



ALL 03

COMUNE DI CIVITANOVA MARCHE

**VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. VIGENTE
RELATIVA AL PN. 5.4 - UMI 5.4.7**

VALUTAZIONE DI AMMISSIBILITA' -
CONFORMITA' URBANISTICA

**Settore VI
Pianificazione Urbanistica - Edilizia - SUAP**

Adozione:
Delibera C.C. n° del

COLLABORAZIONE:

Arch. Marta Angeli
Ing Laura Fratesi
Arch. Alessandra Marsili
Arch. Lorenzo Picchietti
Geom. Marta Leonardi

Ottobre 2022



CITTA' DI CIVITANOVA MARCHE

VI Settore – Pianificazione Territoriale, Edilizia e SUAP
Servizio Pianificazione territoriale

VALUTAZIONE DELL'AMMISSIBILITA' – COMPATIBILITA' URBANISTICA DI CUI ALL'ART. 2 DELL' ATTO DI INDIRIZZO - CRITERI COMPENSATIVI PER IL PROCEDIMENTO DI URBANISTICA CONCORDATA TRA PUBBLICO E PRIVATO APPROVATO CON ATTO DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 32 DEL 21 MAGGIO 2014

MATRICE FINALE DI RAFFRONTO DEI PARAMETRI DEFINITI DALL'ART. 2 DELL'ATTO DI INDIRIZZO CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE DEL P.R.G. VIGENTE E A QUELLA DEL P.R.G. VARIATO A SEGUITO DELLA TRASFORMAZIONE URBANISTICA PROPOSTA.

1) VERIFICA CAMPO DI APPLICAZIONE DEI CRITERI COMPENSATIVI			
Procedimento concordato tra pubblico e privato	Area soggetta a trasformazione urbanistica a seguito di variazione del PRG vigente		Applicabile
X	X		SI

VALUTAZIONE SINTETICA DELL'APPLICABILITA' DEI CRITERI COMPENSATIVI ALLA PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA

(se "SI" procedere alla valutazione dell'ammissibilità-compatibilità urbanistica di cui alla tabella successiva)

La presente proposta di variante interessa una parte del territorio tra via A. Moro e il fiume Chienti, a sud della città che attualmente è identificata come zona omogenea F e si sostanzia come una ridefinizione progettuale che nasce nel 2009, quando con delibera del Consiglio Comunale n.48 del 31.07.2009 era stata adottata la variante parziale al vigente PRG conseguente all'approvazione dell'accordo procedimentale di cui all'atto di C.C. n. 41 del 04.04.2007 la quale consisteva nell'individuazione di un'area avente una superficie di circa mq. 5.300 destinata alla realizzazione di un "Bosco Urbano", un'area avente una superficie di mq. 1.700 destinata alla realizzazione di un parcheggio di scambio ("Bicincittà"), mq. 5.900 zona commerciale. Oggi l'area è interessata dal cosiddetto "riammagliamento" della viabilità urbana con la S.S.77, approvato dal punto di vista tecnico-economico dalla Delibera di Giunta Comunale n. 285 del 19/07/2019, con la quale si è definita la realizzazione di un asse viario di penetrazione urbana che va dalla futura rotonda di intersezione tra la SS 77 e la SS 16, verso la parte sud della città dividendo l'intervento in quattro stralci funzionali, tra i quali il prolungamento di via Castelfidardo sino alla connessione con via Aldo Moro. Per la realizzazione delle opere il Comune parteciperà con mezzi propri e con contributi da parte dei soggetti privati, coinvolti nelle specifiche procedure pianificatorie. Nello specifico per il Comparto 5.4.7, il soggetto attuatore si impegna a realizzare e cedere al Comune le seguenti opere pubbliche:

1. viabilità e opere di urbanizzazione interne al perimetro della Unità Minima di intervento, comprensive di piste ciclabili;
2. rotonda su via Aldo Moro in corrispondenza del piazzale dello Stadio;
3. parcheggio di interscambio "Bicincittà";

La proposta di variante consiste nella previsione di una nuova Unità minima di intervento U.M.I. 5.4.7, all'interno del P.N. 5.4 nella quale insisterà un edificio commerciale avente mq. 3.400 SUL (in diminuzione rispetto alla variante adottata nel 2009) con superficie coperta di mq. 3.400, 4.500 di verde, 2.300 di parcheggi, fermo restando gli obblighi di cui sopra

2) AMMISSIBILITA' DELLA PROPOSTA DI VARIANTE DA VALUTARE RISPETTO A:

PARAMETRI DEFINITI DALL'ATTO DI INDIRIZZO	PRG vigente	PRG variante	raffronto*
a) grado di attuazione delle previsioni del P.R.G. vigente al momento della proposta di trasformazione urbanistica	La variante interessa un'area attualmente destinata come zona F3- "grandi parchi liberi"(art. 3.3.1), V7, "le connessioni territoriali esterne" Vpd "parco boscato". Tali previsioni legate alla realizzazione del parco del Chienti, per la zona di riferimento non risultano attuate in quanto l'area si presenta senza realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili o punti di sosta attrezzati	La proposta di variante consiste nella previsione di una nuova Unità minima di intervento U.M.I. 5.4.7, all'interno del P.N. 5.4 nella quale insisterà un edificio commerciale avente mq. 3.400 SUL (in diminuzione rispetto alla variante adottata nel 2009) con superficie coperta di mq. 3.400, 4.500 di verde, 2.300. Verranno realizzate piste ciclabili all'interno della UMI, un parcheggio di interscambio "Bicincittà e una rotonda su via Aldo Moro in corrispondenza del piazzale dello Stadio.	0
b) perseguimento di obiettivi finalizzati al massimo utilizzo e riqualificazione del patrimonio edilizio ed urbano esistente anche ai fini di tutela paesaggistica e ambientale.	L'area ricade parzialmente in quelle individuate dal PAI a rischio esondazione molto elevate (R4)	La variante prevede che nelle aree di tutela R4 individuate dal PAI saranno realizzate solo superfici permeabili	0
b1) La cessione di aree e/o opere destinate a zone per servizi e attrezzature;	Il PRG non prevede cessione di aree e/o opere destinate a zone per servizi e attrezzature	A seguito di variante verranno realizzate piste ciclabili all'interno della UMI, un parcheggio di interscambio "Bicincittà e una rotonda su via Aldo Moro in corrispondenza del piazzale dello Stadio.	+
b2) Il riordino di insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie, secondarie e dell'arredo urbano.	non previsto	Verranno realizzati percorsi e piste ciclabili, rendendo attrattiva una zona attualmente lasciata a se stessa e non frequentata dalla cittadinanza	+
b3) il riuso di aree dismesse, degradate e inutilizzate.	Non previsto	A seguito della variante, l'area oggi inutilizzata, si potrà connettere l'area con la ciclovia Adriatica e la futura realizzazione del ponte ciclopedonale sul fiume Chienti.	+

3) COMPATIBILITA'-AMMISSIBILITA' URBANISTICA TIENE CONTO DI:

PARAMETRI DEFINITI DALL'ATTO DI INDIRIZZO	PRG vigente	PRG variante	raffronto*
Specifico interesse pubblico immanente nell'operazione la cui sussistenza ed intensità andrà valutata dall'organo			

dell'Amministrazione deputato all'approvazione degli atti di urbanistica che avverrà nel rispetto delle comuni procedure di variante urbanistica disciplinate dalla L.R. 34/92 e s.m.i.			
Effetti generali indotti dall'intervento urbanistico con riferimento:			
1. all'impatto ambientale, da valutare attraverso la stesura di verifiche sintetiche di merito ai criteri delle Direttive 2001/42/CE Allegato III e a quelli del D.Lgs. 152/2006 Allegato I	Le previsioni vigenti nello strumento urbanistico generale non sono sottoposte a VAS.	La variante è stata esclusa dalla procedura di VAS a seguito della Determina Dirigenziale n. 153 del 28/05/2009 con prescrizioni, oggi è stato redatto un elaborato scritto-grafico ricognitivo a seguito di dette prescrizioni. E' stata redatta inoltre la verifica di compatibilità idraulica a seguito della sopraggiunta normativa.	+
2. all'impatto sociale, attraverso l'acquisizione di eventuali suggerimenti ed osservazioni sui criteri e linee generali della trasformazione, proposta da parte dei Comitati di Quartiere entro venti giorni dal ricevimento della proposta stessa.	/	Ai sensi del regolamento sui criteri compensativi per il procedimento di urbanistica concordata, approvata con atto del C.C. n. 32/2014, la proposta di variante non è stata inoltrata per la valutazione al Comitato di Quartiere, in quanto lo stesso non risulta operativo per dimissioni.	0
3.all'impatto urbanistico, attraverso la valutazione del grado di coerenza della proposta con i contenuti strategici del PRG vigente.	/	La variante risulta parzialmente coerente con gli obiettivi del vigente P.R.G.	-
4. all'impatto e/o alle implicazioni della variante sul sistema della mobilità attraverso la produzione di adeguati studi di settore.	/	Sono stati predisposti studi specialistici tra i quali la redazione dello studio del traffico e la valutazione dell'impatto acustico e atmosferico: le destinazioni urbanistiche e gli usi proposti nelle aree oggetto di variante risultano compatibili e coerenti	0
5. alla prevenzione e/o eliminazione di situazioni di contenzioso.	non prevista	non prevista	0
Dotazioni extra-standard (aree e/o opere pubbliche) cedute gratuitamente all'amministrazione comunale, con riferimento:			
1. al grado di necessità delle aree e/o delle opere per l'Amministrazione Comunale in rapporto agli stanziamenti di bilancio e alle previsioni del programma delle OO.PP.	Non sono previsti dal vigente PRG stanziamenti per previsioni nel programma di bilancio delle OO.PP.	La variante non prevede stanziamenti per previsioni nel programma di bilancio delle OO.PP.	0
2. all'indice di gradimento dell'area e/o dell'opera in rapporto alle necessità espresse dai cittadini, dal quartiere e/o associazioni.	Non risultano attivati allo stato attuale procedimenti di contenzioso.	Non risultando esistenti situazioni di contenzioso, la variante è indifferente a tale obiettivo.	0
Tempi e modalità attuative con riferimento:			
1. Ai tempi di cessione delle aree costituenti sia le dotazione standard	Non previste	In funzione dell'iter procedimentale amministrativo	

che quelle aggiuntive.			
2. ai tempi di realizzazione degli interventi e delle opere pubbliche realizzate a totale carico del proponente la trasformazione.	Non previste	In funzione dell'iter procedimentale amministrativo	+

