

Copia di Deliberazione della Giunta Comunale

<p>N. 77 Data 28/05/2020</p> <p>Classifica VI.2.1</p>	<p>Oggetto: PROGETTO CASA COMUNALE - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA. VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO PER LA ZONA SPECIALE N. 20 "VIA DEL CACCIATORE" DA APPROVARE MEDIANTE UN PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL P.R.G. AI SENSI DELL'ART. 15 COMMA 5 DELLA L.R. 34/92 - ADOZIONE AI SENSI DELL'ART.30 DELLA L.R. 34/92 E S.M.I.</p>
--	--

L'anno Duemilaventi il giorno ventotto del mese di Maggio alle ore 18:15 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, SCARPONE MARIA GRAZIA

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.**
VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO PER LA ZONA SPECIALE N. 20 "VIA DEL CACCIATORE" DA APPROVARE MEDIANTE UN PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL P.R.G. AI SENSI DELL'ART. 15 COMMA 5 DELLA L.R. N. 34/92 -
ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA L.R. N. 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. Marche N. 8369 del 27/11/1990.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 18/07/2012 l'Amministrazione Comunale ha approvato 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 Particolareggiato di recupero di cui sopra prevede dieci zone speciali da attuarsi mediante singoli Piani di Recupero da convenzionare separatamente nei tempi previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Per la zona speciale n. 20 – Remer S.r.l. – Via del Cacciatore, il Piano Particolareggiato di recupero, approvato con D.C.C. n. 56/2012, prevede la realizzazione di un insediamento residenziale articolato su più corpi di fabbrica previa demolizione del vecchio capannone produttivo fatiscente e non più utilizzato da tempo. Lo standard prodotto dalla nuova previsione viene soddisfatto mediante la realizzazione e successiva cessione di aree a verde e parcheggio reperite all'interno dell'area di intervento e quantitativamente superiore a quanto richiesto dalla normativa vigente.

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. 20 (Elab. n. 3) prevede:

Superficie territoriale = 7973 mq

Volume di progetto = 22725 mc

Superficie fondiaria = 4569 mq

Indice fondiario = 4,97 mc/mq

Standard totale da reperire = 2272 mq

Standard reperiti = 3404 mq

Superficie Utile Lorda complessiva = 12789 mq

Superficie Utile Lorda ceduta per edilizia sociale = 1978 mq

Con nota prot. n. 8951 del 08/02/2019 e successiva integrazione prot. n. 46597 del 12/07/2019, il signor Massi Vittorio in qualità di legale rappresentante della società SAXA S.r.l. con sede in Via G. da Buglione n. 6, San Benedetto del Tronto (AP), su procura della società IMC IMMOBILIARE S.r.l. con sede in Via Torino n. 235, San Benedetto del Tronto (AP), (repertorio N. 3891 – raccolta N. 2852 – registrato in Ascoli Piceno il 22/10/2018 al N. 4028 serie IT), ha presentato una richiesta di variante urbanistica per la zona speciale n. 20 – area di intervento Remer S.r.l. ubicata in Via del Cacciatore, facente parte del Piano di Recupero denominato Progetto Casa Comunale.

Tale richiesta si è resa necessaria in quanto l'approvazione definitiva del Piano di Recupero di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale N. 56/2012, è avvenuta a seguito di prescrizioni del Settore Urbanistica della Provincia di Ascoli Piceno in conformità alle disposizioni introdotte dal parere dell'ex Genio Civile e che di seguito vengono integralmente riportate:

PRESCRIZIONI DEL SETTORE URBANISTICA

“L'intervento sarà sottoposto alla preventiva predisposizione di un piano attuativo sulla base dei parametri urbanistici ed edilizi, delle destinazioni d'uso introdotte con la presente variante, nonché nel rispetto delle obbligazioni a carico del privato contenute negli elaborati di variante ed in conformità alle disposizioni introdotte dal parere dell'ex Genio Civile”.

PRESCRIZIONI DEL SETTORE GENIO CIVILE

“Considerato che dal punto di vista idro-geologico l'area in esame non presenta criticità, si specifica che il rispetto della distanza minima di tutela fluviale di cui all'art. 96, lett. “f” del R.D. n. 523 del 25/07/1904 che impone per le costruzioni e gli scavi una fascia di rispetto fluviale inedificabile di almeno m. 10,00 e, per le piantagioni ed i movimenti di terra, di almeno m. 4,00 dalle sponde e/o dagli argini fluviali, può essere considerata come condizione prescrittiva in sede di approvazione definitiva della proposta esecutiva.

Pertanto le indicazioni cartografiche riportate nell'elaborato 3 (schede progetto delle zone speciali di recupero), non devono essere considerate definitive ma hanno solo valore indicativo”.

Per tali motivi, la SAXA S.r.l. su procura della IMC IMMOBILIARE S.r.l., propone con la succitata istanza la variante al Piano Particolareggiato di Recupero denominato Progetto Casa Comunale, in particolare alla scheda progetto dell'area individuata con il N. 20, in ottemperanza alle prescrizioni sopra riportate e contenute nella D.C.C. n. 56/2012, chiedendo nel contempo l'eliminazione della cubatura da cedere quale housing sociale pari a 3408 mc, che verrà compensata all'Amministrazione Comunale con relativa monetizzazione, quest'ultima calcolata secondo i parametri relativi al costo dell'edilizia

residenziale sovvenzionata e agevolata di cui alla D.G.R. N. 1499/2006 e riferiti all'ultimo aggiornamento in vigore dal 01/06/2019, ed avendo come riferimento i criteri di calcolo della monetizzazione dell'edilizia sociale effettuato per l'altra zona speciale n. 2 – area di intervento Nidis S.r.l., ubicata in Viale dello Sport. Tale modifica, come specificato nella richiesta, si è resa necessaria sia dalle nuove distanze derivanti dalle prescrizioni sopra riportate, sia per una migliore distribuzione urbanistica, vista l'alta densità fondiaria dell'intervento.

