

COMUNE DI PENNE

REGIONE ABRUZZO

PROVINCIA DI PESCARA

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

"REALIZZAZIONE DI UN PARCO COMMERCIALE IN C.DA SAN SALVATORE"

PROPOSTA DEFINITIVA



DITTA PROPONENTE

COSTRUTTORI EDILI RIUNITI s.p.a.

Via Solferino 131 - 65123 PESCARA (PE)
P.IVA e Cod. Fiscale 01332840683

PROGETTISTA

ing. ALESSANDRO ANTONACCI viale S. Francesco n. 82 -65017 Penne (PE) ord. ing. Pescara - n° 612

CITTÀ DI PENNE

(Provincia di Pescara)

Esaminato dalla Commissione

Edilizia in data 30/05/2019

Verb. n. 2 parere: POSITIVO

Il Presidente

(ING. PIERO ANTONACCI)

Handwritten signature of Piero Antonacci.

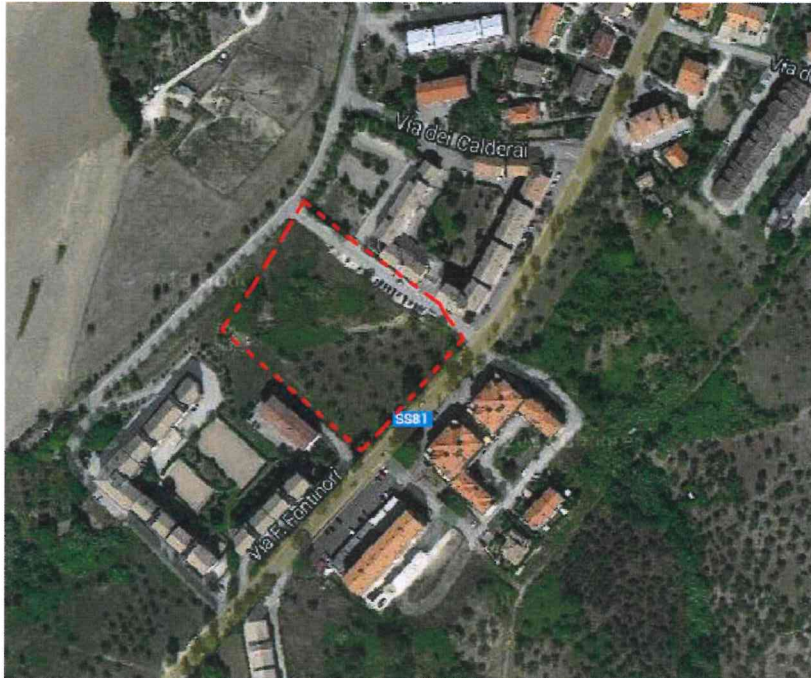


ALL. 1 - RELAZIONE URBANISTICA

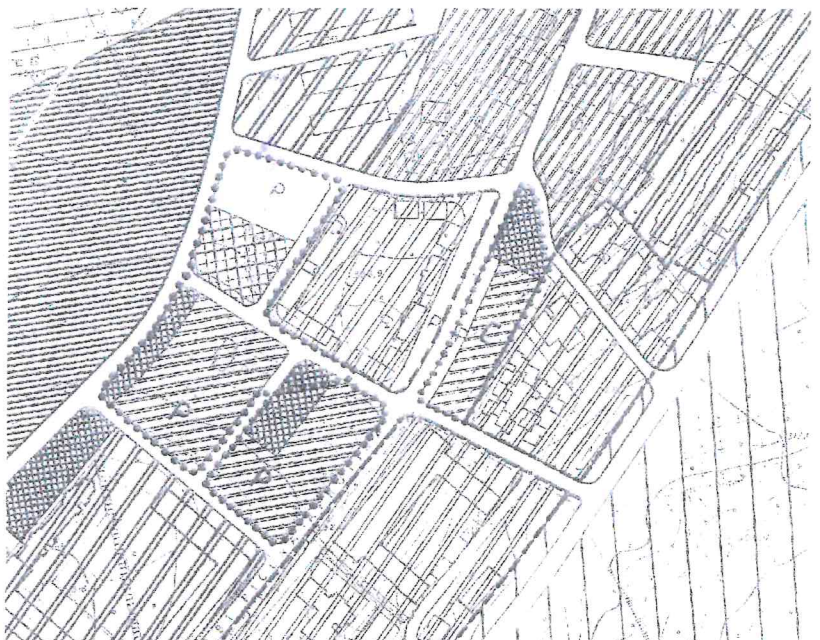
1. PREMESSE

Il PRG del comune di Penne è stato originariamente approvato con Decreto del Presidente della Provincia pubblicato sul BURA n. 17 in data 10/09/1996.

