

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.

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, è emersa la necessità di determinare una più razionale utilizzazione e riorganizzazione dell'ambito urbano interessato. 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.

Nella Conferenza di Servizi preliminare 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 accorpate 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.

La proposta, così come valutata e integrata, 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.

L'intervento, adeguato a seguito di conferenza di servizi con integrazione documentale prot. n. 78029 del 12.06.2020, 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;
- riorganizzazione della pubblica illuminazione.

La relazione dettagliata delle opere da eseguire fa seguito alla risultanza dei pareri espressi in sede di conferenza di servizi e precisamente:

- si procederà innanzitutto alla ripermutazione 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 attrezzata con percorsi pedonali ed un'area di sosta e ristoro con n. 5 panchine e n. 5 cestini portarifiuti;
- al fine di compensare la rimozione dell'area di sgambettamento cani esistente in via Monte Faito, eliminata per lasciar posto al parcheggio pubblico sopra descritto, si provvederà alla realizzazione di una nuova area di sgambettamento cani di circa 300mq, recintata con recinzione elettrosaldata, con cancello di accesso carrabile e dotata al suo interno di n. 2 panchine e n.1 fontanella di acqua potabile.

Il progetto prevede ancora la messa a dimora di n. 40 nuove alberature: n. 37 di progetto e n. 3 da abbattere per interferenza con i lavori e compensate.

E' previsto il collegamento alla rete consortile presente in via Valle di Rose, per la realizzazione di una rete idrica costituita da una tubazione con PN 16 e diametro 50 mm che permetta di effettuare l'irrigazione di soccorso agli alberi, attraverso n.12 innesti a baionetta collocati all'interno dei relativi pozzetti in polietilene, posizionati in prossimità degli alberi.

Il progetto del verde prevede inoltre la realizzazione di un camminamento realizzato con pavimentazione ecologica stabilizzante per connettere la parte terminale di via Pineta di Roio con il marciapiede esistente di via Monte Faito.

Per quanto riguarda la pubblica illuminazione delle aree verdi è prevista la posa di apparecchi LED testapalo rotosimmetrico tipo Kalos (o similare) dotato di modulo di telecontrollo punto punto.

Per quanto riguarda la pubblica illuminazione della sede stradale è prevista la posa di apparecchi LED stradali tipo Archilede (o similare) dotato di modulo di telecontrollo punto punto. 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, oltre all'ampliamento del parcheggio pubblico ed al miglioramento del flusso e della sicurezza stradale, il tutto come dettagliatamente descritto sopra.

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: mq 4.240 x 0,50 mq/mq = 2.120 mq
- superficie lorda di progetto: mq 1.460 < mq 2.120 realizzabile,
- standard urb.: mq 4.240 x 0,50 = mq 2.120 (art. 40 comma 2 delle nta)
mq 1.460 x 0,80 x 50% = mq 584 (art. 7 comma 3 e 8 delle nta);
- aree di cessione: mq 586,40 > mq 584;
- aree oggetto di monetizzazione: mq 2.120 - mq 586,40 = mq 1.533,60;
- superficie fondiaria: mq 4.240 - mq 586,40 = mq 3.653,60;
- rapporto di copertura di progetto: mq 1.460 < 1.461,44 (40% della s.f.);
- densità arborea minima: mq 3.653,60/100 = 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'approvazione del Piano attuativo ai sensi dell'art. 20 e 23 della L.R. n. 18/1983.

Il Dirigente
dott. Gaetano Silverii