Gli elaborati allegati alla richiesta formulata con lettera prot. n. 8951 del 08/02/2019 e successiva integrazione prot. n. 46597 del 12/07/2019 evidenziano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

Superficie territoriale = 8168 mq

Volume di progetto = 19317 mc

Superficie fondiaria = 4660 mq

Indice fondiario = 4,14 mc/mq

Standard totale da reperire = 1914 mq

Standard reperiti = 3479 mq

Superficie Utile Lorda complessiva = non riportata

Superficie Utile Lorda ceduta per edilizia sociale = completamente monetizzata

Tutte le modifiche, rispetto a quanto già approvato, sono state dettagliate negli elaborati allegati alla richiesta sopra richiamata e successiva integrazione, di seguito elencati e costituenti, altresì, parte integrante e sostanziale della deliberazione di Giunta Comunale n. 130 del 16/07/2019 e della deliberazione di Consiglio Comunale n. 84 del 22/10/2019, con le quali, valutato favorevolmente l'interesse pubblico della richiesta, è stata accolta la richiesta di completa monetizzazione dell'housing sociale e precisata la destinazione dei relativi fondi per la realizzazione di varie opere pubbliche:

Elaborato n. 01 – Planimetria Stato Attuale – scala 1:500

Elaborato n. 02 – Planimetria Stato Modificato – scala 1:500 – dati urbanistici, schema

Elaborato n. 03 – Pianta Piano Terra – scala 1:200 – Stato Modificato

Elaborato n. 04 – Pianta Piano 1° e 2° - scala 1:200 – Stato Modificato – render fotorealistico

Elaborato n. 05 – Pianta Piano 3° e Interrato – scala 1:200 – Stato Modificato

Elaborato n. 06 – Render fotorealistici

Si precisa altresì, che le aree da cedere come standard urbanistico vengono quantitativamente confermate, seppur con una diversa distribuzione planimetrica rispetto a quanto approvato (minimo incremento), risultando comunque di entità superiore a quanto richiesto dalle normative di settore. Di conseguenza anche la densità fondiaria diminuisce, visto che l'indice fondiario passa da 4,97 mc/mq a 4,14 mc/mq con una superficie fondiaria leggermente maggiore rispetto alle originarie previsioni.

Inoltre, per quanto riguarda gli obblighi nei confronti dell'Amministrazione Comunale, viene chiesto, come sopra già specificato, di modificare la previsione della cessione del 15% della Superficie Utile

Lorda specificata nella scheda progetto approvata per la zona speciale n. 20 (Su = 1054 mq; Snr = 312 mq; Garage = 612 mq) con la completa monetizzazione della stessa.

A riguardo, si fa presente che il Piano di Recupero denominato Progetto Casa Comunale, approvato con la citata deliberazione di Consiglio Comunale N. 56/2012, prevedeva in ogni caso, tra gli obblighi nei confronti dell'Amministrazione Comunale, la cessione di alloggi da destinare ad edilizia sociale o in alternativa la messa a disposizione di alloggi da destinare ad affitto a canone calmierato.

Si evidenzia che lo stesso Piano di Recupero, in riferimento alle singole zone speciali ubicate sul territorio comunale, ha espressamente previsto su richiesta dell'Amministrazione Comunale, per la zona speciale N. 2 – Nidis S.r.l. - Viale dello Sport, la monetizzazione dell'edilizia sociale da cedere in opere in altro sito (cfr elaborato 3 scheda 2c) a seguito della delibera di indirizzo della Giunta Comunale N. 280/2009.

Alla luce di quanto innanzi rappresentato, considerato che le vigenti schede progetto relative alla zona speciale n. 20 sita in via del Cacciatore prevedono la modalità della cessione degli alloggi, la modifica di tale previsione comporta necessariamente l'avvio della procedura di variante urbanistica ai sensi dell'art. 30 della Legge Regionale 34/92, trattandosi di variante ad un Piano di Recupero di iniziativa pubblica.

Tuttavia, seppur la proposta avanzata si configuri come variante "semplificata" al P.R.G., ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/92 e quindi da approvare con la procedura dell'art. 30 della Legge Regionale 34/92, trattandosi di variante ad un Piano di Recupero di iniziativa pubblica è risultato necessario acquisire l'indirizzo del competente Consiglio Comunale (fornito con la citata delibera n. 84/2019) in considerazione della singolarità della richiesta non contemplata nell'atto deliberativo già approvato dal Consiglio Comunale con l'originaria delibera n. 56/2012.

A tal proposito si riporta stralcio dell'articolo 4 e dell'articolo 13 delle N.T.A. del Progetto Casa Comunale approvato con D.C.C. n. 56/2012:

Art. 4 Edilizia sociale – Standard aggiuntivi

1. Il presente PR garantisce la dotazione di standard urbanistico previsto dalle vigenti norme anche in riferimento alla dotazione di edilizia sociale contenuta all'interno delle zone speciali; gli alloggi ceduti gratuitamente al Comune, quale edilizia sociale, sono considerati standard aggiuntivo ai sensi dell' articolo 1 comma 258 della legge n. 244/07 (Finanziaria 2008) e del successivo comma 259 della legge stessa.

Omissis

3. Nei casi previsti dal presente PR ed indicati nelle schede progetto, in ottemperanza agli atti amministrativi prodotti dall'A.C. in relazione al Progetto Casa Comunale, è prevista:

- la monetizzazione della quota di edilizia sociale;*
- la cessione di altri standard (attrezzature comuni e/o sociali) in sostituzione della cessione in proprietà della quota al Comune;*

- *la messa a disposizione di adeguata percentuale di alloggi a canone calmierato mediante convenzione con durata ventennale.*

Art. 13 Norme specifiche e prevalenti per singole Zone Speciali

Omissis

6. E' facoltà altresì da parte dei proprietari modificare l'impianto urbanistico della singola zona speciale di recupero, senza variazioni della consistenza degli standard da cedere al Comune; tale variante, al fine di adeguare il contenuto della convenzione urbanistica contenente gli obblighi a carico del privato nei confronti del Comune, è soggetta ad approvazione tramite deliberazione del Consiglio Comunale.

Omissis

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 130 del 16/07/2019, l'Amministrazione Comunale ha valutato favorevolmente l'interesse pubblico della richiesta pervenuta con nota prot. n. 8951 del 08/02/2019 e successiva integrazione prot. n. 46597 del 12/07/2019 dal signor Massi Vittorio in qualità di legale rappresentante della società SAXA S.r.l., su procura della società IMC IMMOBILIARE S.r.l., relativa alla richiesta di variante urbanistica per la zona speciale n. 20 – area di intervento Remer S.r.l. ubicata in Via del Cacciatore facente parte del Piano di Recupero denominato Progetto Casa Comunale, accogliendo la proposta di completa monetizzazione dell'edilizia sociale, non prevista negli atti approvati ed allegati al Piano di Recupero di iniziativa pubblica approvato con D.C.C. n. 56/2012, destinandone i fondi derivanti dalla stessa monetizzazione, pari a euro **3.093.500** (euro tremilioninovantatremilacinquecento/00), per la realizzazione di opere pubbliche.

