartografico” essendo la scala della variante (1:5000 nella definizione delle zone speciali) assolutamente inopportuna per definire ed apprezzare uno sfrido di poco più di 70 mq in un'area di oltre 3.300 mq complessivi. Pertanto la variante richiesta rientrerebbe nelle definizioni di varianti semplificate di cui all'art.15 comma 4 della L.R.34/92 e s.m.i. , da approvare con la procedura dell'art.30 della medesima L.R.

Con Delibera di giunta Municipale n.79 del 16/05/2013 l'ufficio di Piano è stato incaricato di predisporre la variante comprensiva degli elaborati necessari ai sensi di legge secondo le indicazioni fornite.

Gli elaborati di variante sono:

1. Elaborato n.03 – Scheda progetto delle zone speciali di recupero – zona speciale n.1 – Stato approvato
2. Elaborato n.03 – Scheda progetto delle zone speciali di recupero – zona speciale n.1 – Variante
3. Relazione tecnica illustrativa

Come visibile dal confronto dell'elaborato n.03 di variante e di quello dello stato approvato, è stata modificata la perimetrazione della zona speciale riportando le aree erroneamente inserite nella originaria destinazione di zona sottoposta al piano di recupero A2-centro.

Gli standard di piano sono rimasti immutati (mq.2355 da reperire e mq.1596 reperiti con medesima quota parti a mq.759 monetizzata) di cui mq. 1025 di parcheggio a raso (immutato), mq.251 di verde pubblico (contro i mq. 323 dello stato approvato) e mq.320 di parcheggio interrato sotto il parcheggio a raso (contro i 248 mq originali dello stato approvato). Rimangono inalterati i parametri relativi alle obbligazioni da cedere al Comune nell'ambito del piano di recupero.

La Variante è configurabile quale variante al piano di recupero di iniziativa pubblica per la zona speciale n.1 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 come doppia approvazione di delibera di giunta comunale intervallata dall'espressione delle osservazioni dei privati e dell'Amministrazione provinciale.

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 modificano gli elaborati n.1 e 2 che essendo in scala 1:5000 non possono apprezzare la modifica del perimetro proposta. 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 lo schema di convenzione tipo.

Trattandosi di variante non incidente sulle problematiche sanitarie, sismiche e geologiche si prescinde dal recepimento dei pareri igienico sanitari e del Genio Civile ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001.

Con nota prot.n.38730 del 27/06/2013 il Servizio Pianificazione Urbanistica ha inviato alla Amministrazione Provinciale la richiesta di esclusione dalla procedura di VAS ai sensi del paragrafo 1.3 punto 8) lett.i) delle linee guida regionali in materia. Con nota prot.n.30450 del 4/7/2013 acquisita a ns. prot.n.40841 del 9/7/2013 l'Amministrazione Provinciale ha dichiarato la sussistenza dei motivi di esclusione invocati dal Comune.

Pertanto si 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:

- 1) la Delibera di C.C. n.108 del 26.9.2008 ""Progetto casa - Criteri e procedure - Atto di indirizzo";
- 2) la Delibera di G.C. n.37 del 12.2.2009 "Progetto Casa - Fase 1 - Predisposizione schema di avviso pubblico - Indirizzi - Nomina Commissione giudicatrice";
- 3) la Delibera di G.C. n. 280 del 29.09.2009 "Progetto Casa – Fase 1 – Indirizzi operativi";
- 4) 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 ";
- 5) 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";
- 6) la Delibera di G.C. n.79 del 16/05/2013 "Progetto casa comunale (primo stralcio) - Piano particolareggiato di recupero di iniziativa pubblica - Zona speciale n.1 "via V.Veneto" - 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

- 1) 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 fase 1" -zona speciale n.1 "Via V.Veneto", depositato nel fascicolo d'ufficio;
- 2) di **ADOTTARE** la variante alla zona speciale n.1 "Via V.Veneto" del Progetto casa comunale, redatta dal Servizio pianificazione urbanistica ai sensi dell'art.15 c.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;
- 4) 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

IL DIRIGENTE PROPONENTE per quanto riguarda la regolarità tecnica
esprime parere FAVOREVOLE, ai sensi dell'art.49 del D.lgs.n.267/2000.

Il Dirigente
SVILUPPO E QUALITÀ DEL
TERRITORIO E DELL'ECONOMIA
LOCALE

ing. Germano Polidori

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO per quanto riguarda la regolarità contabile
esprime parere FAVOREVOLE, ai sensi dell'art.49 del D.Lgs.n.267/2000.

Il Dirigente
GESTIONE DELLE RISORSE

dott.ssa Catia Talamonti

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta del Responsabile del Procedimento;

VISTI i pareri FAVOREVOLI di regolarità tecnica e di regolarità contabile espressi dai dirigenti competenti, ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. n.267/2000;

RITENUTO dover deliberare in merito

ACQUISITO altresì.....

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** 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 fase 1" -zona speciale n.1 "Via V.Veneto", depositato nel fascicolo d'ufficio;
2. di **ADOTTARE** la variante alla zona speciale n.1 "Via V.Veneto" del Progetto casa comunale, redatta dal Servizio pianificazione urbanistica ai sensi dell'art.15 c.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 VICE SINDACO

F.to IL VICE SEGRETARIO GENERALE

FANINI ELDO

DOTT. ROBERTO DE BERARDINIS

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

□ La presente deliberazione è pubblicata all'albo pretorio in data 19/07/2013 ed iscritta al n.2234 del Registro di Pubblicazione.

La presente deliberazione è rimasta affissa all'albo pretorio dal 19/07/2013 al 02/08/2013 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 18/07/2013 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
