

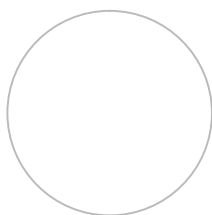
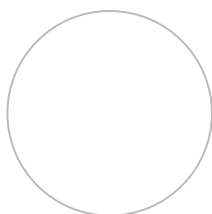


# AII. 01

COMUNE DI CIVITANOVA MARCHE

**VARIANTE PUNTUALE AL VIGENTE PRG(ai  
sensi dell'art.15 comma 2 della L.R. 34/92)  
PER TRASFERIMENTO POTENZIALITA'  
EDIFICATORIA IN ZONA OMOGENEA "B"  
VIA SARAGAT - VIA FRIULI  
ADOZIONE**

VALUTAZIONE DELL'AMMISSIBILITA' -  
COMPATIBILITA' URBANISTICA



## **Settore VI**

IL DIRIGENTE: Arch. Paolo Strappato

## **Servizio Progettazione Attuativa - Espropri**

**Geom. Alessandro Fiorelli**

### **COLLABORAZIONE:**

Arch. Marta Angeli

Ing. Laura Fratesi

Geom. Simone Pancotto

Arch. Antonella Verrecchia

Settembre 2020



# COMUNE DI CIVITANOVA MARCHE

PROVINCIA DI MACERATA

C.A.P. 62012 - Codice Fiscale e Partita IVA n. 00262470438

## Settore VI

Pianificazione urbanistica – Edilizia - SUAP

### 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 Variante proposta interessa due aree separate e distinte ma ubicate nello stesso quartiere e lungo lo stesso asse viario nonché facenti parte della stessa zona omogenea, classificate dal vigente PRG come segue:

a) Lotto n.1 ubicato lungo via Saragat (prolungamento di via Friuli), catastalmente contraddistinto al foglio 5 particella 1589: nella disciplina del PRG vigente l'area appartiene al PN.1.2- Lineaverde ed è classificata come di completamento B2.11 R3 al quale corrisponde un indice di edificabilità  $E_f = 0,8$  mq/mq, nel quale è stato realizzato e reso agibile un edificio multipiano commerciale e residenziale e per il quale dopo alcune varianti in corso d'opera risulta una SUL ineditata pari a 674,73 mq;

b) Lotto n. 2 sito in via Friuli catastalmente contraddistinto al foglio n. 5 particella n. 29 ed è classificato come B2.12 R3 per il quale corrisponde un indice di edificabilità  $E_f = 0,6$  mq/mq, la cui Sul edificabile verrebbe ad essere:  $2.180 \times 0,6 = 1.308$  mq;

La proposta di variante è volta al trasferimento della capacità edificatoria residua dal lotto n.1 di via Saragat a quello n.2 di via Friuli ( $1.301 + 674,73 = 1982$  mq) variandone la classificazione come B2.14 R3 ( $E_f = 0,9$  mq/mq)  $2.180(sf) \times 0,9(E_f) = 1.962$  mq (nuova SUL appartenete al LOTTO 2); a seguito del trasferimento di SUL, la classificazione del lotto n.1 verrebbe ad essere variata come B2.0.R3 azzerandone la capacità edificatoria con il mantenimento delle quantità esistenti sia in termini di SUL che di altezza.

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

<b>PARAMETRI DEFINITI DALL'ATTO DI INDIRIZZO</b>	<b>PRG vigente</b>	<b>PRG variante</b>	<b>raffronto*</b>
a) grado di attuazione delle previsioni del P.R.G. vigente al momento della proposta di trasformazione urbanistica	La previsione del PRG vigente prevede per l'area la destinazione residenziale "B" classificato come B2.12 R3, il contesto è quello residenziale di completamento, con interventi eseguiti, per la maggior parte, dagli anni '80 in poi.	La variante prevede, a seguito del traferimento di potenzialità edificatoria, un incremento della SUL realizzabile variando quindi solo l'indice di edificabilità dell'area come B2.14 R3. La proposta di variante non determinerebbe una modifica di zona omogenea o di interventi edilizi ammessi.	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 non ricade nel rischio di esondazione e frana individuate dal Piano di Assetto Idrogeologico e non rientra all'interno della perimetrazione del basso bacino del fiume Chienti di cui al D.M. del 26.02.2003. La stessa risulta esente dal PPAR ai sensi dell'art. 60 comma 1 delle NTA, in quanto ricompresa all'interno delle zone "B"; pertanto l'intervento non interferisce con la tutela disposta dalla disciplina dello stesso.	La variante prevede minimali demolizioni di vecchi corpi di fabbricati ivi presenti nel lotto 2 di scarso valore. I manufatti di progetto verranno realizzati e tinteggiati con colori delle terre locali ed in strutture intelaiate di c.a. secondo le disposizioni della vigente normativa antisismica NTC2018 e classe di efficienza energetica A+, fondendosi in modo armonioso con l'ambiente esterno e circostante. Le aree circostanti e limitrofe non verranno interessate da alcuna variante e sono già programmate e/o destinate a zone di tipo abitativo.	0
b1) La cessione di aree e/o opere destinate a zone per servizi e attrezzature;	non previsto	non previsto	0
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	non previsto	0
b3) il riuso di aree dismesse, degradate e inutilizzate.	non previsto	non previsto	0

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

<b>PARAMETRI DEFINITI DALL'ATTO DI INDIRIZZO</b>	<b>PRG vigente</b>	<b>PRG variante</b>	<b>raffronto*</b>
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.			