Con successivo atto deliberativo di Giunta Comunale n. 175 del 14/10/2019 l'Amministrazione Comunale ha individuato le opere pubbliche a cui i fondi derivanti dalla stessa monetizzazione saranno destinati, e qui di seguito elencate:

- Interventi di housig sociale	euro	1.000.000
- Riqualficazione Piazza Ancona	euro	93.500
- Riqualficazione Via del Cacciatore e aree limitrofe	euro	700.000
- Riqualficazione area "Ballarin"	euro	500.000
- Riqualficazione Piazza Montebello	euro	400.000
- Riqualficazione aree delle "pinete centrali"	euro	400.000

Con successivo atto deliberativo n. 84 del 22/10/2019 (Atto di ratifica), il Consiglio Comunale ha confermato sia la valutazione favorevole dell'interesse pubblico contenuto nella medesima proposta, sia l'accoglimento della completa monetizzazione dell'edilizia sociale, non prevista negli atti approvati ed allegati al Piano di Recupero di iniziativa pubblica approvato con D.C.C. n. 56/2012, sia l'entità dell'importo di complessivi euro **3.093.500** di cui alla deliberazione di Giunta

Comunale n. 130/2019, sia infine l'individuazione delle opere pubbliche da finanziare, con relativo importo, di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n. 175/2019.

Con la stessa deliberazione di Giunta Comunale n. 130/2019, l'Amministrazione Comunale ha inoltre demandato al competente Servizio Pianificazione Urbanistica la predisposizione di tutti gli atti propedeutici all'adozione della delibera di approvazione della Variante al Piano di Recupero, relativa alla zona speciale n. 20 del Progetto casa Comunale, ubicata in Via del Cacciatore, in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/92, completa della redazione dei relativi elaborati di seguito elencati:

n. progressivo	Num. Elab.	Denominazione	Tipo elaborato	Scala
1	Elab. 01	Inquadramento territoriale e urbanistico	grafico	1: 5.000
2	Elab. 02	Stato approvato - Progetto casa N. 20	grafico	-----
3	Elab. 03	Planimetria catastale - stralcio	grafico	1: 2.000
4	Elab. 04	Rilievo fotografico - punti di vista fotografici	grafico	-----
5	Elab. 05	Stato attuale - piano quotato - sezioni	grafico	1: 500
6	Elab. 06	Zonizzazione di progetto - parametri urbanistici - stato modificato	grafico	1: 500
7	Elab. 07	Progetto - planimetria generale sistemazione esterna - opere di urbanizzazione primaria - sezioni del terreno - stato modificato	grafico	1: 500
8	Elab. 08	Planivolumetrico - calcolo volumi stato modificato	grafico	1: 400
9	Elab.09a	Pianta piano terra - stato modificato	grafico	1: 200
10	Elab.09b	Pianta piano primo - secondo stato modificato	grafico	1: 200
11	Elab.09c	Pianta piano terzo - interrato stato modificato	grafico	1: 200
12	Elab.09d	Pianta copertura stato modificato	grafico	1: 200
13	Elab. 10	Prospetti - Sezioni - stato modificato	grafico	1: 200
14	Elab. 11	Viste tridimensionali - stato modificato	grafico	-----
15	Elab. 12	Rete impianti: fognante - idrico - gas stato modificato	grafico	1: 500
16	Elab. 13	Rete impianti: elettrico - stato modificato	grafico	1: 500
17	Elab. 14	Relazione illustrativa opere di urbanizzazione	descrittivo	-----
18	Elab. 15	Relazione illustrativa generale	descrittivo	-----
19	Elab. 16	Verifica di compatibilità idraulica (VCI)	descrittivo	-----
20	Elab. 17	Relazione geologica	descrittivo	-----
21	Elab. 18	Schema di convenzione allegato alla D.C.C. n° 56/2012 – Progetto Casa Comunale 1° str.	descrittivo	-----
22	Elab. 19	Verifica di assoggettabilità–Screening di VAS Rapporto Preliminare Screening Semplificato	descrittivo	-----

Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)

Come previsto dalla vigente normativa regionale in materia di V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica), con prot. n. 10118 del 17/02/2020 il Comune di San Benedetto del Tronto, in qualità di Autorità Procedente, ha trasmesso all'Amministrazione Provinciale di Ascoli Piceno quale Autorità Competente, la richiesta di avvio dello screening di VAS semplificato ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e delle linee guida regionali in materia di VAS, approvate con D.G.R. n. 1647 del 23/12/2019 (paragrafo A – A.3 punto 5).

Con nota acquisita al nostro protocollo al n. 25093 del 13/05/2020, l'Amministrazione Provinciale ha trasmesso la Determinazione del Dirigente ad interim del Settore IV – Pianificazione Territoriale, Registro Generale n. 495 del 06/05/2020 con la quale è stata comunicata l'esclusione dalla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS), ai sensi dell'art.12 del D.Lgs n.152/006 e ss.mm.ii., della variante al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "Zona speciale n. 20 – via del Cacciatore", a condizione che vengano rispettate le seguenti prescrizioni:

- 1. il Piano di Particolareggiato dovrà conformarsi ai pareri espressi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale sopra riportati, con riferimento ai contenuti prescrittivi ed alle raccomandazioni nonché alle eventuali precisazioni e specificazioni;*
- 2. qualora in sede di adozione e approvazione fossero introdotte modifiche sostanziali (quali ad esempio variazioni conseguenti all'accoglimento di eventuali osservazioni), sarà necessario valutare la conformità del piano modificato rispetto all'esito della presente verifica di assoggettabilità; sarà onere dell'Amministrazione Comunale (Autorità Procedente), evidenziare tale circostanza attraverso apposita dichiarazione, da rendersi in calce alla deliberazione di adozione e/o approvazione, circa la portata delle modifiche introdotte.*

Di seguito vengono riportati i pareri espressi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale di cui al soprastante punto 1:

Il Dipartimento di Prevenzione Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell' ASUR Area Vasta n. 5, con nota prot. n. 23201 del 26.03.2020, acquisita al protocollo comunale n. 17176 del 26.03.2020, ha comunicato di ritenere che il Piano Particolareggiato in argomento possa essere escluso dal procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS).

