

**STUDIO DI PROGETTAZIONE Dott. Ing. EDMONDO PAPILE Via Pescara, 6
Tel.- Fax. 085 8562374 cell. 338-4982130 Manoppello Scalo (PE)
e-mail : edmondo.papile@gmail.com**

COMUNE DI MARTINSICURO (TE)

DITTA : DELTA COSTRUZIONI s.r.l.

**OGGETTO : REALIZZAZIONE DI UNA MEDIA STRUTTURA
DI VENDITA (SUPERMERCATO ALIMENTARE)
PIANO PARTICOLAREGGIATO IN VARIANTE
AL P.R.G. IN ATTUAZIONE PROGRAMMI
URBANI COMPLESSI**

TAV.

**ELABORATI GRAFICI :
- RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

4

COMMITTENTE

**IL PROGETTISTA
DOTT. ING. EDMONDO PAPILE**

a) Premessa

La presente relazione è relativa alla proposta di insediamento di una nuova struttura commerciale in Comune di Martinsicuro (TE) su un terreno ubicato tra la Via Roma e la Via Bolzano.

Trattasi di una media struttura di vendita di prodotti alimentari e non avente una superficie di vendita di circa mq. 1171 e quindi inferiore ai limiti fissati dalla vigente normativa regionale.

La posizione prevista per detta iniziativa è stata valutata ampiamente sotto il profilo del bacino di utenza potenziale, dell'integrazione non turbativa dell'assetto circostante e delle ricadute positive sulla collettività.

Come in ogni occasione di realizzazione di un nuovo esercizio commerciale vanno condotti studi preliminari e ricerche di mercato al fine di verificarne la fattibilità in relazione al sito prescelto.

L'analisi preliminare può essere sinteticamente riassunta in alcuni step:

a) localizzazione

è stata scelta la posizione proposta in quanto l'area è in favorevole posizione di accesso e ben visibile ed ha una superficie a disposizione giusta a garantire un adeguato numero di posti auto anche nelle occasioni di vendite straordinarie; inoltre è posta a margine di una un'area ad elevata densità abitativa, il che ne garantisce quantomeno un adeguato bacino di utenza di quartiere;

b) analisi del bacino d'utenza potenziale

un elemento importante nella scelta della localizzazione è stato la mancanza, nell'intorno utile alla definizione del bacino di utenza, di una adeguata struttura di distribuzione che abbia le caratteristiche di quella proposta e potesse così sopperire alle necessità dell'utenza potenziale. Quest'ultima, aspetto certamente non trascurabile, subisce un forte incremento anche nei periodi estivi stante la vicinanza al mare e ai due campeggi.

D'altra parte l'apertura di un nuovo esercizio commerciale, come nel caso in esame (media struttura di vendita) non può prescindere da un attento e scrupoloso studio preliminare che possa far pervenire alla giusta scelta di localizzazione.

A ciò si aggiunga che la struttura commerciale proposta determina un carico urbanistico notevolmente inferiore a quello riferito invece alla edificabilità attuale (mc. 5.295/3 = mq. 1.765 di superficie residenziale).

Quanto alle ricadute positive in relazione alla iniziativa appare evidente come la stessa possa essere una utile risorsa per la collettività in termini di competizione commerciale e di servizio posto che trattasi di una media struttura di vendita di prodotti alimentari e non adatta a soddisfare le necessità quotidiane dell'utenza.

Da ultimo da non sottovalutare anche l'aspetto occupazione premesso che trattasi di nuovo esercizio e non trasferimento di attività.

