



COPIA

CITTA' DI MANFREDONIA

Provincia di Foggia

Deliberazione della Giunta Comunale

N. 116 del 14/06/2022

Seduta n° 41

OGGETTO: ART. 34 D.LGS. 267/00 COMUNE DI MANFREDONIA PROMOZIONE ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DI UNA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA: DITTA "SALAPIA SRL". INTEGRAZIONI - PRESA D'ATTO.

L'anno duemilaventidue il giorno quattordici del mese di giugno alle ore 14:40, in Manfredonia e nel Palazzo di Città.

Regolarmente convocata, si è riunita

LA GIUNTA COMUNALE

composta dai signori:

ROTICE GIOVANNI Sindaco – Presidente

dagli Assessori Comunali:

	Pres.	Ass.		Pres.	Ass.
BASTA GIUSEPPE (Vice Sindaco)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	SALVEMINI ANGELO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
LAURIOLA ANTONIA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	TROTTA ANNA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PALUMBO LIBERO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	VITULANO ANTONIO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
PENNELLA GRAZIA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			

Partecipa il Segretario Generale: GIULIANA MARIA GALANTINO

Il Presidente constatata la regolarità dell'adunanza, dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto.

Sulla proposta della presente deliberazione hanno espresso parere favorevole:

<input checked="" type="checkbox"/>	Il Responsabile del Servizio interessato (art. 49 c. 1 del D.lgs. 267/2000);
<input type="checkbox"/>	Il Segretario Generale (artt. 49 c. 2 e 97 c. 4 lett. B del D.lgs. 267/2000), per quanto concerne la regolarità tecnica.
<input type="checkbox"/>	Il Responsabile di Ragioneria (art. 49 c. 1 del D.lgs. 267/2000), per quanto concerne la regolarità contabile.

LA GIUNTA COMUNALE

Su proposta dell'Assessore alla PIANIFICAZIONE URBANA STRATEGICA E PERIFERIE, ing. Anna TROTTA

e relazione del Dirigente del 6° Settore Urbanistica e Sviluppo Sostenibile, ing. Rosa TEDESCHI

PREMESSO CHE:

- In data 21/05/2021, prot n. 21672, il sig. TOMAIUOLO Cosimo Damiano, nella sua qualità di Amministratore Unico della Società "SALAPIA srl" ha presentato istanza all'Amministrazione Comunale di Manfredonia chiedendo l'esame della proposta preliminare inerente alla realizzazione di un Programma Integrato di Intervento da attuarsi a mezzo accordo di programma, ai sensi delle seguenti Leggi: (Art. 15 L.R. n. 20/2001 - Art. 167 Legge n. 179/1992 – Art. 34 D.Lgs. n. 267/2000) ed avente ad oggetto la realizzazione di una media struttura di vendita;
- L'area individuata per l'attuazione del detto "Programma Integrato di Intervento" costituisce il naturale completamento di una maglia del tessuto urbano edificato ubicato nella parte terminale di via Salapia, risultando delimitata ad Ovest da via delle margherite, ad est da via Salapia, a sud da via Sacco e Vanzetti e a nord dall'area sportiva comunale "Campo Croce".
- L'area in parola è riportata in catasto terreni al foglio 143 distinto nel maggior corpo con le particelle 4905, 6937 e 6936. La stessa è tipizzata nel vigente PRG, prevalentemente come zona omogenea "CB1" destinata a servizi e residenze con prevalenza della destinazione a servizi (pari al 60% della volumetria totale prevista nel comparto CB1), con indice di fabbricabilità comprensoriale pari a 0,65 mc/mq. Una minima parte è destinata a strade pubbliche e verde sportivo esistente.
- Tale area rappresenta un vuoto urbanistico in forte contrasto con il contesto urbano nel quale è collocata, in quanto, mentre tutt'intorno è da decenni edificato e dotato di servizi, l'area in questione di fatto si presenta come terreno incolto non delimitato e che determina anche situazioni di pericolo igienico-sanitario.
- in data 06/07/2021 l'istruttoria tecnica condotta dal Servizio Pianificazione del 6° Settore - PRG si è conclusa con esito favorevole ritenendo la proposta procedibile dal punto di vista urbanistico secondo il modulo procedimentale di cui all'art.34 del TUEL e proponendo all'Amministrazione comunale la proposta di deliberazione per il prosieguo dell'iter;
- Con deliberazione della Commissione Straordinaria, con i poteri della Giunta Comunale n. 105 del 15/07/2021 si è stabilito:
 - di accogliere la proposta del sig. TOMAIUOLO Cosimo Damiano, nella sua qualità di Amministratore Unico della Società "SALAPIA srl" che prevede la realizzazione di Programma Integrato di Intervento da attuarsi a mezzo accordo di programma, ai sensi delle seguenti Leggi: (Art. 15 L.R. n. 20/2001 - Art. 167 Legge n. 179/1992 – Art. 34 D.Lgs. n. 267/2000) ed avente ad oggetto la realizzazione di una media struttura di vendita;
 - di richiedere al Presidente della Giunta Regionale la definizione dell'Accordo di Programma, per l'intervento proposto dal sig. Tomaiuolo Cosimo Damiano, in variante al PRG come da documentazione tecnica redatta dall'arch. Gaetano CROCE, costituita dai seguenti elaborati:
 1. Relazione Tecnica-Economica;
 2. Tav. 1 – Inquadramento;
 3. Tav. 2 – Vincoli;
 4. Tav. 3 – Rilievo fotografico;
 5. Tav. 4 – Rilievo celerimetrico;
 6. Tav. 5 – Planivolumetrico e viabilità;
 7. Tav. 6 – Aree a standard da cedere;
 8. Tav. 7 – Aree da cedere;
 9. Tav. 8 – Ipotesi di frazionamento;
 10. Schema di convenzione;
- Con nota prot. 31892 in data 02/08/2021, il la Commissione Straordinaria, con i poteri del Sindaco