Nelle aree limitrofe alla strada statale 81 per Chieti che si prendono in esame, di cui si riporta nel seguito una vista aerea

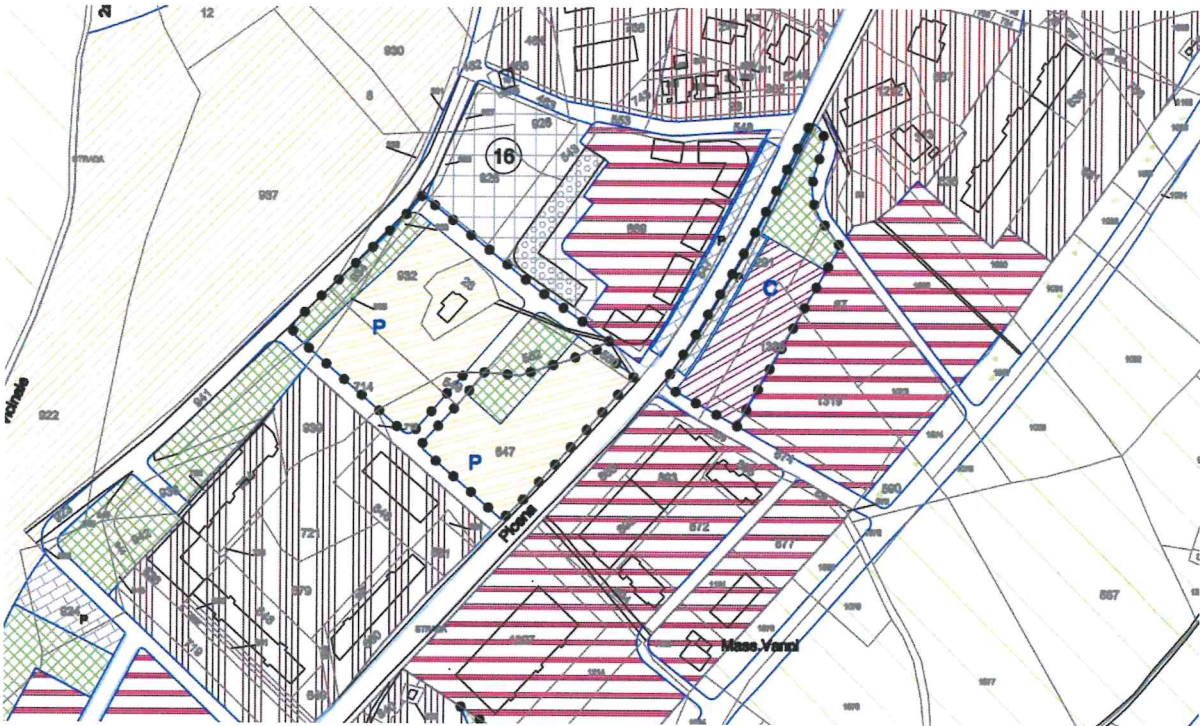


detto strumento urbanistico comunale prevedeva due comparti limitrofi e contigui con destinazione zona **C3** - *Completamento residenziale PEEP* - oltre ad un'area ricadente in zona **B6** - *Lottizzazione in attuazione* - con inclusa viabilità di piano, parcheggio pubblico e verde attrezzato, il tutto come nello stralcio planimetrico che segue



Le determinazioni di cui alla citata delibera di C.C. 23/99 hanno comportato la necessità di rimodulare la originaria perimetrazione dei due comparti PEEP escludendone la superficie annessa alla caserma con destinazione parcheggio.

La nuova perimetrazione è stata approvata nella variante del PRG con **atto del Consiglio Comunale n. 28 del 23/04/2001** pubblicato sul BURA n. 11 del 30/05/2001, di cui si riporta nel seguito lo stralcio.