L'AATO n. 5 Marche Sud, con nota prot. n. 857 del 29.04.2020, acquisita al protocollo comunale n. 23251 del 29.04.2020, ha espresso parere favorevole all'esclusione dalla VAS del Piano Particolareggiato di cui in oggetto, con le seguenti prescrizioni:

- 1) rispetto delle seguenti indicazioni del Gestore CIIP S.p.A. espresse con nota prot. n. 2020006356 del 15.04.2020:*
 - "l'approvvigionamento idrico ad uso igienico potabile potrà avvenire a cura e spese dei richiedenti in derivazione dalle condotte idriche di distribuzione esistenti poste all'incrocio di via del Cacciatore con via Fratelli Cervi;*

- *gli scarichi delle acque reflue (domestiche e assimilati/industriali), dovranno essere condotti a cure e spese dei richiedenti presso il più vicino collettore idoneo a ricevere i reflui in argomento, che in questo caso è posto lungo via Del Cacciatore e che adduce i liquami al depuratore "Brodolini", sito nel comune di San benedetto del Tronto, subordinato alla verifica della capacità organica idraulica residua dell'impianto di depurazione interessato al momento dell'intervento;*
- *relativamente allo scarico delle acque meteoriche, si ricorda, che la rete di raccolta dovrà essere totalmente indipendente dal reticolo fognario acque nere e condotta presso collettori di acque bianche se esistenti o, in alternativa, al compluvio naturale più vicino previa verifica idraulica del corpo idrico recettore e la rete di raccolta non sarà presa in gestione da questa azienda in quanto le reti acque bianche esulano dalle competenze del S.I.I. come più volte ribadito dall' ATO 5 - Marche Sud. La disciplina delle acque meteoriche è regolamentata dall'art. 42 delle Norme tecniche di Attuazione (NTA) del Piano di Tutela delle Acque (PTA) della Regione Marche approvato con DCAR N.145 del 26/01/2010 (pubblicato sul Supplemento N.1 al B.U.R. marche n.20 del 26/02/2010), in vigore dal 27/02/2010 e s.m.i."*
- 2) *relativamente alla fornitura idrica, la zona in argomento è servita da impianti acquedottistici di distribuzione. La ditta dovrà provvedere a chiedere specifica autorizzazione al Gestore per la realizzazione delle opere di allaccio alla rete di distribuzione;*
- 3) *relativamente allo scarico delle acque reflue domestiche, la zona è provvista di rete fognaria pubblica. La ditta dovrà comunque acquisire le specifiche autorizzazioni previste dalla normativa vigente per l'allaccio alla rete fognaria pubblica;*
- 4) *relativamente allo scarico delle acque meteoriche, si ricorda, che la rete di raccolta dovrà essere totalmente indipendente dal reticolo fognario acque nere e condotta presso collettori di acque bianche se esistenti o, in alternativa, al compluvio naturale più vicino previa verifica idraulica del corpo idrico recettore e la rete di raccolta non sarà presa in gestione da questa azienda in quanto le reti acque bianche esulano dalle competenze del S.I.I. come più volte ribadito dall' ATO 5 – Marche Sud. La disciplina delle acque meteoriche è regolamentata dall'art. 42 delle Norme tecniche di Attuazione (NTA) del Piano di Tutela delle Acque (PTA) della Regione Marche approvato con DCAR N.145 del 26/01/2010 (pubblicato sul Supplemento N.1 al B.U.R. marche n.20 del 26/02/2010), in vigore dal 27/02/2010 e s.m.i..*

La Regione Marche - Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio - P.F. Tutela del Territorio (Genio Civile), con nota in data 23.04.2020, acquisita al protocollo comunale n. 22736 del 24.04.2020, ha espresso parere favorevole con le seguenti prescrizioni:

- *gli interventi edificatori dovranno essere preceduti da dettagliati studi geologici e geotecnici al fine di caratterizzare puntualmente la locale stratigrafia e fornire al progettista i parametri geotecnici*

- necessari per le verifiche/analisi previste nelle Nuove Norme Tecniche delle Costruzioni, anche in relazione alla stabilità nei confronti della liquefazione;*
- dai risultati ottenuti da detti studi, dovranno essere stabilite le tipologie di fondazioni più idonee;*
 - per il mantenimento del principio dell'Invarianza idraulica, prevedere un volume minimo di invaso di quarantasei metri cubi;*
 - al fine di evitare il ristagno delle acque con conseguente scadimento delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni, dovrà essere assicurato il corretto scorrimento di quelle superficiali (sia in fase di cantiere che di esercizio) mediante opere che ne garantiscano la regimazione e l'allontanamento*
 - prima dello sbancamento verificare la profondità della falda freatica e realizzare opere di sostegno necessarie a proteggere i fronti di scavo, dato che i terreni si presentano sciolti e quindi possono perdere il loro grado di addensamento;*
 - prevedere un generale innalzamento dell'area di settanta centimetri rispetto alla quota attuale, al fine di ricavare le necessarie pendenze che favoriscano l'allontanamento delle acque meteoriche di scorrimento superficiale.*

Riguardo la Verifica di Compatibilità Idraulica per la Variante al Piano di Recupero ai sensi dell'art. 10 della L. R. 22/2011, per la Casa comunale 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 della Variante, è stata effettuata mediante la redazione di apposita relazione da parte del dott. Taffoni, che contempla i contenuti minimi previsti dalla D. G. R. n.53/2014.

Si ritiene la trasformazione urbanistica di che trattasi, compatibile idraulicamente con il regime 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.

Gli scarichi delle reti fognarie nei corsi d'acqua demaniali 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.

Le presenti valutazioni, dovranno essere allegare all'atto di adozione della Variante.

II Settore II Tutela e Valorizzazione Ambientale della Provincia di Ascoli Piceno, con nota prot. n. 7464 del 30.04.2020, ha espresso parere favorevole all'esclusione dalla VAS della variante al Piano Particolareggiato di che trattasi.

Pareri

E' stato richiesto con nota prot. n. 10105 del 17/02/2020 il parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001. Con nota acquisita al nostro prot. n. 2020/13453 del 03/03/2020 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:

- *gli interventi edificatori dovranno essere preceduti da dettagliati studi geologici e geotecnici al fine di caratterizzare puntualmente la locale stratigrafia e fornire al progettista i parametri geotecnici necessari per le verifiche/analisi previste nelle Nuove Norme Tecniche delle Costruzioni, anche in relazione alla stabilità nei confronti della liquefazione;*
- *dai risultati ottenuti da detti studi, dovranno essere stabilite le tipologie di fondazioni più idonee;*
- *per il mantenimento del principio dell'Invarianza idraulica, prevedere un volume minimo di invaso di quarantasei metri cubi; al fine di evitare il ristagno delle acque con conseguente scadimento delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni, dovrà essere assicurato il corretto scorrimento di quelle superficiali (sia in fase di cantiere che di esercizio) mediante opere che ne garantiscano la regimazione e l'allontanamento; prima dello sbancamento verificare la profondità della falda freatica e realizzare opere di sostegno necessarie a proteggere i fronti di scavo, dato che i terreni si presentano sciolti e quindi possono perdere il loro grado di addensamento; prevedere un generale innalzamento dell'area di settanta centimetri rispetto alla quota attuale, al fine di ricavare le necessarie pendenze che favoriscano l'allontanamento delle acque meteoriche di scorrimento superficiale.*

Riguardo la Verifica di Compatibilità Idraulica per la Variante al Piano di Recupero ai sensi dell'art. 10 della L. R. 22/2011, per la Casa comunale 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 della Variante, è stata effettuata mediante la redazione di apposita relazione da parte del dott. Taffoni, che contempla i contenuti minimi previsti dalla D. G. R. n.53/2014.

