

VARIANTE PUNTUALE AL P.R.G.
(ai sensi dell'Art. 10 della L.R. 18/83)

RELAZIONE TECNICA

1. PREMESSA

La presente relazione tecnica è riferita alla Variante Puntuale alla strumentazione urbanistica del Comune di Silvi (TE), già dotato della Variante al P.R.G., approvata dal C.C. in data 10/03/2017 con Deliberazione n° 22.

In concomitanza alla Proposta di Modifica del Programma Integrato d'Intervento, dichiarata meritevole di procedimento di ammissibilità, nonché di interesse pubblico, dalla Giunta Comunale con Deliberazione n. 62 del 10/10/2018, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di cogliere l'occasione per una riconfigurazione di un più ampio ambito, rispetto all'area d'intervento prevista dalla proposta privata, per risolvere problematiche legate al miglioramento della viabilità di una zona ad essa attigua, come esplicitato all'interno del Protocollo di Intesa Preliminare tra Amministrazione e Proponente, approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 303 in data 11/11/2019.

2. FINALITA' E MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE PUNTUALE

Come premesso, la redazione di una Variante Puntuale al PRG è motivata, in primis, dalla volontà dell'Amministrazione Comunale di dare seguito alla proposta privata di Modifica del Programma Integrato di Intervento già adottato dal Consiglio Comunale con Deliberazione N. 100 del 12/10/2010 inoltrata dalla Ditta Sorricchio Guido.

Dall'anno 2002 ad oggi, in linea con la tendenza nazionale, le varie amministrazioni comunali succedutesi, hanno promosso l'utilizzo di strumenti di pianificazione del territorio di tipo "contrattato", coinvolgendo il privato nella trasformazione e riqualificazione delle aree urbane, ai fini dello sviluppo pubblico e sociale.

A tal proposito, con Deliberazione N. 100 del 12/10/2010 il Consiglio Comunale adottava la Proposta di Programma Integrato d'Intervento - Accordo Procedimentale – presentata dalla Ditta Sorricchio Guido.

Successivamente, a seguito della approvazione della Variante Generale al P.R.G., con Deliberazione di C.C. n. 22 del 10/03/2017 e di sopraggiunte diverse condizioni al contorno, quali Modifica al Documento di Inquadramento Allegato A "Criteri per la costituzione e valutazione dei Programmi Integrati d'Intervento", nonché mutate esigenze del privato, generate dal perdurare della congiuntura economica negativa che attanaglia il Paese, si rende necessaria una modifica alla proposta adottata in senso riduttivo.

Nello specifico, la proposta privata che ha dato l'avvio all'iter di modifica previsionale del territorio, coniugandosi con le motivazioni perseguite dall'amministrazione comunale, è

finalizzata al conseguimento dei seguenti obiettivi:

- la riqualificazione ambientale dell'area in oggetto, già avviata con 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";
- l'innalzamento generale della qualità sociale attraverso la realizzazione di una struttura produttiva privata propedeutica allo sviluppo occupazionale.

Inoltre il perfezionamento dell'accordo garantisce all'Amministrazione una compartecipazione ai guadagni, pari al 18%, derivanti dall'attuazione dell'intervento privato, introito utile ad un eventuale sovvenzionamento di ulteriori opere pubbliche o comunque riversibile nella collettività.

Oltre all'adeguamento dettato dall'accettazione della proposta privata, con la presente variante l'amministrazione comunale intende riconfigurare, ma senza stravolgere, anche il contorno dell'area di intervento del privato proponente, onde migliorarne l'assetto viario e per favorire il collegamento al limitrofo quartiere via Michetti – via Tintoretto.

3. CONTENUTI DELLA VARIANTE PUNTUALE

I contenuti della Variante Puntuale possono essere così riassunti:

1. cambio di destinazione di Zona per limitate porzioni di territorio da Zona per Attrezzature Private per sport, tempo libero e ricreative a Zona D1;
2. riconfigurazione di aree destinate ad Attrezzature Private per sport, tempo libero e ricreative senza modificarne le quantità;
3. modifica e inserimento di un nuovo tracciato della viabilità di previsione per una migliore riconnessione alla viabilità esistente;
4. cambio di destinazione di Zona da Agricola E1 a Zona per Verde Pubblico Attrezzato F4.