Successivamente è stato altresì effettuato un adeguamento cartografico dei limiti di zona del PRG di Penne, approvato con Delibera di Consiglio n 15 del 12/03/2011, che però costituisce un mero atto tecnico e non formalizza in nessun modo nuove adozioni di variante; il PRG vigente rimane pertanto approvato con la richiamata delibera di C.C. n. 28 del 23/04/2001.

Nella detta ultima versione del PRG vigente, gli indici e parametri dei 2 comparti - perimetrati come sopra - sono i seguenti:

$UT_{max} = 0,35$

$H_{max} = 12,50$

Sevizi pubblici non meno del 40% della ST.

Tutto quanto esposto nelle Premesse é riportato nella TAV. 1 di progetto avente ad oggetto: "Inquadramento territoriale".

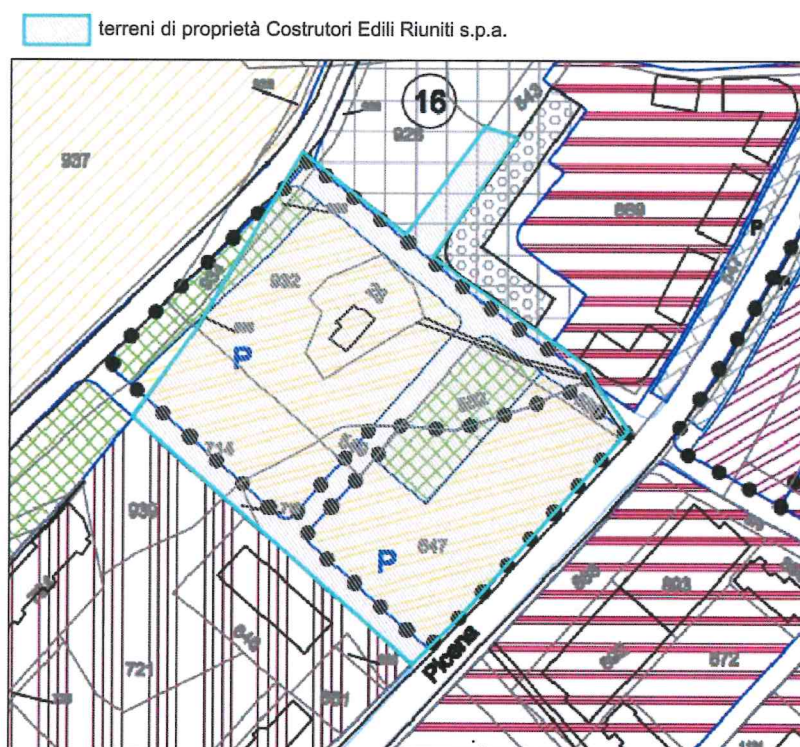
2. VARIANTE URBANISTICA

La variante urbanistica che si propone, come meglio detto nel seguito della presente, interessa i due comparti di *Completamento residenziale PEEP*, ben descritti nelle premesse, e prevede sia modifiche planimetriche che cambio di destinazione d'uso delle aree da zona C3 a zona D6 – *Commerciale espositiva di progetto*.

I terreni interessati sono tutti di proprietà della Ditta richiedente - *Società Costruttori Edili Riuniti spa* - sono censiti al Foglio 73 particelle 28, 932, 552, 714, 933, 935, 939, 549, 647, 934 e 941 del catasto di Penne ed hanno superficie territoriale complessiva S_t pari a mq. 10'464,00.

La Superficie dei terreni interni alla perimetrazione di piano é leggermente inferiore rispetto alla estensione dell'intera proprietà - in particolare è pari a $S_t = 10.090$ mq – perché la restante parte, come detto nel paragrafo 1. PREMESSE – è stata annessa alla Caserma dei Carabinieri per costituirne parcheggio esclusivo.

Nel seguito si riporta la sovrapposizione di tali terreni con l'attuale e vigente perimetrazione urbanistica dei comparti PEEP.

