

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la seguente proposta di deliberazione sottoposta alla propria approvazione;

PREMESSO che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8, in data 16.2.2012, è stata individuata quale zona di recupero, nonché come ambito ed immobili da assoggettare al relativo piano di recupero, ai sensi dell'art. 27 della legge 457/1978 e dell'art. 27 della L.R. 18/1983 nei testi in vigore, l'area in zona B3.8, distinta in catasto al foglio n. 10, particelle n. 134, n. 139, n. 140, n. 381 e n. 904,
- con la medesima deliberazione è stato, inoltre, adottato, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 18/1983, in variante al P.R.G., per una diversa sagoma del manufatto edilizio, l'aumento di un piano e, quindi, dell'altezza massima, il piano di recupero di iniziativa privata delle unità minime d'intervento nn. 3, 8 e 10 dell'isolato B3.8, presentato dalla ditta Di Giuseppe Alessio, Di Saverio Alessandra, Di Saverio Fabiano e Farinelli Fabio, redatto dall'ing. Daniele Adriani e dal geom. Fabiano Di Saverio, ognuno per le rispettive competenze;
- la predetta deliberazione consiliare di adozione è stata depositata, unitamente ai relativi allegati, nella segreteria comunale per trenta giorni interi e consecutivi, ai sensi dell'art. 20, comma 2, della L.R. 18/1983 e ss.mm.ii., decorrenti dal primo giorno di affissione all'albo pretorio online del relativo avviso, precisamente dal 27.4.2012;
- l'effettuato deposito è stato, contemporaneamente, reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio del Comune, pubblicato sulle pagine locali del quotidiano " Il Messaggero ", nonché a mezzo di manifesti murali affissi in luoghi pubblici;

CONSTATATO che entro il prescritto termine di trenta giorni, successivi al periodo di deposito, nessuna opposizione da parte di titolari di diritti reali, né osservazioni da parte di cittadini sono state presentate, come si evince dalla certificazione in atti del Dirigente dell'Area competente;

ATTESO che la Provincia di Teramo, con provvedimento del Dirigente del Settore B13 "Urbanistica, Edilizia Scolastica e Demaniale" n. 356 del 19.3.2013 (Registro di Settore n. 85 del 14.3.2013), acquisito al protocollo generale del Comune l'8.4.2013 al n. 15079, ha espresso parere di compatibilità con le previsioni insediative del P.T.P., in quanto le variazioni allo strumento urbanistico comunale, relative alla diversa sagoma del manufatto edilizio e all'aumento di un piano e, quindi, dell'altezza massima, continuano a perseguire la ricerca della qualità urbana, nonché il recupero del patrimonio edilizio esistente, ed ha formulato, al contempo, alcune osservazioni;

CONSIDERATO che, relativamente alle osservazioni della Provincia, è stata predisposta un'apposita apposita scheda, in cui sono riportati la sintesi, il parere tecnico dell'ufficio e la proposta di controdeduzione dell'Amministrazione Comunale, che allegata al presente atto, sotto la lett. A), ne forma parte integrante e sostanziale;

DATO ATTO che, con nota n. 621 del 15.1.2013, acquisita al protocollo del Comune il 18.1.2013 al n. 2881, la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per l'Abruzzo, per quanto di competenza e limitatamente alla compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 e ss.mm.ii., ha espresso parere favorevole a condizione che l'edificato a sostituzione degli edifici da demolire segua, nelle forme e nelle finiture, articolazioni compositive che rispettino l'adiacente edificio su Via N. Sauro, del quale diviene naturale prosecuzione;

VERIFICATO che la proposta di deliberazione e i relativi allegati tecnici sono stati preventivamente pubblicati sul sito web istituzionale del Comune di Giulianova, ai sensi dell'art. 39, comma 1, del D.Lgs. 14.3.2013, n. 33;

RITENUTO di dover approvare definitivamente il piano di recupero in esame, avendo controdedotto come sopra alle osservazioni della Provincia e facendo proprie le prescrizioni della Soprintendenza;
EVIDENZIATO che la presente approvazione non comporta oneri a carico del bilancio comunale;

VISTO il parere favorevole di regolarità tecnica, attestante la validità e la correttezza dell'azione amministrativa, reso dal Dirigente dell'Area Servizi alla Città ed al Territorio, a norma degli artt. 49, comma 1, e 147bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, che, allegato a questo atto, ne forma parte integrante e sostanziale;

VISTO il parere favorevole di regolarità contabile, reso dal Dirigente di Ragioneria, a norma degli artt. 49, comma 1, e 147bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, sulla proposta di deliberazione, che, allegato a questo atto, ne forma parte integrante e sostanziale;

