

**OGGETTO:** Istanza prot.34.826 del 17/05/2019. Modifica dell'articolazione funzionale del comparto "E" del Piano Particolareggiato del Parco della Cesanella. Valutazione tecnica ai sensi dell'art. 4 delle NTA di Piano.

## **DOCUMENTO ISTRUTTORIO**

### **QUADRO NORMATIVO**

Il Piano Regolatore vigente localizza in località Cesanella, un'area di circa 20 Ha destinata a parco urbano e insediamenti residenziali; la classificazione utilizzata è "Zona BR3 di completamento per la formazione dei parchi urbani" disciplinata dall'Art. 16/c NTA-PRG.

Dall'anno 2000 l'area è normata dal Piano Particolareggiato del Parco della Cesanella, da ultimo modificato con la Variante parziale approvata con DGM 220 del 03/10/2017.

Il Piano del Parco disciplina all'art.4, e nelle relative tavole grafiche, l'attuazione dei singoli comparti edificatori che attuano il programma costruttivo, cedono le aree per attrezzature pubbliche (parco urbano) e realizzano le opere di urbanizzazione connesse:

#### *Art. 4 - Comparti edificatori convenzionati*

*I comparti edificatori obbligatori, così come individuati nella tavola 2 "Destinazioni d'uso e prescrizioni edilizie" e nella Tavola 3 "Carta dei diritti edificatori", ricomprendono le superfici fondiarie luogo della localizzazione edilizia dei diritti edificatori relativi alle unità territoriali di riferimento (superficie territoriale) così come rappresentato dalle tavole di piano e pertanto comprensive delle quote in cessione individuate dal P.P. come Aree per standard.*

*Compete ad ogni comparto edificatorio obbligatorio la cessione gratuita, quale standard urbanistico, delle aree complementari alle superfici fondiarie previste, aree stradali, verde stradale e parcheggi, aree per percorso pedonali e ciclabili, aree per impianti tecnologici. Permangono nella disponibilità degli insediamenti le urbanizzazioni qualificate come "Gestione privata" negli elaborati di piano.*

*Compete al comparto la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria individuate dalle tavole 4.1/4.2/4.3 del P.P. "Preliminari opere di urbanizzazione".*

*Il piano esecutivo, comprensivo dell'assetto planovolumetrico e del progetto definitivo delle opere -di cui in seguito- potrà operare modeste variazioni ai tipi edilizi ed alla loro articolazione prevista dal piano in base a specifiche esigenze costruttive, fermo restando il modello d'uso del suolo previsto dal P.P. Parco Cesanella.*

Dalla lettura integrata della tabella di dimensionamento (allegato D alla relazione) e delle tavole di Piano (Tavola 2 "Destinazioni d'uso e prescrizioni edilizie" - Tavola 3 "Carta dei diritti edificatori" - Tavola 4.3 - "Opere di Urbanizzazione in progetto") si evincono le previsioni urbanistiche del comparto "E" di proprietà della Delta Costruzioni, afferente all'Unità territoriale 8:

- ST Unità Territoriale 8	40.049 (39.924,13 + 85 + 72 come da piano particellare*)
- Indice UT	0,066
- SUL	2.643,23 (0.066*40.049)
- Superficie Fondiaria comp.E	7.609,31 (aggiornato al piano particolare*)

- rapporto SF/ST	19,00 %
- Opere di Urbanizzazioni connesse	3.172 m <sup>2</sup> (strada di raccordo tra via Mattei e viabilità interna di Piano, parcheggio pubblico in ingresso al parco, percorso ciclabile)
- Area F5 – Parco Urbano e verde	30.528 m <sup>2</sup>
	Per totali 33.700 m <sup>2</sup> di aree da cedere

\* le particelle foglio 4 mappali 1798 e 1800, conteggiate in tabella D nel comparto C.1, sono di proprietà DELTA, da conteggiare tra quelle dell'Unità territoriale 8.

## OGGETTO DELLA VARIANTE AL COMPARTO

In data 02/10/2018, con istanza prot. 70.103, il geom. Berti, in qualità di tecnico incaricato dalla Ditta DELTA Costruzioni, ha presentato istanza di approvazione del Piano esecutivo del Comparto "E" del Piano Particolareggiato della Cesanella (Pratica L/18/02), per il quale è stata avviata la procedura di verifica di conformità dell'assetto plani volumetrico e delle opere di urbanizzazione connesse.

In sede di approfondimento istruttorio sono stati evidenziate dagli uffici comunali coinvolti alcune problematiche attuative del comparto, con particolare riferimento a:

- presenza di essenze arboree nelle aree edificabili di proprietà comunale
- necessità di previsione di idonea vasca di laminazione esterna all'area di comparto
- criticità del raggio di innesto della viabilità di raccordo su via Mattei
- necessità di procedere ad espropri per aree destinate a viabilità non ricomprese nella proprietà per la realizzazione della strada di ingresso al parco
- necessità di prevedere un ulteriore innesto su via Mattei per l'accesso ai lotti residenziali.

In data 17/05/2019, con nota prot. 34.826 la Delta Costruzioni, al fine di superare tali criticità attuative, ha richiesto una modifica dell'articolazione funzionale dell'assetto planimetrico del comparto fermi restando il modello di uso del suolo, gli indici ed i parametri di zona, e allegando all'istanza planimetria del nuovo assetto.

La proposta prevede in particolare:

- **aree edificabili in prossimità del parco:** i lotti all'interno del parco con presenza di essenze arboree, vengono localizzati in aree contigue prive di piantumazioni, a parità di superficie fondiaria;
- **vasca di laminazione:** la vasca di laminazione viene ricavata all'interno del comparto, nelle aree da cedere, non ancora piantumate, con una miglior distribuzione delle acque bianche, che non vanno a sommarsi a quelle del quartiere residenziale;
- **viabilità:** viene realizzata una sola strada pubblica di accesso, con minor consumo di suolo e una migliore organizzazione dei sottoservizi, in posizione migliore rispetto all'intersezione con via

Mattei, e senza necessità di coinvolgere aree soggette ad esproprio.

Come illustrato nella tavola allegata di comparazione il comparto è così dimensionato:

- ST di intervento	42.581,00 (unità territoriale 8 + proprietà comunali comp. E)
- Indice UT	0,066
- SUL	2.643,23 (0.066*40.049 calcolato sull'Unità territoriale 8)
- Superficie Fondiaria comp.E	8.479,85
- rapporto SF/ST	19,91 %
- Opere di Urbanizzazioni connesse	3.353 m <sup>2</sup> (strada di raccordo tra via Mattei e viabilità interna di Piano, parcheggio pubblico in ingresso al parco, percorso ciclabile)
- Area F5 – Parco Urbano e verde	30.469 m <sup>2</sup>
	Per totali 33.822 m <sup>2</sup> di aree da cedere

#### CONFORMITA' DELLA PROPOSTA CON IL MODELLO D'USO DEL SUOLO DEL PIANO.

La proposta non modifica gli indici ed i parametri di zona e le AUS in cessione sono superiori a quelle di piano, costituendo un miglioramento funzionale delle opere previste senza alterare il modello d'uso del suolo, come previsto dall'art. 4 delle NTA:

*Il piano esecutivo, comprensivo dell'assetto planovolumetrico e del progetto definitivo delle opere -di cui in seguito- potrà operare modeste variazioni ai tipi edilizi ed alla loro articolazione prevista dal piano in base a specifiche esigenze costruttive, fermo restando il modello d'uso del suolo previsto dal P.P. Parco Cesanella.*

Tabella comparativa:

	Assetto vigente	Assetto adeguamento funzionale	Verifica
Indice di edificabilità (UT)	0,066	0,066	<input checked="" type="checkbox"/>
SUL	2.643,23	2.643,23	<input checked="" type="checkbox"/>
Rapporto SF/ST	19,00%	19,91%	<input checked="" type="checkbox"/>
H e distanze	Come da Piano	Come da Piano	<input checked="" type="checkbox"/>
Parco Urbano e Urbanizzazioni	Parco Urbano Strada di raccordo Parcheggio pubblico Percorso ciclabile TOTALE 33.700 m <sup>2</sup>	Parco Urbano Strada di raccordo Parcheggio pubblico Percorso ciclabile TOTALE 33.822 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/>

## VALUTAZIONE TECNICA

La soluzione proposta contribuisce al miglioramento dell'assetto urbanistico e funzionale del comparto, con particolare riferimento all'ottimizzazione delle opere pubbliche previste, al miglioramento dell'invarianza idraulica e alla salvaguardia delle essenze arboree esistenti, fermo restando il modello di uso del suolo previsto dal P.P. Parco della Cesanella

Pertanto l'istanza risulta accoglibile ai sensi dell'art. 4 delle NTA di Piano.

arch. Daniela Giuliani

Responsabile Ufficio Governo del Territorio e Protezione Civile

*Responsabile del procedimento*