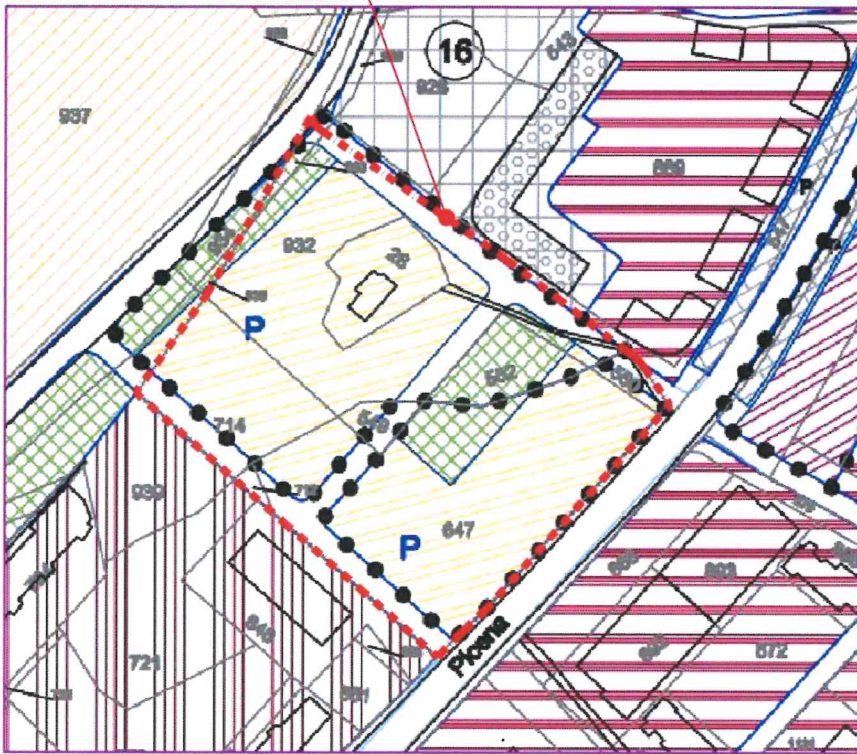


Rispetto a tale situazione, la variante urbanistica consiste nell'accorpamento dei due comparti e nella ripermetrazione complessiva dell'area in funzione dei limiti di proprietà della ditta richiedente, con modifica della destinazione urbanistica da zona C3 - *Completamento residenziale PEEP* - a **Zona D6 - Commerciale espositiva di progetto**.

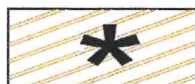
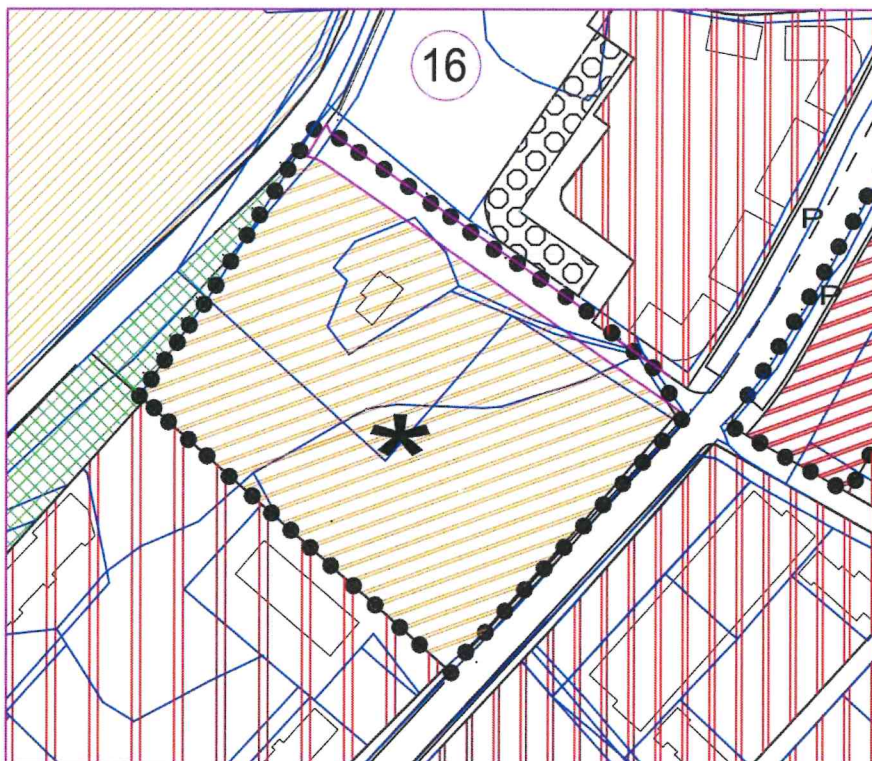
Nella pagina seguente si riportano sia lo stralcio di PRG vigente (con perimetrazione dell'area di proprietà del richiedente oggetto d'intervento) che lo stralcio di PRG con la proposta di variante.