del Comune di Manfredonia richiesto ha richiesto al Presidente della Giunta Regionale la definizione dell'accordo di programma in parola.

VISTA la nota prot. r_puglia/AOO_079-24/11/2021/14172, acquisita al protocollo comunale in data 24/11/2021 al n. 14172, con cui il Servizio Riquilibrato Urbano e Programmazione Negoziata della Regione Puglia ha riscontrato la nota 31892/2021 ed ha richiesto al Comune di Manfredonia una integrazione documentale da produrre prima della indizione dell'apposita conferenza di servizi;

VISTA la seguente documentazione integrativa, trasmessa con nota prot. 54544 del 31/12/2021 dalla Soc. Salapia:

1. Elaborato 1 - "verifica standard urbanistici";
2. Elaborato 2 - "analisi stato del commercio locale";
3. Elaborato 3 - "opere di urbanizzazione primaria";
4. Elaborato 4 - "accessibilità alla media struttura di vendita";
5. Elaborato 5 - "beneficio pubblico";
6. Rapporto ambientale;

RILEVATO dalla documentazione trasmessa che l'intervento previsto, sui suoli di proprietà del soggetto proponente, costituisce variante al PRG in quanto la attuale tipizzazione urbanistica "Zona Omogenea Territoriale CB1", è caratterizzata dai seguenti indici e parametri urbanistici come riportati nelle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG:

NORME DI ATTUAZIONE PER I COMPARTI DI TIPO "CB"			
(da "CB1" a "CB8")			
COMPARTO CBI			
num.	Caratteristiche del comparto	unità di mis.	Quantità di progetto
1	SUPERFICIE COMPRESORIALE (nei limiti della simbologia grafica, v. tav. in scala 1:2000) comprende: area residenziale + strade e fasce di rispetto + area per servizi e attrezzature collettive di interesse di quartiere + area per servizi e attrezzature collettive privati di uso pubblico di interesse urbano + % delle seguenti aree aggregate: VPU7, parcheggi pubblici P19,P20,P21,P23,P24, insula F23 (scuola media).	mq	178.296
2	SUPERFICIE INSULA (escluso aree aggregate) limiti compreso strade o asse strade perimetrali, come da elaborati grafici	mq	155.230
3	SUPERFICIE AREE AGGREGATE	mq	23.066
3A	Area di VPU aggregata (17.4% di VPU)	mq	18.511
3B	Area per parcheggi pubbl. aggr. (17.4% di P19,P20,P21,P23,P24)	mq	2.067
3C	Area per istrizione F23 aggregata (17.4% di F23)	mq	2.488
4	SUPERFICIE RESIDENZIALE (superficie territoriale riferita solo alle residenze)	mq	46.357
5	AREA PER ATTREZZ. DI QUARTIERE (minimo = 24 mq/ab.)	mq	11.136
5A	Istruzione (minimo per legge: 4,5 mq/ab)	mq	2.088
5B	Servizi (minimo per legge: 2 mq/ab)	mq	928
5C	Verde (minimo per legge: 15 mq/ab)	mq	6.960
5D	Parcheggi (minimo per legge: 2,5 mq/ab)	mq	1.160
6	SUPERFICIE PER SERVIZI PRIVATI DI USO PUBBLICO (superficie territoriale riferita ai servizi privati di uso pubblico) comprende: aree verdi + parcheggi relativi + strade e fasce di rispetto, escluso strade perimetrali. Le aree a verde e parcheggi sono indicate negli elaborati grafici. L'ubicazione dell'area verde non può essere cambiata né diminuita in fase di redazione del piano attuativo.	mq	108.873
7	VOLUME MASSIMO POSSIBILE TOTALE	mc	115.892
8	VOL. MAX POSSIBILE RESIDENZIALE (100 mc/ab.)	mc	46.357
9	VOL. MAX POSSIB. PER SERVIZI PRIV. DI USO PUBBL.	mc	69.535
10	NUMERO MASSIMO POSSIBILE DI ABITANTI		464
11	INDICE COMPRESORIALE (mc possibili/superficie comprensoriale (punto 7/punto 1).	mc/mq	0,65
12	INDICE TERRITORIALE (residenze + servizi) (punto 7/punto 2)	mc/mq	0,75

13	ATTREZZ. DI INTERESSE TERRIT. (min. = 17,5 mq/ab.) (*)	mq	8.120
13A	Istruzione superiore (1,5 mq/ab.)	mq	696
13B	Attrezzature sanitarie (1 mq/ab.)	mq	464
13C	Parco pubblico urbano e territoriale (15 mq/ab.)	mq	6.960

(*) Ubicate in area esterne al comparto.

