

OGGETTO: Istanza prot.54.986 del 24/07/2017. Variazione all'assetto planimetrico del comparto CR3 a Marocca, ai sensi dell'art.17/b1, comma 4, delle NTA del PRG.

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

QUADRO NORMATIVO

Con atto del Consiglio comunale n.97 del 26 ottobre 2016, in adeguamento al parere provinciale ex art.26 L.R.34/92, è stata approvata la revisione del PRG denominata: *"Misure per l'accoglienza, l'inclusione sociale e la sicurezza idrogeologica"*.

- Tra le misure previste dalla suddetta variante è stata ridefinita l'organizzazione del comparto edificatorio CR3 "ex 17i" in località Marzocca, attraverso la ricomposizione fondiaria dell'intervento unitario che determina aggregazioni minime di aree e una organizzazione funzionalmente compatibile alle stesse.

- Pertanto, nella relativa scheda progettuale di cui all'elaborato di PRG denominato P3.3 *"Comparti edificatori e modalità insediative di dettaglio"*, nel rispetto dei parametri di zona, il comparto in oggetto è suddiviso in sub-comparti al fine di agevolarne l'attuazione in relazione alle relative composizioni fondiarie, prevedendo per ogni sub-comparto, quale modalità attuativa, il convenzionamento ex art.32 L.R.34/92 per la cessione delle aree pubbliche e la realizzazione delle opere di urbanizzazione, come dettato dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG (art.17/b1 – zona CR3 di espansione residenziale con schede di dettaglio).

- L'art.17/b1, al comma 4-prescrizioni particolari, norma anche la procedura di approvazione per eventuali modifiche all'assetto planivolumetrico indicato dalle schede di PRG, stabilendo che *"Eventuali variazioni all'assetto planimetrico indicato nel piano, adeguatamente motivate, nonché diverse tipologie edilizie, possono essere valutate dall'ufficio tecnico ed approvate dalla Giunta municipale, se ritenute migliorative sia dal punto di vista funzionale che urbanistico, previa acquisizione di parere consultivo non vincolante della competente commissione consiliare"*.

OGGETTO DELLA VARIANTE AL SUB-COMPARTO

In data 24/07/2017 il geom. Genghini, in qualità di tecnico incaricato dalla signora Luciana Ercolani, proprietaria per oltre l'80% delle aree ricomprese nel sub-comparto "3" di cui alla scheda progettuale "Comparto CR3 (ex 17i) Marzocca", ha richiesto una variazione dell'assetto planimetrico rappresentato nella scheda di dettaglio del PRG, allegando all'istanza:

- Relazione Tecnica Illustrativa
- Planimetria Scheda PRG (stralcio sub-comparto 3) vigente e proposto

La proposta intende modificare l'assetto delle urbanizzazioni di competenza del sub-comparto in oggetto in quanto dal confronto con gli Uffici competenti per le opere pubbliche sono emerse alcune criticità in relazione alla localizzazione e alla manutenzione delle opere pubbliche previste dalla scheda.

In particolare:

- **viabilità:** è confermato l'ampliamento della sede stradale esistente (via XXIV maggio), mentre viene esclusa dalle opere pubbliche la viabilità di accesso ai lotti edificabili, che riveste carattere di viabilità di accesso privato;

- **parcheggi pubblici:** vengono concentrate le aree a parcheggio in corrispondenza della viabilità esistente, prevedendo la realizzazione di un'unica area a parcheggio pubblico al posto delle tre aree previste dalla scheda di PRG, di cui una localizzata a monte della proprietà, rendendo maggiormente fruibile il parcheggio pubblico con accesso diretto su via XXIV maggio;

- **verde pubblico:** viene confermata la fascia di verde pubblico, e posta a protezione/tutela del fosso esistente sul lato nord-ovest del lotto di proprietà, mentre le aree a verde a nord del lotto, vengono poste a coronamento dell'area a parcheggio con funzione di ombreggiamento e filtro con le aree private.

CONFORMITA' DELLA PROPOSTA CON I PARAMTRI URBANISTICI DI ZONA

La proposta non modifica gli indici ed i parametri di zona e le AUS in cessione sono superiori al limite minimo dei 24/30 della SUL previsto dalle norme tecniche di PRG.

La soluzione proposta contribuisce al miglioramento funzionale delle opere previste per il sub-comparto 3 e non modifica le relazioni funzionali dell'assetto generale del comparto CR3.

VALUTAZIONE TECNICA

La soluzione proposta contribuisce al miglioramento dell'assetto urbanistico e funzionale del comparto, con particolare riferimento alle opere pubbliche previste per il sub-comparto in oggetto volto ad una migliore progettazione delle stesse sia in riferimento alla pubblica utilità, sia ai fini della loro manutenzione nel tempo.

Pertanto l'istanza risulta accoglibile ai sensi dell'art.17/b1, comma 4 – punto 5 delle NTA di PRG.

arch. Daniela Giuliani

Responsabile Ufficio Governo del Territorio e Protezione Civile

Responsabile del procedimento

