

CITALDIMONTESIEVANO

Copia Verbale di Deliberazione della Giunta Municipale

OGGETTO: Proposta di insediamento produttivo ex articolo 5 DPR nn. 447/1998 e 440/2000. Atto di indirizzo.

L'anno duemiladieci, il giorno sette, del mese di dicembre, in Montesilvano, Palazzo Comunale, alle ore 13,35.

Previo avviso si è riunita la Giunta Municipale con l'intervento del Signori:

Pasquale CORDOMA 1)

Sindaco - Presidente

- Dante ROSATI 2)
- Emidio DI FELICE
- Pietro GABRIELE 4)
- Claudio DI EMANUELE
- Claudio DAVENTURA
- Manola Musa

Assessore

Partecipa il Segretario Comunale Dott.ssa Nunzia BUCCILLI.

Il Presidente, riconosciuta la legalità dell'adunanza, invita la Giunta a deliberare sull'argomento di cui sopra.



Deliberazione n. 378 del 07/12/2010 - Foglio n. 1

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- norme sotto ordinate affidano agli enti locali si rinvengono, tra le altre con speciale riguardo per i comuni -quella di favorire e curare lo sviluppo sociale ed economico del territorio amministrato, quella di agevolare la conquista e il mantenimento del benessere generale, quella di stimolare la crescita morale e civile della popolazione, il tutto attraverso la promozione e lo sviluppo di ogni e qualsiasi iniziativa lecita mirata alla elevazione del livello di occupazione, all'aumento qualitativo e quantitativo dei servizi, al miglioramento della qualità della vita in tutte le forme;
- in coerenza con i principi e le finalità politico/amministrative innanzi esposti, il Comune di Montesilvano attraverso la sua Amministrazione Comunale riserva particolare attenzione ai mutamenti che animano il tessuto socioeconomico della Città e sono determinati ad assecondare quelle iniziative imprenditoriali positive legittime e meritevoli di attenzione potenzialmente capaci di concorrere al perseguimento degli obiettivi sin qui denunciati in materia di conquista del benessere generale e quindi di crescita civile;
- wino strumento normativo efficace per il conseguimento degli obiettivi dei quali si discorre è il dPR 20 ottobre 1998 n. 447 rubricato: <-REGOLAMENTO RECANTE NORME DI SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI AUTORIZZAZIONE PER LA REALIZZAZIONE, L'AMPLIAMENTO, LA RISTRUTTURAZIONE E LA RICONVERSIONE DI IMPIANTI PRODUTTIVI, PER L'ESECUZIONE DI OPERE INTERNE AI FABBRICATI, NONCHÉ PER LA DETERMINAZIONE DELLE AREE DESTINATE AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, A NORMA DELL'ARTICOLO 20, COMMA 8, DELLA L. 15 MARZO 1997 N. 59>> come successivamente modificato e integrato (cfr. dPR 07 Dicembre 2000 n. 440), che introduce nell'ordinamento giuridico italiano sebbene con l'opportuna prudenza sul piano delle garanzie di legalità e sostenibilità, nonché sul procedimento un percorso agevolato per le iniziative imprenditoriali evidentemente volte allo sviluppo economico, il cui deciso connotato sociale conferma e sostiene il ragionamento svolto avanti circa l'impegno dell'Amministrazione Comunale;

Rammentato che:

- nell'ambito del territorio comunale insiste l'area individuata quale Piano Particolareggiato n. 1 "Foce del Saline" approvato con atto consigliare n. 48 del 24 Aprile 1996 e successiva variante ex atto di Consiglio Comunale n. 59 del 12 Maggio 1998;
- tale PP1, di iniziativa pubblica e attuazione privata, prevedeva originariamente circa 500.000 m³ da realizzare, dei quali circa 400.000 residenziali per l'insediamento di oltre 4.000 nuovi abitanti;
- nella previsione di piano particolareggiato erano stati previsti al piano terra degli edifici soltanto negozi a carattere vicinale;



