

**Copia di Deliberazione della Giunta Comunale**

<p><b>N. 68</b>  <b>Data 15/05/2020</b></p> <p>Classifica VI.2.1</p>	<p>Oggetto: PROGETTO CASA COMUNALE - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA - ZONA SPECIALE N.5 "VIA DE CAROLIS - VIA ALEARDI" RICHIESTA DI VARIANTE - INDIRIZZI</p>
--	--

L'anno Duemilaventi il giorno quindici del mese di Maggio alle ore 10:40 in San Benedetto del Tronto, nella Residenza Municipale, convocata nei modi e termini di legge si è riunita la Giunta Comunale, nelle persone dei signori:

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

Partecipa il Segretario Generale, 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 - ZONA SPECIALE N.5 "VIA DE CAROLIS - VIA ALEARDI"  
RICHIESTA DI VARIANTE - INDIRIZZI

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

### **DOCUMENTO ISTRUTTORIO**

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

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

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

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

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

Per la zona speciale n.5 – Gedaf s.r.l. – Via De Carolis – Via Aleardi, il Piano Particolareggiato di recupero approvato con D.C.C. 56/2012 prevede la ristrutturazione di un edificio adibito in passato a servizi per la collettività (ex palazzo Telecom), ora dismesso da tempo e ubicato nel centro cittadino in un'area densa e fortemente urbanizzata, attraverso la rimodellazione del volume esistente con modifiche alla sagoma del fabbricato e la completa trasformazione della destinazione dello stesso a civile abitazione.

Lo standard prodotto dalla nuova previsione, pari a 310 mq, viene soddisfatto in parte mediante la

realizzazione e successiva cessione di area a parcheggio in loco di 140 mq. Viene inoltre prevista la permuta a distanza di porzione di area della stessa proprietà di 300 mq, ubicata tra Via Calatafimi e Via Manzoni.

E' prevista la messa a disposizione di alloggi per edilizia sociale in affitto calmierato per 20 anni all'interno dell'edificio di nuova previsione, pari al 30% della Superficie Utile Lorda Complessiva.

In sintesi la scheda progetto relativa alla zona speciale n. 5 (Elab. n. 3) prevede:

Superficie territoriale = 844 mq

Volume di progetto = 3102 mc

Superficie fondiaria = 704 mq

Indice fondiario = 4,41 mc/mq

Standard totale da reperire = 310 mq

Standard reperiti = 140 mq (area a parcheggio)

Altro standard = 300 mq (permuta a distanza)

Superfici di progetto

Superficie Utile Lorda = 1070,28 mq

Superficie non residenziale = 100 mq

Superficie a parcheggio = 320 mq

Superficie in affitto a canone convenzionato

Superficie Utile Lorda = 362,83 mq

Superficie non residenziale = 54,80 mq

Superficie a parcheggio = 58 mq

Con nota protocollo n. 49372 del 24/07/2019, la GEDAF s.r.l. con sede ad Ascoli Piceno, Via Ravenna n. 4, ha presentato una richiesta di variante urbanistica per la zona speciale n. 5 – area di intervento Gedaf S.r.l. ubicata in Via De Carolis – Via Aleardi, facente parte del Piano di Recupero denominato Progetto Casa Comunale. Tale richiesta, come riportato nella lettera di trasmissione, si è resa necessaria in quanto per rendere concorrenziale lo stabile alla vendita è necessario un ripensamento complessivo del progetto che riqualifichi, oltre l'edificio, anche il comparto in cui è compreso con caratteristiche urbane ed architettoniche di maggiore qualità rispetto al progetto approvato. Viene proposto pertanto un edificio modernamente concepito, ad alta sostenibilità energetica, completamente libero sui quattro lati, dotato di parcheggi e verde pubblico.