Il soggetto proponente è la Delta Costruzioni s.r.l. con sede a Martinsicuro (TE) alla Via C. Colombo, 43 – P. IVA 00766130678 – nella persona dell'Amm.re Unico Sig. Massi Franco, nato a Colonnella (TE) il 02/10/1954 – C.F. MSS FNC 54R02 C901Y- per effetto di scritture private ripassate tra essa società e gli altri proprietari di seguito elencati.

b) Inquadramento territoriale ed urbanistico

Il lotto di terreno interessato alla proposta è di proprietà di n°04 soggetti come di seguito, ma, come prima accennato, totalmente nella disponibilità di Delta Costruzioni s.r.l. per effetto di scrittura privata ripassata tra le parti:

a) proprietà Delta Costruzioni s.r.l.:

Foglio di mappa n°12 mappali n°2944,2945,2946 di complessivi mq. 1620 destinati dal vigente strumento urbanistico per mq. 1190 a zona B4, per mq. 216 ad allargamento stradale/parcheggio pubblico e per mq. 214 a zona agricola; la relativa potenzialità edificatoria è pertanto (non prevedendo la cessione della zona parcheggio/allargamento stradale – mappale n°2946 di mq. 216 - il corrispondente indice è stato considerato nullo):

mq. $1190 \times 1,00 =$ mc. 1.190

b) proprietà Baiocchi Costruzioni s.r.l.

Foglio di mappa n°12 mappale n°2662 di mq. 1000 interamente destinato dal vigente strumento urbanistico a zona B1; la relativa potenzialità edificatoria è pertanto:

mq. $1000 \times 2,00 =$ mc. 2.000

c) proprietà Torzolini Mariano

Foglio di mappa n°12 mappale n°1817 di mq. 1870 destinato dal vigente strumento urbanistico per mq. 1125 a zona B4, per mq. 430 a Zona B1 e per mq. 315 a zona agricola; la relativa potenzialità edificatoria è pertanto:

mq. $1125 \times 1,00 + 430 \times 2,00 =$ mc. 1.985

d) proprietà Torzolini Elio

Foglio di mappa n°12 mappali n°2947-2661 di complessivi mq. 1920 destinati dal vigente strumento urbanistico per mq. 60 a zona B1 e per mq. 1860 a zona agricola; la relativa potenzialità edificatoria è pertanto:

mq. $60 \times 2,00 =$ mc. 120

Il terreno interessato, della estensione complessiva di mq. 6410, come sopra dettagliato risulta essere di proprietà di 4 soggetti diversi; tuttavia, la presente proposta viene inoltrata solo dalla Delta Costruzioni s.r.l. per intervenute scritture private sottoscritte con le altre proprietà che appunto conferiscono disponibilità e mandato a formalizzare la presente.

Tutta l'area risulta essere libera da vincoli comunali e/o sovraordinati; fa eccezione la modesta interferenza con il P.T.C.P. in quanto, solo a margine (zona agricola pari a mq. 2.389) è destinato a Zona B.6 "Comparti da riservare prioritariamente allo sviluppo del sistema del verde urbano" su un totale del comparto di circa mq. 80.000 e quindi nella misura di circa il 2,9% e quindi senza dubbio di sicura influenza rispetto alla programmazione provinciale.

Attualmente l'intero lotto in oggetto esprime una potenzialità edificatoria pari a mc. 5.295; considerato che l'altezza interna dell'edificio proposto è ml. 4,20, si ha corrispondentemente la $Se = mc. 5.295 / 4,20 = mq. 1.260,71$.

A essa corrisponde la quota di standard (reperita) pari a:

mq. $1.260,71 \times 0,80 = mq. 1.008,57$.

Come prima detto, la fascia identificata dal mappale n°2649 di mq. 216, non verrà ceduta e per tale motivo la sua potenzialità edificatoria è stata considerata nulla; tuttavia, per la quasi totalità (fa eccezione l'accesso al lotto), verrà destinata a parcheggio di uso pubblico ai fini dell'assolvimento dei requisiti progettuali richiesti all'art. 33 NTA, riguardo alla dotazione minima di parcheggi ed alla specifica collocazione di parte degli stessi (**30% in parcheggi di uso pubblico ai margini della Sf**) e sarà priva di recinzione.

