

REGIONE ABRUZZO

Provincia di Teramo

COMUNE DI SILVI

Proposta di
Programma integrato d'Intervento
- Accordo Procedimentale -
Seconda Fase

(art. 16 L. 179/92 e art. 30 bis 18/83 e succ. mod.;
art. 10 L. 241 del 12/4/1990)
(Delib. C.C. N. 52 del 26/06/07)

Ditta: dott. Guido Sorricchio
Via Roma, 200 -64028- Silvi (TE)

All. A (adeg. per approvazione Variante al P.R.G. delib. C.C. N. 22 del 10/03/2017, alla
Delib. C.C. N. 128 del 09/12/2013 ed alle determ. commissione seduta 31/05/2018)
Elaborato: RELAZIONE TECNICA.

Funzionario responsabile Ufficio Urbanistico: Ing. Nazzareno Ferrante

Progettista: arch. Massimiliano Assogna
Via Verona, 5A -64028- Silvi (TE)

PROPOSTA DI PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO
- ACCORDO PROCEDIMENTALE -
(Art. 16 della L. 179/92, Art. 30 bis della L.R. 18/83, Art. 10 della L. 241/90)

SECONDA FASE

DITTA: Dott. Guido Sorricchio
Via Roma, 200
64028 Silvi (TE)

RELAZIONE TECNICA

(adeguata all'approvazione della Variante al PRG Delib. C.C. N. 22 del 10/03/2017, alla Delib. C.C. N. 128 del 09/12/2013 ed alle determinazioni della commissione seduta del 31/05/2018)

1. PREMESSA

La presente relazione tecnica è riferita alla Seconda Fase della nuova Proposta di Programma Integrato di Intervento - Accordo Procedimentale - presentata con Prot. N. 33180 del 20/9/2007 e successive integrazioni, adottata dal Consiglio Comunale con Deliberazione N. 100 del 12/10/2010.

A seguito della approvazione della Variante al P.R.G. con Deliberazione di C.C. N. 22 del 10/03/2017, si rende necessario apportare delle modifiche alla proposta adottata dall'amministrazione comunale, in quanto, alla luce della viabilità prevista nello strumento urbanistico vigente, la proposta stessa risulta inattuabile.

Inoltre, con Deliberazione di C.C. N. 128 del 09/12/2013, l'Amministrazione Comunale ha approvato modifiche al Documento di Inquadramento Allegato A "Criteri per la costituzione e valutazione dei Programmi Integrati d'Intervento", al quale la presente proposta si adegua.

La proposta adottata prevedeva sommariamente:

- la destinazione a zona D1 di terreni per mq. 10.589, su di Superficie Territoriale pari a mq. 10.725, per la realizzazione di due edifici a destinazione commerciale e direzionale, suddivisi nei due distinti lotti A e B;
- la coerenza con gli standards di piano attraverso la rilocalizzazione degli stessi, per mq. 9.890, nei terreni messi a disposizione dalla ditta proponente a discrezione dell'Amministrazione Comunale;
- la dotazione di spazi privati di uso pubblico pari ad 80 mq di spazio, ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici commerciali e direzionali previsti ai sensi dell'art. 5 comma 2 del D.M. 1444/68;
- l'adeguamento della viabilità relativo ad un tratto della strada provinciale per Atri S.R. 553;

- la cessione gratuita di una striscia di terreno, di ml. 3,00 di larghezza e mq. 136 circa di superficie, ricadente sulla viabilità prevista dalla Variante al P.R.G. allora adottata;
- la partecipazione della Amministrazione Comunale agli utili, per una percentuale non inferiore al 30%, derivanti dalla realizzazione dei due edifici.

I contenuti della Proposta rimangono sostanzialmente gli stessi, sebbene con le riduzioni, rispetto a quanto già adottato dalla Amministrazione Comunale, che possono essere così riassunte:

1. la destinazione a zona D1 di terreni per mq. 7.084, su una Superficie Territoriale pari a mq. 10.350, per la realizzazione di un unico edificio a destinazione commerciale;
2. la coerenza con gli standards di piano attraverso la rilocalizzazione degli stessi, per mq. 3.761, nei terreni messi a disposizione dalla ditta proponente a discrezione dell'Amministrazione Comunale;
3. la cessione e realizzazione di aree di uso pubblico pari ad 80 mq di spazio, ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici commerciali e direzionali previsti ai sensi dell'art. 5 comma 2 del D.M. 1444/68;
4. lo spostamento, realizzazione e cessione gratuita di un tratto di viabilità prevista dal piano regolatore, di circa mq. 1.017;
5. la partecipazione della Amministrazione Comunale agli utili derivanti dalla realizzazione dell'edificio, per una percentuale non inferiore al 15%.

2. FINALITA' DEL PROGRAMMA

La presente proposta di Programma integrato di intervento, in totale concordanza con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, ha le seguenti finalità:

- la riqualificazione ambientale dell'area in oggetto;
- l'innalzamento generale della qualità sociale.

Con l'attuazione del Programma si proseguirebbe la strada della riqualificazione ambientale già intrapresa dall'Amministrazione attraverso la realizzazione della ROTATORIA N. 2, opera pubblica prevista in riferimento al "Piano Nazionale di Sicurezza Stradale - Azioni prioritarie per il miglioramento della Sicurezza stradale nel Comune di Silvi".

Inoltre con la concretizzazione della proposta, attraverso la realizzazione di strutture produttive private propedeutiche per lo sviluppo dell'occupazione, si concorrerebbe all'innalzamento della qualità sociale, che costituisce l'obiettivo prioritario perseguito da tutte le amministrazioni pubbliche.

Il nuovo modo di "amministrare per accordi" consente di superare l'immobilismo che ha contraddistinto i comuni italiani nella realizzazione di opere pubbliche a causa di

manca di risorse economiche.

La proposta di Programma Integrato di Intervento, da attuarsi tramite Accordo Procedimentale, perfettamente in linea con la tendenza corrente, introdotta con la L.241/90, indirizzata verso un'azione sinergica tra pubblica amministrazione e privato nell'ottica di una amministrazione concertata, intende perseguire interessi sia privati che pubblici.

Infatti con la sottoscrizione del presente Accordo, sarebbe garantita all'Amministrazione una compartecipazione agli utili del 15% derivanti dalla realizzazione e vendita del fabbricato.

Con l'introito nelle casse comunali dei suddetti utili, si potrebbero realizzare le opere pubbliche che l'Amministrazione riterrà più opportune, con l'auspicio di tenere in giusta considerazione la sistemazione dell'area di risulta che si è venuta a creare sul sedime dello svincolo dismesso, a seguito della realizzazione della rotatoria.

L'area, lasciata allo stato attuale, potrebbe ingenerare un fenomeno di degrado, fortemente negativo per l'immagine della città, vista la sua posizione all'interno del centro urbano.

3. DIMOSTRAZIONE DEGLI STANDARDS URBANISTICI

La **Superficie territoriale** della Proposta è di circa **Mq. 10.350** interamente di proprietà della Ditta Proponente.

Il **P.R.P.** classifica l'area nella Categoria di Tutela e Valorizzazione a **conservazione parziale A3**, sebbene essa non sia caratterizzata da un particolare valore ambientale, per cui per la realizzazione dell'accordo sarebbe necessaria una variante al P.R.P.

Nel **P.T.P. di Teramo** l'area ricade in **zona B.2 "Insediamenti recenti consolidati"** normata dall'**art. 18** delle Norme di Attuazione.

Sotto il profilo della strumentazione urbanistica comunale, l'area in questione è destinata dalla **Variante al P.R.G.**, approvata dal C.C. in data 10/03/2017 con Deliberazione n° 22, come di seguito:

- per mq. 3.812 **Zona a verde naturale ed attrezzato "F4"**;
- per mq. 6.037 **Zona per Campeggi, Villaggi turistici, Centri vacanze, Attrezzature Private per Sport, Tempo Libero e Ricreative**;
- per mq. 501 **Viabilità pubblica di previsione**;

Come accennato in premessa la presente proposta suggerisce sostanzialmente un parziale cambio di destinazione di zona dell'area in oggetto, come di seguito riportato:

- per mq. 1.131 **Zona a verde naturale ed attrezzato "F4"**;
- per mq. 7.084 **Zona D1 Industriale Esistente**;
- per mq. 1.017 **Viabilità pubblica di previsione**;
- per mq. 1.118 **Parcheggi pubblici**.

Al fine di garantire la coerenza con gli standards della Variante al P.R.G. approvata, parte della superficie destinata a Verde Pubblico, ricadente all'interno dell'area d'intervento, per circa Mq. 3.761, sarà rilocalizzata esternamente al perimetro d'intervento.

Per l'ubicazione di detta superficie, l'Amministrazione Comunale, con Deliberazione di Giunta n. 51 del giorno 26/02/09, ha ritenuto ammissibile l'area, sita in prossimità del settore d'intervento, individuata catastalmente in porzioni delle Part.lla n. 671 e 673 del Foglio 19, avente le seguenti caratteristiche:

libera da vincoli;

ricadente in zona "Terreni Agricoli Periurbani con funzioni di riequilibrio ecologico rispetto all'area urbana" normata dall'art. 23 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Provinciale di Teramo;

ricompresa tra le Zone Agricole E1 della Variante al P.R.G. approvato.

Il Lotto fondiario, destinato ad insediamento produttivo di tipo commerciale, conterrà un edificio con una superficie di pavimento (al lordo delle murature) di mq. 2.700 circa.

Ai sensi dell'Art. 5 comma 2 del D.M. 1444/68 che disciplina i "Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi", la proposta dovrà prevedere non meno di mq. 2.160 (80% della sup. di pavim.) di spazi pubblici di cessione, di cui almeno il 50% per parcheggi.

Pertanto saranno realizzati e ceduti mq. 1.118 per il soddisfacimento dello standard per parcheggi e mq. 1.131 per lo standard destinato a Verde Pubblico, per una superficie di cessione totale di mq. 2.249, maggiore della superficie minima di cessione necessaria per l'intervento.

Quadro Comparativo di raffronto

ZONIZZAZIONE	VARIANTE P.R.G. APPROVATA	PROPOSTA ATTUALE
Viabilità pubblica (all'interno area d'intervento)	Mq. 501	Mq. 1.017
Standard Verde nat. ed attrezz. Parcheggi Istruzione Interesse Generale Totale standard (all'interno area d'intervento)	Mq. 3.812 Mq. 0 Mq. 0 Mq. 0 Mq. 3.812	Mq. 1.131 Mq. 1.118 Mq. 0 Mq. 0 Mq. 2.249
Sup. Fondiaria (all'interno area d'intervento)	Mq. 6.037 Campeggi,, Attrezz. Private per sport, tempo libero e ricreative.	Mq. 7.084 D1 Zona Produttiva
Sup. Territoriale (all'interno area d'intervento)	Mq. 10.350	Mq. 10.350
Zona Agricola (all'esterno area d'intervento)	Mq. 3.761	Mq. 0
Verde nat. ed attrezz. (all'esterno area d'intervento)	Mq. 0	Mq. 3.761

Riepilogo delle superfici della proposta

Superficie Territoriale (area d'intervento)	mq. 10.350
Superficie fondiaria	mq. 7.084
Area di cessione per standards e viabilità pubblica	mq. 3.266
Area di cessione rilocalizzata per standards di PRG (dietro indennizzo)	mq. 3.761

Si fa presente che la Superficie Territoriale deriva dalle quantità delle particelle interessate inserite nelle visure catastali, mentre le Superfici delle diverse Zone di P.R.G. e della viabilità, scaturiscono dalla misurazione del S.I.T..

4. DESCRIZIONE ED EFFETTI DELL'INTERVENTO

L'intervento prevede nella sua parte privata, la realizzazione di un fabbricato commerciale di medie superficie di vendita su lotto con le seguenti caratteristiche:

Superficie Edificabile di progetto pari a mq. 2.700 (con superficie di vendita minore di mq. 2.500), ben inferiore alla Superficie Edificabile, pari mq. 5.667,20, ammessa dalle N.T.A. dello strumento urbanistico comunale, per la zona D1 richiesta;

Indice di Utilizzazione fondiaria non superiore a circa 0,381 mq/mq, contro l'Indice di Utilizzazione fondiaria pari a 0,8 mq/mq. ammesso per la zona D1 richiesta;

Rapporto fondiario di Copertura di progetto non superiore al 40%, contro il Rapporto fondiario pari al 50% ammesso per la zona D1 richiesta;

Altezza massima non superiore a m. 6,50 contro l'altezza di m. 12 ammessa per la zona D1 richiesta;

Indice di piantumazione non inferiore ad 1 albero di medio fusto ogni mq. 100 di superficie edificata.

Pertanto lo sfruttamento del lotto sarà notevolmente ridotto rispetto alle reali capacità edificatorie dello stesso.

Inoltre, ai sensi della legislazione regionale vigente in materia di Commercio, L.R. 11/08 art. 1 commi da 37 a 43 e s.m.i., l'intervento garantirà i seguenti Parametri di Insediabilità urbanistica per le medie superfici di vendita:

- rapporto di copertura inferiore al 40%;
- superficie per parcheggi pari ad 1mq/1mq di superficie di vendita;
- distanza tra entrata/uscita dell'area parcheggio interno e sbocco su strada primaria non inferiore a 15 ml/60posti auto in ragione di 14 mq/posto auto;
- distanza tra l'entrata dell'area parcheggio interno e sbocco su strada primaria pari al doppio di quella per l'uscita.

La nuova destinazione di zona appare del tutto compatibile con l'intorno poichè vi sono

localizzate altre aree con la medesima destinazione.

Gli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acque, aria ed impatto acustico, in considerazione delle funzioni che vi saranno espletate, si presume siano pressoché nulle, tranne che per il normale consumo di suolo libero conseguente all'edificazione del fabbricato, della strada e del parcheggio.

Infatti la conformazione naturale altimetrica dell'area risulta pressoché pianeggiante per cui l'intervento non prevederà sbancamenti che interesseranno colline o pendii tali da stravolgere l'originaria orografia del terreno.

Sono previsti esclusivamente movimentazioni di terreno, per la realizzazione della viabilità e del parcheggio di cui in seguito, atte a riportare l'attuale piano di campagna al livello stradale della S.S. 16, posto ad una quota superiore di circa m. 1,20.

Inoltre saranno escluse localizzazioni di attività che possono produrre esalazioni nocive, scarichi liquidi o gassosi inquinanti, rumori molesti ad alta intensità.

L'area privata avrà l'accesso e l'uscita dal parcheggio pubblico frontestante.

Per quanto riguarda gli effetti dell'intervento sul sistema della mobilità della zona, come già accennato, la proposta prevede, nel rispetto di quanto prescritto dalla L.R. 11/08:

distanza tra entrata/uscita dell'area parcheggio interno e sbocco su strada primaria non inferiore a 15 ml/60posti auto in ragione di 14 mq/posto auto;

distanza tra l'entrata dell'area parcheggio interno e sbocco su strada primaria pari al doppio di quella per l'uscita.

Per quanto attiene alla parte pubblica, l'intervento consiste nella realizzazione di un tratto di nuova viabilità confluyente nella rotatoria, un parcheggio e sistemazione a verde attrezzato.

La nuova bretella sulla rotatoria, in ottemperanza al D.M. 19 Aprile 2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali", in attuazione dell'Art. 13 del D.L.vo n. 285 del 30/04/1992, avrà le seguenti caratteristiche geometriche:

raggio del braccio d'ingresso di m. 12,00;

la larghezza della corsia del braccio d'ingresso di m. 4,50 (larg.> di M. 3,50);

raggio del braccio di uscita di m. 15,00;

la larghezza del braccio di uscita di m. 4,00;

isola divisionale con larghezza pari a m. 5,70 e lunghezza pari a m. 8,35;

angolo di deviazione del braccio di immissione maggiore di 45°;

visibilità minima garantita attraverso una visione libera, a sinistra del braccio di entrata, di almeno un quarto dello sviluppo dell'intero anello, posizionando il punto di vista a mt. 15 dal bordo esterno dell'anello girettorio.

L'area da adibire a parcheggio avrà accesso dal tracciato stradale proposto ed una superficie pari a mq. 1.118, che distribuirà n. 2 file di stalli con corsia centrale.

La nuova viabilità e il parcheggio avranno le seguenti caratteristiche tecniche:

sede stradale (carreggiata di larghezza pari a mt. 9,50, come il nuovo tratto della strada per Atri) e area di manovra (di larghezza pari a mt. 6,00), entrambe con sovrastruttura formata da conglomerato bituminoso (tappetino di usura da cm. 3

su binder da cm. 15) e fondazione (misto granulare stabilizzato da cm. 15 su materiale arido o misto naturale di cava di cm. 110);

marciapiedi di larghezza pari a mt. 1,50 con cordoli e masselli di finitura in calcestruzzo vibrocompresso su massetto con rete elettrosaldata;

stalli in masselli di calcestruzzo vibrocompresso del tipo semipermeabile tipo "erborella".

aiuole alberate definite da cordoli in calcestruzzo vibrocompresso;

rete fognante, rete per l'approvvigionamento idrico, rete per la pubblica illuminazione, rete elettrica, rete telefonica, rete gas, formata da pozzetti, tubazioni, caditoie, pali ecc. opportunamente dimensionati ed allacciati alle reti esistenti;

segnaletica orizzontale e verticale.

Lo spazio verde, dotato sia di aree permeabili che pavimentate, sarà adeguatamente integrato al parcheggio e ad esso collegato mediante marciapiedi; inoltre sarà attrezzato con panchine, cestini e giochi per bambini, nonché separato dalla viabilità mediante staccionata in legno.

5. ELENCO DEGLI ELABORATI DELLA PROPOSTA

La documentazione inerente la Seconda Fase della proposta di Programma Integrato d'intervento - Accordo Procedimentale - é costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica.	All. A
- Relazione economica di fattibilità.	All. B
- Quadro economico.	All. C
- Computo estimativo di massima delle opere pubbliche.	All. D
- Inquadramento territoriale.	Tav. 1
- Individuazione del comparto negli strumenti di pianificazione e programmazione sovracomunali.	Tav. 2
- Planimetria e profili altimetrici ante-operam dell'ambito di intervento.	Tav. 3
- Planimetria catastale dell'area d'intervento.	Tav. 4
- Zonizzazione della Proposta adottata, della Variante al P.R.G. vigente e della Proposta attuale - Tabella delle superfici -.	Tav. 5
- Rilievo fotografico dello stato di fatto dell'area d'intervento.	Tav. 6
- Planimetria di individuazione delle superfici di cessione e fondiaria.	Tav. 7
- Planimetria generale di progetto.	Tav. 8
- Planivolumetria generale di progetto.	Tav. 9
- Progetto Opere Pubbliche:	
- Aerofotogrammetria e planimetria catastale di individuazione dell'area d'intervento.	Tav. 10A

- Planimetria e sezioni dello stato di fatto dell'area d'intervento. Tav. 10B
- Planimetria e sezione di progetto dell'area d'intervento. Tav. 10C
- Planimetria di progetto con caratteristiche geometriche. Tav. 10D
- Planimetria di progetto – Rete smaltimento fognie. Tav. 10E
- Planimetria di progetto – Rete illuminazione Pubblica e Rete Idrica Tav. 10F
- Planimetria di progetto – Rete elettrica, telefonica e gas. Tav. 10G
- Planimetria di progetto – Segnaletica orizzontale e verticale
– Verde Pubblico Attrezzato. Tav. 10H

Silvi, 06/06/2018

La Ditta

Dott. Guido Sorricchio

Il Tecnico

Arch. Massimiliano Assogna