

RELAZIONE

Con istanza prot. 219867 del 10.12.2019 la società Regina Real Estate srl ha presentato una proposta di lottizzazione conforme al PRG e relativa a un ambito territoriale precedentemente interessato dall'ex *Piano di Zona PEEP "H"*, a margine di Via Monte Faito.

Con precedente relazione istruttoria preliminare del 22/04/2020 si evidenziava che la proposta era corredata da documentazione che ne definisce gli aspetti preliminari in merito alla sua ammissibilità, ma risulta carente degli aspetti di dettaglio necessari alla sua approvazione.

Dalla documentazione pervenuta emergeva che "lo stato attuale del lotto d'intervento presentava caratteristiche orografiche tali da determinarne una sostanziale interclusione delle aree fondiarie in merito alla possibilità di utilizzazione commerciale del sito, considerando anche gli obblighi di cessione previsti dalla normativa vigente.

Da un esame preliminare emergeva il rispetto delle norme di PRG in merito ai parametri urbanistici ed edilizi. Le cessioni proposte risultavano inferiori a quanto previsto dall'art. 40 delle NTA, ma compensate dalla monetizzazione delle aree dovute ma non cedute prevista dall'art. 7 c. 8) delle Norme tecniche d'attuazione.

La zonizzazione proposta determinava una organizzazione degli spazi pubblici non particolarmente convenevole per l'Amministrazione comunale. Nello specifico, il parcheggio pubblico proposto come cessione risultava di fatto incuneato tra aree private e poco funzionale rispetto ai flussi di traffico di via Monte Faito. Allo stato, quindi, la proposta progettuale era meritevole di un approfondimento progettuale, eventualmente comprendente le aree pubbliche circostanti il comparto 5.21B, al fine di determinare una più razionale utilizzazione e riorganizzazione dell'ambito urbano interessato."

A seguito della conferenza dei servizi interna preliminare convocata con nota prot. 55310 del 22.04.2020 e tenutasi il 29.04.2020 sulla piattaforma telematica webex, aggiornata con nota prot. 58969 del 05.05.2020 e tenutasi il 08.05.2020 sulla piattaforma telematica webex nel corso della quale è stata esaminata la proposta progettuale pervenuta dal proponente e afferente la relazione istruttoria del Responsabile del Servizio Pianificazione Esecutiva e monitoraggio dalla quale è emerso quanto sopra riportato.

Preso atto, nella C. di S. preliminare, che gli intervenuti hanno condiviso la possibilità di estendere l'intervento del soggetto proponente alle aree circostanti e di proprietà pubblica al fine di meglio riorganizzare spazi e infrastrutture pubbliche con l'obiettivo di incrementare i livelli di sicurezza stradale dell'incrocio tra via Monte Faito e via Valle di Rose, riorganizzare e accorpare le aree verdi residuali di precedenti lottizzazioni e Piani di edilizia economica e popolare, generando spazi verdi attrezzati che ne permettano una migliore fruizione anche come giardini dotati di spazi di relazione, giochi per bambini, aree relax, spazi per sgambettamento cani.

Considerato che la proposta, così come valutata e integrata nella presente sede, con la variazione del perimetro inclusivo delle aree pubbliche indicate nell'allegato elaborato planimetrico si pone in coerenza con il disposto dell'art. 20 commi 8) e 8) bis della legge regionale n. 18/1983, non alterando la proposta i carichi urbanistici in quanto le superfici utili proposte sono inferiori alle disposizioni della vigente strumentazione urbanistica comunale e vengono comunque rispettati tutti i parametri urbanistici (art. 40

delle NTA del PRG) con la possibilità di monetizzazione consentita dall'art. 7 comma 8) delle NTA del PRG.

Richiamato l'art. 20, commi 8) e 8) bis, della L.R. n. 20/1983 come di seguito riportato:omissis

8. I piani di cui al comma 1 possono variare il Piano regolatore generale entro i seguenti limiti inerenti al comprensorio oggetto dello stesso:

- adeguamenti perimetrali;
- viabilità;
- servizi e attrezzature pubbliche;
- articolazione degli spazi e delle localizzazioni;
- parametri edilizi;
- approvazione di un Piano per l'edilizia economica e popolare nei limiti di cui all'art. 3 della legge n. 167 del 1962.

8-bis. Fermi restando i limiti di cui al comma 8, non sono considerate varianti al Piano regolatore le modifiche inserite negli strumenti attuativi che non alterino i carichi urbanistici. I Piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente sono adottati, controdedotti nelle osservazioni ed approvati dalla Giunta comunale con le modalità di cui ai commi 2, 3, 4, 5 e 7.

omissis...

Vista la conclusione con esito favorevole alle condizioni espresse nei pareri allegati della conferenza dei servizi interna preliminare, si è provveduto a comunicare alla ditta proponente di integrare gli elaborati sulla base delle indicazioni emerse in sede preliminare.

Vista l'integrazione documentale, a seguito di prescrizioni avvenute in sede di CdS sopra richiamata, con prot. n. 78029 del 12.06.2020.

L'intervento, adeguato a seguito di conferenza di servizi evidenzia le seguenti necessità dell'Ente Comunale:

- riorganizzazione del perimetro d'intervento privato;
- riorganizzazione dell'assetto viario esistente;
- riorganizzazione dei parcheggi pubblici;
- riorganizzazione del verde pubblico.