COMPARTO CBI			
14	DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE PER GLI EDIFICI:		abitazioni uffici attrezzature di interesse collettivo alberghi e motel servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico centri ed attrezzature commerciali
15	TIPI EDILIZI AMMESSI:		edifici plurifamiliari isolati edifici plurifamiliari continui cave a schiera raggruppamenti di unità edilizie singole edifici speciali
16	NUMERO MASSIMO PIANI FUORI TERRA: 4 (compreso il piano terra)		
17	ALTEZZA MASSIMA CONCESSA: m 14,00		
18	CONSTRUZIONI ACCESSORIE: consentite nell'ambito della cubatura massima		
19	STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. ESTESI AD OGNI COMPARTO DEFINITO DALLA SIMBOLOGIA GRAFICA (l'attuazione nell'ambito del comparto potrà essere per fasi temporali successive, purché organiche):		piani di zona piani particolareggiati lottizzazioni convenzionate (come di norma, verrà demandato al Programma Pluriennale di Attuazione il compito di indicare tutte quelle procedure che devono consentire l'attivazione dei comparti, specificando che nel P.P.A. di attuazione del P.R.G. si devono indicare i comparti che devono predisporre gli atti di aggregazione dei proprietari per l'insediamento nel successivo P.P.A.)
20	PRESCRIZIONI PROGETTUALI:		gli edifici dovranno essere eseguiti con volumetria movimentata, con variazioni planimetriche e in altezza. Il verde deve entrare nella superficie di pertinenza e non restare isolato. Si devono accentrare le attrezzature di interesse collettivo. In fase di progettazione si deve procedere ad uno studio dell'ambiente circostante e delle visuali. Si deve presentare un progetto a salvaguardia di eventuali alluvioni, uno studio idrogeologico e di scolo delle acque, riferito all'isola interessata.
21	N.B.: le localizzazioni delle aree per residenze ed attrezzature collettive predisposte all'interno dei comparti negli elaborati in scala 1:2000, pur rappresentando situazioni ottimali di ubicazione, potranno subire in fase di lottizzazione o di Piano Particolareggiato, variazioni, comunque fermo restando che la superficie e la cubatura previste non possono essere modificate, né si possono ubicare in altre parti del comparto le aree a verde indicate con * sulle planimetrie in scala 1:2000. Qualsiasi volume esistente all'interno del comparto, se compatibile con le destinazioni ammissibili per il comparto, dovrà essere scompartato dal calcolo del volume totale ammesso.		

Nel dettaglio la proposta di variante è caratterizzata dai seguenti:

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

Destinazione D'uso	Centri ed Attrezzature Commerciali
Sup. Interessata	8.220 mq
Sup. Lotto Intervento	7.220 mq
Sup. Fondiaria	6.220 mq
Sup. Coperta	2.500 mq
Sup. Vendita Alimentare	2.500 mq
Volume f.t.	10.250 mc.
Indice Territoriale	1,50 mc/mq
Indice Fondiario	1,70 mc/mq
Rapporto di Copertura	≤ 50%
Distanze da edifici	≥ 10 mt
Distanze dai confini	≥ 5 mt
Altezza Massima concessa	14 mt
Area a Parcheggi Pertinenziali	1,5 mq/Sup. Vendita pari a 3.750 mq
Volume seminterrato da vincolare a parcheggio pertinenziale non valutato ai fini del computo della cubatura.	
Aree da cedere a Standard D.M. 1444/68	2.000,00 mq
✓ Sup. a Parcheggi pubb.	1.000,00 mq
✓ Sup. a Verde Pubblico	1.000,00 mq

DATO ATTO CHE con nota prot. 14440 in data 30/03/2022, il Dirigente del Sesto Settore – Urbanistica e Sviluppo Sostenibile del Comune di Manfredonia ha indetto, per la definizione dell'Accordo di Programma in parola, apposita Conferenza dei servizi decisoria ai sensi dell'art. 14, comma 2 della Legge n. 241/1990 e s.m.i., da effettuarsi in forma semplificata ed in modalità asincrona ex art. 14-bis, Legge n. 241/90, invitando a partecipare le Amministrazioni coinvolte;

Con la medesima nota, inviata anche alla Regione Puglia - Servizio Autorizzazioni Ambientali (Autorità Competente), è stato attivato il procedimento di Assoggettabilità a VAS, ex art.8 della L.R.44/2012- in ossequio al principio di economicità e semplificazione dell'azione amministrativa per evitare duplicazioni nelle valutazioni dei Soggetti con competenza ambientale.