Deliberazione n. 378 del 07/12/2010 - Foglio n. 2

- il piano in questione, più volte rivisitato e inoltre oggetto di provvedimenti della magistratura, ha presentato alcuni-limiti previsionali, anche in ragione delle variazioni delle modalità di fruizione dei servizi, tant'è che gli esercizi commerciali di prossimità vanno via via riducendosi nel numero e nella specialità, il più delle volte assorbiti da strutture di grande e medio grande distribuzione che più e meglio soddisfano l'attualità rispetto alle mutate esigenze della collettività;
- l'evoluzione del settore del commercio per altro in un divenire continuo e costante che coinvolge ogni sua forma ed esplicazione; orienta gli operatori di tale segmento economico verso scelte che privilegiano insediamenti produttivi aggregati in grandi contenitori commerciali dove agiscono in modo integrato molteplici e varie attività, in spazi organizzati necessariamente ampi, che non risultano previsti nel Piano Particolareggiato n. 1 "Foce del Saline", ispirato a diversa filosofia degli anni '90;
- l'Amministrazione Comunale di Montesilvano non ignora che per il conseguimento degli obiettivi socioeconomici esposti nelle premesse illustrate innanzi sono essenziali tra gli altri propositi l'attenzione al contenimento e al miglioramento della mobilità sul territorio comunale e l'abbattimento dell'inquinamento acustico e atmosferico, viepiù considerando che questi elementi sono direttamente funzionali agli spostamenti per la realizzazione di servizi in ogni quartiere, curando di evitare i lunghi spostamenti che incidono negativamente sulla mobilità;
- non per questo l'Amministrazione Comunale abbassa la soglia di attenzione e il livello dei controlli sul consumo del territorio, restando particolarmente attenta al contenimento degli insediamenti edilizi;

Riassunto che:

- ▶ Il Comune di Montesilvano ha ricevuto presso il proprio Sportello Unico per le Attività Produttive [SUAP] una istanza da parte della Ditta D'ANDREA E D'ANDREA REAL ESTATE SRL, in merito a : "Richiesta provvedimento conclusivo comportante variante al PRG-ai-sensi dell'art. 5 DPR-447/98 modificato con DPR-440/00", pervenuta in data 08 Luglio 2010 prot. 0046503;
- ➤ La domanda sopra mentovata è stata recapitata allo SUAP con esplicito riferimento al dPR 07 Dicembre 2000 n. 440, recante l'oggetto: "REGOLAMENTO RECANTE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI AL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 20 OTTOBRE 1998, N. 447, IN MATERIA DI SPORTELLI UNICI PER GLI IMPIANTI PRODUTTIVI";
- Produttive siano inviate allo SUAP e che la struttura dello stesso si pronunci sulla richiesta degli interessati, nominando il responsabile unico del provvedimento;



Deliberazione n. 378 del 07/12/2010 - Foglio n. 3

- in data 05 Agosto 2010, con nota protocollo n. 52794 è stato comunicato il nominativo del Responsabile Unico del Procedimento Amministrativo nella persona dell'arch. Antonio PETITTI;

l'articolo 5 del dPR 20 ottobre 1998 n. 447 come modificato dal dPR 07 Dicembre 2000 n. 440; in presenza di progetto comportante variazione al Piano Regolatore Generale recita:

5. Progetto comportante la variazione di strumenti urbanistici.

1. QUALORA IL PROGETTO PRESENTATO SIA IN CONTRASTO CON LO STRUMENTO URBANISTICO, O COMUNQUE RICHIEDA UNA SUA VARIAZIONE, IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO RIGETTALISTANZA:

TUTTAVIA, ALLORCHE IL PROGETTO SIA CONFORME ALLE NORME VIGENTI IN MATERIA AMBIENTALE, SANITARIA E DI SICUREZZA DEL LAVORO MA LO STRUMENTO URBANISTICO NON INDIVIDUI AREE DESTINATE ALL'INSEDIAMENTO DI IMPIANTI PRODUTTIVI OVVERO QUESTE SIANO INSUFFICIENTI IN RELAZIONE AL PROGETTO PRESENTATO, IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO PUÒ, MOTIVATAMENTE, CONVOCARE UNA CONFERENZA DI SERVIZI, DISCIPLINATA DALL'ARTICOLO 14 DELLA LEGGE 7 AGOSTO 1990, N. 241, COME MODIFICATO DALL'ARTICOLO 17 DELLA LEGGE 15 MAGGIO 1997, N. 127, PER LE CONSEGUENTI DECISIONI, DANDONE CONTESTUALMENTE PUBBLICO AVVISO.

ALLA CONFERENZA PUÒ INTERVENIRE QUALUNQUE SOGGETTO, PORTATORE DI INTERESSI PUBBLICI O PRIVATI, INDIVIDUALI O COLLETTIVI NONCHE I PORTATORI DI INTERESSI DIFFUSI COSTITUITI IN ASSOCIAZIONI O COMITATI, CUI POSSA DERIVARE UN PREGIUDIZIO DALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO DELL'IMPIANTO INDUSTRIALE.

- 2. QUALORA L'ESITO DELLA CONFERENZA DI SERVIZI COMPORTI LA VARIAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO, LA DETERMINAZIONE COSTITUISCE PROPOSTA DI VARIANTE SULLA QUALE, TENUTO CONTO DELLE OSSERVAZIONI, PROPOSTE E OPPOSIZIONI FORMULATE DAGLI AVENTI TITOLO AI SENSI DELLA LEGGE 17 AGOSTO 1942, N. 1150, SI PRONUNCIA DEFINITIVAMENTE ENTRO SESSANTA GIORNI IL CONSIGLIO COMUNALE. NON È RICHIESTA L'APPROVAZIONE DELLA REGIONE, LE CUI ATTRIBUZIONI SONO FATTE SALVE DALL'ART. 14, COMMA 3-BIS DELLA LEGGE 7 AGOSTO 1990, N. 241.
- la domanda della Ditta D'ANDREA E D'ANDREA REAL ESTATE SRL è stata presentata con ripetizione pedissequa della rubrica del dPR n. 447/1998 "ai fini dell'autorizzazione per la realizzazione l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati, ai sensi del DPR 447/98 nel testo in vigore, per l'attuazione dell'iniziativa denominata centro commerciale di media dimensione (media struttura di vendita) in comune di Montesilvano";
- > con nota del 04 Agosto 2010 protocollo n. 52447 la Ditta stessa ha inteso specificare che l'istanza deve riferirsi esclusivamente alla realizzazione di impianto produttivo;
- l'area per la quale è richiesta la variazione dello strumento urbanistico è sita in via Spagna, catastalmente individuata al foglio 1 particelle n. 744(parte), n. 746 (parte), n. 747(parte) n. 749, n. 750 (parte) e n. 751, per una estensione complessiva di m² 7150;

Deliberazione n. 378 del 07/12/2010 - Foglio n. 4

- > il progetto si sostanzia in un unico fabbricato commerciale a forma di L (elle), con il lato lungo su un piano e quello corto su due piani fuori terra, configurato secondo i seguenti elementi morfometrici salienti:
 - ⇒ lunghezza complessiva ml. 73,25;
 - ⇒ larghezza massima ml. 57,95;
 - ⇒ superficie coperta m² 2858;
 - \Rightarrow superficie utile lorda m² 2954;
 - \Rightarrow superficie di vendita m² 2108;
 - ⇒ superficie a parcheggi m² 2260, oltre a parcheggi di servizio per m² 461. Le aree a parcheggio sono comprensive della viabilità di servizio e distribuzione, circostanti l'edificio;