 Area di proprietà oggetto d'intervento

limite interno al marciapiede
individuato dal rilievo planoaltimetrico (Tav. 3)



Stralcio P.R.G. vigente - scala 1:1 000
Zona C3 - Completamento Residenziale PEEP



P.R.G. IN VARIANTE
ZONA D6* Commerciale espositiva di progetto

2.a - Superfici, indici e parametri PRG vigente

Con riferimento alla prima delle due immagini, ossia alla perimetrazione di PRG vigente, si evidenzia che, all'interno della proprietà del richiedente ed in base alle attuali previsioni, l'area ha destinazione **zona C3** – “*Completamento Residenziale PEEP*” per mq. 9'210,00 (pari al 91,28%), ed ha destinazione **viabilità di piano** per mq. 880,00 (pari al 8,72%).

Si precisa che tale viabilità non è concretamente realizzabile a causa della morfologia del terreno (vedasi piano quotato riportato nella TAV. 2 di progetto); i dislivelli tra le strade esistenti sono tali che le pendenze stradali non rispetterebbero la normativa stradale vigente.

Applicando indici e parametri della zona C3 al lotto in esame si otterrebbe:

Superficie realizzabile: $S_t \times UT = 10'090 \times 0.35 = \mathbf{mq\ 3'531,50}$ (di cui il 20% per usi diversi dalla residenza).

2.b - Superfici, indici e parametri della Variante Urbanistica

2.b.1 Superfici


La variante che si propone prevede, come detto, l'accorpamento dei due comparti esistenti in unica perimetrazione di superficie territoriale complessiva **St = 10.090 mq** – interamente di proprietà della ditta richiedente - *Società Costruttori Edili Riuniti spa*, con destinazione urbanistica **zona D6 – Commerciale espositiva di progetto**.

La utilizzazione edificatoria del lotto dovrà avvenire previo convenzionamento con l'attuatore, ai fini della cessione della viabilità pubblica presente all'interno del comparto (di proprietà della Ditta richiedente) e già, di fatto, utilizzata come strada pubblica a servizio della Caserma del Comando Compagnia Carabinieri; la determinazione della SF (*superficie fondiaria*) viene pertanto effettuata nel rispetto dell'art. 80.2 del vigente Regolamento Edilizio Comunale, sottraendo alla S_t (mq 10'090) l'area della citata viabilità, pari a complessivi mq 880,00 ed ottenendo un valore finale pari a **SF = 9'210,00 mq**.

La SFR (*superficie fondiaria residua*) viene calcolata in base all'art. 81.1 del REC, sottraendo alla SF le superfici delle aree adibite a servizi interni al comparto (dicasi aree verdi e parcheggi pubblici); per la determinazione di SFR occorre pertanto definire l'estensione di dette aree di servizi che, unitamente alla viabilità di cui si é detto, completano le aree pubbliche interne al comparto.




La proposta prevede una superficie destinata a parcheggi e relative aree di manovra pari a complessivi mq 1'033,00 - nel rispetto dei parametri minimi di cui al vigente D.M. 1444/68 – ed una superficie destinata a verde pubblico di complessivi mq 918,00.

Riepilogando, con la presente variante urbanistica si prevedono, all'interno del nuovo comparto Commerciale, le seguenti aree pubbliche:

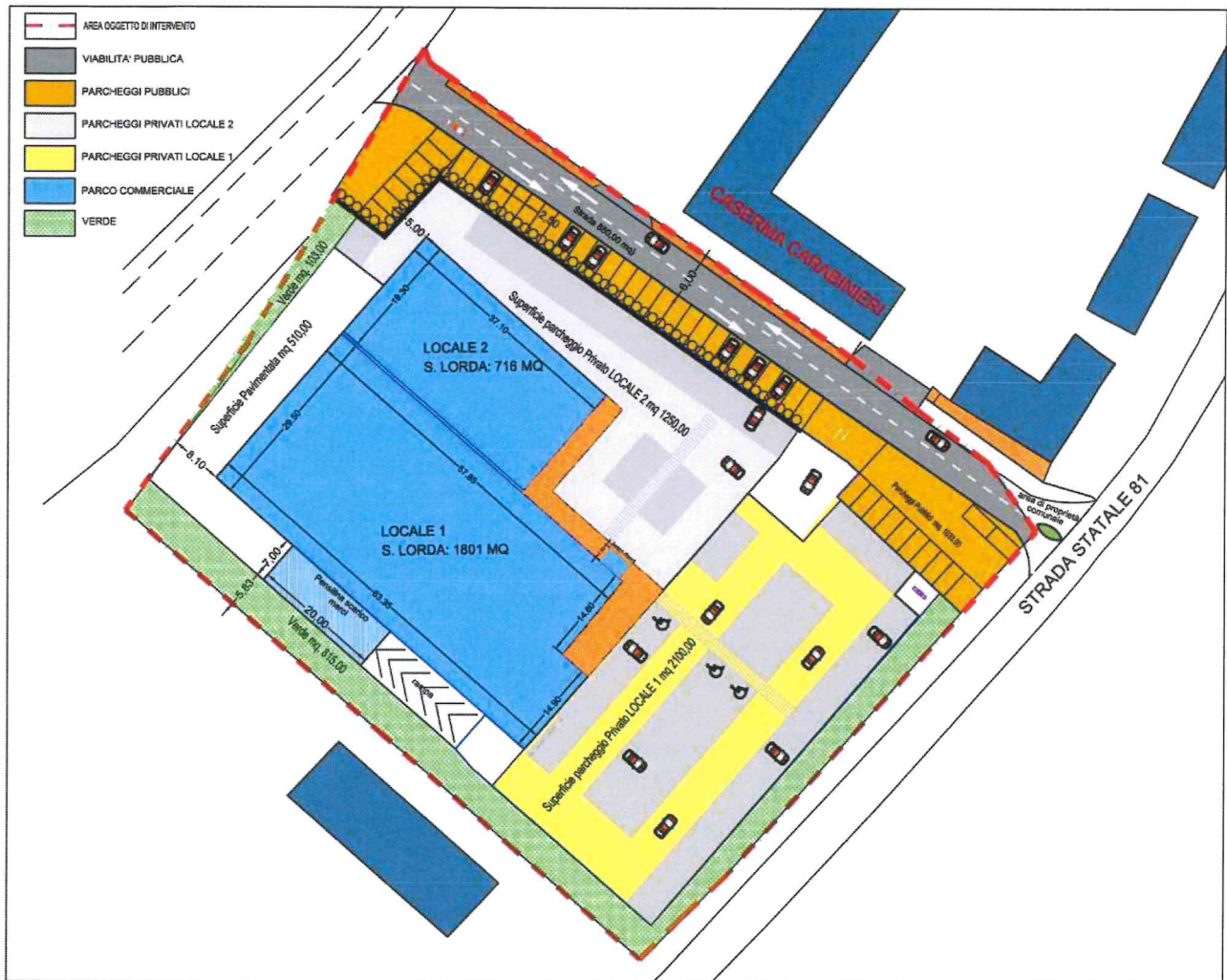
-  Viabilità di piano = 880 mq
-  Verde pubblico = 918 mq
-  Parcheggio pubblico = 1033 mq

A fronte di tali valori, per la determinazione della SFR si sottrae alla SF (9.210 mq) la superficie delle aree adibite a servizi (918+1033) e si ottiene un valore finale **SFR = 7.259 mq**.

Le Superfici del comparto Commerciale in variante, determinate secondo le indicazioni del REC, sono pertanto le seguenti:

-  St = Superficie territoriale = mq 10'090,00
-  SF = Superficie fondiaria (art. 80.2 REC) = 9'210,00 mq
-  SFR = Superficie fondiaria residua = (art. 81.1 REC) = 7'259,00 mq

Tutto quanto sopra é riportato nella figura che segue, oltre che in apposita TAV. 2 di progetto avente ad oggetto: "Planimetria generale".



2.b.2 Indici e Parametri

Nella attuale e vigente scheda della zona D6 è previsto un rapporto massimo fra la SFR e la SF pari a 0,7 che invece, nella variante, aumenta fino a circa **0,8**; in effetti, tenuto conto dei valori delle superfici di cui al paragrafo 2.b.1, il rapporto fra SF ed SFR è dato da **7.259/9.210** ed è quindi pari a **0,788**.