VISTA la nota prot. r_puglia/AOO_079-14/04/2022/4422, acquisita al protocollo comunale in data 20/04/2022 al n. 17596, con cui il Servizio Riqualificazione Urbana e Programmazione Negoziata della Regione Puglia ha riscontrato la nota 14440/2022, ed ha richiesto al Comune di Manfredonia una integrazione documentale con *ulteriori valutazioni in merito all'interesse pubblico dell'intervento ed al dimensionamento del PRG*, da produrre per la espressione del proprio parere di competenza.

Con la stessa nota la Regione ha richiesto quanto segue: *"Idonea deliberazione della Commissione Straordinaria (Giunta Comunale), integrativa della delibera n. 105 del 15/07/2021, con la quale si provveda a prendere atto (condividendola) della documentazione integrativa trasmessa (1. Verifica standard urbanistici; 2. Analisi stato del commercio; 3. Opere di urbanizzazione primaria; 4. Accessibilità area; 5. Beneficio pubblico; 6. Rapporto preliminare (verifica di assoggettabilità a VAS); 7. Relazione istruttoria del RUP). Contestualmente, con detta delibera, dovrà altresì essere certificato l'interesse pubblico della proposta di intervento, cioè dovrà essere illustrato compiutamente l'interesse pubblico sotteso alla positiva valutazione dell'intervento oggetto di richiesta di accordo di programma"*.

VISTA la relazione dell'RUP, dalla quale si rileva che:

– **RELATIVAMENTE AL SODDISFACIMENTO DELL'INTERESSE PUBBLICO**

L'area individuata per l'attuazione del detto "Accordo di Programma" costituisce il naturale completamento di una maglia del tessuto urbano edificato ubicato nella parte terminale di via Salapia, risultando delimitata ad Ovest da via delle Margherite, ad est da via Salapia, a sud da via Sacco e Vanzetti e a nord dall'area sportiva comunale "Campo Croce". L'intervento viene proposto in un'area semiperiferica della città, ormai servita da tutte le reti locali, e circondata per tre lati da costruzioni, (condomini privati ed una scuola secondaria - Liceo Scientifico). L'area in passato è già stata oggetto di intervento pubblico, infatti il campo di calcio esistente, che l'intervento lambisce e va a riqualificare, è stato realizzato negli anni'80 dall'Amministrazione Comunale, su suoli privati, ma solo in questi ultimi mesi si è concluso il contenzioso per la definizione delle indennità espropriative e la definitiva cessione delle relative aree in capo al Comune.

Nonostante l'area d'intervento sia ormai integrata nel tessuto urbano si deve rilevare che essa versa in una evidente condizione di degrado urbanistico ed igienico ambientale. Non sono rari i casi di incendi della vegetazione spontanea che infesta la zona e che hanno recato non pochi disagi agli abitanti della zona, pertanto, considerato che la mancata attuazione dell'intero comparto CB1, per mancanza di interesse da parte dei proprietari dei terreni inclusi nell'insula rischia di protrarre a tempo indeterminato questa situazione di degrado.

Considerato, inoltre, che il proponente dell'intervento si è impegnato a:

- *sistemare e cedere al Comune come previsto dal D.M. 1444/68, la dotazione minima di aree a standard per insediamenti commerciale, pari a 80 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento del fabbricato per un totale stimato di 2.000 mq. di cui 1.000 mq. a Parcheggio pubblico e 1.000 mq. a Verde pubblico.*
 - *realizzare a propria cura e spese sulla part. 6936(A) nella disponibilità del Comune un'area a parcheggio delle dimensioni di circa 200 mq. posta a ridosso del campo di calcio ad 8.*
- *sistemare e cedere gratuitamente le superfici residue di proprietà adiacenti l'area di intervento pari a circa 1.054 mq (della p.lla 4905 sarà ceduta una superficie pari a 454 mq, della p.lla 6937 sarà ceduta una superficie pari a 600 mq).*
- *realizzare a propria cura e spese un campo da calcetto in erba sintetica delle dimensioni di 18 x 25 mt. come da progetto e cederlo all'Amministrazione Comunale.*
- *Ad eseguire, qualora vi fosse la necessità, a proprie cure e spese, tutte le opere di urbanizzazione primaria, con riferimento al sistema della viabilità, accessi e parcheggi, degli allacciamenti infrastrutturali (allacciamenti generali) quali e quanti necessari ad allacciare la zona ai pubblici servizi, il tutto secondo il progetto ed il relativo computo e preventivo di tutte le opere che dovrà essere presentato al Comune per la relativa approvazione; nel caso in cui le stesse fossero ritenute sufficienti, il proponente corrisponderà al Comune gli oneri dovuti secondo le tabelle comunali. Per le opere di urbanizzazione secondaria, il proponente (ove previste e/o richieste) si impegna alla realizzazione delle stesse a scomputo degli oneri a corrispondersi in sede di rilascio del Permesso di Costruire e/o a corrispondere al Comune il relativo importo secondo le tabelle comunali all'atto del rilascio del Permesso di Costruire secondo le modalità stabilite dal Comune;*

Insieme alla realizzazione della struttura commerciale, quindi, l'intervento consentirà di sistemare adeguatamente tutti i relitti di aree altrimenti abbandonati al degrado e in ogni caso restituirà alla città standard "reali" parcheggi e verde e non standard teorici di PRG. Il Piano Regolatore Generale, come detto nelle premesse risale al 1998 ed il comparto CB1, dove ricade l'intervento, è rimasto totalmente inattuato, determinando la situazione di disordine in cui versa la zona. L'intervento consentirà perciò la ricucitura del tessuto urbano esistente, oggi frammentato, a causa della presenza del più volte evidenziato vuoto urbano.