VISTI la vigente legge 5.8.1978, n. 457, L.R. n. 18 del 12.4.1983 e ss.mm.ii, il D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000 in vigore, il D.Lgs. n. 33 del 14.3.2013, nonché il vigente statuto comunale in vigore;

Con voti _____ su consiglieri presenti e votanti n. _____;

DELIBERA

- 1) la premessa e la narrativa formano parte integrante del presente atto e ne costituiscono motivazione ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 241/1990 e ss.mm.ii;
- 2) dare atto che nessuna opposizione da parte di titolari di diritti reali, né osservazioni di cittadini sono state presentate, mentre la Provincia di Teramo, con provvedimento del Dirigente del Settore B13 "*Urbanistica, Edilizia Scolastica e Demaniale*" n. 356 del 19.3.2013 (Registro di Settore n. 85 del 14.3.2013), nel ritenere il piano di recupero in esame compatibile con il vigente P.T.P., ha formulato alcune osservazioni, come rilevasi dalla certificazione in atti del Dirigente dell'Area competente;
- 3) controdedurre alle osservazioni della Provincia, secondo la proposta avanzata dall'Amministrazione Comunale, contenuta nella relativa scheda, allegata al presente atto, sotto la lett. A), come parte integrante e sostanziale;
- 4) approvare definitivamente, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 12.4.1983, n. 18 e ss.mm.ii., il piano di recupero di iniziativa privata delle unità minime d'intervento n. 3, n. 8 e n. 10 dell'isolato B3.8, distinte in catasto al foglio n. 10, particelle n. 134, n. 139, n. 140, n. 381 e n. 904, presentato dalla ditta Di Giuseppe Alessio, Di Saverio Alessandra, Di Saverio Fabiano e Farinelli Fabio, redatto dall'ing. Daniele Adriani e dal geom. Fabiano Di Saverio, ognuno per le rispettive competenze, composto da:
 - relazione tecnica;
 - relazione geologica;
 - norme tecniche di attuazione;
 - computo metrico opere di urbanizzazione;
 - schema di convenzione;
 - tavola 1 - Planimetrie: catastale, P.R.G., P.T.P., P.A.I.;

- tavola 2 - Planimetrie e dati tecnici;
- tavola 3 - Ubicazione ante e post-operam;
- tavola 4/a-4/b - Piante;
- tavola 5 - Prospetti;
- tavola 6 - Sezioni;
- tavola 7 - Parametri tecnici generali e verifica parcheggi privati;
- tavola 8/a-8/b-8/c - Rilievo fabbricati da demolire;
- tavola 9/a-9/b-9/c - Documentazione catastale unità minime;
- tavola 10 - Documentazione fotografica;
- tavola 11 - Urbanizzazioni;
- tavola 12 - Aree da cedere per parcheggio e viabilità;
- tavola 13 - Dettaglio limite zona di vincolo,

che formano parte integrante e sostanziale del presente atto, ma che, per ragioni pratiche, non si allegano e vengono conservati, invece, presso il Servizio Urbanistico;

- 5) specificare che, a seguito dell'accoglimento dell'osservazione della Provincia, è stato necessario rielaborare la scheda d'ambito B3.8, come da allegati B) e C) alla presente;
- 6) fare proprie le prescrizioni dettate dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per l'Abruzzo;
- 7) far presente che la proposta di deliberazione e i relativi allegati tecnici sono stati preventivamente pubblicati sul sito web istituzionale del Comune di Giulianova, ai sensi dell'art. 39, comma 1, del D.Lgs. n. 33 del 14.3.2013;
- 8) precisare che la presente deliberazione non comporta oneri a carico del bilancio comunale;
- 9) individuare, nel Dirigente dell'Area Servizi alla Città ed al Territorio, il soggetto incaricato ad intervenire alla stipula della convenzione e di tutti gli atti necessari e conseguenti, con ampia facoltà di apportare in essi le indicazioni volte a meglio individuare gli immobili, nonché a garantire e tutelare gli interessi dell'Ente.

IL CONSIGLIO COMUNALE

RAVVISATA l'urgenza di dare immediata esecutività alla presente deliberazione;

Con voti _____ su consiglieri presenti e votanti n. _____;

DELIBERA

rendere il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

PIANO RECUPERO IN ZONA B3.8, UNITA' MINIME 3 - 8 - 10 - Delibera Consiglio Comunale n. 8 del 16.2.2012

Osservazione Provincia di Teramo - Atto Dirigente n. 356 del 19.3.2013 - Protocollo n. 15079 dell'8.4.2013

OSSERVAZIONE

Sul piano di recupero, relativamente al rispetto delle prescrizioni ed indicazioni del P.R.G., ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 della L.R. 18/1083, si formulano le seguenti osservazioni:

- a) il numero di piani (colonna 18) e l'altezza massima (colonna 20) sono dati "prescrittivi" che in sede di attuazione del piano di recupero vanno necessariamente rispettati. Infatti l'art. B3.8.2.2 della scheda d'ambito permette la trasformazione dell'unità edilizia nel rispetto del parametro *"altezza delle costruzioni: secondo le indicazioni della tabella B3.8.1"* che, per il caso in esame, è pari a 3 piani fuori terra con m. 10.50 di altezza massima;
- b) la motivazione addotta dalla proprietà relativamente alla necessità di elevare l'altezza massima e il numero dei piani, al fine di poter sfruttare l'intera superficie edificabile concessa dalla scheda d'ambito, è in contrasto con le indicazioni dettate dalla stessa scheda. La nota presente nella tabella B3.8.1. stabilisce, infatti, che la superficie edificabile realizzabile costituisce *"limite massimo realizzabile compatibilmente con la sagoma, i distacchi e il numero dei piani ammessi"*. Ciò vuol dire che un intervento edilizio potrà completamente sfruttare la superficie edificabile solo rimanendo entro i limiti imposti dalla sagoma, dall'altezza e dai distacchi del fabbricato; in caso contrario e al di fuori di questi limiti, è da intendersi che la superficie edificabile è realizzabile solo in parte;
- c) anche il rispetto della sagoma di massimo ingombro dell'edificio è elemento prescrittivo da rispettare nella attuazione del piano di recupero, come sancito dall'art. B3.8.2.2 della scheda d'ambito. Pertanto, la possibilità di accordare sagome dell'edificio al di fuori di detta sagoma contrasta con normativa di riferimento del piano di recupero;
- d) va verificata la possibilità di comprendere nell'area d'intervento solo parti di unità minime (nello specifico, le unità minime n. 3 e n. 10);
- e) nel caso in cui il Comune voglia modificare parametri prescrittivi delle schede d'ambito (anche e soprattutto al fine di realizzare l'intera superficie edificabile consentita dalla scheda stessa), deve provvedere a variare l'intera scheda e non singole unità minime d'intervento, in modo da uniformare l'utilizzo ed estenderlo a tutti i proprietari.

PARERE TECNICO-AMMINISTRATIVO

In riferimento alle osservazioni formulate dalla Provincia di cui ai punti a), b) e c), si precisa che il piano di recupero in esame è stato adottato in variante al P.R.G., ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 18/1983 e ss.mm.ii., e, quindi, in variante anche alla scheda d'ambito.

Pertanto pur condividendo le osservazioni fatte dalla Provincia, si ribadisce che l'Amministrazione ha chiaramente inteso apportare delle modifiche al piano di recupero in variante al P.R.g. vigente.