Si ritiene la trasformazione urbanistica di che trattasi, compatibile idraulicamente con il regime 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.

Gli scarichi delle reti fognarie nei corsi d'acqua demaniali 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.

Con nota prot. n. 69935 del 22/10/2019 la ditta SAXA s.r.l., ha richiesto l'espressione del parere sulle opere di urbanizzazione da realizzare. **Il Settore Lavori Pubblici, Manutenzione e Gestione del Patrimonio del Comune di San Benedetto del Tronto** con lettera prot. n. 22153 del 20/04/2020 ha espresso il parere di seguito riportato:

“Esaminato e rilevato che l'intervento in oggetto va autorizzato in fasi distinte nel tempo che permetteranno un'azione di controllo e di eventuale rettifica di eventuali incongruenze, si esprime con la presente parere favorevole all'intervento alle osservazioni e condizioni proposte nell'allegata istruttoria.

Tiene a precisare che in occasione della progettazione della seconda sarà necessario dare indicazioni al proponente al fine di proporre la realizzazione di opere destinate a divenire pubbliche da realizzarsi con materiali e tecnologie a bassa manutenzione.”

DOCUMENTO ISTRUTTORIO:

Si premette che ai fini dell'espressione del parere è stata esaminata la seguente documentazione:

- *Elab_1: Tavola opere di urbanizzazione: schema opere stradali;*
- *Elab_2: Tavola opere di urbanizzazione: schema scarichi acque e rete gas;*
- *Elab_3: Tavola opere di urbanizzazione: schema impianto di illuminazione;*
- *Elab_4: Relazione tecnica opere di urbanizzazione;*
- *Elab_5: Relazione tecnica impianto smaltimento acque reflue;*
- *Elab_6: Relazione tecnica impianto elettrico e di illuminazione;*
- *Elab_7: Report impianto elettrico;*
- *Elab_8: Verifica illuminotecnica;*

Inoltre il livello progettuale raggiunto è stato frutto di incontri tra gli uffici tecnici ed i progettisti che seppure non formalizzati in verbali hanno contribuito alla loro formazione.

Il parere sarà articolato in due successive espressioni concordemente con le procedure finalizzate al rilascio dei titoli abilitativi. Poiché prima sarà definita la variante urbanistica e successivamente verrà richiesto il permesso di costruire si può dividere il parere in due fasi connesse e consequenziali. Prima fase quella dell'autorizzazione della variante in cui si valuta l'organizzazione generale della variante ovvero collocazione delle aree pubbliche, dimensionamento, tipologia delle reti con dimensionamento e soluzioni tecniche. Seconda fase con specificazione dei materiali da

impiegare e relative quantità, computo metrico estimativo e particolari costruttivi, ovviamente consentendo tra le due possibili aggiustamenti di dettaglio sulle opere pubbliche o modifiche che la Pubblica Amministrazione ritenga indispensabili per la funzionalità delle opere da acquisire in sede di cessione. Pertanto questo parere inerisce solo la **Prima Fase e va a verificare le funzionalità degli spazi pubblici, il loro dimensionamento, la collocazione, la funzionalità delle reti dei sottoservizi**. Rimangono esclusi tutti i particolari costruttivi, quindi i materiali da impiegare, gli accorgimenti specifici per passi carrai e superamento barriere architettoniche, ringhiere divisorie verso gli spazi vuoti, nello specifico rimane escluso il computo metrico estimativo per la quantificazione della polizza fidejussoria a garanzia delle opere pubbliche. **Tutti gli elementi della Seconda Fase sono ritenuti indispensabili per il rilascio del permesso di costruire che non potrà avvenire senza l'espressione del necessario parere integrativo e cumulativo con quello conseguente a questa istruttoria**. Pertanto questo parere fornirà un giudizio di ammissibilità ed adeguatezza di quanto rappresentato in relazione alla Prima Fase un ragguglio su cosa dovrà essere contenuto negli elaborati della seconda fase e quindi del permesso di costruire che dovrà permettere la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Gli elaborati prodotti permettono di l'individuazione geometrica delle trasformazioni edilizie progettate, alcune quote altimetriche, il tracciato delle fognature divise in bianca e nera, la rete di illuminazione pubblica, indicazione sulle scelte progettuali effettuate.

La proposta progettuale delinea un complesso edilizio di tre palazzine residenziali che, presa a riferimento la quota di via del Cacciatore che costituisce ovviamente un riferimento fisso, sono poste su un terrazzamento sopraelevato di circa 60 cm. Le tre palazzine sono disposte in maniera da formare una corte interna con ingresso carrabile sulla viabilità a nord e pedonale da sud. **Il rispetto della disciplina sul superamento delle barriere architettoniche all'interno della corte privata e nei suoi collegamenti ricadenti sempre su area privata è oggetto delle valutazioni relative al rilascio del permesso di costruire. Se ne richiama comunque l'obbligo dell'osservanza**.

L'organizzazione della viabilità prevede l'utilizzo di una strada esistente a nord, la formazione di nuova viabilità a sud, la realizzazione di un'area a parcheggio verso ovest, una circolazione, antioraria o volendo oraria, a senso unico intorno al complesso passando attraverso il parcheggio. La sezione stradale esistente a nord, eccessivamente esigua essendo circa 6.00 m (misurata sull'elaborato grafico) non consente la formazione di una strada di penetrazione a doppio senso di marcia mancando almeno lo spazio per i pedoni, la necessità della formazione di un percorso pedonale sicuro (marciapiede) che circonda il complesso, suggerisce una soluzione di circuitazione carrabile con recupero di posti auto disposti parallelamente al senso di marcia esclusivamente a sud del complesso a ridosso del percorso ciclabile. L'edificio contermina a nord ha uscite direttamente sulla viabilità. Essa è attualmente più simile ad una servitù di accesso confinante con la recinzione

*dell'area ex Remer. Le uscite sono prive di qualunque franco di sicurezza per gli avventori. A tal scopo nei colloqui intercorsi con il proponente la variante si è richiesta la formazione di un marciapiede delle dimensioni regolamentari che **rimanendo al di fuori della proprietà ex Remer costituisce una nuova opera di urbanizzazione a scomputo, occorre quindi determinare i criteri dello scomputo. La sezione stradale che si viene così a formare si ritiene adeguata per la circolazione ad un solo senso di marcia ed inadeguata per la sosta longitudinale e a maggior ragione trasversale. La nuova viabilità a sud ugualmente provvista di marciapiede e di una pista ciclabile a ridosso di un fossato non ha sezione adeguata per il doppio senso di marcia, carreggiata di 5.00 m per cui detratta l'area di sosta di 2.00 m rimangono 3.00 m per la corsia di marcia. Essa deve quindi avere un unico senso di marcia con sosta longitudinale come da previsione. In sostanza le dimensioni misurate graficamente sull'elaborato sono adeguate per una sola corsia di marcia e **gli spazi longitudinali di sosta devono avere larghezza 2,00 m e lunghezza 5,00 m. L'area di sosta ha stalli di larghezza 2,50 m e lunghezza 5,00 m, misurate graficamente, nonché una corsia di distribuzione superiore a 6,00 m anche nel punto più stretto. Lo spazio riservato alla circolazione dei mezzi in transito dalla strada esistente a quella di nuova formazione deve mantenere la corsia di tre metri. Comunque nell'area di sosta dovranno essere reperiti parcheggi per disabili di dimensioni adeguate e con relativo spazio di accostamento nella misure di due ogni 40 mq e il più possibili vicini ai percorsi pedonali.*****

I sottoservizi sono rappresentati nelle tavole 2 e 3 e le relative scelte sono motivate nelle relazioni. Si osserva però che la strada a sud di nuova formazione non ha un sistema di smaltimento delle acque bianche compiutamente rappresentato. Premesso che si condivide l'assunto che le acque di pioggia vadano condotte verso il canale vicino questa scelta si deve parimenti applicare alla realizzazione della viabilità che potrà avere un'unica pendenza trasversale verso il canale posto che il cordolo di separazione abbia aperture sufficienti a garantire il deflusso delle acque. Il parcheggio vero e proprio anche se realizzato con materiali che garantiscono la permeabilità dovrà comunque garantire con alcune caditoie lo smaltimento delle acque bianche nella proporzione di una ogni 80-90 mq di parcheggio in relazione alle pendenze. La rete di pubblica illuminazione si ritiene adeguata anche se l'illuminazione della pista ciclabile va rivalutata eventualmente ricorrendo ad un raddoppio dei corpi illuminanti sullo stesso palo.

Quindi, posto che la conformità delle superfici complessive delle opere pubbliche agli indici previsti per l'intervento viene valutata dal Servizio Pianificazione, questa istruttoria doveva riguardare solo:

- a) Viabilità pedonale e carrabile, dimensioni e soluzione della circolazione interna;*
- b) Aree di sosta, distribuzione interna e fruibilità;*
- c) Sottoservizi, sistemi fognari, pubblica illuminazione, disponibilità rete gas, telefonica e alimentazione elettrica;*

si ritiene che la viabilità proposta con la previsione di una circolazione monodirezionale con ingresso da un lato e uscita dall'altro al parcheggio pubblico, in accoglimento della richiesta di realizzazione di due marciapiedi di larghezza 1,50 m a sud e a nord che consentano una mobilità sicura anche alle persone diversamente abili, la sistemazione dell'area verde con un percorso interno e la scelta di una pista ciclabile immediatamente a ridosso del canale, il sistema di smaltimento delle acque di pioggia, la proposta illuminazione pubblica possano essere giudicati adeguati alla trasformazione edilizia di progetto esprimendo quindi un parere favorevole. Si tenga presente che la viabilità qui funge principalmente da accesso al parcheggio, anzi ne è parte, all'area verde e alla corte interna del complesso edilizio, non è una strada di penetrazione né di scorrimento e quindi è necessario limitare la velocità il più possibile non solo con la segnaletica verticale.

Si ritiene altresì che la documentazione da allegare al permesso di costruire atta a formare il secondo parere deve necessariamente contenere i seguenti elementi minimi:

- A) Una planimetria con sovrapposizione tra il catastale e il progetto;*
- B) Una planimetria con indicate le aree da cedere al Comune;*
- C) Una planimetria con curve di livello o una planimetria dove per ogni strada sia riportata la quota dello stato attuale, la quota dello stato modificato, all'inizio e alla fine di ogni strada, ogni intersezione tra strade e corti comuni o altre strade, gli spigoli del parcheggio e la linea mediana, quote fondamentali dell'area verde;*
- D) Particolare planimetria quotata, con sovrapposizione catastale, del raccordo tra le due viabilità, ovvero larghezza stradale in ingresso e in uscita;*
- E) Sezioni trasversali quotate dell'intero complesso da cui si evincano quote marciapiede, strade, quota pista ciclabile. Le sezioni devono intersecare l'area verde, il parcheggio, il lato più stretto (ovest) del complesso edilizio, il lato più largo (est) del complesso edilizio. Nelle sezioni deve essere riportato con linea di colore diverso l'andamento del terreno attuale;*
- F) Sezioni longitudinali quotate, una lungo la strada di ingresso, parcheggio e area verde, con riferimento alle quote dello stato attuale, una lungo la strada esistente avente le medesime caratteristiche, una che comprenda il nuovo marciapiede su via del Cacciatore, il complesso edilizio e l'area verde;*
- G) Planimetria generale con indicato il sistema di captazione delle acque meteoriche sulle aree pubbliche, con numero di caditoie, sezioni delle condotte, sistema delle pendenze;*
- H) Planimetria generale con indicate le soluzioni per il superamento delle barriere architettoniche e particolari costruttivi della sistemazione dei marciapiedi;*
- I) Particolari costruttivi montati su una sezione stradale e su area verde, ovvero fondazione stradale, pavimentazioni, cordoli, parapetti verso il vuoto, caditoie;*

J) Computo metrico estimativo riferito al prezzo regionale vigente con sviluppo delle quantità (non solo i totali)

Si propone quindi l'espressione di un parere tecnico favorevole all'approvazione della variante urbanistica limitatamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione ed agli aspetti enucleati negli elaborati prodotti fatte salve le seguenti prescrizioni:

- A) Si richiama l'obbligo dell'osservanza della disciplina sul superamento delle barriere architettoniche all'interno della corte privata e nei suoi collegamenti ricadenti sempre su area privata con gli spazi pubblici;*
- B) Il marciapiede sulla via a nord del complesso essendo al di fuori della proprietà ex Remer costituisce una nuova opera di urbanizzazione a scomputo, devono essere determinati i criteri dello scomputo. La sezione stradale che si viene così a formare si ritiene adeguata per la circolazione ad un solo senso di marcia ed inadeguata per la sosta longitudinale e a maggior ragione trasversale;*
- C) Nell'area di sosta dovranno essere reperiti parcheggi per disabili di dimensioni adeguate e con relativo spazio di accostamento nella misura di due ogni 40 mq e il più possibile vicini ai percorsi pedonali;*
- D) la documentazione da allegare al permesso di costruire atta a formare il secondo parere deve necessariamente contenere i seguenti elementi minimi:*
 - D1 Una planimetria con sovrapposizione tra il catastale e il progetto;*
 - D2 Una planimetria con indicate le aree da cedere al Comune;*
 - D3 Una planimetria con curve di livello o una planimetria dove per ogni strada sia riportata la quota dello stato attuale, la quota dello stato modificato, all'inizio e alla fine di ogni strada, ogni intersezione tra strade e corti comuni o altre strade, gli spigoli del parcheggio e la linea mediana, quote fondamentali dell'area verde;*
 - D4 Particolare planimetria quotata, con sovrapposizione catastale, del raccordo tra le due viabilità, ovvero larghezza stradale in ingresso e in uscita;*
 - D5 Sezioni trasversali quotate dell'intero complesso da cui si evincano quote marciapiede, strade, quota pista ciclabile. Le sezioni devono intersecare l'area verde, il parcheggio, il lato più stretto (ovest) del complesso edilizio, il lato più largo (est) del complesso edilizio. Nelle sezioni deve essere riportato con linea di colore diverso l'andamento del terreno attuale;*
 - D6 Sezioni longitudinali quotate, una lungo la strada di ingresso, parcheggio e area verde, con riferimento alle quote dello stato attuale, una lungo la strada esistente avente le medesime caratteristiche, una che comprenda il nuovo marciapiede su via del Cacciatore, il complesso edilizio e l'area verde;*

D7 Planimetria generale con indicato il sistema di captazione delle acque meteoriche sulle aree pubbliche, con numero di caditoie, sezioni delle condotte, sistema delle pendenze;

D8 Planimetria generale con indicate le soluzioni per il superamento delle barriere architettoniche e particolari costruttivi della sistemazione dei marciapiedi;

D9 Particolari costruttivi montati su una sezione stradale e su area verde, ovvero fondazione stradale, pavimentazioni, cordoli, parapetti verso il vuoto, caditoie;

D10 Computo metrico estimativo riferito al prezzo regionale vigente con sviluppo delle quantità (non solo i totali);

E) L'alimentazione della rete del gas potrà avvenire solo dopo la cessione delle opere di urbanizzazione all'Amministrazione Comunale.

Dato atto che, sulla presente proposta di deliberazione sono acquisiti i pareri di regolarità tecnica e contabile, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000.

SI PROPONE

di adottare apposita deliberazione in considerazione di quanto espresso nel documento istruttorio e conseguentemente:

- 1) prendere atto della proposta pervenuta con nota prot. n. 8951 del 08/02/2019 e successiva integrazione prot. n. 46597 del 12/07/2019 dal signor Massi Vittorio in qualità di legale rappresentante della società SAXA S.r.l. su procura della società IMC IMMOBILIARE S.r.l. in merito alla richiesta di variante urbanistica per la zona speciale n. 20 – area di intervento Remer S.r.l. ubicata in Via del Cacciatore, facente parte del Piano di Recupero denominato Progetto Casa Comunale;
- 2) 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) 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. n. 130/2019, D.G.C. n. 175/2019 e D.C.C. n. 84/2019;
- 4) **adottare** la variante al Piano Particolareggiato di Recupero per la Zona Speciale n. 20 “Via del Cacciatore” del Progetto Casa Comunale, in variante al P.R.G. 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., composta dai seguenti elaborati che si allegano al presente atto per farne parte integrante e sostanziale:

n. progressivo	Num. Elab.	Denominazione	Tipo elaborato	Scala
----------------	------------	---------------	----------------	-------

1	Elab. 01	Inquadramento territoriale e urbanistico	grafico	1: 5.000
2	Elab. 02	Stato approvato - Progetto casa N. 20	grafico	-----
3	Elab. 03	Planimetria catastale - stralcio	grafico	1: 2.000
4	Elab. 04	Rilievo fotografico - punti di vista fotografici	grafico	-----
5	Elab. 05	Stato attuale - piano quotato - sezioni	grafico	1: 500
6	Elab. 06	Zonizzazione di progetto - parametri urbanistici - stato modificato	grafico	1: 500
7	Elab. 07	Progetto - planimetria generale sistemazione esterna - opere di urbanizzazione primaria - sezioni del terreno - stato modificato	grafico	1: 500
8	Elab. 08	Planivolumetrico - calcolo volumi stato modificato	grafico	1: 400
9	Elab.09a	Pianta piano terra - stato modificato	grafico	1: 200
10	Elab.09b	Pianta piano primo - secondo stato modificato	grafico	1: 200
11	Elab.09c	Pianta piano terzo - interrato stato modificato	grafico	1: 200
12	Elab.09d	Pianta copertura stato modificato	grafico	1: 200
13	Elab. 10	Prospetti - Sezioni - stato modificato	grafico	1: 200
14	Elab. 11	Viste tridimensionali - stato modificato	grafico	-----
15	Elab. 12	Rete impianti: fognante - idrico - gas stato modificato	grafico	1: 500
16	Elab. 13	Rete impianti: elettrico - stato modificato	grafico	1: 500
17	Elab. 14	Relazione illustrativa opere di urbanizzazione	descrittivo	-----
18	Elab. 15	Relazione illustrativa generale	descrittivo	-----
19	Elab. 16	Verifica di compatibilità idraulica (VCI)	descrittivo	-----
20	Elab. 17	Relazione geologica	descrittivo	-----
21	Elab. 18	Schema di convenzione allegato alla D.C.C. n° 56/2012 – Progetto Casa Comunale 1° str.	descrittivo	-----
22	Elab. 19	Verifica di assoggettabilità–Screening di VAS Rapporto Preliminare Screening Semplificato	descrittivo	-----

- 5) confermare le prescrizioni operative del Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio della Regione Marche, P.F. Tutela del Territorio di Ascoli Piceno recepite con nota prot. n. 2020/13453 del 03/03/2020 e riportate nella premessa del presente atto.
- 6) richiamare quanto contenuto nel parere del Settore Lavori Pubblici, Manutenzione e Gestione del Patrimonio trasmesso con nota prot. n. 22153 del 20/04/2020 e riportato nella premessa del presente atto.
- 7) richiamare le prescrizioni comunicate con nota acquisita al nostro protocollo al n. 25093 del 13/05/2020, con cui l'Amministrazione Provinciale ha trasmesso la Determinazione del Dirigente ad interim del Settore IV – Pianificazione Territoriale, Registro Generale n. 495 del 06/05/2020

con la quale è stata comunicata l'esclusione dalla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS), ai sensi dell'art.12 del D.Lgs n.152/006 e ss.mm.ii., della variante al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "Zona speciale n. 20 – via del Cacciatore", e riportate nella premessa del presente atto.

- 8) di dare atto che il dirigente del Settore Gestione del Territorio ed Attività Produttive svolgerà tutti gli atti conseguenti.

Atteso il rispetto delle prescrizioni contenute nel documento di conformità, come adottato dal Segretario Comunale con proprio atto n° 852 del 3 luglio 2019 e comunicato agli uffici con nota circolare protocollo n° 44729 del 5 luglio 2019.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dott. Gionni Tiburtini – Direttore Servizio Pianificazione Urbanistica ¹

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 Polidori²

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 Rosati²

¹ Firma autografa sostituita dall'indicazione a stampa ai sensi dell'art. 3, co. 2, del D.lgs. 39/93

² Documento informatico firmato digitalmente, ai sensi del D.lgs. n.82/2005, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATA la proposta del Responsabile del Servizio Pianificazione Urbanistica, sopra riportata;

RITENUTO di condividerla integralmente e di approvarla in ogni sua parte;

VISTA la delibera di Consiglio Comunale n. 108 del 26/09/2008;

VISTA la delibera di Giunta Comunale n. 37 del 12/02/2009;

VISTA la delibera di Giunta Comunale n. 280 del 29/09/2009

VISTA la delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 18/07/2012;

VISTA la delibera di Giunta Comunale n. 130 del 16/07/2019;

VISTA la delibera di Giunta Comunale n. 175 del 14/10/2019;

VISTA la delibera di Consiglio Comunale n. 84 del 22/10/2019;

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

VISTO il D.I. n. 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.;

D E L I B E R A

- 1) di prendere atto della proposta pervenuta con nota prot. n. 8951 del 08/02/2019 e successiva integrazione prot. n. 46597 del 12/07/2019 dal signor Massi Vittorio in qualità di legale rappresentante della società SAXA S.r.l. su procura della società IMC IMMOBILIARE S.r.l. in merito alla richiesta di variante urbanistica per la zona speciale n. 20 – area di intervento Remer S.r.l. ubicata in Via del Cacciatore, facente parte del Piano di Recupero denominato Progetto Casa Comunale;
- 2) di condividerla in ogni sua parte il documento istruttorio;
- 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. n. 130/2019, D.G.C. n. 175/2019 e D.C.C. n. 84/2019;
- 4) di **adottare** la variante al piano Particolareggiato di Recupero per la Zona Speciale n. 20 “Via del Cacciatore” del Progetto Casa Comunale, in variante al P.R.G. 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., composta dai seguenti elaborati che si allegano al presente atto per farne parte integrante e sostanziale:

n. progressivo	Num. Elab.	Denominazione	Tipo elaborato	Scala
1	Elab. 01	Inquadramento territoriale e urbanistico	grafico	1: 5.000

2	Elab. 02	Stato approvato - Progetto casa N. 20	grafico	-----
3	Elab. 03	Planimetria catastale - stralcio	grafico	1: 2.000
4	Elab. 04	Rilievo fotografico - punti di vista fotografici	grafico	-----
5	Elab. 05	Stato attuale - piano quotato - sezioni	grafico	1: 500
6	Elab. 06	Zonizzazione di progetto - parametri urbanistici - stato modificato	grafico	1: 500
7	Elab. 07	Progetto - planimetria generale sistemazione esterna - opere di urbanizzazione primaria - sezioni del terreno - stato modificato	grafico	1: 500
8	Elab. 08	Planivolumetrico - calcolo volumi stato modificato	grafico	1: 400
9	Elab.09a	Pianta piano terra - stato modificato	grafico	1: 200
10	Elab.09b	Pianta piano primo - secondo stato modificato	grafico	1: 200
11	Elab.09c	Pianta piano terzo - interrato stato modificato	grafico	1: 200
12	Elab.09d	Pianta copertura stato modificato	grafico	1: 200
13	Elab. 10	Prospetti - Sezioni - stato modificato	grafico	1: 200
14	Elab. 11	Viste tridimensionali - stato modificato	grafico	-----
15	Elab. 12	Rete impianti: fognante - idrico - gas stato modificato	grafico	1: 500
16	Elab. 13	Rete impianti: elettrico - stato modificato	grafico	1: 500
17	Elab. 14	Relazione illustrativa opere di urbanizzazione	descrittivo	-----
18	Elab. 15	Relazione illustrativa generale	descrittivo	-----
19	Elab. 16	Verifica di compatibilità idraulica (VCI)	descrittivo	-----
20	Elab. 17	Relazione geologica	descrittivo	-----
21	Elab. 18	Schema di convenzione allegato alla D.C.C. n° 56/2012 – Progetto Casa Comunale 1° str.	descrittivo	-----
22	Elab. 19	Verifica di assoggettabilità–Screening di VAS Rapporto Preliminare Screening Semplificato	descrittivo	-----

- 5) di confermare le prescrizioni operative del Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio della Regione Marche, P.F. Tutela del Territorio di Ascoli Piceno recepite con nota prot. n. 2020/13453 del 03/03/2020 e riportate nella premessa del presente atto.
- 6) di richiamare quanto contenuto nel parere del Settore Lavori Pubblici, Manutenzione e Gestione del Patrimonio trasmesso con nota prot. n. 22153 del 20/04/2020 e riportato nella premessa del presente atto.
- 7) di richiamare le prescrizioni comunicate con nota acquisita al nostro protocollo al n. 25093 del 13/05/2020, con cui l'Amministrazione Provinciale ha trasmesso la Determinazione del Dirigente ad interim del Settore IV – Pianificazione Territoriale, Registro Generale n. 495 del 06/05/2020 con la quale è stata comunicata l'esclusione dalla procedura di valutazione ambientale strategica

(VAS), ai sensi dell'art.12 del D.Lgs n.152/006 e ss.mm.ii., della variante al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "Zona speciale n. 20 – via del Cacciatore", e riportate nella premessa del presente atto.

- 8) 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, in relazione alla necessità di dare seguito all'istanza formulata dalla ditta proponente considerate le criticità ambientali e le demolizioni delle costruzioni esistenti già avviate.

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 SEGRETARIO GENERALE

PIUNTI PASQUALINO

SCARPONE MARIA GRAZIA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

- La presente deliberazione è pubblicata all'albo pretorio in data 29/05/2020 ed iscritta al n.1284 del Registro di Pubblicazione.

La presente deliberazione è rimasta affissa all'albo pretorio dal 29/05/2020 al 12/06/2020 per 15 giorni consecutivi, ex art. 124 comma 1, del D.Lgs.n.267/2000



Il Responsabile della pubblicazione
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 08/06/2020 ex art.134 comma 3, del D.Lgs.n.267/2000.



Il Responsabile della pubblicazione
Segreteria Generale

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

li _____

Il Responsabile della pubblicazione
Segreteria Generale
