

OGGETTO: *Proposta di variante urbanistica ai sensi della L.R.T. 65/2014, PIANO ATTUATIVO "TR11A" - POGGIONE*

L'obiettivo che il proponente si prefigge è di conseguire, mediante l'attuazione della proposta di Variante al vigente Piano attuativo denominato "TR11A" di cui in oggetto, un nuovo assetto dell'area oggetto di programmazione urbanistica, in grado di valorizzare le peculiarità urbanistiche, ambientali ed edilizie del comparto.

Il Piano Attuativo per la realizzazione dell'insediamento edificatorio di cui alla scheda normativa TR_11A – Poggione è stato approvato e pubblicato all'Albo Pretorio in data 4 febbraio 2020 e divenuto esecutivo in data 14 febbraio 2020.

Premesso che tutti gli interventi previsti in variante saranno realizzati nel rispetto di quanto stabilito dalle Norme Tecniche di attuazione del R.U. nonché di quelle del vigente Regolamento Edilizio Comunale e quelle di tutta la legislazione vigente, nazionale e regionale, attinente all'intervento in esame, gli aspetti di modifica della pianificazione attuativa vigente riguarderanno:

- 1) Riorganizzazione dei perimetri dei singoli lotti a seguito di esigenze commerciali;
- 2) Mantenimento del perimetro generale della lottizzazione TR11A come da precedente piano attuativo approvato;
- 3) Mantenimento degli standards di verde pubblico e parcheggio pubblico in termine di superficie complessiva, con lieve incremento di quest'ultimo;
- 4) Mantenimento degli stalli per parcheggio pubblico;
- 5) Mantenimento della SUL complessiva come da Piano Attuativo approvato.

Nel dettaglio:

- Eliminazione della porzione privata tra i lotti n° 12 e n° 13 del comparto urbanistico A con conseguente ampliamento del lotto 13; ridimensionamento della porzione privata tra i lotti n° 5a-5b e n° 6a-6b del comparto urbanistico B con conseguente ampliamento dei lotti n° 6a-6b; eliminazione della porzione privata tra i lotti n° 12b (rinominato 3b) ed ERS 3 del comparto urbanistico C con conseguente ampliamento dei lotti sopra citati.

- Spostamento dell'area adibita a parcheggio pubblico e collocata nel comparto

urbanistico A, di dimensioni mq 345, in un'area adiacente alla stessa e attualmente destinata a parcheggio privato secondo quanto riportato nel P.A. "TR11A", senza variazione alcuna di superficie;

- Estensione dell'area di massimo ingombro, degli edifici presenti nei lotti limitrofi all'area destinata a verde privato vincolato, sul confine con la stessa come meglio espresso dalle NTA;

Nello specifico, si evidenzia come la proposta di Variante:

1. non comporta variazione della capacità edificatoria prevista, mantenendo la medesima SUL di progetto del PA approvato pari a 11.457,33 mq per interventi privati, di cui:

2.412,13 mq di SUL di ERS e 9.045,20 mq di SUL di ERL.

Il Piano Attuativo, ai fini dello sviluppo della SUL di progetto, distingue 3 sub-comparti suddivisi in sub-lotti; per ogni sub-lotto è specificata la superficie fondiaria, mentre la Capacità Edificatoria viene distribuita tra i sub-comparti. I sub-lotti, i sub-comparti e la loro relativa Capacità Edificatoria attribuita sono schematizzati negli elaborati grafici.

Alla luce di quanto rilevato, ne consegue che la Variante al Piano attuativo vigente non altera il carico urbanistico complessivo generabile dalla previsione attuativa, né di conseguenza il fabbisogno insediativo di servizi definito dalla strumentazione urbanistica comunale.

2. prevede il reperimento di aree da adibirsi alla realizzazione delle attrezzature per servizi pubblici (Parcheggi pubblici e verde pubblico) pari ad una superficie complessiva di 11.000 mq.equivalente a quella prevista dalla convenzione del Piano attuativo vigente. Dunque, tale dotazione soddisfa il fabbisogno di aree a servizi pro-capite previsto dalla vigente pianificazione attuativa di 24 mq/ ab.eq..

3. prevede una differente organizzazione planivolumetrica con particolare riferimento alla distribuzione della superficie fondiaria attribuita ai lotti d'intervento e alla localizzazione delle aree verdi pubbliche ed al sistema delle sedi stradali e delle aree parcheggio.

4. prevede ovviamente un adeguamento di lieve entità delle opere di urbanizzazione già approvate ed in corso d'esecuzione al fine di adeguarsi allo spostamento del parcheggio lato nord (verso la Salica) e degli accessi carrai ai lotti la cui area di sedime è stata

ridefinita. Gli schemi planimetrici dei sottoservizi a titolo conoscitivo sono allegati con la presente Variante al Piano Attuativo, che una volta approvata consentirà di poter presentare anche la variante al permesso di costruire ritirato per le opere di urbanizzazione.

In particolare i cavidotti Enel e telecomunicazioni, l'acquedotto, le fognature nere rimangono inalterate rispetto al progetto approvato delle oo.uu., mentre per i motivi sopraesposti spostando principalmente il parcheggio pubblico a nord (verso la Salica) si ha questa lieve variazione solo puntuale in quel punto delle opere stradali e della pubblica illuminazione. Anche le fognature bianche saranno puntualmente adeguate nello spostamento del parcheggio, ed inoltre si precisa che si è reso necessario modificare un tratto di linea per recepire l'acqua stradale presente sul primo tratto della via esterna alla lottizzazione El Alamein in quanto durante i lavori ci si è resi conto che la stessa non era dotata di caditoie di raccolta dell'acqua piovana (praticamente il tratto tra la rotatoria su via Monzambico e il tratto di via El Alamein realizzato di recente per collegare il Centro Commerciale).

Dalle comparazioni effettuate tra il P.A. approvato e la proposta di Variante al Piano attuativo si evince che nel complesso non vengono mutati i parametri di utilizzo e occupazione dei suoli. Dunque, l'incidenza ambientale della proposta di Variante è da ritenersi nel complesso nulla rispetto al vigente strumento. Per tale ragione verranno allegate alla presente i seguenti elaborati:

Tavole grafiche:

- Tav. n. A05 – Planimetria generale
- **Tav. A05bis – Planimetria generale comparativa**
- **Tav. n. A06 – Planimetria individuazione comparti – lotti ed allineamenti**
- **Tav. n. A08 – Planivolumetrico (tavole di dettaglio A08-01/A08-02/A08-03)**

- Tav. n. 03_1 – OO.UU. - Schema fognatura nera e acquedotto
- Tav. n. 04_1 – OO.UU. - Schema rete fognatura bianca
- Tav. n. 05_1 – OO.UU. - Schema rete acquedotto

- Tav. n. 06_1 – OO.UU. - Pubblica illuminazione ENEL
- Tav. n. 07_1 – OO.UU. – Canalizzazioni telecomunicazioni
- Tav. n. 08_1 – OO.UU. - Schemi canalizzazioni telefoniche e fibre ottiche

ELABORATI E RELAZIONI

- A - Relazione tecnica generale
- B - Norme tecniche di attuazione