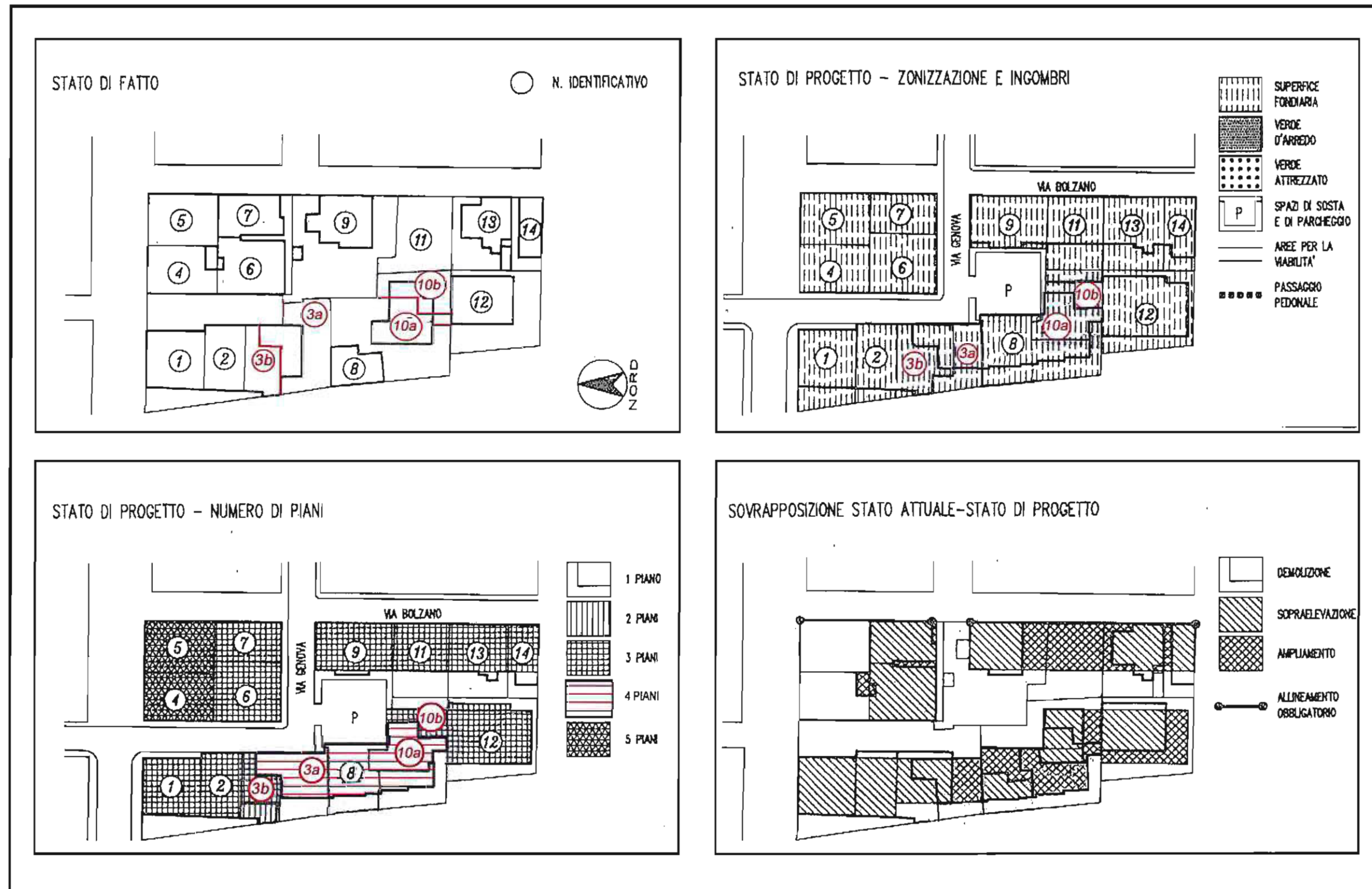
In relazione a quanto indicato ai punti d) ed e), si è recepito quanto osservato dalla Provincia e si è provveduto a modificare la porzione di scheda d'ambito della variante, come da allegati B) e C) alla deliberazione di approvazione definitiva del piano di recupero.

PROPOSTA CONTRODEDUZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE

L'osservazione viene accolta in conformità al parere tecnico-amministrativo.



TAV. B3.8.2 - PLANIMETRIE DELLO STATO ATTUALE E DELLO STATO DI PROGETTO - SCALA 1:1000



Tab. B3.8.1 - QUANTITA' E SUPERFICIE EDIFICABILE ATTRIBUITA ALLE UNITA' MINIME DI INTERVENTO.

N° Unità minima d'intervento	STATO ATTUALE			STATO DI PROGETTO															
	Superficie fondiaria	Superficie coperta	N° piani	Aree private				Aree per attrezzature, impianti e spazi pubblici da acquisire gratuitamente alla proprietà comunale						Superficie edificabile realizzabile ⁽¹⁾				N° piani	Altezza massima
				Superficie fondiaria		spazi di uso pubblico	totale	attrezzature pubbliche	verde d'arredo	verde attrezzato	viabilità	parcheggio	totale	residenziale	non residenziale	per attrezz. e servizi	totale		
				superficie copribile	spazi privati o condomin.														
	(mq)	(mq)		(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)		(m)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)
1	260	180	3	180	50		230		30				30	320	160		480	3	10.50
2	170	135	3	135	35		170							200	115		315	3	10.50
3a	266	168	2	168	96		264							298	149		447	3	10.50
3b	64	40	2	40	23		63							72	36		108	3	10.50
4	280	180	5	180			180				100		100	640	160		800	5	17.00
5	190	190	5	190			190							680	170		850	5	17.00
6	350	180	2	180			180				170		170	320	160		480	3	10.50
7	170	130	2	155			155		15				15	270	135		405	3	10.50
8	360	100	2	360			360							576	288		864	3	10.50
9	500	145	1	190	10		200				140	160	300	340	170		510	3	10.50
10a	108	31	2	61	46		107					35	35	75	37		112	3	10.50
10b	139	40	2	79	59		138					45	45	96	48		144	3	10.50
11	240			135	90		225					15	15	230	115		345	3	10.50
12	370	150	2	260	110		370							480	240		720	3	10.50
13	240	130	1	180	80		240							280	140		420	3	10.50
14	120	70	1	90	30		120							140	70		210	3	10.50
Tot.	3827	1869		2563	629		3192		45		410	255	710	5017	2193		7210		

NOTE

(1) Limite massimo realizzabile compatibilmente con la sagoma, i distacchi ed il numero dei piani ammessi.

