



COMUNE DI MARTINSICURO

- Provincia di Teramo -

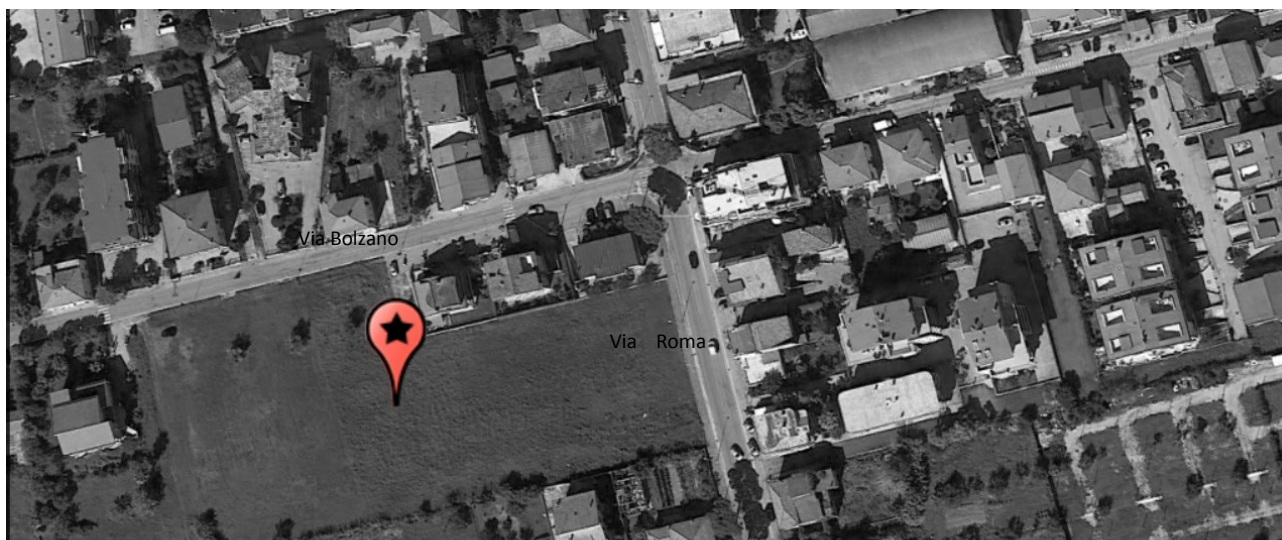


P.I.: 00505580670 - C.F.: 82001180676

TEL. 0861/7681 - FAX: 0861/760990

AREA III – URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA – DEMANIO MARITTIMO - SUAP

Attuazione dei Programmi Urbani Complessi (PUC) – istruttoria della PROPOSTA DEFINITIVA



- Istanza PUC del 07/03/2019 prot. 7097 integrata il 06/07/2020 prot. 17480 - PROPOSTA PRELIMINARE -
- Proponente: Delta Costruzioni srl – con sede a Martinsicuro via C. Colombo 43 – P. IVA: 00766130678
- **OGGETTO DELLA PROPOSTA:** Realizzazione di una media struttura di vendita – supermercato alimentare
- **LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO:** Martinsicuro – Via Roma/Via Bolzano
- Comunicazione dell'Unità di Valutazione in merito alla proposta preliminare e richiesta integrazioni ed approfondimenti preordinati all'istruttoria della proposta definitiva prot. 3214 del 28.01.2021
- Documentazione della PROPOSTA DEFINITIVA pervenuta il: 19.02.2021 prot. 5927

ASPETTI GENERALI E PROCEDURE PER LA VALUTAZIONE DEL PROGRAMMA

Richiamando le considerazioni introduttive all'art. 3.5 del Regolamento, la valutazione di merito delle proposte di programma negoziato avanzate da soggetti privati analizza principalmente due aspetti:

- A. valutazione della positività globale degli effetti dell'attuazione dell'intervento proposto in termini di ricadute sul sistema ambientale, urbano e sociale;
- B. valutazione della fattibilità privata e della convenienza collettiva.

Nel primo caso i programmi sono valutati, opportunamente alla loro consistenza, sulla base della loro **conformità agli obiettivi, ai requisiti generali e ai criteri di qualità delle trasformazioni** indicati nel Regolamento.

La valutazione del secondo aspetto è invece basata sul confronto tra il costo complessivo dell'intervento ed il suo valore finale e tende a determinare la percentuale minima da offrirsi al pubblico del valore di trasformazione, cioè del **plusvalore generato dalla dall'attuazione del programma in virtù delle variazioni agli strumenti urbanistici proposte**.

