

Area 3

Pianificazione Territorio - Urbanistica - Piste Ciclo-pedonali

DETERMINA DIRIGENZIALE NR. 321 DEL 06/03/2023

Proposta di determina Nr. 369 del 06/03/2023

OGGETTO: SETTORE 3.10 PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO URBANISTICA PISTE CICLOPEDONALI POLITICHE COMUNITARIE.
COMUNE DI ROSETO DEGLI ABRUZZI.
VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. VIGENTE PER LA REALIZZAZIONE DEL PROGRAMMA URBANO COMPLESSO AVENTE AD OGGETTO PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO COMMERCIALE DA PARTE DELLA SOCIETÀ BRICK SRL.
PARERE DI CONFORMITA' AL P.T.C.P. AI SENSI DELL'ART. 20 DEL D. LGS. 267/2000 E DELL'ART. 10 DELLA L.R. 18/83.

IL DIRIGENTE

PREMESSO che:

- la Provincia di Teramo, con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 143 del 18/12/1998, ha adottato e con successiva deliberazione di C.P. n. 20 del 30/03/2001 ha approvato il Piano Territoriale Provinciale;
- con deliberazione n. 20 del 29/05/2014 il Consiglio Provinciale ha adottato, e con successiva deliberazione di C.P. n. 50 del 20/10/2017 ha approvato, gli "Indirizzi strategici per la Pianificazione Territoriale in materia di sostenibilità costituiti dai seguenti elaborati: "Variante N.T.A. del P.T.C.P." e "Piano strategico per la sostenibilità ambientale e il contenimento del consumo del suolo";

VISTI il Decreto del Presidente della Provincia di Teramo n. 12 del 30/07/2021 con il quale si è individuato l'Ing. Francesco Ranieri quale soggetto da incaricare quale Dirigente Tecnico a tempo determinato dell'Area 3 e la successiva Determina Dirigenziale Area 1 n. 1077 del 30/07/2021 di assunzione dello stesso;

VISTA la nota prot. n. 2133 del 16/01/2023, acquisita al protocollo provinciale in data 17/01/2023 al n. 1131, inviata dal Comune di Roseto degli Abruzzi, con allegata la documentazione relativa alla variante parziale al P.R.G. vigente finalizzata alla realizzazione del Programma Urbano Complesso avente ad oggetto Progetto per la realizzazione di un edificio commerciale da parte della società Brick Srl;

CONSIDERATA la necessità di verificare le informazioni e considerazioni contenute nel suddetto Rapporto Preliminare alla luce del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) della Provincia di Teramo che, ai sensi dell'art. 7, comma 3, della L.R. 18/83:

- individua le zone da sottoporre a speciali misure di salvaguardia dei valori naturalistici, paesistici, archeologici, storici, di difesa del suolo, di protezione delle risorse idriche, di tutela del preminente interesse agricolo;
- fornisce, in relazione alle vocazioni del territorio ed alla valorizzazione delle risorse, le fondamentali destinazioni e norme d'uso: per il suolo agricolo e forestale; per la ricettività

turistica e gli insediamenti produttivi industriali e artigianali; per l'utilizzazione delle acque; per la disciplina dell'attività estrattiva;

DATO ATTO che l'ambito oggetto della proposta di PUC nella disponibilità della BRICK SRL, è ubicata nella zona nord del Comune di Roseto degli Abruzzi, sulla S.S.16 Adriatica sul lato est; comprende dei terreni identificati catastalmente nel foglio n. 26 part.1536-209-544 per un'estensione di circa 7.220,00 mq. con la seguente suddivisione:

- Foglio 26 particella 1536 di mq. 6.220,00;
- Foglio 26 particella 544 di mq. 377,00;
- Foglio 26 particella 209 di mq. 623,00.