La relazione dettagliata delle opere da eseguire fa seguito alla risultanza dei pareri espressi in sede di conferenza di servizi preliminare e precisamente: si procederà innanzitutto alla ripermimetrazione del lotto d'intervento privato tramite una permuta con la Pubblica Amministrazione in modo tale che l'Ente abbia un fronte lineare degli spazi pubblici circostanti; si realizzerà una nuova bretella stradale che innesta Via Monte Faito a Via Valle di Rose in modo da migliorare la viabilità in entrambi i sensi di marcia e la sicurezza dell'incrocio avendo un più ampio raggio sia di curvatura che visivo; si provvederà a realizzare un parcheggio pubblico su Via Monte Faito di 45 posti auto, ampliando di circa 28 posti quello esistente; sarà realizzata un'area verde di mq. 4.626 con all'interno una strada parco, ricavata dalla bretella stradale dismessa, con percorso pedonale non promiscua ed aree di sosta e ristoro con panchine e cestini portarifiuti; si provvederà alla realizzazione dell'arredo del verde pubblico e della linea della pubblica illuminazione. La bretella dismessa sarà così sistemata in quanto al di sotto di essa vi passa un canale di raccolta di acque bianche cittadino che necessita di manutenzione costante per cui l'Ente ha consigliato di non modificarne l'assetto sovrastante.

L'intervento proposto quindi riorganizza un'intera area pubblica e privata attualmente in stato di scarsa manutenzione e non sfruttata al meglio delle sue potenzialità, con la realizzazione sull'area privata di un edificio che, data l'altezza nettamente inferiore rispetto ai fabbricati limitrofi (ml. 5,00), quasi si mimetizza con il contesto pubblico circostante, il quale sarà riorganizzato in modo da rendere fruibili tutte le aree verdi attualmente in disuso come ad esempio l'aiuola spartitraffico di mq. 990 e l'area verde a sud di mq. 1.555, oltre all'ampliamento del parcheggio pubblico ed al miglioramento del flusso e della sicurezza stradale.

Per quanto concerne la modifica della bretella stradale tra Via Monte Faito e Via Valle di Rose, è stata studiata una viabilità che, pur aumentando la sicurezza dell'incrocio, mantenesse inalterate le caratteristiche della strada, prevedendo le medesime dimensioni delle carreggiate esistenti e riducendo al minimo l'aiuola spartitraffico centrale, così da ricreare due diverse corsie, una per senso di marcia.

Le aree sono individuate catastalmente al FG. 19 partt. 3667, 3662, 3669, 3671, 3657, 3649, 3673, 3643, 3677, 3639, 3824, 3826, 3039, per un totale di mq. 4240 e costituiscono un unico appezzamento di terreno definito lungo tutto il perimetro da recinzioni di varia natura.

La superficie catastale compresa nel perimetro del P.U.E. è di mq 4274, mentre quella oggetto d'intervento è di mq. 4240. La differenza di superficie è determinata dall'esclusione dal perimetro del P.U.E. di una particella di mq. 34 su cui insiste la cabina enel.

Gli indici e parametri stabiliti dall'art. 22 delle NTA del PRG Vigente sono i seguenti:

- Ut: 0,50 mq/mq;
- Cessione gratuita: almeno il 50% dell'ambito d'intervento in unico lotto, salvo dimostrata impossibilità a reperire aree aventi una conformazione geometrica unitaria;
- H max pari alla massima del Piano di Zona previgente;
- Distanze: pari a metà dell'altezza del fabbricato e comunque non inferiore a mt 5 dai confini e dalle strade; pari a 2,5 mt dal verde e parcheggi pubblici;
- Destinazioni d'uso: categoria a), c2), c3), d) f) e social housing di cui al DM Infrastrutture e Trasporti del 22/04/08;
- Densità arborea (A) pari ad 1 albero ogni 100 mq di Sf.

Dati di dimensionamento di progetto

- superficie territoriale: mq 4.240
- superficie lorda realizzabile: $\text{mq } 4.240 \times 0,50 \text{ mq/mq} = 2.120 \text{ mq}$
- superficie lorda di progetto: $\text{mq } 1.460 < \text{mq } 2.120 \text{ realizzabile,}$
- standard urb.: $\text{mq } 4.240 \times 0,50 = \text{mq } 2.120$ (art. 40 comma 2 delle nta) $\text{mq } 1.460 \times 0,80 \times 50\% = \text{mq } 584$ (art. 7 comma 3 e 8 delle nta);
- aree di cessione: $\text{mq } 586,40 > \text{mq } 584;$
- aree oggetto di monetizzazione: $\text{mq } 2.120 - \text{mq } 586,40 = \text{mq } 1.533,60;$
- superficie fondiaria: $\text{mq } 4.240 - \text{mq } 586,40 = \text{mq } 3.653,60;$
- rapporto di copertura di progetto: $\text{mq } 1.460 < 1.461,44$ (40% della s.f.);
- densità arborea minima: $\text{mq } 3.653,60/100 = \text{n. } 37$ alberi.

Vincoli

L'area d'intervento avente destinazione B10 da approfondimenti eseguiti, non è gravata dal vincolo di cui all'art. 142 del D.Lgs 42/2008 (Codice del paesaggio), in quanto alla data del 06.09.1985 rientrava nella perimetrazione del centro urbano, giusta deliberazione di Consiglio Comunale n. 146 del 15.06.1982. Rimane sottoposta alla L.431/85 esclusivamente l'ambito progettuale sulle aree pubbliche per le quali l'Amministrazione comunale ha chiesto un'estensione del perimetro d'intervento. Per tale ambito si richiederà successivamente all'eventuale adozione del Piano attuativo parere alla Soprintendenza BB.AA.

Pertanto, rispetto alle previsioni urbanistiche, si è verificata l'ammissibilità della proposta da sottoporre alla Giunta comunale per l'adozione del Piano attuativo ai sensi dell'art. 20 e 23 della L.R. n. 18/1983.

Il Responsabile del Servizio
Alessandro Feragalli

Il Dirigente
dott. Gaetano Silverii