Per quanto espresso dalla proposta redatta in forma definitiva, i contenuti urbanistici ed edilizi previsti nel programma sono esposti nella Relazione Generale e negli elaborati tecnici a corredo dell'istanza, e sono di seguito schematizzati anche al fine delle successive e conclusive valutazioni; i contenuti riportati nello schema che segue sono direttamente estrapolati dagli elaborati della proposta, ai quali si rimanda per una approfondita comprensione.

Nei paragrafi dove sono previste verifiche e valutazioni di rispondenza al Regolamento sono riportate le considerazioni dell'Unità di Valutazione in riquadri a sfondo colorato.

A. CONSISTENZA DEL PROGRAMMA ED ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI OBIETTIVI, AI REQUISITI GENERALI E AI CRITERI DI QUALITÀ DELLE TRASFORMAZIONI INDICATI NEL REGOLAMENTO.

Rif. (art. 3.1 Regolamento) - oggetto del P.U.C.

- Obiettivi del P.U.C. (finalità e obiettivi indicati nel capitolo 2, al comma 1 del paragrafo 3):

FINALITA'
a) Riqualificazione dell'ambiente costruito e sviluppo sostenibile del territorio
b) Qualità e vivibilità del paesaggio nel risparmio di spazio e di energia
c) Reale attuazione delle previsioni urbanistiche o risorse economiche per opere pubbliche
OBIETTIVI PRIORITARI
d) Riqualificazione urbana e riequilibrio territoriale
e) Riqualificazione e valorizzazione delle risorse ambientali e culturali
f) Potenziamento e sviluppo delle attività produttive
g) Mobilità

- Obiettivi del P.U.C. dichiarati dal proponente: *Dalla TAV: 4 – Relazione Illustrativa*

- Beneficio per la collettività derivante dalla concorrenza che inevitabilmente il nuovo esercizio commerciale determinerà con la sua apertura, [...] previsione di almeno n. 10 nuovi posti di lavoro;
- Convenienza economica per l'Amm.ne Comunale derivante dalla attuazione del p.u.c. (quantificazione espressa nella relazione finanziaria);
- Localizzazione di attività produttive strategiche nel contesto urbano capaci di garantire un elevato livello qualitativo dell'offerta e supportare l'affermazione di un ruolo di Martinsicuro tra i poli della rete comprensoriale e costiera.
- Potenza elettrica sviluppata dai pannelli fotovoltaici (fonti rinnovabili D. Lgs. N°28 del 3/03/2011) [...] superiore a quella minima prescritta; a fronte di un fabbisogno minimo di circa 36 Kw verranno installati elementi fotovoltaici tali da ottenere una produzione di almeno 50 Kw.
- Promozione dello sviluppo economico del territorio, garantendo contemporaneamente la sostenibilità ambientale dei processi insediativi delle attività produttive.

- Interventi previsti: *Dalla TAV: 4 – Relazione Illustrativa*

Realizzazione di una media struttura di vendita di prodotti alimentari e non avente una superficie di vendita di circa mq. 1171, con edificio monopiano a struttura prefabbricata.

Il lotto verrà recintato mediante muretto di base di altezza circa ml. 1,00 con soprastante pannelli metallici tipo orsogrill di altezza circa ml. 1,00 o comunque con sistemi che si integrano nel contesto; il perimetro della medesima, in corrispondenza delle viabilità pubbliche, sarà organizzato come segue:

- Via - Bolzano: sarà previsto un arretramento di circa ml. 5,20 rispetto al limite di proprietà (coincidente con l'ampiezza del mappale n°2649) sì che anche il relativo accesso garantirà l'arretramento minimo previsto dalle norme comunali (ml. 4,00);

- Via Roma: verrà posta in aderenza al bordo marciapiede esistente che ha una ampiezza di circa ml. 2,20, il che materializza l'allineamento con le recinzioni che precedono e seguono il lotto. Il relativo accesso è previsto a circa ml. 5,00 dal limite di proprietà e circa ml. 7,20 dal bordo marciapiede sì che verrà garantito abbondantemente l'arretramento minimo previsto dalle norme comunali (ml. 4,00).

[...] nuove aree di sosta che saranno a servizio della collettività [...] sono previsti n°09 posti auto per mq. 135 (di uso pubblico) sulla Via Bolzano

Rif. (art. 2.3.1 Regolamento) – Finalità ed obiettivi

La proposta si ritiene inquadrabile nelle seguenti finalità ricomprese entro le macroaree a) e c):

- Ridefinire il ruolo del Comune di Martinsicuro nell'ambito del sistema costiero adriatico quale organismo partecipe del comprensorio della Valle del Vibrata nelle sue componenti naturali, infrastrutturali ed economiche;
- Promuovere e ricercare risorse economiche e finanziarie aggiuntive su obiettivi di interesse comune e connetterle a programmi esecutivi

e nel seguente obiettivo prioritario ricompreso entro la macroarea f):

- Semplificazione dei processi di insediamento di nuove attività e di potenziamento di quelle esistenti, anche in considerazione delle evoluzioni dei mercati locali e globali

Rif. (art. 3.2 Regolamento) – Ambiti di Applicazione

Complessivamente il lotto su cui si interviene ha una estensione di mq. 6410 ed è così destinato dal vigente strumento urbanistico:

- zona B1: mq. 1.490
- zona B4: mq. 2.315
- parcheggio e/o allargamento stradale: mq. 216
- zona agricola: mq. 2.389
- Totale mq. 6.410

La destinazione urbanistica proposta è scelta entro una zonizzazione del PRG vigente ed in particolare nell'art. 33 "Zone industriali, artigianali e Commerciali di Completamento"; l'intervento utilizza la capacità edificatoria esplicita dai lotti residenziali, proponendo un calcolo di equiparazione tra la zonizzazione esistente e quella richiesta, e per l'eccedenza attinge alla trasformazione del lotto agricolo.

Pertanto l'intervento può dirsi articolato come segue:

- cambio di destinazione d'uso di due porzioni edificabili (B1 e B4) in altra destinazione edificabile (art. 33);
- cambio di destinazione della porzione agricola non edificabile in area edificabile (art. 33).

La proposta non contrasta con le destinazioni ammesse negli ambiti nei quali è previsto l'insediamento

Rif. (art. 3.3 Regolamento) – Elementi caratterizzanti preferenziali

- Requisiti indicati nel capitolo 3, al comma 1 del paragrafo 3):

a) Rispondenza alle finalità e obiettivi indicati nel precedente capitolo 2, al comma 1 del paragrafo 3;
b) previsione di una pluralità di destinazioni e funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale, naturalistica e paesistica;
c) compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate, soprattutto con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
d) rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano in cui si colloca l'area di intervento.

Ai fini dell'ammissibilità del programma di intervento occorre dimostrare la sussistenza di almeno due degli elementi di cui alle lettere a), b), c), e d) del presente comma.

La proposta si ritiene collocabile entro i punti a) e d)

- Dotazione di aree a standard - Dalla TAV: 5 – Relazione Finanziaria

Anche ai fini del calcolo degli standard urbanistici reperiti si determina il potere edificatorio del lotto disponibile (sulla base della destinazione urbanistica attuale, ossia B1+B4); la relativa volumetria consentita, dividendola per l'altezza di progetto (ml. 4,20), darà luogo alla quota di Se riferibile (per la proposta attuale) alla detta zona; nel caso specifico: Zona B1 + B4: $Se = mc. 5.295 / 4,20 = mq. 1.260,71$. Corrispondentemente, la relativa quota di standard (reperita) sarà: $mq. 1.260,71 \times 0,80 = mq. 1.008,57$

La quota di standard complessivamente necessaria per la proposta sarà: $mq. 1.851,15 \times 0,80 = mq. 1.480,92$ e quindi quella da reperire (monetizzata) sarà: $mq. 1.480,92 - mq. 1.008,57 = mq. 472,35$ che verrebbe così riferita alla quota di Se (mq. 590,44) di competenza della zona agricola: $mq. 590,44 \times 0,80 = mq. 472,35$

Per le aree edificabili delle quali si chiede il cambio d'uso è proposto un calcolo per il recupero e l'equivalenza degli standard assolti dal piano nelle aree già edificabili; per la quota di standard derivante tra la differenza tra quelli dovuti per la destinazione urbanistica richiesta (in applicazione dell'art. 5 c. 2 del DM 1444/68 pari a 80mq/100 mq intervento) e quelli già assolti nelle aree edificabili è proposta la monetizzazione.

Il calcolo proposto risulta corretto.