La zona verrà dotata, senza alcun onere a carico del Comune, di una attrezzatura sportiva, ad integrazione del campo in terra già esistente (di cui viene migliorata la fruibilità) che potrà essere gestita per ampliare la dotazione di servizi e garantire la pratica sportiva ad un numero maggiore di abitanti.

Oltre agli impegni assunti dal richiedente, dall'intervento determina un beneficio anche economico a favore del Comune, infatti si richiama la Legge Regionale n. 18/2019, emanata in attuazione dell'articolo 16, comma 4, lettera d-ter) e comma 4-bis. del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), che stabilisce che, nel caso di interventi su aree o immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione di varianti urbanistiche o il rilascio di deroghe o che prevedano un cambio di destinazione d'uso, è dovuto al comune, da parte del soggetto attuatore, un Contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) in misura non inferiore al 50 per cento del maggior valore generato dai suddetti interventi. Tale contributo è aggiuntivo rispetto al contributo per il rilascio del permesso di costruire.

RITENUTO di formulare indirizzo al Dirigente del Settore:

- *che, come previsto dalla L. R. n. 18/2019, art. 9, comma 11, la somma dovuta a titolo di contributo straordinario sia corrisposta per equivalente attraverso la cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.*
- *di richiedere al proponente l'intervento una integrazione al contributo straordinario attraverso la realizzazione, a propria cura e spese, di ulteriori opere volte a qualificare maggiormente la zona di intervento, quali esemplificativamente: realizzazione tappeto erboso in materiale sintetico del campo comunale adiacente all'intervento, realizzazione di impianto di illuminazione e parco giochi attrezzato etc.. Il proponente, prima della sottoscrizione della convenzione con il Comune dovrà depositare idoneo progetto fino alla concorrenza di € 150.000 (pari al 70% di € 215.000) aggiuntivi rispetto al contributo straordinario innanzi quantificato nella misura di € 215.000;*

VALUTATA la congruità del calcolo relativo alla quantificazione del contributo straordinario di urbanizzazione determinato nella misura di € 215.040,00 (ai sensi della citata L. R. n. 18/2019), valutati gli impegni assunti dal proponente, compreso l'ulteriore impegno del proponente a realizzare opere fino alla concorrenza di € 150.000, da formalizzare attraverso la sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune, a valle dell'approvazione dell'Accordo di Programma,

RITENUTO che sussistano le condizioni di pubblico interesse per procedere alla definizione dell'Accordo di Programma tra Comune di Manfredonia e Regione Puglia, ai sensi dell'art. 34 del D.lgs 267/2000, consistente nella realizzazione di una struttura commerciale nel Comune di Manfredonia in zona omogenea di PRG CB1 Ditta SALAPIA

– **IN MERITO AL DIMENSIONAMENTO DEL PRG ED AL FABBISOGNO DI ULTERIORI INSEDIAMENTI PER ATTREZZATURE COMMERCIALI:**

L'intervento risulta coerente, sotto l'aspetto qualitativo, con la pianificazione/programmazione comunale, avendo sulle medesime aree, una destinazione mista commerciale residenziale;

La proposta progettuale determina una attuazione anticipata di ciò che è già previsto dal vigente PRG nel comparto CB1 in termini di destinazione prevalente ammessa (vedasi scheda di comparto punto 14 – centri ed attrezzature commerciali);

Giova precisare che i comparti di PRG di tipo CB sono comparti di espansione di tipo misto con residenza-servizi, con prevalenza dei secondi nella seguente proporzione:

Volume massimo residenziale: 46.357 mc (40%)

Volume massimo servizi: 69.535 mc (60%)
Volume massimo totale: 115.892 mc

In relazione alle volumetrie da PRG e da Variante proposta si evidenzia che l'attuale capacità edificatoria dell'area oggetto di proposta in relazione alle due particelle interessate P.Illa 4905 di mq 1.080,00 mq e P.Illa 6937 di mq 6.244,00 risulta essere pari a $Mq. 7.324,00 \times 0,65 Mc/mq. = \underline{Mc. 4.760,60}$ di cui Mc. 1.904,00 da destinare a "residenza" e Mc. 2.856,60 da destinare a "servizi".

La proposta in variante, invece, prevede la creazione di un lotto fondiario di mq 6.220 con una volumetria totale pari a 10.250 mc, con un incremento volumetrico pari a mc 5489, 40.