Il progetto di variante presentato propone una revisione formale e tipologica dell'edificio precedentemente previsto che derivava da una ristrutturazione, a parità di sagoma, di quello esistente. Il nuovo edificio si otterrà dalla demolizione dell'attuale fabbricato di proprietà che verrà riedificato rispettando, da confini e fabbricati, i distacchi minimi previsti dal DM 1444/68 per le zone di completamento, mentre l'altezza del nuovo fabbricato di ml. 12,10 non sarà maggiore di quella dell'edificio prospiciente su via Aleardi di ml. 13,55 (art. 8 D.M. 1444/68).

Lo standard reperito in loco viene in parte organizzato a parcheggio e in parte a verde attrezzato con alberi e panchine migliorando la qualità urbana dell'insediamento.

Le caratteristiche della proposta di variante rispetto al P.R.U. approvato, come si evince dalla relazione tecnica allegata alla richiesta prot. n. 49372 del 24/07/2019, possono essere così riassunte:

1. resta invariata la superficie territoriale di intervento del PRU (mq. 844,00);
2. viene lievemente diminuito il volume del fabbricato (mq. 3102 approvati mq. 3046,04 di variante) ;
3. resta pressoché invariata la quantità degli abitanti da insediare (25/ab);
4. resta invariato lo standard pubblico da reperire (mq. 310);
5. aumenta l'indice fondiario da 4,41 mc/mq a 4,93 mc/mq. per effetto della maggior quantità di standard reperito sul posto che comporta la diminuzione della superficie fondiaria del lotto;
6. In conseguenza della diminuzione della superficie fondiaria e dell'aumento dell'area a standard migliora la quantità di area permeabile nel lotto;
7. aumenta lo standard pubblico reperito in loco (progetto di variante mq. 231,30 > progetto approvato mq. 140,00);
8. diminuisce lo standard pubblico da monetizzare (mq. 79 progetto di variante < di mq. 170 progetto approvato);
9. superficie residenziale complessiva dello stabile pari a mq. 933,40 mq. - superficie complessiva non residenziale pari a mq. 131,40 - superficie di parcheggio pertinenziale pari a mq. 248,60. Pertanto verranno riservati all'affitto convenzionato mq. 296,40 di residenziale (>30% di mq. 933,40) - mq. 55,60 di superficie non residenziale (>30% di mq. 131,40) e - mq. 87,50 di parcheggio pertinenziale (>30% di mq.248,60) con un posto auto per ogni unità d'uso.

Tutto ciò premesso, a seguito della richiesta pervenuta, l'Ufficio Pianificazione Urbanistica ha svolto incontri con il competente Settore Lavori Pubblici, Manutenzione e Gestione del Patrimonio al fine di addivenire ad una soluzione condivisa, in merito soprattutto all'ubicazione e alle caratteristiche dimensionali delle aree a standard da cedere in relazione al contesto urbanistico/edilizio circostante. Gli incontri svolti hanno determinato le modifiche rappresentate nella planimetria allegata al presente atto deliberativo per costituire parte integrante dello stesso, necessarie al fine di rendere maggiormente fruibili dette aree pubbliche.

Con lettera prot. n. 17818 del 01/04/2020, unitamente alla planimetria esplicativa, tali soluzioni sono state comunicate alla ditta proponente con richiesta di formale atto di assenso alle modifiche proposte rispetto a quanto rappresentato negli elaborati allegati alla richiesta di variante sopra richiamata.

Con lettera prot. n. 22042 del 20/04/2020 la Gedaf s.r.l. ha rappresentato quanto di seguito:

*“Preso atto di quanto comunicato in merito all’oggetto con lettera PEC prot. 17818 del 01.04.2020 e visionate le tavole urbanistiche ad essa allegate, si comunica con la presente che la Gedaf s.r.l. ritiene la variante redatta corrispondente alle attese della sottoscritta ditta.*

*Relativamente alla monetizzazione degli standard mancanti la richiedente proprietaria del lotto si rende disponibile ad effettuare opere pubbliche sino alla concorrenza degli importi dovuti.*

*Si chiede pertanto alla S.V. la prosecuzione dell’iter iniziato sino alla definitiva approvazione della variante stessa”.*