Dati caratteristici della proposta – urbanistici (Tav. 1 e 4)

Ident. Catastale		Destinazione urbanistica attuale ed estensione in mq.				Destinazione urbanistica richiesta ed estensione in mq.	Dati di sintesi
Fg	p.lla	Completamento Residenziale B1 – art. 23 NTA	Completamento Residenziale B4 – art. 26 NTA	Zone agricole art. 39 NTA	Art. 17 viabilità (parcheggi) (non computata a fini edificatori e non se ne prevede la cessione)	Completamento Artigianale industriale commerciale art. 33 NTA	Sf mq 6194
12	2662	1000					Standard
12	2944 2945 2946		1190	214	216		Già assolti nel piano (reperiti): mq 1.008,57 Monetizzati: mq. 472,35
12	1817	430	1125	315			Non sono previste opere di urbanizzazione con esecuzione a cura diretta dell'operatore.
12	2947 2661	60		1860			Non sono previste opere di urbanizzazione aggiuntive.
sommano		1490	2315	2389			
TOTALE		6194			216	6194	Non sono previsti interventi attinenti lo Standard Qualitativo

Dati caratteristici della proposta - immobili

Superficie Edificabile (Se) - Volumi - Destinazione d'uso edifici			
	Esistente o realizzabile	proposta	differenze derivanti dalla proposta
Residenziale	mq. 1.260,71 (a parità di altezza) mc. 5.295		Se= + mq. 571,74 V= + mc. 2401,29
commerciale		mq. 1.832,45 mc. 7.696,29	
terziario - direzionale			
turistico - ricettiva			
produttiva- laboratori- magazzini			
box-auto			
autorimesse			
posti auto coperti			
posti auto scoperti		1.490+135 (uso pubblico)	
sistemazione esterna		305	

Rif. (art. 3.2.3 Regolamento) Si annota che la proposta prevede l'assolvimento della quota di parcheggi ad uso pubblico - da collocarsi a margine della Sf secondo quanto previsto dall'art.33 NTA del PRG – entro la destinazione vigente di parcheggi a ridosso della via Bolzano, configurandola in tal modo come parte integrante del fondo del quale chiede la variazione d'uso , pur senza attribuirle alcuna capacità edificatoria.

L'utilizzo per l'assolvimento di requisiti progettuali nella zonizzazione di riferimento comporta in sintesi anche il cambio d'uso di quest'area che rientra nell'ambito di *Aree a standard con vincolo decaduto* per le quali il Regolamento prevede che in caso di programma negoziato di intervento in variante al Piano Regolatore vigente la proposta dovrà rispettare i seguenti criteri:

- destinazioni funzionali compatibili con l'ambito di riferimento;
- rapporto di copertura (Rc) non superiore al 20%;
- utilizzazione territoriale (Ut) 0,35 mq/mq;
- aree di urbanizzazione da cedere gratuitamente minimo il 50% della Superficie Territoriale.

Verificato che la porzione interessata non è utilizzata a fini edificatori e che la destinazione è funzionale all'ambito di riferimento in quanto resta l'uso a parcheggio pubblico liberamente accessibile dalla strada pur in proprietà privata, si ritiene opportuno che la ditta corrisponda - data la esigua superficie che porterebbe ad un'area non funzionale all'utilizzo pubblico - monetizzazione per la quota del 50% della superficie interessata assolvendo, questa porzione, comunque ad un funzione di verifica di indici edificatori

B. ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE ECONOMICA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

Rif. (art. 3.5 Regolamento) – Criteri di valutazione

Rimandando a quanto dettagliatamente esposto nella relazione finanziaria, di seguito si evidenziano i contributi previsti nel programma inerenti:

- L'importo del contributo di monetizzazione dello standard è pari ad **€ 27.613,58**.
- L'importo dell'offerta al pubblico è pari ad **€. 42.579,85**.

Non sono previste opere di urbanizzazione aggiuntive. Non sono previste opere di urbanizzazione con esecuzione a cura diretta dell'operatore. Non sono previsti interventi attinenti lo Standard Qualitativo.

I calcoli proposti per la monetizzazione dello standard e per l'offerta al pubblico risultano corretti.

Si richiama quanto detto per l'area privata ad uso pubblico destinata a parcheggio.