– **QUANTO ALLA SOTTRAZIONE DI STANDARD E TENUTA COMPLESSIVA DELLE PREVISIONI DI PRG:**

in relazione alla dotazione di standard urbanistici è stato verificato il soddisfacimento degli standard di cui al D.M. 02.04.1968 n. 1444 derivante dalla variante proposta che, semplicemente anticipa le previsioni di PRG, operando uno stralcio dell'intervento dal Comparto CB1, a parità di destinazioni consentite Commercio/servizi e con un incremento delle volumetrie a servizi a discapito delle volumetrie residenziali. La necessaria dotazione di verde e parcheggi di quartiere in relazione alla superficie lorda di pavimento dell'attività commerciale (art. 5 comma 2 del DM 1444/68) risulta soddisfatta.

È stata poi condotta un'ulteriore verifica in relazione agli standard da reperire in riferimento alle previsioni di PRG ed in particolare, valutando il carico urbanistico previsto dal Comparto CB1 che prevede la realizzazione di servizi ed attrezzature collettive e residenze con un rapporto percentuale pari a 40% per le residenze e 60% per i servizi.

Standards previgente destinazione (CB1):

servizi $2.856,60/3 \times 0,80 = 689,76$ mq (standard DM 1444/68 art. 5 comma 2)

residenza $19 \text{ ab} \times 24 \text{ mq} = 456,00$ mq (standard DM 1444 /68 art. 4 comma 3)

Totale standard previgente destinazione = **1.145,76** mq

A fronte della riduzione della superficie territoriale dell'insula CB1, per effetto dello stralcio dell'area oggetto della variante in parola, si rileva la riduzione del carico urbanistico derivante dalla quota di volumetria residenziale del Comparto CB1, infatti non verrà realizzata una volumetria residenziale pari a mc 1904,00 pari a 19 abitanti (100 mc/ab), con conseguente riduzione del fabbisogno per standard di quartiere pari a $19 \text{ ab} \times 24 \text{ mq} = 456,00$ mq.

Mentre per effetto della realizzazione della proposta di variante la dotazione di standard risulta la seguente:

Standard Destinazione Commerciale:

superficie lorda di pavimento mq 2500 standard DM 1444 /68 art. 5 comma 2 = 2.000,00 mq

da quanto sopra emerge che a fronte dell'aumento della volumetria commerciale si registra una dotazione di standard superiore rispetto a quanto previsto dal vigente PRG come da prospetto che segue:

standard proposta variante (art. 5 comma 2 D. M. 1444/68) = mq 2000 > mq 1.145,76 (standard PRG).

Si evidenzia, inoltre, che nel contesto urbano nel quale si inserisce la nuova struttura commerciale insistono già attrezzature pubbliche e di uso pubblico (liceo Scientifico, Casa Famiglia, Farmacia).

A dispetto del notevole quantitativo di volumetrie destinate a servizi (commerciale terziario) all'interno dei comparti di tipo CB del vigente PRG non si è assistito alla conseguente realizzazione delle attrezzature commerciali, in quanto degli 8 comparti di tipo CB con prevalente destinazione a servizi (volume totale max = mc 666.152 di cui mc 184.500 destinati a servizi di uso pubblico e 184.500 destinati a residenza) è stato convenzionato il solo comparto CB3.

Questa situazione trova una motivazione nel fatto che i soggetti che intendono realizzare tali strutture commerciali hanno l'obbligo di coinvolgere i proprietari dell'intero comparto, il che comporta un impegno che ha spesso scoraggiato gli investitori che richiedono tempi certi per completare gli interventi.

– **DAL PUNTO DI VISTA DELLA PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE:**

Il Comune di Manfredonia non è dotato della prescritta strumentazione comunale di programmazione e incentivazione in merito alla vigente normativa in materia di commercio (LR n.24/2015 – Codice del Commercio e relativo regolamento di attuazione RR n.11/2018) pertanto è sprovvisto del Documento Strategico del Commercio (DSC).

In assenza di tale strumento si è tenuto conto, sotto il profilo urbanistico, delle "Indicazioni per la previsione degli insediamenti commerciali sul territorio" contenute nell'art. 9 del Regolamento 11/2018, che si riportano di seguito:

Art. 9 Indicazioni per la previsione degli insediamenti commerciali sul territorio

1. La previsione di nuovi insediamenti commerciali può essere differenziata in relazione a singole parti del territorio comunale o zone ed alla tipologia degli esercizi commerciali e può disporre limitazioni prevedendo:

a) le aree che non consentono l'insediamento di nuove strutture in considerazione delle condizioni di sostenibilità sociale, ambientale, paesaggistica, infrastrutturale, logistica, di viabilità e accessibilità;

b) le prescrizioni cui devono uniformarsi gli insediamenti commerciali in relazione alla tutela dei beni artistici, culturali, paesaggistici ed ambientali, nonché all'arredo urbano, nei centri storici e nelle località di particolare interesse artistico e naturale;

c) le misure per una corretta integrazione tra strutture commerciali, servizi ed attrezzature pubbliche;

d) gli indirizzi di natura urbanistica inerenti alla disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico anche in relazione agli standard previsti dall'articolo 2 della L.R.;

e) la dotazione di servizio al consumatore anche con la fissazione di un obiettivo di servizio calcolato in relazione alla dotazione di superficie di vendita rapportato ai residenti e articolato per i settori alimentare e non alimentare.