La forma del lotto è pressoché rettangolare allungata con andamento pianeggiante, con due ampi ingressi fronteggianti la SS16 Adriatica. Sulla particella n. 209 insiste un fabbricato in cemento armato, ancora allo stato grezzo che sarà demolito al fine di destinare tale area ad ulteriori parcheggi per l'attività che sarà realizzata. La proposta prevede una nuova classificazione urbanistica D1 delle particelle interessate che permette l'insediabilità delle seguenti attività: negozi per la vendita al minuto; supermarket ed attività ausiliarie al commercio; alberghi - servizi dello spettacolo - sale congressi; servizi pubblici ed attrezzature sociali e ricreative (palestre); attrezzature connesse ai trasporti (officina riparazione veicoli, impianti di distribuzione carburanti). Dimensionalmente, il progetto proposto dalla Società BRICK s.r.l., prevede la realizzazione di un edificio commerciale avente le seguenti caratteristiche e dati progettuali :

- Superficie area mq. 7.220,00;
- Superficie realizzabile mq. 7.220,00x 0,85 mq/mq = mq. 6.137,00;
- Destinazione d'uso : supermarket
- Superficie fabbricato mq. 2.283,00 < mq. 6.137,00 realizzabili;
- Altezza del fabbricato ml. 4,50 < ml. 13.50 realizzabile ;
- Distanze fronte strada: ml.10,00; dai confini > di mt.5,00; dalla ferrovia > 20,00mt ;

Ai sensi del D.M. 1444/68, dovranno essere cedute le seguenti superfici (80% della superficie commerciale):

- mq. 913,20 a verde pubblico
- mq. 913,20 a parcheggi

Riguardo il calcolo vantaggio pubblico e monetizzazione degli standard urbanistici si rileva un beneficio complessivo per l'Ente pari ad € 682.769,70, di cui € 288.102,50 quale plus valore ed € 394.667,20 quale monetizzazione degli standard.

L'esame della presente variante è stata effettuata dal Comune di Roseto degli Abruzzi in base a quanto previsto dal vigente Regolamento dei Programmi Urbani Complessi e, sulla base dell'istruttoria tecnico-urbanistica conclusa, si è ritenuta la proposta di progetto conforme alle norme di settore, congrua in merito al vantaggio pubblico e alla monetizzazione degli standard urbanistici da versare in favore dell'A.C. e conforme ai parametri urbanistici proposti;

CONSIDERATO che le aree risultano avere una duplice destinazione urbanistica ricavata dal P.R.G. vigente del Comune di Roseto e precisamente: le particelle 209 e 544 del Foglio n. 26 ricadono in zona B3 di completamento (art.22 delle NTA) mentre la particella n° 1536 del foglio n. 26 è inserita nel P.R.G. per la maggior parte in zona destinata a spazi di sosta e parcheggio (art. 29 delle N.T.A.) sottoposta ad un vincolo ormai decaduto per scadenza quinquennale.

Nella zona B3, il P.R.G. si attua attraverso l'intervento edilizio diretto e su comparti di progettazione unitaria ex art. 26 legge regionale 12/3/83, n° 18.

L'art. 22, nella parte generale comune a tutte le Sottozone, prevede: *"Comprende aree urbanizzate totalmente o parzialmente edificate. Le destinazioni d'uso consentite nella zona B nei limiti e condizioni riportate nelle specifiche sottozone sono le seguenti:*

- *Residenza;*
- *Attività ricreative, religiose e culturali;*
- *Attrezzature di servizio complementari alla residenza, compresi alberghi, pensioni e ristoranti;*
- *Studi professionali;*
- *Edifici di spettacolo;*
- *Artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque non compatibili con la residenza."*

Per la specifica Sottozona B3: Completamento prevede quanto segue: *“Interessa zone residenziali limitrofe alle zone interessate all’edificazione, sufficientemente dotate di opere di urbanizzazione. Nella sottozona B3, il P.R.G. si attua attraverso l’intervento edilizio diretto e su comparti di progettazione unitaria ex art. 26 legge regionale 12/3/83, n° 18. È consentita l’edificazione di edifici isolati e intervento di ristrutturazione edilizia ed urbanistica entro i seguenti limiti:*

- *indici di utilizzazione fondiaria pari a 0,60 mq/mq;*
- *altezza massima ml. 10,50.*

Le aree sulle quali insistono edifici al momento dell’adozione delle presenti norme, le cui dimensioni non possono eccedere quelle dell’ingombro dell’edificio originario maggiorato di ml. 6.00 per lato, possono essere enucleate dai comparti e per la loro immediata utilizzazione resteranno validi solo gli indici e le prescrizioni della sottozona. Le distanze dagli edifici e dai confini sono quelle fissate precedentemente per la zona B in generale. - parcheggi come da art. 3”

La nuova destinazione urbanistica da assegnare al lotto d’intervento è quale Zona D: Insediamenti produttivi (art. 24) nella specifica Sottozona D1: Commercio e infrastrutture direzionali.

La norma generale prevede: *“Tali zone comprendono le aree destinate alle attività produttive industriali artigianali, infrastrutturali e direzionali nonché l’abitazione per il custode o per il titolare delle singole aziende. All’interno di dette zone possono essere localizzate attività artigianali o industriali normali e bianche, cioè tutte quelle che non producono fumi, rumori, liquami inquinanti e che comunque non arrecano molestia alla quiete pubblica. Per quelle attività artigianali ed industriali censite come insalubri dal D.M. 12/2/71 in base all’art. 216 del T.U.LL.SS. la localizzazione è subordinata all’adozione, di cautele tendenti ad eliminare o a ridurre entro i limiti di accettabilità gli effetti nocivi derivanti da effluenti liquidi, gassosi o rumori molesti. 40 La zona D si divide in tre (3) sottozone: D1, D3, D3.”* La normativa specifica per la Sottozona D1: Commercio e infrastrutture direzionali prevede: *“Tali zone sono destinate all’insediamento di attività non direttamente produttive e ad attrezzature collettive e private. Specificatamente le attività ammesse sono:*

- *negozi e supermarket;*
- *attrezzature annonarie, ricreative e religiose;*
- *attrezzature connesse ai trasporti;*
- *attrezzature per lo stoccaggio ed il commercio all’ingrosso;*
- *negozi per la vendita al minuto di macchine, attrezzature ed articoli tecnici per l’industria, l’agricoltura, il commercio e l’artigianato;*
- *attività artigianali di servizio come ad esempio: officine per riparazioni veicoli, lavanderia, ecc...; laboratori scientifici, uffici ed attrezzature sociali ed impianti direttamente connessi con le attività di cui alle zone D2 e D3;*
- *commercio all’ingrosso di prodotti che non arrecano molestie per ingombri, ecc...; attività ausiliarie del commercio, alberghi e pubblici esercizi; servizi dello spettacolo; servizi sanitari, previdenziali ed assistenziali.*

..... Di norma l’edificazione nella zona è consentita tramite intervento diretto subordinato alla stipula di una convenzione deliberata dal Consiglio Comunale, tra comune e proprietari delle aree interessate in cui vengono definiti e disciplinati i seguenti elementi sulla base di proposte unitarie dei privati:

- *le caratteristiche tipologiche dell’intervento;*
- *le modalità ed i tempi di attuazione; l’assunzione a cura e spese, da parte del titolare della concessione a costruire, della realizzazione in tutto od in parte delle opere di urbanizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione e di quelli necessari per il trattamento o lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi ai sensi degli art. 5 e 10 della legge 28 Gennaio 1977, n° 10;*
- *la cessione delle aree necessarie per il soddisfacimento degli standards urbanistici, individuate nelle planimetrie di P.R.G., ovvero il pagamento di un corrispettivo proporzionato per la loro acquisizione da parte del Comune;*
- *il deposito cauzionale, in denaro o mediante polizza fideiussoria per l’esatta e piena attuazione degli obblighi assunti;*
- *le sanzioni in ordine al mancato rispetto di tutti o parte degli impegni contenuti nella convenzione.*

..... L’intervento è condizionato al rispetto dei seguenti indici:

- *indice di utilizzazione fondiaria pari a 0.85 mq/mq;*
- *altezza massima dei fabbricati, mt. 13.50;*
- *distanza minima dai confini fronte strada pari a mt. 6.00, salvo allineamenti preesistenti, dai confini di lotti contigui, mt. 5.00; fermo restando il rispetto dei limiti di distanza tra i fabbricati stabilito all'art. 9 del D.M. 1444/1968;*
- *standards parcheggi come da art. 7.4.*
- *la superficie coperta non potrà eccedere il 35% della superficie fondiaria."*

VERIFICATO che l'area oggetto di variante urbanistica è ricompresa all'interno degli "insediamenti recenti consolidati" disciplinati dall'art. 18 delle N.T.A. del P.T.C.P. che dispone: *"L'obiettivo da perseguire è quindi rappresentato dall'aumento della qualità urbana e dal controllo della complessità funzionale. Pertanto saranno destinati di massima a interventi di manutenzione qualitativa finalizzati all'integrazione degli spazi collettivi pubblici e per la mobilità, senza aumenti dei carichi urbanistici salvo limitati completamenti. Per questi insediamenti va inoltre salvaguardato e rafforzato il carattere di "centralità" urbana attraverso: interventi sulla mobilità (pedonalizzazione e valorizzazione del trasporto pubblico) e sull'arredo degli spazi pubblici; la conservazione della molteplicità di usi presenti";*

VISTA la Relazione Tecnica d'Ufficio del Servizio Urbanistico Provinciale prot. n. 5635 del 06/03/2023, nella quale si propone:

"La variante urbanistica di un'area attualmente destinata a parcheggio pubblico (vincolo decaduto per decorrenza del quinquennio) e a sottozona residenziale B3 in zona Zona D nella specifica Sottozona D1 Commercio e infrastrutture direzionali può ritenersi compatibile con le previsioni insediative e normative del vigente P.R.G. in quanto la realizzazione di una struttura commerciale in un ambito che non ne possiede, pur essendo abitato, rappresenta il rispetto degli obiettivi stabiliti dal P.T.C.P. dell'aumento della qualità urbana e del controllo della complessità funzionale oltre che un'azione di rafforzamento del carattere di "centralità" urbana che oggi manca. Riguardo l'obiettivo dell'assenza di aumenti dei carichi urbanistici, visto che sull'area interessata poteva essere realizzata una superficie residenziale di circa 600 mq., l'incremento edilizio è pari a circa mq. 1.600 che, su un ambito recente consolidato vasto qual'è quello di Roseto degli Abruzzi, può ben essere considerato quale "limitato completamento" ammesso dal P.T.C.P.

Tuttavia, al fine di limitare l'impatto della variante sulle componenti ambientali e sul sistema urbano, si ritiene opportuno suggerire di prescrivere al Comune di Roseto degli Abruzzi il rispetto di quanto stabilito dall'art. 18 comma 2 delle N.T.A. del P.T.C.P. per cui "le nuove urbanizzazioni e la nuova edilizia dovranno comunque soddisfare gli standard più avanzati di ecocompatibilità, di basso impatto ambientale e di uso parsimonioso delle risorse energetiche e idriche."

VISTI

- lo Statuto dell'Ente;
- il D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 nel testo vigente;
- la L.R. 18/83 nel testo vigente;
- il Regolamento in materia di Pianificazione Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato dal Consiglio Provinciale con atto n. 43 del 29/06/2015;
- il vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.);

RITENUTO che non necessita il parere della Commissione Consultiva per la Pianificazione Territoriale (CoPiT), ex art. 12 del Regolamento in materia di Pianificazione Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvato dal Consiglio Provinciale con atto n. 43 del 29/06/2015, essendo sufficiente, per le caratteristiche e la complessità della pratica in oggetto, il solo parere del Servizio Urbanistico Provinciale;

DATO ATTO che il procedimento di cui alla presente determinazione non rientra nell'ambito di operatività di cui agli articoli 15, 26 e 27 del d.lgs. n. 33/2013;

ATTESTATA la regolarità amministrativa del presente provvedimento ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs 267/2000;

ATTESTATO, altresì, che il presente atto non comporta impegno di spesa e non presenta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria dell'Ente;

RILEVATO che:

- il presente procedimento ed il relativo provvedimento finale, con riferimento all'Area funzionale di appartenenza, sono classificati nell'ambito del Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione (PTPC), con il seguente livello di rischio: alto;
- sono state rispettate le misure di prevenzione generali e specifiche previste dal Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione dell'Ente e dalle Direttive interne del RPC con riferimento al presente procedimento e al conseguente provvedimento finale;
- è stata verificata, per quanto di conoscenza, nei confronti del responsabile del procedimento, dei soggetti tenuti a rilasciare pareri endo-procedimentali nonché nei confronti del soggetto tenuto ad adottare il provvedimento finale, l'osservanza dei doveri di astensione, in conformità a quanto previsto dagli artt. 6 e 7 del Codice di comportamento dell'Ente adottato con deliberazione della G.P. n.191 del 16/04/2014;

VISTA la Delibera di Consiglio n. 23 del 28/07/2022 "Area 2 - Adozione del rendiconto della gestione per l'esercizio 2021 ai sensi dell'art. 227 del D.Lgs. n. 267/000 e dell'art. 26, comma 2, dello Statuto provinciale";

VISTA la Delibera di Consiglio n. 24 del 28/07/2022 "Area 2 - Approvazione del rendiconto della gestione per l'esercizio 2021 ai sensi dell'art. 227 del D.Lgs. n. 267/000";

RICHIAMATE:

- la Delibera n. 29 dell'11/08/2022 "Programma triennale dei lavori pubblici 2022/2024, programma biennale degli acquisti di beni e servizi 2022/2023 e rispettivi elenchi annuali 2022. Approvazione";
- la Delibera n. 31 dell'11/08/2022 "Area 2 - Bilancio e gestione delle risorse - Settore 1.1: Documento Unico di Programmazione (DUP) 2022-2024 - Approvazione (artt. 170 e 174 TUEL)";
- la Delibera n. 33 dell'11/08/2022 "Area 2 - Bilancio e gestione delle risorse. approvazione definitiva del bilancio di previsione 2022/2024 e dei relativi allegati – artt. 162 e seguenti del D. Lgs. n. 267/2000, art. 1 c. 55 della L. 56/2014";

VISTA la delibera n°14 del 17/01/2023 ad oggetto "Esercizio provvisorio anno 2023 – PIAO - Piano integrato di attività e di organizzazione 2023-2025 – Aggiornamento della sottosezione di programmazione performance – Assegnazione provvisoria obiettivi di performance e delle dotazioni finanziarie – Approvazione Piano Esecutivo di Gestione provvisorio";

VISTO il Decreto del Ministero dell'Interno, recante ulteriore differimento del termina per la deliberazione del bilancio di previsione 2023/2025 degli Enti locali al 31 marzo 2023, a seguito del quale si autorizza l'esercizio provvisorio del bilancio sino al 30.04.2023, ai sensi dell'art. 163, comma 3, del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n.267;

DATTO ATTO del rispetto delle prescrizioni contenute nel documento di conformità, come adottato dal Segretario Generale con proprio atto n. 414 del 25/03/2022 e comunicato agli uffici con nota circolare n.7277 del 25 marzo 2022;

VERIFICATO che risulta rispettato il termine di conclusione del procedimento, in relazione a quanto previsto dall'art. 2 della Legge n. 241/90 testo vigente;

per tutto quanto sopra,

D E T E R M I N A

RITENERE la premessa parte integrante e sostanziale del presente atto costituendone motivazione ai sensi dell'art. 3 della L. 07/08/1990 n° 241 e s.m.i.;

ESPRIMERE, in conformità di quanto espressamente indicato nella Relazione Tecnica d'Ufficio del Servizio Urbanistico Provinciale, prot. n. 5635 del 06/03/2023, parere di CONFORMITÀ tra le previsioni insediative e normative del P.T.C.P. vigente e quelle della variante parziale al P.R.G. vigente finalizzata alla realizzazione del Programma Urbano Complesso avente ad oggetto il progetto per la realizzazione di un edificio commerciale da parte della società Brick Srl, in quanto la realizzazione di una struttura commerciale in un ambito che non ne possiede, pur essendo abitato, rappresenta il rispetto degli obiettivi stabiliti dal P.T.C.P. dell'aumento della qualità urbana e del controllo della complessità funzionale oltre che un'azione di rafforzamento del carattere di "centralità" urbana che oggi manca;

ESPRIMERE, altresì, il rispetto dell'obiettivo posto dal P.T.C.P. dell'assenza di aumenti dei carichi urbanistici, visto che sull'area interessata poteva essere realizzata una superficie residenziale di circa 600 mq., mentre con la presente proposta si determina un incremento edilizio pari a circa mq. 1.600 che, su un ambito recente consolidato vasto qual'è quello di Roseto degli Abruzzi, può ben essere considerato quale "limitato completamento" ammesso dal P.T.C.P.;

PRESCRIVERE al Comune di Roseto degli Abruzzi, in fase di definitiva approvazione della variante urbanistica, il rispetto di quanto stabilito dall'art. 18 comma 2 delle N.T.A. del P.T.C.P. per cui *"le nuove urbanizzazioni e la nuova edilizia dovranno comunque soddisfare gli standard più avanzati di ecocompatibilità, di basso impatto ambientale e di uso parsimonioso delle risorse energetiche e idriche"* al fine di limitare l'impatto della variante sulle componenti ambientali e sul sistema urbano.

Il funzionario P.O.
Arch. Giuliano Di Flavio

IL DIRIGENTE
Ranieri Francesco