- l'ubicazione di questo edificio ricade nei lotti IV e V del Piano Particolareggiato n. 1 - ¤FOCE DEL SALINȤ, sicché per la sua realizzazione è prospettata la traslazione in un lotto contiguo di una previsione di Asilo Nido, senza che ciò comporti stravolgimento alcuno alle quantità di servizi di piano complessivamente considerate;

le motivazioni che hanno indotto la Ditta ad inoltrare la proposta sono contenute nel punto 2 della relazione tecnica sotto la voce : "LE RAGIONI DELLA PROPOSTA " che per una giusta e migliore comprensione di seguito si riporta:

2. LE RAGIONI DELLA PROPOSTA.

L'area urbana Chieti - Pescara è stata oggetto negli ultimi anni di un progressivo ed incessante processo di trasformazione della rete distributiva commerciale che ha teso ad individuare due grandi poli nelle aree di Città Sant'Angelo e San Giovanni Teatino. Queste ultime infatti hanno visto implementare gli originari centri commerciali (Auchan Ipercoop a Sambuceto ed Iper a Città Sant'Angelo) con grandi strutture specializzate (Castorama, Mondo Convenienza, Carabetta, Risparmio Casa, Globo, Pittarello e anche il primo outlet del medio adriatico a Città Sant'Angelo e Castorama, Obi, Saturn a Sambuceto) ed è in arrivo il colosso Ikea (Sambuceto).

In questo quadro fortemente competitivo la scelta compiuta dal Comune di Montesilvano e dagli investitori privati di promuovere nelle aree interessate dal PP1 un centro commerciale di media distribuzione con caratteristiche originali e di qualità non rischia di essere compromessa dalle rilevanti dimensioni dei centri commerciali concorrenti in considerazione del suo naturale posizionamento, per le seguenti motivazioni.

Allo stato attuale l'area interessata dal nuovo insediamento risulta già densamente popolata e con un notevole potenziale di crescita grazie alle realizzazioni su di essa programmate, alcune delle quali in corso di definizione, per cui l'intero comparto del PP1, a regime, potrà esprimere un bacino di utenza stimato in circa 5/6 mila residenti. C'è poi da considerare il fatto che il potenziale concorrente di questa iniziativa, e cioè il polo di Città Sant'Angelo, risulta ubicato all'interno a circa 3 Km dal mare e, comunque, oltre la s.s. Adriatica strada, questa, che da sempre ha costituito una "barriera naturale" per i residenti della zona costiera a causa dell'intenso traffico che la interessa.

Pertanto la nostra proposta, oltre alle considerazioni sopra esposte, poggia prevalentemente sul fatto che la nuova localizzazione commerciale ubicata in una zona che già gode anche della vicinanza dei servizi di trasporto collettivo, oltre ad un proprio bacino di clientela stabile, costituirà certamente un richiamo anche per i residenti

Deliberazione n. 378 del 07/12/2010 - Foglio n. 5

distribuiti lungo la riviera zona, questa, che nel tratto fino a Santa Filomena è priva di un area commerciale come quella da noi proposta.

Facciamo rilevare, infine, che neanche chi è intervenuto nella progettazione del PP1, che occupa circa 60 ettari, ha ideato al suo interno un'area commerciale di medie dimensioni a supporto dei residenti per i fabbisogni giornalieri.

Ora sui benefici economici e sociali di un insediamento della media distribuzione commerciale si è discusso e si continuerà a discutere molto, non c'è dubbio però che siano rilevanti i vantaggi per i consumatori e la comunità locale, sia sul piano occupazionale (il centro occuperà non meno di 70 unità lavorative) che economico e finanziario.

- da un primo esame da parte del Responsabile del Procedimento, la richiesta risulta in variante al vigente PRG del comune di Montesilvano e nella fattispecie alla zonizzazione del Piano Particolareggiato n. 1 "Foce del Saline";
- sebbene il rinominato Piano Particolareggiato n. 1 "Foce del Saline" come già riferito sopra sia deputato all'insediamento di oltre 4.000 nuovi abitanti e malgrado nella zona graviti in grosso polo alberghiero, non insistono in tale area della Città insediamenti commerciali della grande o della media distribuzione;
- concorrono, nella fattispecie in esame, le circostanze riferibili al secondo capoverso dell'articolo 5 del dPR n. 447/98, sopra riportato, a tenore del quale: <<ALLORCHÉ IL PROGETTO SIA CONFORME ALLE NORME VIGENTI IN MATERIA AMBIENTALE, SANITARIA E DI SICUREZZA DEL LAVORO MA LO STRUMENTO URBANISTICO NON INDIVIDUI AREE DESTINATE ALL'INSEDIAMENTO DI IMPIANTI PRODUTTIVI OVVERO QUESTE SIANO INSUFFICIENTI IN RELAZIONE AL PROGETTO PRESENTATO, IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO PUÒ, MOTIVATAMENTE, CONVOCARE UNA CONFERENZA DI SERVIZI>>;

Atteso che in linea di principio l'Ente ritiene di considerare la proposta della quale è questione, al fine del giusto vaglio dell'opportunità o meno del ricorso - da parte del Responsabile del Procedimento - all'opzione della convocazione della conferenza di servizio, l'Amministrazione Comunale intende dare indicazioni in ordine ad alcune questioni che si ritengono dirimenti per il prosieguo del procedimento:

[A] conformità della proposta a:

norme in materia ambientale;

norme in materia sanitaria e di sicurezza sul lavoro;

[B] rilievo mediante apposita analisi della consistenza delle superfici commerciali esistenti, nonché delle previsioni nel Piano Particolareggiato n. 1 e conseguente messa in relazione con il peso insediativo:

[C] rilievo della esistenza e consistenza di aree specificatamente commerciali nella stessa zona, con specificazioni in ordine alla loro funzionalità e alla loro sufficienza per poter ospitare un insediamento commerciale come quello prospettato nel progetto della Ditta D'ANDREA E D'ANDREA REAL ESTATE SRL, anche avvalendosi dell'ufficio urbanistica;

[D] evidenza di miglioramenti sensibili in termini di contenimento di emissioni in atmosfera e di volume del traffico sulla viabilità:



Deliberazione n. 378 del 07/12/2010 - Foglio n. 6

Rilevato che in relazione ad alcuni interventi edilizi nell'ambito della stessa area é pendente scrutinio di legittimità presso la competente sede giudiziaria, sicché questa Amministrazione Comunale ritiene utile e opportuno richiedere apposito parere legale con riferimento alla eventuale ingerenza dell' intervento proposto e del quale è questione sull'assetto urbanistico del Piano Particolareggiato n. 1;

Stabilito che in relazione all'intervento proposto è indispensabile acquisire il prescritto studio di VAS, eventualmente con indicazione del professionista da parte dell'Ente e oneri a carico dalla Ditta proponente;

Ribadito che solo previo positivo riscontro delle condizioni e delle conformità sopra riportate il Responsabile del Procedimento potra dare seguito a quanto di necessita per l'indizione della conferenza di servizi ex articolo 5 del dPR n. 447/1998 e successive modificazioni e integrazioni;

tutto quanto sin qui premesso e considerato

Acquisito il parere prescritto dall'art. 49 del d.lgs.18 Ago 2000, n. 267 e dato atto che non necessita quello di regolarita contabile in quanto la deliberazione presente non comporta impegno di spesa ; ne diminuzione di entrate per l'Ente;

Con votazione unanime e palese;