<b>34/92 e s.m.i.</b>			
<b>Effetti generali indotti dall'intervento urbanistico con riferimento:</b>			
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.	E' stato trasmesso dal Comune alla Provincia di Macerata il rapporto preliminare per la verifica alla VAS comprensivo di tutte le tematiche ambientali e paesaggistiche coinvolte nel procedimento con le relative misure progettuali di mitigazione per gli eventuali impatti prodotti. La Provincia, in conformità alla disposizioni dell'art. 12 del D.Lgs. 152/06, in qualità di autorità competente, ha trasmesso la variante ai soggetti competenti in materia ambientale (SCA) per acquisire i pareri di competenza, relativamente agli eventuali impatti significativi del progetto sull'ambiente. I suddetti pareri sono stati riassunti nell'All 02 - elaborato ricognitivo.	+
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 non più operativo.	0
3.all'impatto urbanistico, attraverso la valutazione del grado di coerenza della proposta con i contenuti strategici del PRG vigente.	/	La variante risulta coerente con gli obiettivi del vigente P.R.G.	0
4. all'impatto e/o alle implicazioni della variante sul sistema della mobilità attraverso la produzione di adeguati studi di settore.	/	La variante non determina variazioni sul sistema della mobilità e pertanto si ritiene non necessario uno specifico studio di settore.	0
5. alla prevenzione e/o eliminazione di situazioni di contenzioso.	non prevista	non prevista	0
<b>Dotazioni extra-standard (aree e/o opere pubbliche) cedute gratuitamente all'amministrazione comunale, con riferimento:</b>			
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
<b>Tempi e modalità attuative con riferimento:</b>			

1. ai tempi di cessione delle aree costituenti sia le dotazione standard che quelle aggiuntive.	Non è prevista la cessione delle aree costituenti sia le dotazione standard che quelle aggiuntive.	Non è prevista la cessione delle aree costituenti sia le dotazione standard che quelle aggiuntive.	0
2. ai tempi di realizzazione degli interventi e delle opere pubbliche realizzate a totale carico del proponente la trasformazione.	Non è prevista la realizzazione di OO.PP. a carico del soggetto attuatore.	Non è prevista la realizzazione di OO.PP. a carico del soggetto attuatore.	0

\* 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

(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 = 674,73 mq

Valore venale di riferimento per zone omogenee ai fini IMU Rif. Quartiere Fontespina: zona compresa fino a via Padre Matteo Ricci lato sud (330 €/mq/Sul)

$$\mathbf{Vf \text{ (Valore finale area)} = 674,73 * 330,00 \text{ €/mq} = \text{€}222.660,00$$

### **Valore base IMU iniziale**

La realizzazione dell'edificabilità residua relativa al lotto di via Saragat, da eseguirsi in aderenza all'immobile già esistente, necessita di un intervento più oneroso rispetto all'edificazione ex novo in un lotto libero da vincoli dettati da preesistenze, in quanto dovrà essere adeguato alla costruzione esistente, per questo si ritiene opportuno proporre un abbattimento del 30% del Valore venale di riferimento per zone omogenee ai fini IMU (Rif. P.N. 1.2 Lottizzazione "Linea verde" 300 €/mq/Sul) che in relazione alla specifica situazione si ritiene da intendersi pari a:

$$300 \text{ €/mq} \times 70\% = 210 \text{ €/mq}$$

Sul esistente = 674,73 mq

$$\mathbf{Vi \text{ (Valore iniziale area)} = 674,73 * 210,00 \text{ €/mq} = \text{€}141.693,30$$

$$\mathbf{\underline{\text{Vantaggio economico}}} = Vf - Vi = \text{€}222.660,00 - \text{€}141.693,30 = \text{€}80.966,7$$

Ai sensi dell'art.4 del Regolamento approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 21 maggio 2014, l'onere da corrispondere al Comune a carico del soggetto attuatore è stabilito nella misura del 40% del vantaggio economico generato dalla trasformazione in quanto l'intervento proposto non comporta aumento di carico urbanistico rispetto a quello complessivo già valutato in sede di approvazione del PRG vigente.

**Importo da versare : 40% di €80.966,7 = €32.386,68**

Si ritiene importante sottolineare che la ditta, relativamente alla volumetria appartenente al lotto di via Saragat, ha già eseguito, collaudato e ceduto al Comune di Civitanova Marche tutte le opere di urbanizzazione primaria mentre a seguito del trasferimento in via Friuli il richiedente dovrà eseguire il pagamento di tutti gli oneri concessori ai sensi dell'art.16 del DPR 380/2001 compresi gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria.