



OGGETTO: RELAZIONE IN MERITO ALLE MODIFICHE AL PUA DEL COMPARTO C2-19.A

Premesse

- con deliberazione n.136 del 19/10/2009 è stato approvato il piano particolareggiato di iniziativa privata relativo al comparto C2-19/A in località Misano Monte;

- in data 22/04/2010 con atto Rep. n.3478 dell'allora Segretario Generale Dott.ssa Lia Piraccini, è stata sottoscritta la relativa convenzione attuativa del comparto di cui al punto precedente;

- in attuazione della legge 9 agosto 2013 n.98 ad oggetto: "Conversione con modificazioni del DL 21.6.2013 n.69 – Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia" ed in particolare dell'art.30, comma 3-bis, che recita:

"Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'art.28 della legge 17 agosto 1942 n.1150, ovvero gli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di tre anni."

a seguito di specifica richiesta, con nostra nota prot.n.35206 del 16.12.2019 è stato riconosciuto che la convenzione sopra citata Rep.3478 del 2010 ha validità fino al 22.4.2023;

- con deliberazione consiliare n. 51 del 28/09/2017 è stata approvata la variante parziale n.32 al vigente PRG che ha modificato l'art. 4.8.3 delle N.T.A. del PRG medesimo ed in particolare il paragrafo 14 relativo ai Comparti C2-16, C2-17, C2-18, C2-19.A, C2-19.B e C2-21, ove dopo il comma:

"SF riservata agli interventi privati : 2,50 mq ogni mq di SC."

è stato aggiunto il seguente:

"Per i comparti non attuati alla data del 01/01/2016, tale indice potrà essere elevato fino a 4,40 mq/mq di SC, a fronte di riconosciute condizioni, sotto il profilo pubblico sociale, valutate positivamente dall'Amministrazione Comunale;"

- in data 12.11.2020 con nota prot.n.27400 il Sig. Alessandrini Giancarlo legale rappresentante della Soc. Aedes s.r.l., proprietaria unica dei terreni del comparto in oggetto, ha avanzato richiesta di recepire quanto disposto nelle vigenti norme di PRG all'art.4.8.3 paragrafo 14, sopra descritte, richiedendo di apportare al comparto le seguenti modifiche:

- a) incremento del rapporto Sf/SC da 2,5 a 3 mq/mq con conseguente aumento della Superficie fondiaria di pertinenza dei singoli edifici;
- b) di ridurre la superficie impermeabile del comparto (nei lotti di pertinenza) eliminando le rampe carrabili previste per gli accessi ai piani interrati;
- c) di ridurre le unità residenziali previste da n.9 a n.8, per assecondare l'attuale trend immobiliare (anche legato alla pandemia) che sta richiedendo appartamenti più spaziosi con adeguati giardini verdi.

Tali modifiche, conseguentemente, hanno determinato anche rettifiche all'assetto generale del comparto, valutate di concerto con il responsabile del Settore tecnico ambientale del Comune, e nello specifico:

- 1) modifica della viabilità con eliminazione dell'allargamento stradale in fondo al comparto,
- 2) spostamento dei parcheggi ivi previsti, aumentando il numero previsto in origine di 4 stalli ma posizionandoli in buona parte nel tratto di strada che collega Via Roma con il nuovo comparto, così da soddisfare anche l'edificato esistente;
- 3) traslazione dell'area verde (in origine ivi prevista) in posizione esterna al comparto e con creazione di un percorso pedonale in ghiaia, di collegamento tra il nuovo marciapiede pubblico e la Via Viola;

Inoltre Hera, nell'esaminare il progetto delle opere di urbanizzazione del comparto, ha dato indicazioni

diverse rispetto a quelle espresse nel momento della approvazione del PUA medesimo, richiedendo ora una vasca di laminazione a cielo aperto mentre in origine era stata autorizzata in posizione interrata.

La Società attuatrice del comparto in parola, al fine di ottemperare le richieste degli Enti e di quanto indicato nelle Norme di PRG (*migliorare le condizioni pubbliche a fronte del maggiore indice richiesto, da 2,5 a 3*), ha messo a disposizione della Amministrazione Comunale l'ulteriore area di proprietà che si trova tra il perimetro del comparto medesimo e la Via Viola (area distinta a catasto al foglio 14 mappale 1354 di mq.1.208);

Viste le integrazioni presentate il 19/02/2021 prot.n.5084 ed in particolare gli elaborati tecnici allegati che sono:

- Tav. 2 – Planimetria generale – Stato di progetto
- Tav. 6 – Planimetria schematica ed aree da cedere
- Tav. 7 – Schema tipologia dei fabbricati

Visto il parere Hera pervenuto in data 30.04.2021 al prot.n.13709 relativo comparto C2-19-A così come modificato nei termini sopra riportati;

Analisi delle modifiche all'assetto del comparto

Valutati gli elaborati presentati si ritiene che, rispetto a quanto previsto nel piano particolareggiato del comparto C2-19.A approvato con deliberazione consiliare n.136 del 19/10/2009, le modifiche proposte siano “non sostanziali”, non comportano variante agli strumenti urbanistici vigenti ma anzi sono attuative dell'art.4.8.3, paragrafo 14, così come integrato a seguito della Variante Parziale n.32 di cui è detto sopra.

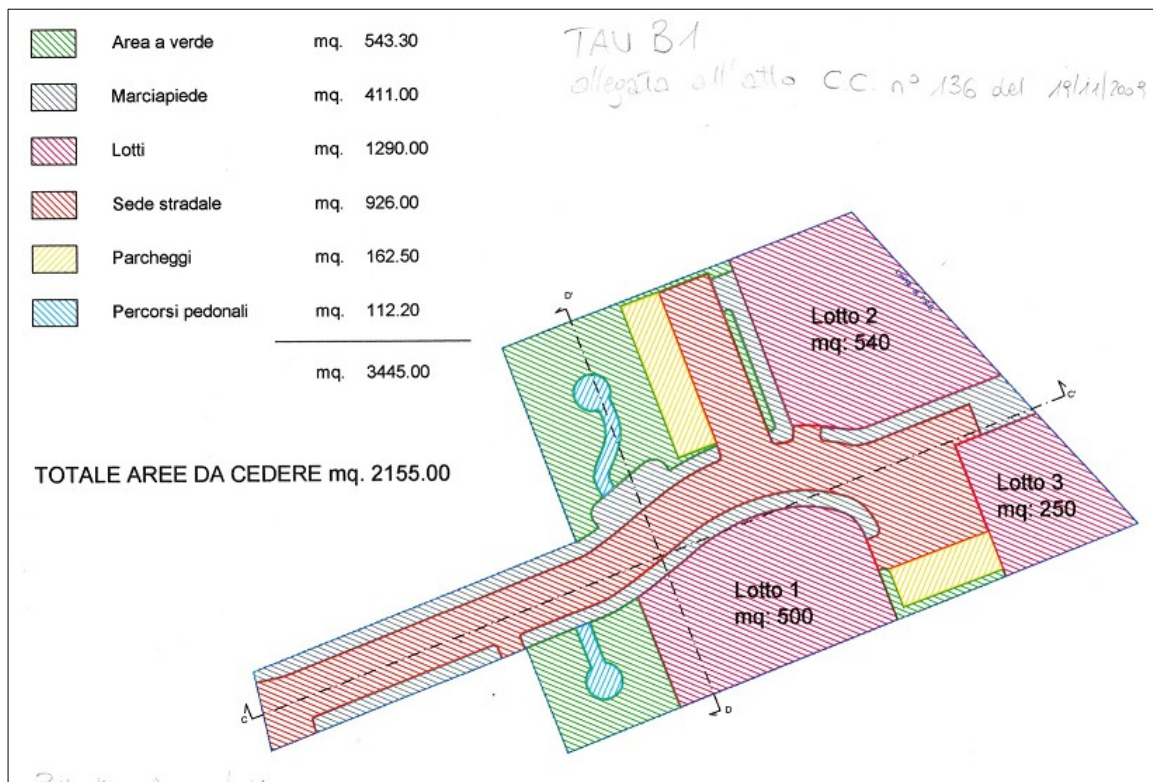
A tal fine si ritiene che l'interesse pubblico sia garantito e tutelato in ragione del rispetto degli standard previsti per legge, per effetto delle norme del PRG vigente e dei regolamenti comunali esistenti evidenziato soprattutto che non vengono modificati i parametri edilizi e/o aumentata la capacità edificatoria realizzabile nel comparto medesimo;

Si analizzano di seguito quali sono le modifiche proposte negli elaborati presentati in data 19 febbraio 2021, prot.n.5084, e si riporta una tabella dove vengono riassunte le varie superfici e come variano con le modifiche proposte:

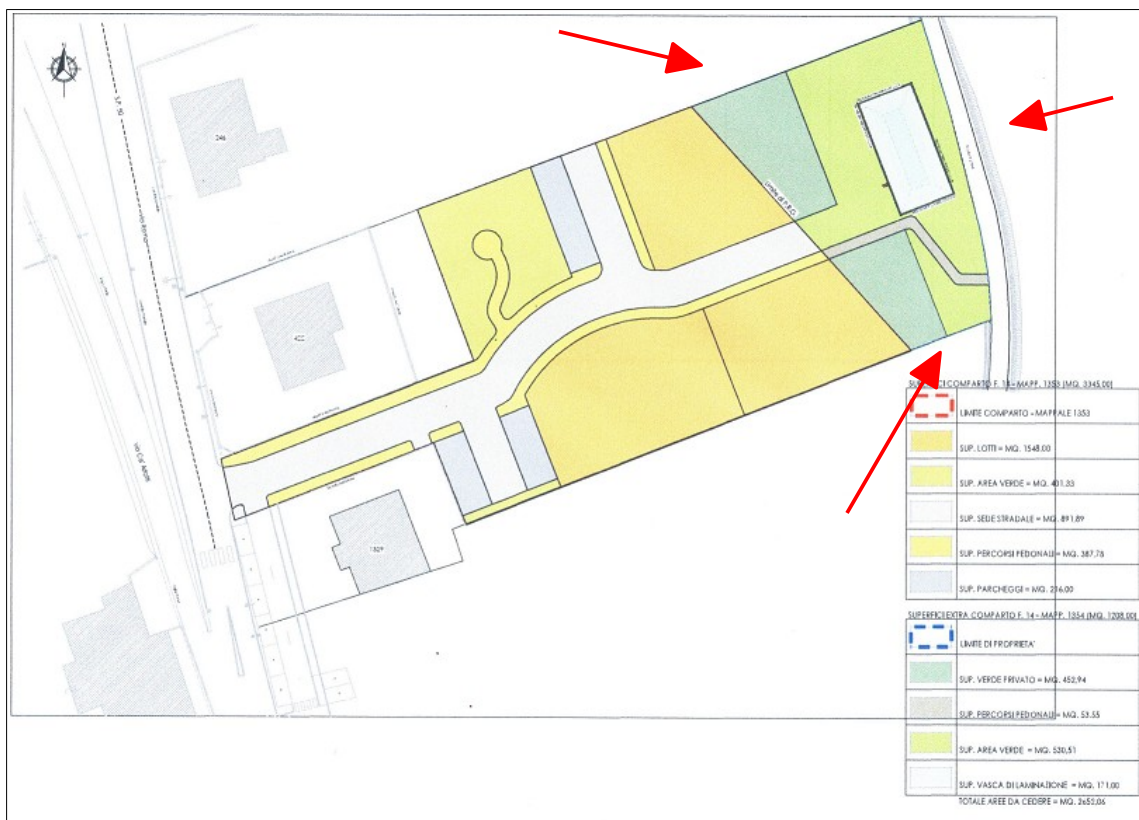
Comparto C2-19.A	PUA APPROVATO	PUA CON MODIFICHE	
		Area interna al PUA mq.3.445,00	Area esterna al PUA mq.1.208,00
Superficie dei lotti	mq. 1.290	mq.1.548,00	mq.452,94 verde privato
Superficie a sede stradale	mq.926,00	mq.891,89	
Superficie a marciapiedi	mq.411,00	mq.387,78	
Percorsi pedonali	mq.112,20	Vedi marciapiedi	53,55
Aree a parcheggi	mq.162,50	mq.216,00	
Area a verde	mq.543,30	mq.401,33	mq.530,51
Vasca di laminazione	//	//	mq.171
AREE DA CEDERE in totale	mq.2.155	mq.2.652	

Alla pagina seguente si riportano gli schemi progettuali del PUA approvato e di quello modificato.

AREE DEL COMPARTO COME APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO N.136 DEL 2009



AREE DEL COMPARTO COME PROPOSTE IN MODIFICA DEL PUA



Dall'immagine si può vedere l'ulteriore area messa a disposizione dal soggetto attuatore

Oltre alla modifica dei rapporti tra le superfici pubblico/private di cui è detto sopra, si ribadisce che tra le modifiche proposte dal soggetto attuatore ci sono anche le variazioni nelle tipologie costruttive degli edifici residenziali (vedi tav.7) dove non è prevista la realizzazione dei piani interrati (diminuendo quindi la superficie impermeabile nel lotto) ma realizzando i garage a raso, nonché la previsione di n.8 unità abitative mentre in origine erano 9.

Parere dell'ufficio

Ribadito che non viene aumentata la superficie complessiva (SC) realizzabile nel comparto stesso e che le modifiche proposte sono attuative di una norma di Piano Regolatore intervenuta dopo la approvazione del PUA in parola, si ritiene che le variazioni proposte siano più funzionali al comparto medesimo ed all'abitato esistente sia per la nuova posizione dell'area a parcheggio sia per la realizzazione del collegamento ciclo-pedonale dell'abitato esistente e quello di nuova realizzazione con Via Viola (strada vicinale con percorso ciclo-pedonale esistente da tempo).

Inoltre come si vede anche dalla tabella sopra riportata, le modifiche proposte con la messa a disposizione dell'ulteriore area fuori comparto (particella 1354 del foglio 14), determinano una quantità maggiore di aree pubbliche che saranno cedute alla Amministrazione comunale;

Conclusioni

In riferimento agli elaborati del PUA relativo al Comparto C2-19.A (Tavole 2 – 6 – 7) sostitutivi delle tavole B1 – B2 – B7 precedentemente approvate, si ritiene che, oltre a quanto sopra riportato, sia garantito l'interesse pubblico sotteso al miglioramento funzionale delle opere a servizio del comparto medesimo ed anche alla frazione limitrofa nonché ai fabbricati esistenti.

Si ritiene pertanto di inviare gli elaborati presentati, unitamente a questa breve relazione, al Consiglio Comunale, per l'approvazione delle tavole medesime sostitutive degli elaborati B1 – B2 – B7 del PUA in questione.

Misano Adriatico, lì 19.05.2021

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
geom. Rita Simoncelli