DELIBERA

- Di ritenere i contenuti esposti nelle premesse e gli atti in esse richiamati parte integrante e sostanziale della presente deliberazione e per ciò intenderli trascritti nella presente parte dispositiva.
- Di esprimere, con l'approvazione del presente atto di indirizzo, apprezzamento favorevole in ordine alla della proposta della Ditta D'ANDREA E D'ANDREA REAL ESTATE SRL, nell'ambito del Piano Particolareggiato n.1 - Foce del Saline, in relazione a: "RICHIESTA PROVVEDIMENTO CONCLUSIVO COMPORTANTE VARIANTE AL PRG AI SENSI DELL'ART: 5 DPR 447/98 MODIFICATO DAL DPR 440/00,", PERVENUTA IN DATA 08/07/2010 PROT. 0046503", ferme restando le condizioni sotto riportate, come per altro già esposte nelle premesse:
 - -> [A] conformità della proposta a:

norme in materia ambientale;

norme in materia sanitaria e di sicurezza sul lavoro;

-> [B] rilievo mediante apposita analisi della consistenza delle superfici commerciali esistenti, nonché delle previsioni nel Piano Particolareggiato n. 1 e conseguente messa in relazione con il peso insediativo;

-> [C] rilievo della esistenza e consistenza di aree specificatamente commerciali nella stessa zona, con specificazioni in ordine alla loro funzionalità e alla loro sufficienza per poter ospitare un insediamento commerciale prospettato nel progetto della Ditta D'ANDREA E D'ANDREA REAL ESTATE SRL, anche avvalendosi dell'ufficio urbanistica;

[D] evidenza di miglioramenti sensibili in termini di contenimento di emissioni in

atmosfera e di volume del traffico sulla viabilità;



Deliberazione n. 378 del 07/12/2010 - Foglio n. 7

3)....Di precisare che soccorrono tale positivo apprezzamento le considerazioni:

[A] ci saranno sicure ricadute positive sulla Città e sul suo tessuto socioeconomico, conseguenti alla realizzazione dell'intervento del quale è questione, sia in materia di offerta di servizi, sia in termini-occupazionali; sia in chiave di

ampliamento delle opportunità produttive;

[B] la realizzazione dell'insediamento produttivo consente, con oneri a esclusivo carico del promotore e tempi decisamente più rapidi di quelli immaginabili secondo le procedure ordinarie, la realizzazione di una importante opera pubblica, individuata nel completamento della via Strasburgo, asse viario di essenziale importanza per il comparto nel quale insiste il progetto, di rilievo strategico per la conformazione urbanistica della zona e della mobilità locale ell'tutto oltre gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

- Di demandare ai Signori Dirigenti dei Settori interessati (oltre il Sesto) per gli adempimenti di rispettiva pertinenza per l'esecuzione di quanto deciso con l'atto collegiale presente.
- Di disporre che l'oggetto di questa deliberazione sia trasmesso ai Signori Capigruppo consiliari per tramite di apposito elenco e contestualmente all'affissione dell'atto all'Albo Pretorio ai sensi e per gli effetti dei quali all'articolo 125 del d.lgs. 18 Ago 2000 n. 267.
- Di dichiarare, con separata votazione unanime, la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'articolo 134 del d.lgs. 18 Ago 2000 n. 267

Nulla osta alla pubblicazione di questa deliberazione sul portale web della Città di Montesilvano.



Provincia di Pescara

SETTORE VI

ISTRUZIONE PUBBLICA, CULTURA E BENI CULTURALI, SPORT E RICREAZIONE: TURISMO, INTERVENTI NEL SETTORE SOCIALE, SVILUPPO EGONOMICO, ATTIVITA' ECONOMICHE

PARERE EX ARTICOLO 49 D.LGS. 18 AGOSTO 2000, N. 267

Sulla proposta di deliberazione della Giunta Comunale con oggetto: << PROPOSTA DI INSEDIAMENTO PRODUTTIVO EX ARTICOLO 5 DPR NN. 447/1998 E 440/2000. ATTO DI INDIRIZZO>> si esprime parere di regolarità tecnica favorevole.

Montesilvano Iì, 20 Ottobre 2010

IL DIRIGENTE DEL SETTORE V

(BRUNO TENENT)