

**OGGETTO:** AUTORIZZAZIONE ALLA PRESENTAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO (PP) DI INIZIATIVA PRIVATA DELL'AZZONAMENTO 40, AI SENSI DEL P.R.G. PREVIGENTE, E ALL'INTERVENTO UNITARIO CONVENZIONATO (IUC) N. 18 DI RUE - SITUATI IN VIA ALDO MORO - VIA DELLA MECCANICA, IN LOCALITÀ CICOGNA.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- in data 27/03/2012 con delibera n. 23, il Consiglio Comunale ha approvato il Piano Particolareggiato (PP) di iniziativa privata dell'Azzonamento 40 del PRG previgente, ora ASP.AN1.40 di PSC, situato in via Aldo Moro, in località Cicogna;
- in data 8/05/2012 e 14/05/2012 è stata sottoscritta la relativa Convenzione Urbanistica attuativa tra il Comune ed il Soggetto attuatore, la società Palatesta S.r.l.;
- in data 18/06/2015 con delibera n. 82, la Giunta Comunale ha approvato l'Intervento Unitario Convenzionato n. 18 situato in via Remigia – via Aldo Moro, in località Cicogna;
- in data 26/06/2015 è stata sottoscritta la relativa Convenzione Urbanistica attuativa tra il Comune ed il Soggetto attuatore, la società MA.BA. Logic srl;
- in data 06/10/2020, Alberto Barberini, legale rappresentante di ambedue le società attuatrici Palatesta s.r.l e MA.BA. Logic srl, con istanza prot. n. 37328, ha richiesto all'Amministrazione Comunale l'autorizzazione a presentare un progetto di variante al PP Azzonamento 40 e allo IUC 18, entrambi vigenti;
- l'istanza, come integrata in data 16/12/2020 prot. n. 46447 e 14/01/2021 prot. n. 1807, è corredata da elaborati grafici ed illustrativi di cui si allegano:

Tav. 2 – Stato legittimo – planimetria generale, Azzonamento 40 e IUC 18	Prot 46447 del 16/12/2020
Tav. 4 – Progetto – planimetria generale, Azzonamento 40 e IUC 18	Prot 46447 del 16/12/2020
Tav. 6 – Progetto stato licenziato / stato progetto assonometrie / viste Azzonamento 40 e IUC 18	Prot 46447 del 16/12/2020

Considerato che:

- l'intervento complessivo previsto dal Piano Particolareggiato Azzonamento 40 consiste nella realizzazione di un insediamento misto commerciale – terziario – ricettivo in una porzione di territorio in località Cicogna, organizzato in due lotti e delle relative opere di urbanizzazione. Ad oggi risulta edificato il lotto 1 con l'insediamento di una struttura commerciale e risultano realizzate e cedute la parte delle opere di urbanizzazione afferenti il lotto 1 nonché una porzione di verde pubblico adiacente il lotto 2;
- l'intervento previsto dallo IUC 18 consiste nella riqualificazione di un lotto in località Cicogna mediante interventi su un edificio esistente, nuova edificazione di un fabbricato, realizzazione di un parcheggio pertinenziale eccedente lo standard minimo di parcheggi privati e delle opere di urbanizzazione. Ad oggi risulta effettuata la riqualificazione dell'edificio precedentemente esistente (sub comparto A) e la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione;
- la variante in oggetto, indotta dalla difficoltà di insediare strutture commerciali nell'assetto originario di Piano, riguarda la ridefinizione planivolumetrica del lotto 2 dello stesso, ancora inedito, con il superamento della prevista struttura a torre da destinare a residence. La modifica prevede l'insediamento di sole funzioni

commerciali/pubblico esercizio, con diminuzione della superficie utile ammissibile. La riduzione di superficie e conseguentemente del fabbisogno di dotazioni territoriali, consente l'individuazione di un nuovo lotto 3. Parte delle dotazioni vengono poi reperite nell'adiacente IUC 18, adibendo a verde pubblico l'area precedentemente destinata a parcheggio pertinenziale privato (eccedente lo standard minimo).

Valutato, sulla base degli elaborati grafici ed illustrativi conservati in atti del Servizio Urbanistica, che la proposta progettuale di variante in oggetto:

- risulta sostanzialmente conforme agli strumenti urbanistici generali comunali (PSC e RUE) ed essendo collocata nel territorio urbanizzato la sua attuazione non comporta consumo di suolo ai sensi della nuova disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio (L.R. 24/2017);
- rientra tra le *"modifiche della perimetrazione degli ambiti di intervento, che non incidono in modo significativo sul dimensionamento e la localizzazione degli insediamenti, delle infrastrutture e delle opere ivi previsti"* da escludersi dalla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale ai sensi dell'art. 19, comma 6 lettera b) della stessa L.R. 24/2017;
- si configura quale mera variante al P.P. Azzonamento 40 del PRG previgente ed allo I.U.C. 18 di RUE, poichè ne modifica le tipologie edilizie previste e ne ridefinisce l'organizzazione planivolumetrica delle dotazioni territoriali previste (ai sensi dell'art. 14 delle convenzioni urbanistiche vigenti);
- comporta una diminuzione della superficie utile ammissibile (da 9.000,00 mq a 7.930,00 nell'Azzonamento 40 del PRG previgente), continuità negli usi previsti, una sostanziale invarianza della permeabilità delle aree (in leggero aumento) e pertanto non si configura la possibilità di applicare il contributo straordinario di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 come recepito dalla disciplina regionale in materia di contributo di costruzione.

Ritenuto che, al fine di espletare il procedimento di Variante urbanistica alla pianificazione attuativa descritto in premessa, si rende necessario acquisire preventiva autorizzazione da parte della Giunta Comunale ai sensi della previgente disciplina regionale (art. 25 della L.R. 47/78).

Dato atto che i riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'Ente verranno definiti con successivo provvedimento in esito all'effettiva approvazione dello strumento di pianificazione urbanistica.

Visti:

la Legge 241/90;

l'art. 48 del D.lgs. 267/2000;

l'art 4 della L.R. 24/2017;

### **DELIBERA**

Per le motivazioni esposte in parte narrativa:

- di autorizzare la presentazione della variante al P.P. di iniziativa privata dell'Azzonamento 40 del PRG previgente e allo I.U.C. 18 di RUE, situati in via Aldo Moro - via della Meccanica, in località Cicogna, secondo i contenuti di massima di cui all'istanza prot. n. 37328 del 06/10/2020 come integrata in data 16/12/2020 prot. n.

46447 e 14/01/2021 prot. n. 1807, in particolare con riferimento agli elaborati allegati, citati in premessa.

- di dare atto che i riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'Ente verranno definiti con successivo provvedimento in esito all'effettiva approvazione dello strumento di pianificazione urbanistica.