Secondo il PRG vigente il valore massimo della Superficie Fondiaria Residua sarebbe **SFR = SF*0,7 = 9.210*0,7 = 6.447 mq** mentre nella variante **SFR = 7.259 mq**; la differenza fra i due valori è pari a $(7.259 - 6.447) = 812 \text{ mq}$ che rappresenta una ulteriore aliquota di superficie da aggiungere alle superfici dei servizi interni al comparto, giusta definizione dell'art. 81.1 del REC, nella maniera che segue:

$$\text{SFR} = \text{SF} - (1033+918+812) = 6.447 \text{ mq}$$

In definitiva la variante urbanistica prevede, nella zona D6, la modifica del rapporto massimo fra SFR ed SF rispetto al valore del PRG vigente, con conseguente riduzione di superficie da adibire a servizi interni al comparto pari a complessivi **812 mq**; di detta superficie si propone la monetizzazione, al costo unitario previsto nel Regolamento Comunale per Programmi Complessi, come si dirà in apposito paragrafo della presente relazione.

In altri termini, mentre in base alle vigenti norme attuative del PRG andrebbe ceduta, in fase di attuazione del comparto D6, una superficie complessivamente pari al **30%** della Superficie fondiaria, con la presente variante si prevede di cedere una superficie per servizi pubblici pari complessivamente a circa il **22%** della superficie fondiaria e si propone di monetizzare la restante percentuale.

Gli indici e parametri urbanistici del comparto in variante con destinazione urbanistica zona D6 – Commerciale espositiva di progetto sono i seguenti:

- ✚ SFRmax = 0,8 di SF
- ✚ Smin = 1.000 mq
- ✚ UFmax = 0,50
- ✚ Hmax = 9 m
- ✚ Dc min = 5m (oppure in adiacenza)
- ✚ Df min = 10 m (oppure in adiacenza)
- ✚ Ds min = 5 m
- ✚ Rc max = 0,5
- ✚ Pmin = 40% SU

3. FATTIBILITA' ECONOMICO FINANZIARIA DELLA PROPOSTA DI VARIANTE

La presente variante urbanistica, con sostituzione della destinazione d'uso del comparto da **zona C3** – “*Completamento Residenziale PEEP*” a **zona D6** – “*Commerciale espositiva di progetto*”, segue i criteri e le procedure di cui al “*Documento di indirizzi e linee guida per i programmi complessi – Criteri e procedure per l'ammissibilità e la valutazione di programmi complessi fino al nuovo Piano Regolatore generale*” approvato con delibera di C.C. n° 47 del 08-08-2013.

Ai fini della determinazione del rapporto minimo di convenienza pubblico privato, dato atto che, sulla base delle indicazioni di cui al detto documento di indirizzi, sono verificati tutti gli elementi del criterio giuridico, del criterio tecnico e del criterio etico, si è proceduto, in via preliminare, alla verifica della fattibilità economico-finanziaria (sostenibilità) dell'intervento, ritenuto ammissibile, in linea di massima, dal Comune di Penne con proprio atto di C.C. n° 63 del 23-10-2018.

La variante di che trattasi prevede la versione definitiva del nuovo Comparto Commerciale ed il paragrafo 2. della presente relazione ne definisce superfici, indici e parametri urbanistici.

Nel definitivo assetto del comparto Commerciale di variante, come si evince in dettaglio nel paragrafo 2.b.2 Indici e Parametri, si verifica una riduzione della superficie di cessione rispetto alle originarie previsioni di PRG; detta superficie è pari a **812,00 mq.**

Tuttavia si rileva, da quanto contenuto sia nella Relazione Urbanistica che nella Relazione Tecnica, che tale riduzione non compromette il rispetto né del D.M. 1444/68 – relativamente agli standards ed, in particolare, ai parcheggi pubblici – né della L.R. 11/2008 che regola le superfici minime di parcheggi privati.

Ciò premesso, ai fini della approvazione della presente variante, si propone di monetizzare la detta superficie di mq 812,00 – in accordo con il Comune di Penne - secondo quanto consentito nel citato atto di indirizzi sui programmi Complessi.

Si rimanda pertanto alla scheda di “*Calcolo rapporto di convenienza pubblico – privato*” – ALL. 5 di progetto - dove tale superficie è inserita alla *lettera f) – monetizzazione degli standards e* computata con il valore unitario pari al maggior valore IMU delle aree in zona B1 di PRG.

Ing. Alessandro Antonacci