Relativamente al punto a) si ritiene che la proposta di realizzazione della media struttura in parola sia rispettosa di tutti gli aspetti indicati (sostenibilità sociale, ambientale, paesaggistica, infrastrutturale, logistica, di viabilità e accessibilità);

Quanto al rispetto del punto b) si rileva che l'insediamento commerciale è ubicato in area semiperiferica e non interessa il centro storico né interferisce con beni artistici, culturali, paesaggistici ed ambientali;

La struttura commerciale risulta ben integrata (punto c) con le preesistenti strutture ed attrezzature pubbliche. Nel contesto urbano nel quale si inserisce la nuova struttura commerciale insistono già attrezzature pubbliche e di uso pubblico (liceo Scientifico, Casa Famiglia, Farmacia). Nello specifico sarà possibile utilizzare le nuove aree a parcheggio realizzate a cura del proponente sia per l'attigua struttura sportiva di proprietà comunale, sia per la fronto-stante scuola secondaria superiore – Liceo Scientifico, di proprietà della Provincia di Foggia ed usufruire delle sistemazioni a verde proposte.

Nel rispetto dei punti d) ed e), si ritiene la previsione della nuova media struttura compatibile in rapporto alle dimensioni del comune e in raccordo con l'equilibrato sviluppo della rete degli esercizi di vicinato esistenti. Si è verificata, inoltre, l'integrazione della funzione commerciale con la presenza di altre attività paracommerciali, pubbliche, artigianali, di servizio o che comunque esercitano attrattività: nelle immediate vicinanze si registra la presenza di un panificio, di un bar, di un concessionario di automobili, di un negozio di arredamento, di una scuola materna privata e di una farmacia;

La previsione della nuova media struttura costituisce un'opera di riqualificazione complessiva di un'area benché in pieno centro urbano, fortemente degradata, come peraltro richiesto dal citato Regolamento Regionale n.11/2018.

Infine con la previsione di tale nuovo insediamento commerciale, non si rilevano le condizioni per la formazione, a seguito del rilascio dell'autorizzazione, di un'area commerciale integrata, così come definita dall'articolo 16 della legge Regionale n.24/2015, in caso contrario la struttura avrebbe dovuto essere compatibile con la programmazione regionale o con la programmazione comunale nel caso di aree commerciali piccole.

– **COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA**

Non risultano interferenze con il PPTR della Regione Puglia in quanto l'area oggetto della proposta di intervento non risulta interessata né da BP né da UCP come individuati dal PPTR della Regione Puglia approvato con DGR n. 176 del 16.02.2015, tuttavia con nota prot. r_puglia/AOO_ 145-26/04/2022/3836, acquisita al protocollo comunale in data 27/04/2022 al n. 18297, il Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica della Regione Puglia ha richiesto, di predisporre una Relazione Paesaggistica che dimostri puntualmente la coerenza e la compatibilità dell'Accordo di Programma con i richiamati punti a), b), e d) di cui all'art. 96 delle NTA del PPTR.

VISTA la seguente documentazione integrativa, trasmessa con nota prot. 28489 del 09/06/2022 dalla Soc. Salapia: Relazione di Compatibilità Paesaggistica e la Tav. Sistemazione Spazi Aperti.

RITENUTO:

- Di prendere atto e condividere, ad integrazione della deliberazione della Commissione Straordinaria con i poteri della Giunta Comunale n. 105 del 15/07/2021, la documentazione integrativa trasmessa (1. Verifica standard urbanistici; 2. Analisi stato del commercio; 3. Opere di urbanizzazione primaria; 4. Accessibilità area; 5. Beneficio pubblico; 6. Rapporto preliminare (verifica di assoggettabilità a VAS); 7. Relazione istruttoria del RUP);
- Di prendere atto della seguente documentazione integrativa, trasmessa con nota prot. 28489 del 09/06/2022 dalla Soc. Salapia: Relazione di Compatibilità Paesaggistica e la Tav. Sistemazione Spazi Aperti.
- Di condividere le valutazioni positive operate dall'Ufficio relativamente all'interesse pubblico derivante dall'intervento oggetto di richiesta di accordo di programma”.

DATO ATTO CHE il presente provvedimento non comporta oneri a carico del Bilancio Comunale;

Tutto ciò premesso e considerato si richiede alla Giunta Comunale di determinarsi in merito.