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 PUC 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*

Poiché la porzione interessata come detto non è utilizzata a fini edificatori e la destinazione è funzionale all'ambito di riferimento in quanto resta l'uso a parcheggio pubblico liberamente accessibile dalla strada pur in proprietà privata, sulla scorta delle osservazioni espresse dall'UdV in sede di valutazione del progetto definitivo con nota prot. 21153 del 07-07-2021, la proposta progettuale – data la esigua superficie – prevede anziché la cessione del 50% della St interessata, la corresponsione della monetizzazione assolvendo, questa porzione, comunque ad una funzione di verifica di indici edificatori.

c) proposta di insediamento e valutazione coerenza con le finalità del p.u.c.

Al fine di poter attuare il programma aziendale, consistente nella realizzazione della media struttura di vendita, si fa ricorso allo strumento “Programmi urbani complessi” e quindi specificatamente al relativo regolamento di attuazione.

Il complesso proposto consiste nella realizzazione di un edificio monopiano a destinazione d'uso commerciale (media struttura di vendita) a struttura prefabbricata avente una Se pari a mq. 1.832,45 misurata al bordo esterno delle chiusure perimetrali; l'altezza interna, valutata a livello di controsoffittatura, sarà ml. 4,00 (a fronte di una altezza pari a ml. 4,20 all'intradosso delle travi di copertura) mentre quella esterna complessiva, valutata a quota superiore pannello di tamponatura, sarà pari a circa ml. 7,05.

Sono previste pensiline in aggetto e precisamente, sul lato sud con uno sporto di ml. 1,50 e sul lato nord ed est con sporto pari a ml. 3,50 (considerate tutte ai fini del calcolo della superficie coperta); per i relativi dettagli metrici si rimanda alla planimetria generale ed allo schema a filo di ferro.

Trattasi quindi di edificio dalle contenute dimensioni sia in altezza che in superficie (in relazione alla consistenza del lotto, ossia mq. 6.410) che quindi consentono una integrazione non turbativa nell'assetto circostante.

D'altra parte la destinazione d'uso è comunque compatibile con le destinazioni urbanistiche attuali (zone B1 e B4) il che non determina una snaturalizzazione delle attuali previsioni di P.R.G.

Il lotto verrà recintato mediante muretto di base di altezza circa ml. 1,00 con soprastante pannelli metallici tipo orso-grill 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).

Internamente al lotto sono previsti posti auto in misura sovrabbondante rispetto all'indice minimo previsto dalla vigente legislazione regionale. La zona di intervento risulta essere praticamente del tutto edificata e dotata di tutte le opere di urbanizzazione; per tale motivo, ai fini della verifica della compatibilità urbanistica si è fatto riferimento agli indici delle "Zone industriali/artigianali/commerciali di Completamento" – art. 33 N.T.A. – alle quali è appunto rapportabile.

Particolare attenzione viene posta alla gestione delle acque superficiali; infatti, adeguata sarà la superficie permeabile, costituita da pavimentazione in masselli drenanti e da spazi destinati a verde privato; completa la mitigazione la efficace piantumazione dell'area.

Altro aspetto importante a qualificare l'intervento è il contenimento del consumo energetico; infatti, verranno adeguatamente dimensionate le strutture disperdenti sì da contenere il fabbisogno energetico entro i limiti imposti dalla vigente normativa di settore; inoltre, al fine di qualificare oltremodo la proposta, la potenza elettrica che verrà sviluppata dai pannelli fotovoltaici (fonti rinnovabili D. Lgs. N°28 del 3/03/2011) sarà di gran lunga superiore a quella minima prescritta; infatti, a fronte di un fabbisogno minimo di circa 36 Kw verranno installati elementi fotovoltaici tali da ottenere una produzione di almeno 50 Kw.

Il fabbricato da realizzare avrà una S_e di mq. 1.832,45 ed una superficie di vendita di circa mq. 1.171 su una superficie complessiva di mq. 6.410; tuttavia, viene considerata quale superficie fondiaria quella recintata e quindi costituente lotto effettivo (escludendo quindi il mappale n°2649 di mq. 216); conseguentemente, si avrà: $S_f = \text{mq. } 6.410 - \text{mq. } 216 = \text{mq. } 6.194$.