DOCUMENTAZIONE DELLA PROPOSTA

Rif. (art. 3.7.1 Regolamento)

- Documentazione

PREVISTA NEL REGOLAMENTO	CONSEGNATA
A.1 Relazione illustrativa della proposta e studio di compatibilità ambientale ed urbanistica	SI
A.2 Relazione finanziaria	SI
A.3 Schema di Convenzione	NO
A.4 Eventuali necessarie relazioni specialistiche (geologica, VIA, VCA ecc..)	NO
B.1) Inquadramento territoriale scala 1:10.000	
Uso del suolo (in particolare sistema del verde)	NO
Inquadramento con la localizzazione degli spazi e delle funzioni pubbliche esistenti e previste indicate in modo distinto (in particolare sistema dei servizi di livello urbano)	NO
Inquadramento riportante i sistemi infrastrutturali esistenti e previsti, i punti di criticità del traffico e della sosta, il sistema del trasporto pubblico. (L'inquadramento territoriale deve riguardare sia lo stato di fatto, sia le previsioni di progetto e le eventuali varianti)	NO
B.2) Inquadramento urbanistico scala 1:10.000	
Stralcio del P.R.P. vigente con la relativa legenda (riportare la localizzazione della proposta)	SI
Stralcio del P.T.C.P. vigente con la relativa legenda (riportare il perimetro della proposta)	SI
Stralcio del P.R.G. vigente con la relativa legenda (riportare il perimetro della proposta)	SI
Estratto della relazione e delle tavole del P.P.A., ove previsto (riportare il perimetro della proposta)	SI
Carta di individuazione dei vincoli (L'inquadramento urbanistico deve riguardare sia le attuali previsioni sia le eventuali varianti necessarie)	SI
B.3) Stato di fatto scala 1:2.000/1:1.000/1:500 (in relazione alla dimensione dell'intervento)	
Caratteristiche morfologiche e funzionali dell'intorno dell'area con le indicazioni degli edifici esistenti, riguardanti un intorno significativo;	NO
Presenze monumentali, naturalistiche e ambientali	NO
Stato di fatto delle urbanizzazioni primarie e dei sottoservizi tecnologici	NO
Rilievo delle aree di intervento con profili altimetrici estesi ad un intorno significativo	NO
Mappa catastale con perimetrazione dell'area di intervento e individuazione delle proprietà (con visura)	SI
B.4) Progetto planivolumetrico scala 1:1:500; 1:200	
Planivolumetrico inserito nel contesto d'intervento	NO
Planimetrie generali (una o più tavole) con indicazione di:	
- perimetro area d'intervento (da riportare sempre su tutte le tavole)	SI
- aree di edificabilità fondiaria e aree di cessione e/o asservite all'uso pubblico (con indicazione delle superfici di massimo ingombro);	SI
- destinazioni funzionali con tabella delle quantità di superfici di progetto e tabella relativa al calcolo dello standard attraverso un confronto tra le quantità dovute e quelle effettivamente reperite;	SI
- rapporto morfologico del progetto con il contesto indicazione di altezze massime, allineamenti prescrittivi, assi prospettici, percorsi e connessioni;	NO
- accessi pedonali e carrabili;	SI
- Profili altimetrici, prospetti e sezioni del progetto inseriti nel contesto	NO
Nel caso di proposte dove il progetto edilizio acquisisce una particolare rilevanza:	
- indicazioni progettuali (o linee guida) anche di tipo prescrittivo per la progettazione definitiva degli edifici (scelte architettoniche e tecniche per un corretto inserimento ambientale)	
- Individuazione delle aree fondiarie, delle aree di cessione, delle servitù, delle aree asservite all'uso pubblico riportate su mappa catastale (da allegare alla convenzione)	SI
C) attestazione del pagamento delle spese di istruttoria	SI

CONCLUSIONI SULLA VALUTAZIONE DEL PROGRAMMA E RAPPORTI CON GLI STRUMENTI URBANISTICI GENERALI

Rif. (artt. 3.7.4 e 3.7.3 Regolamento)

- Rapporti con gli strumenti urbanistici generali

Trattandosi di intervento in variante al vigente PRG, le procedure preordinate all'attuazione sono quelle previste all'art. 20 L.R. 18/83 ed i correlati adempimenti ai sensi dell'art. 89 DPR 380/2001 e ai sensi dell'art. 12 D.lgs 152/2006.

La proposta è ammissibile e coerente con la disciplina territoriale sovraordinata, salvo incompatibilità entro la porzione ricadente in zona agricola con la zonizzazione di P.T.C.P. (art. 20 COMPARTI DA RISERVARE PRIORITAMENTE ALLO SVILUPPO DEL SISTEMA DEL VERDE URBANO) che tuttavia prevede per dette zone ad efficacia giuridica differita, la possibilità di precisare l'esatto perimetro nel rispetto delle relative norme in occasione di recepimento o di elaborazioni di nuovi strumenti urbanistici, come di fatto costituisce la proposta di variante in oggetto.

Per le conclusioni finali riguardo:

- alla positività globale degli effetti dell'attuazione dell'intervento proposto in termini di ricadute sul sistema ambientale, urbano e sociale, richiamate le verifiche dell'Unità di Valutazione indicate dal Regolamento:
 - *Coerenza e alla compatibilità della stessa alle linee programmatiche dell'amministrazione comunale, anche in rapporto ai concetti di utilità e convenienza per lo sviluppo dell'interesse generale*
 - *Coerenza del programma con gli indirizzi del documento;*
 - *Sussistenza dei requisiti caratterizzanti e preferenziali di cui al paragrafo 3.3 del Documento.*

si richiamano le annotazioni riferite ai singoli aspetti trattati nel Regolamento, riportati nei riquadri colorati per ciascuna voce:

Rif. (art. 2.3.1 Regolamento) – Finalità ed obiettivi

Rif. (art. 3.2 Regolamento) – Ambiti di Applicazione

Rif. (art. 3.2.3 Regolamento) – Ambiti di Applicazione

Rif. (art. 3.3 Regolamento) – Elementi caratterizzanti preferenziali

- alla fattibilità privata e della convenienza collettiva richiamate le verifiche dell'Unità di Valutazione indicate dal Regolamento:
 - *Esattezza del calcolo dei valori previsti dal programma di investimento*
 - *Corretta determinazione del valore minimo di offerta al pubblico*
 - *Congruenza dell'offerta al pubblico proposta dal programma, sia in caso di monetizzazione che di realizzazione diretta di opere pubbliche da parte dei proponenti, sulla base dei criteri indicati nel paragrafo 3.5*
- si richiamano le annotazioni riferite ai singoli aspetti trattati nel Regolamento, riportati nei riquadri colorati per ciascuna voce:

Rif. (art. 3.5 Regolamento) – Criteri di valutazione

Per quanto espresso e considerato nell'analisi di ciascuno degli aspetti concorrenti alla definizione del programma come sopra richiamati, a parere dell'Unità di Valutazione la proposta di programma negoziato è coerente con le finalità e gli obiettivi dettagliati nel *Regolamento* (***Rif. art. 2.3.1 Regolamento***), non contrasta con le destinazioni ammesse negli ambiti di riferimento (***Rif. art. 3.2 Regolamento***), presenta almeno due dei requisiti previsti tra gli elementi indicati come caratterizzanti e preferenziali del Regolamento (***Rif. art. 3.3 Regolamento***), e la dotazione di standard è garantita in parte calcolando la quota parte già assolta nel PRG nelle aree edificabili ricomprese nel programma ed in parte è monetizzata.

Non sono previste opere di urbanizzazione aggiuntive. Non sono previste opere di urbanizzazione con esecuzione a cura diretta dell'operatore. Non sono previsti interventi attinenti lo Standard Qualitativo. I calcoli proposti per la monetizzazione dello standard e per l'offerta al pubblico risultano corretti ([Rif. art. 3.5 Regolamento](#)).

Per il superamento della criticità riscontrata nell'utilizzo ai fini della verifica di indici edificatori di una porzione del vigente PRG già destinata a parcheggio pubblico su via Bolzano (*Aree a standard con vincolo decaduto*) e non ricompresa nella perimetrazione del programma, l'Unità di Valutazione ritiene, per l'ammissibilità del programma e sulla scorta di quanto considerato nel relativo paragrafo (rif. 3.2.3 Regolamento), che le stesse possano essere monetizzate per una quota del 50% della superficie interessata, in aggiunta alla monetizzazione già calcolata per gli standard non assolti.

La documentazione progettuale allegata alla proposta può ritenersi idonea ad esporla nei caratteri principali ma per prosecuzione dell'iter amministrativo sarà necessario depositare la documentazione mancante come sopra evidenziata Rif. (art. 3.7.1 Regolamento).

Si precisa che le criticità sopra rilevate potranno essere oggetto di prescrizioni puntuali laddove l'A.C. rilevasse il preminente interesse pubblico.

Martinsicuro, data del protocollo

L'unità di Valutazione

(documento firmato digitalmente)