In sintesi la definitiva scheda progetto relativa alla zona speciale n. 5, a seguito delle modifiche condivise con il Settore Lavori Pubblici, Manutenzione e Gestione del Patrimonio prevede:

Superficie territoriale = 838 mq

Volume di progetto - V. max = 3050 mc

Superficie fondiaria = 612 mq

Indice fondiario = 4,98 mc/mq

Standard totale da reperire = 312 mq

Standard reperiti D.M. 1444/68

77 mq di area a verde pubblico

150 mq di area a parcheggio pubblico

Totale standard reperiti = 227 mq

Superficie a standard da monetizzare = 85 mq

Superficie per edilizia sociale in loco di progetto (affitto a canone convenzionato):

Superficie Utile Lorda => 30% della SUL (intero fabbricato)

Superficie non residenziale => 30% della Snr (intero fabbricato)

Parcheggi pertinenziali => 30% della superficie del parcheggio interrato

Le modifiche proposte e sopra descritte, necessarie ai fini dell'attuazione della zona speciale n. 5 sita in Via De Carolis – Via Aleardi, dovranno essere recepite mediante una variante al Piano di Recupero di iniziativa pubblica per la zona speciale n.5 da approvare mediante un Piano Attuativo in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. N. 34/92, incaricando l'Ufficio di redigere gli elaborati necessari per poter predisporre tale variante.

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

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

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

Visto il D.I 1444/1968

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

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

Dato atto che, sulla presente proposta di deliberazione è acquisito il parere di regolarità tecnica 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:

valutare l'interesse pubblico della nuova proposta pervenuta con nota prot. n. 49372 del 24/07/2019 dalla Gedaf S.r.l. in merito alla richiesta di variante urbanistica per la zona speciale n. 5 – area di intervento Gedaf S.r.l. ubicata in Via De Carolis – Via Aleardi, facente parte del Piano di Recupero denominato Progetto Casa Comunale approvato con D.C.C. n. 56/2012 e delle modifiche comunicate dal Servizio Pianificazione Urbanistica con nota prot. n. 17818 del

01/04/202 alla Gedaf s.r.l. e meglio dettagliate nella allegata planimetria, e dalla stessa ditta accettate con nota prot. n. 22042 del 20/04/2020.

**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

---

---

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

**IL DIRIGENTE**  
ex Decreto Sindacale 10/2017  
**GESTIONE DEL TERRITORIO ED**  
**ATTIVITA' PRODUTTIVE**  
ing. Germano Polidori<sup>2</sup>

---

---

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

<sup>2</sup> 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

Vista la proposta del Responsabile del Procedimento;

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

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

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

Visto il D.I 1444/1968;

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

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

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 condividere in ogni sua parte il documento istruttorio.
- 2) di valutare favorevolmente l'interesse pubblico della proposta pervenuta con nota prot. n. 49372 del 24/07/2019 dalla Gedaf S.r.l. in merito alla richiesta di variante urbanistica per la zona speciale n. 5 – area di intervento Gedaf S.r.l. ubicata in Via De Carolis – Via Aleardi, facente parte del Piano di Recupero denominato Progetto Casa Comunale approvato con D.C.C. n. 56/2012 e delle modifiche comunicate dal Servizio Pianificazione Urbanistica con nota prot. n. 17818 del 01/04/202 alla Gedaf s.r.l. e meglio dettagliate nella allegata planimetria, e dalla stessa ditta accettate con nota prot. n. 22042 del 20/04/2020.
- 3) di demandare 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. 5 del Progetto casa Comunale, ubicata in Via De Carolis -Via Aleardi, in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/92, completa della redazione dei relativi elaborati.

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

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 18/05/2020 ed iscritta al n.1164 del Registro di Pubblicazione.

La presente deliberazione è rimasta affissa all'albo pretorio dal 18/05/2020 al 01/06/2020 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 28/05/2020 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

---