Le superfici da realizzare non determinano un aggravio del carico urbanistico attuale sull'area nella sua totalità; infatti, la superficie residenziale attualmente complessivamente realizzabile è pari a:

mc. $5.295/3 = \text{mq. } 1.765$ e quindi di poco inferiore al valore di progetto di $Se = \text{mq. } 1.832,45$ proposto in realizzazione, al quale corrisponde un indice di utilizzazione fondiario $U_f = \text{mq. } 1.832,45/6.194 = 0,296 \text{ mq/mq}$.

Le aree per standard urbanistici da reperire, ai sensi del D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444 art. 5 comma 2 sono determinate facendo riferimento ad una Se pari a $\text{mq. } 1.851,15$ al fine di tenere in considerazione eventuali future esigenze; pertanto si avrà:

$\text{mq. } 1.851,15 \times 0,80 = \text{mq. } 1.481$

resta quindi da monetizzare, in aggiunta allo standard reperito ($\text{mq. } 1.008,57$) l'entità:
 $\text{mq. } 1.480,92 - \text{mq. } 1.008,57 = \text{mq. } 472,35$

L'area prevista per allargamento stradale/parcheggio è organizzata con viabilità pedonale (marciapiede di ampiezza ml. 1,50) e n. 05 posti auto compreso uno per disabili; completa infine la fascia di allargamento stradale (in considerazione della insufficiente ampiezza della via Bolzano) su una superficie complessiva di $\text{mq. } 135$.

La proposta appare coerente con una destinazione urbanistica per il lotto del tipo per insediamenti commerciali di completamento, al quale verrebbe attribuita la potenzialità edificatoria necessaria ($\text{mq. } 1.832,45$ con eventuale programma futuro fino alla concorrenza di $\text{mq. } 1.851,15$) ed altezza massima compatibile con quella da realizzare.

Attualmente il terreno in oggetto è posto ad una quota inferiore a quella della Via Roma di circa ml. 1,00 il che ne determina frequenti allagamenti in occasione di eventi meteorici conferendo così una obiettiva situazione di degrado.

Le opere proposte, con la sistemazione esterna prevista, determinerebbero una indubbia riqualificazione di un'area attualmente in stato di abbandono.

A ciò si aggiunga che il tutto appare coerente con gli obiettivi del programma, ovvero la promozione dello sviluppo economico del territorio, garantendo contemporaneamente la sostenibilità ambientale dei processi insediativi delle attività produttive.

Obiettivi della proposta:

- Beneficio per la collettività derivante dalla concorrenza che inevitabilmente il nuovo esercizio commerciale determinerà con la sua apertura, e, cosa non trascurabile, 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); al riguardo si precisa che la proponente sarebbe disposta, entro i limiti di impegno definiti nella relazione finanziaria, alla esecuzione di opere pubbliche di qualificazione su indicazioni dell'Amm.ne Comunale;
- 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.

Da quanto sopra esposto appare evidente la compatibilità dell'intervento proposto e la sua reale fattibilità.

Si rimanda alla relazione finanziaria per le determinazioni economiche ed alle tavole progettuali (n°1, n°2 e n°3) per l'inquadramento territoriale e per le consistenze planovolumetriche.

d) benefici sulle criticità per aree di sosta

come evidente dagli elaborati di progetto, le nuove aree di sosta che saranno a servizio della collettività con la proposta sono adeguate; in effetti, sono previsti n°05 posti auto (di uso pubblico) sulla Via Bolzano completati da viabilità pedonale (marciapiede di ampiezza ml. 1,50) e da allargamento della sede stradale esistente (inadeguata) il tutto in coerenza con quanto prescritto dall'art. 33 delle vigenti N.T.A. (l'area, come detto, ha tutte le caratteristiche per essere destinata a "Zone industriali/artigianali/commerciali di completamento" o quantomeno ad essa ragguagliata e quindi con le previsioni di cui all'art. 33 delle vigenti N.T.A.); in effetti, viene destinata ad uso pubblico un'area "a margine della Sf", nella misura del 30% sulla entità di 1 mq ogni 4 mq. di Su (quest'ultima, stimata al netto delle tamponature perimetrali, è pari a circa mq. 1.760); conseguentemente, la corrispondente consistenza sarà la seguente:

Su = mq. 1.760

Area ad uso pubblico: $\text{mq. } 1.760/4 \times 30\% = \text{mq. } 132$ e quindi minore di mq. 135 previsti ed evidenziati con apposita campitura sulla tavola n. 2.

Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque nere si precisa che le stesse verranno convogliate ed immesse nella rete fognante comunale posta su strada pubblica; le acque bianche invece verranno raccolte mediante idoneo sistema interno al lotto e convogliate nel collettore comunale.

e) proposta di realizzazione opere a scomputo oneri per attuazione PUC

a scomputo delle quote da corrispondere in attuazione del PUC, quote così determinate (vedasi relazione finanziaria):

a) ambito B

- monetizzazione standard:	€. 6.313,68
- minima offerta al pubblico:	€. 9.556,02

b) ambito C

- monetizzazione standard:	€. 27.613,58
- minima offerta al pubblico:	€. 31.129,64

Totale €. 74.612,92

si propone la realizzazione di alcune opere di riqualificazione atte a migliorare l'assetto urbano.

Dette opere, per i cui dettagli e quantificazione economica si rimanda ai relativi atti progettuali, possono essere sintetizzate come di seguito

1) Intervento "A" - Lavori di riqualificazione del percorso ciclo-pedonale "Cavatò" - tratto da via Bolzano a via Roma

Le opere riguardano il miglioramento del percorso ciclabile e pedonale del fosso denominato "Cavatò" e precisamente nel tratto compreso tra la Via Bolzano e la Via C. Colombo; in effetti, viene risolta la problematica relativa agli attraversamenti con la viabilità pubblica sulle Vie Venezia, L'Aquila, Gorizia, Pola, Trieste.

Obiettivo della riqualificazione è quello di favorire una fruizione del percorso ciclo-pedonale da parte dei ciclisti e dei portatori di handicap attraverso la realizzazione di rampe di raccordo con la pavimentazione esistente, il tutto come da normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

Inoltre, mediante la costruzione degli attraversamenti pedonali, l'intervento mira a raggiungere il duplice obiettivo di facilitare il transito dei pedoni e, nel contempo, rallentare la velocità del traffico veicolare, migliorando inoltre la visibilità dell'attraversamento.

Da non sottovalutare inoltre la circostanza che la rimodellazione degli attraversamenti rialzati determinerà la messa in sicurezza del percorso ciclo-pedonale considerato che in alcuni punti il dislivello con il piano stradale sottostante raggiunge circa 40 cm.

A completare e l'intervento e caratterizzare la sua portata sarà l'installazione di arredo urbano quale colonnine dissuasori di traffico nei pressi degli attraversamenti allo scopo di impedire l'invasione del percorso ciclo-pedonale, segnaletica verticale ed orizzontale e cestini porta rifiuti.

A completamento dell'intervento verrà realizzata adeguata segnaletica orizzontale e verticale come da normativa.

Intervento "B" – Realizzazione di marciapiede in Via Bolzano

Altro intervento da eseguire è la realizzazione del marciapiede e degli stalli di sosta sulla Via Bolzano, ricadenti all'interno della proprietà privata ma da destinare ad uso della collettività. La pavimentazione prevista è mediante betonella previa realizzazione di idoneo sottofondo.

Il parcheggio in parola è interessato longitudinalmente da tubazione per la raccolta delle acque meteoriche; la stessa verrà adeguatamente protetta.

Le opere sopra descritte, per la cui quantificazione economica si rimanda alle relative tavole progettuali e quadro economico, sono compatibili con le quote da corrispondere in attuazione del PUC; infatti, considerato che a fronte della disponibilità di €. 74.612,92 per l'attuazione del PUC (vedasi relazione finanziaria) si prevede una spesa per lavori a scomputo pari complessivamente a €. 70.074,72 (vedasi quadro economico)