Dirigente del VI Settore
f.to Ing. Rosa Tedeschi

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA E CONDIVISA la proposta-relazione sopra riportata;

VISTO il D. Lgs. 18/08/2000, n. 267;

VISTO lo Statuto Comunale;

ACQUISITO il parere favorevole, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, del Dirigente del 6° Settore;

RITENUTA la propria competenza in materia ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs. 267/2000;

A voti unanimi espressi nelle forme di legge,

DELIBERA

le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente provvedimento,

- 1. DI PRENDERE ATTO E CONDIVIDERE**, ad integrazione della deliberazione della Commissione Straordinaria con i poteri della Giunta Comunale n. 105 del 15/07/2021, la seguente documentazione:
 - Verifica standard urbanistici;
 - Analisi stato del commercio;
 - Opere di urbanizzazione primaria;
 - Accessibilità area;
 - Beneficio pubblico;
 - Rapporto preliminare (verifica di assoggettabilità a VAS);
 - Relazione istruttoria integrativa del RUP.

2. **DI PRENDERE ATTO** della seguente documentazione integrativa richiesta dalla Regione Puglia, trasmessa con nota prot. 28489 del 09/06/2022 dalla Soc. Salapia:
 - Relazione di Compatibilità Paesaggistica;
 - Tav. Sistemazione Spazi Aperti.

3. **DI FORMULARE INDIRIZZO al Dirigente del Settore:**
 - *che, come previsto dalla L. R. n. 18/2019, art. 9, comma 11, la somma dovuta a titolo di contributo straordinario sia corrisposta per equivalente attraverso la cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche;*
 - *di richiedere al proponente l'intervento una integrazione al contributo straordinario attraverso la realizzazione, a propria cura e spese, di ulteriori opere volte a qualificare maggiormente la zona di intervento, quali esemplificativamente: realizzazione tappeto erboso in materiale sintetico del campo comunale adiacente all'intervento, realizzazione di impianto di illuminazione e parco giochi attrezzato etc.. Il proponente, prima della sottoscrizione della convenzione con il Comune dovrà depositare idoneo progetto fino alla concorrenza di € 150.000 aggiuntivi rispetto al contributo straordinario innanzi quantificato nella misura di € 215.000;*

4. **DI RITENERE** *che sussistano le condizioni di pubblico interesse per procedere alla definizione dell'Accordo di Programma tra Comune di Manfredonia e Regione Puglia, ai sensi dell'art. 34 del D.lgs 267/2000, consistente nella realizzazione di una struttura commerciale nel Comune di Manfredonia in zona omogenea di PRG CB1 Ditta SALAPIA, in relazione alla congruità del calcolo relativo alla quantificazione del contributo straordinario di urbanizzazione determinato nella misura di € 215.040,00 (ai sensi della citata L. R. n. 18/2019), ed in considerazione degli impegni assunti dal proponente, compreso l'ulteriore impegno del proponente a realizzare opere fino alla concorrenza di €.150.000, da formalizzare attraverso la sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune, a valle dell'approvazione dell'Accordo di Programma.*

5. **DI CONDIVIDERE** le valutazioni positive operate dall'Ufficio relativamente all'interesse pubblico derivante dall'intervento oggetto di richiesta di accordo di programma”.

6. **DI TRASMETTERE** il presente provvedimento:
 - alla Regione Puglia Servizio Riqualificazione Urbana e Programmazione Negoziata per le proprie valutazioni di competenza;
 - al Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica per la coerenza dell'intervento con l'art. 96 del PPTR;

7. **DI DARE ATTO** che il presente provvedimento non comporta oneri a carico del Bilancio Comunale;

8. **DI DICHIARARE** il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi del comma 4, art. 134 del D.lgs 267/2000.



Pareri

Comune di Manfredonia

Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2022 / 136**

Ufficio Proponente: **6.2 PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO**

Oggetto: **ART. 34 D.LGS. 267/00 COMUNE DI MANFREDONIA PROMOZIONE ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DI UNA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA: DITTA SALAPIA SRL. INTEGRAZIONI - PRESA D'ATTO**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (6.2 PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: **Parere Favorevole**

Data **16/06/2022**

Il Responsabile di Settore
f.to ing. Rosa Tedeschi

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Galantino Giuliana Maria

IL PRESIDENTE
F.to Rotice Giovanni

ATTESTAZIONE

La presente deliberazione:

1. È stata pubblicata all'Albo Pretorio sul sito istituzionale del Comune in data 17 GIU, 2022 ove rimarrà per quindici giorni consecutivi.
2. È stata trasmessa in elenco ai Capi Gruppo Consiliari con nota n. ____ del _____
3. È stata trasmessa in data _____ ai seguenti uffici per l'esecuzione:

Al Dirigente del 6° Settore

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Galantino Giuliana Maria

4.

È stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – comma 4, del D.Lvo. n. 267/2000;

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Galantino Giuliana Maria

è divenuta esecutiva il _____ per decorrenza del termine di cui all'art. 134 – comma 3, del D.Lvo. n. 267/2000.

IL SEGRETARIO GENERALE
Galantino Giuliana Maria

E' copia conforme all'originale.

Data 17/06/2022

IL SEGRETARIO GENERALE
Galantino Giuliana Maria