Viene precisato che la **presente variante è esclusivamente di natura planimetrico-cartografica e non normativa**, pertanto rimangono inalterate le Norme Tecniche di Attuazione vigenti.

Ad ogni modo, anche dal punto di vista meramente quantitativo, **la Variante puntuale non incide sui carichi urbanistici**, in quanto non vengono inserite aree residenziali, mentre la nuova area destinata a Zona Produttiva D1 conterrà spazi pubblici di cessione adeguati per Verde Attrezzato e Parcheggi 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".

Inoltre le attuali aree destinate ad Attrezzature Private per sport, tempo libero e ricreative, ricadenti all'esterno dell'area della proposta privata, sebbene leggermente riconfigurate, rimarranno inalterate dal punto di vista quantitativo.

Al contrario la Variante puntuale prevede un aumento della dotazione di Verde Pubblico

Attrezzato collocato all'interno del settore circoscritto della viabilità di progetto che si riconnetterà al quartiere di via Michetti - via Tintoretto.

4. DATI QUANTITATIVI DELLA VARIANTE PUNTUALE

La **Superficie territoriale** oggetto della Variante Puntuale al P.R.G. è di circa **Mq. 54.940** e comprende terreni posti a monte 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”, all'incrocio tra la S.S. 16, la ex S.P. 553 per Atri e via Leonardo Da Vinci.

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:

- mq. 2.702 “**Viabilità Pubblica di Previsione**” normata dall'art. 40 delle N.T.A.;
- mq. 10.250 “**Zona per Attrezzature Private per Sport, Tempo Libero e Ricreative**” normata dall'art. 62 delle N.T.A.;
- mq. 29.766 “**Zona a Verde Naturale ed Attrezzato F4**” normata dall'art. 30 delle N.T.A.;
- mq. 12.222 “**Zona Agricola E1**” normata dall'art. 70 delle N.T.A..

Come accennato in premessa, la Variante Puntuale suggerisce modesti cambi di destinazione di zona ed una modifica della viabilità di previsione, per superfici come di seguito riportato:

- mq. 8.287 “**Viabilità Pubblica di Previsione**” normata dall'art. 40 delle N.T.A.;
- mq. 4.213 “**Zona per Attrezzature Private per Sport, Tempo Libero e Ricreative**” normata dall'art. 62 delle N.T.A.;
- mq. 33.107 “**Zona a Verde Naturale ed Attrezzato F4**” normata dall'art. 30 delle N.T.A.;
- mq. 9.333 “**Zona D1 Industriale Esistente;**” normata dall'art. 65 delle N.T.A..

Quadro Comparativo di raffronto

RAFFRONTO ZONIZZAZIONE PRG VIGENTE E VARIANTE PUNTUALE AL PRG						
zona	Viabilità Pubblica di previsione Art. 40 N.T.A.	Attrezzature Private per Sport, ... Ricreative Art. 62 N.T.A.	Verde Naturale Attrezzato F4 Art. 30 N.T.A.	Produttivo Industriale Esistente Art. 65 N.T.A.	Agricola E1 Art. 40 N.T.A.	Tot.
PRG VIGENTE	2.702	10.250	29.766	0	12.222	54.940
VARIANTE PUNTUALE PRG	8.287	4.213	33.107	9.333	0	54.940

5. RAPPORTO CON I PIANI SOVRAORDINATI

Per quanto riguarda le Categorie di tutela e valorizzazione definite dal **P.R.P.**, lo strumento classifica l'area interessata dalla Variante puntuale tra quelle a **Conservazione Parziale A3**. A questo proposito si fa presente che tale settore non è caratterizzato da un particolare pregio ambientale, come avvalorato anche dall'assenza di vincoli di tutela culturale e paesaggistica, evento che accade, al contrario, per buona parte del territorio collinare di Silvi e della fascia costiera, effettivamente meritevole di conservazione.

Oltretutto nella classificazione A3, il vigente P.R.P. annovera anche porzione di territorio di tipo produttivo, industriale e artigianale, contraddistinto dalla presenza di capannoni di considerevoli dimensioni.

Pertanto, dato che la Variante Puntuale al P.R.G., propone anche una modesta destinazione di tipo produttivo, con usi non compatibili con quelli contemplati nella attuale A3, si rende necessaria una modifica al Piano Regionale Paesistico che declassifichi il settore perimetrato da Zona a "Conservazione Parziale A3" ad una più coerente Zona a "Trasformazione a Regime Ordinario D".

In tal senso si rende noto che con parere P.8846/16, pervenuto all'Ufficio protocollo del Comune di Silvi con n. 39034 del 15/11/5016, la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per l'Abruzzo si è già espresso favorevolmente per la porzione di territorio interessata dalla proposta privata di Programma Integrato di Intervento contenuta nella presente Variante puntuale.

Oltretutto si coglie l'occasione per adeguare il P.R.P. al P.T.P. di Teramo, approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 20 del 30/03/2001, mediante la medesima declassificazione di terreni qualificati da quest'ultimo strumento urbanistico come insediamenti consolidati e monofunzionali.

Nel **P.T.P. di Teramo** l'area ricade nelle seguenti categorie del Sistema Ambientale ed Insediativo:

- **zona B.2 "Insediamenti recenti consolidati"** normata dall'**art. 18** delle Norme di Attuazione;
- **zona B.5 "Insediamenti monofunzionali"** normata dall'**art. 19** delle Norme di Attuazione;
- **zona B.7 "Varchi e discontinuità del sistema insediativo"** normata dall'**art. 22** delle Norme di Attuazione.

Anche per quanto concerne la coerenza della Variante puntuale con le previsioni del Piano Territoriale della Provincia di Teramo, non dovrebbero emergere elementi ostativi anche in virtù del parere di compatibilità favorevole, già espresso dall'ente nel procedimento amministrativo che ha portato all'approvazione definitiva della Variante Generale vigente, con la quale, terreni più che prossimi a quello in questione, hanno trovato il medesimo mutamento di destinazione di zona.

Peraltro l'attuale proposta prevede una quantità di costruito da realizzare sostanzialmente inferiore, sia rispetto alla proposta già adottata, sia rispetto a quanto realizzabile per

mezzo dell'Indice di Utilizzazione fondiaria della destinazione di Zona in divenire.
Per quanto riguarda i restanti territori ricadenti nella presente variante puntuale si evidenzia il non contrasto con norme e prescrizioni dettate dal piano provinciale.
Allo stesso modo non si ravvisano situazioni di rischio idrogeologico ed idraulico, secondo quanto riportato nel **P.A.I.** e nel **P.S.D.A.**, per i terreni interessati dall'edificazione ricadenti nella variante puntuale, se non per una fascia caratterizzata da **Pericolosità da frana Moderata P1**, dove la variante non ha apportato significative modifiche di destinazione di zona. L'unico elemento di novità introdotto dalla variante è rappresentato dal tracciato viario, intervento infrastrutturale che, sebbene consentito dall'art. 18 delle Norme di Attuazione del P.A.I., è stato oggetto di un opportuno approfondimento geomorfologico allegato alla presente.

6. ELENCO DEGLI ELABORATI DELLA VARIANTE PUNTUALE AL P.R.G.

La documentazione inerente la presente Variante Puntuale al Piano Regolatore Generale è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica.	All. A
- Inquadramento territoriale.	Tav. 1
- Trasposizione del Piano Territoriale Provinciale.	Tav. 2
- Trasposizione dei Vincoli insistenti sulla zona.	Tav. 3
- Trasposizione del Piano di Assetto Idrogeologico e del Piano Stralcio Difesa Alluvioni.	Tav. 4
- Studio Geologico – Carta della Pericolosità.	Tav. 5
- Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica.	Tav. 6
- Fasce di Rispetto Infrastrutturali.	Tav. 7
- Trasposizione del Piano Regionale Paesistico. Confronto Piano Regionale Paesistico Vigente ed in Variante.	Tav. 8
- Confronto tra la zonizzazione del P.R.G. Vigente e della Variante Puntuale al P.R.G.	Tav. 9
- Relazione Geologica – Geomorfologica e Studio Puntuale di Microzonazione Sismica di Livello 1.	

Silvi, 14/11/2019

Il Tecnico
Arch. Massimiliano Assogna

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.