* Valutazione sintetica di raffronto tra il PRG vigente e la proposta di VARIANTE:

- (+) raffronto positivo
- (-) raffronto negativo
- (0) raffronto invariato

VALUTAZIONE FINALE DELL'AMMISSIBILITA' – COMPATIBILITA' URBANISTICA P.N. 5.4. U.M.I. 5.4.7. (AUTO4)

(se "positiva" procedere alla valutazione economica di cui all'art. 3 dell'atto di indirizzo - criteri compensativi per il procedimento di urbanistica concordata tra pubblico e privato approvato con atto del consiglio comunale n. 32 del 21 maggio 2014)

Sulla scorta delle risultanze delle analisi svolte con la presente verifica, dal punto di vista strettamente tecnico si ritiene che la variante proposta sia ammissibile ed urbanisticamente compatibile con gli obiettivi del vigente PRG, procurando un'incidenza positiva sul riordino dell'insediamento esistente come precisato ai punti precedenti.

Di seguito si procede quindi alla verifica della valutazione economica di cui all'art. 3 del Regolamento approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 21 maggio 2014.

Vantaggio economico = Valore finale (Vf) - Valore iniziale (Vi)

Valore iniziale dell'area (Vi): si assume il valore dell'area in relazione alla destinazione che la stessa possiede prima della variante, determinato a partire dai valori ai fini dell'accertamento dell'imposta comunale sugli immobili (I.M.U) approvati con delibera del Consiglio Comunale e vigenti alla data di adozione della variante;

Vi = Valore base I.M.U area prima della trasformazione

Valore finale dell'area trasformata (Vf): si assume il valore dell'area in relazione alla destinazione che la stessa avrà a seguito dell'approvazione della variante, determinato a partire dai valori ai fini dell'accertamento dell'imposta comunale sugli immobili (I.M.U) approvati con delibera del Consiglio Comunale e vigenti alla data di adozione della variante stessa;

Vf = Valore base I.M.U area dopo la trasformazione

Dal confronto dei valori (finale ed iniziale) sopra determinati sarà quindi possibile calcolare l'entità del "vantaggio economico" generato dall'intervento che, nella modalità pattuita attraverso un accordo con i soggetti interessati, dovrà essere corrisposto al Comune per la realizzazione di opere e interventi in campo urbanistico e infrastrutturale.

Valore base IMU dopo la trasformazione

Sul variante = 3.400,00 mq

Valore venale di riferimento per zone omogenee ai fini IMU riferimento P.N. 5.4.

Pari ad € 200/mq di SUL

$$\mathbf{Vf \text{ (Valore finale area)} = 3.400,00 * 200,00 \text{ €/mq} = \text{€}680.000,00$$

Valore base IMU iniziale

Sul esistente = 000,00 mq.

Superficie di riferimento mq. 17.180

Valore venale di riferimento per zone omogenee ai fini IMU sempre il P.N. 5.4. parte pubblica (€ 25 il mq. di superficie) ed il P.N. 6.1. zona stadio (€ 10 il mq. di superficie) . Data l'ubicazione è da considerarsi congruo un valore pari alla media. (€ 25+10):2= € 17,5 il mq di superficie che data l'ubicazione dell'area in argomento si ritiene opportuno abbassare tale valore di una percentuale pari al 10% pertanto si ha € 15,75 al mq. di superficie

$$\mathbf{Vi \text{ (Valore iniziale area)} = 17.180 * 15,75 \text{ €/mq} = \text{€}270.585,00$$

$$\mathbf{Vantaggio economico = Vf - Vi = \text{€}680.000,00 - \text{€}270.585,00 = \text{€}409.415,00$$

$$\mathbf{60\% \text{ di } \text{€}409.415,00 = \underline{\text{€}245.649,00}$$

Ai sensi dell'art. 5 del suddetto regolamento la quota perequativa sarà corrisposta sotto forma di beni e servizi realizzati dal privato e nello specifico:

Realizzazione rotatoria su via Aldo Moro in corrispondenza del piazzale dello Stadio come da impegno da parte del soggetto attuatore pervenuta con nota prot. n. 19810 del 03/04/2018.

Ad oggi non si dispone della progettazione definitiva dell'opera pertanto non è possibile una quantificazione dell'importo della stessa: qualora l'ammontare risultasse maggiore della cifra stabilita, il soggetto attuatore provvederà alla realizzazione della rotatoria completamente a sue spese come da impegni assunti con la nota sopra citata. Se invece la spesa risultasse inferiore alla cifra stabilita, il soggetto attuatore provvederà al versamento della differenza a favore del Comune di Civitanova Marche.