

ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART. 38 L.R. 24/2017 "AMBITO A12-05 2° STRALCIO COMPARTO URBANO EST – ZONA SS9" COME DA SCHEDA N. 51 DELL'ATTO DI INDIRIZZO APPROVATO CON DEL. C.C. N. 72/2018 AI SENSI DELL'ART. 4 L.R. 24/2017.

DICHIARAZIONE DI SINTESI

RIFERIMENTI NORMATIVI

La dichiarazione di sintesi è disciplinata nella L.R. 24/2017 all'art. 18 comma 5, con rinvio all'art. 46 comma 1 e comma 7 lettera b).

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

L'Accordo Operativo in esame, relativo all'Ambito A12-05 Comparto Urbano Est-Zona S.S.9, riguarda un ambito residenziale che costituisce il 2° stralcio del comparto, a completamento del 1° stralcio già realizzato ed ultimato nel 2013, con una Superficie Territoriale (ST) notevolmente inferiore al 1° stralcio, pari di mq. 29.837,00.

Il progetto prevede la realizzazione di n. 26 lotti con tipologie di tipo monofamiliare, bifamiliare e un piccolo condominio in affaccio su via della Madonna, con una Superficie Fondiaria (SF) totale di mq. 16.923,00 e Superficie Lorda (SL) massima di mq. 4.469,03.

La nuova area si innesta con tre strade a pettine sulla via Rita Levi Montalcini, asse principale del 1° Stralcio, e, mediante la futura realizzazione di pista ciclabile, risulterà un'importante punto strategico per il collegamento tra lo stesso 1° stralcio e la limitrofa Via della Madonna.

Rispetto alla versione originaria il progetto ha subito modifiche a seguito di controllo archeologico preventivo su parte dell'area in quanto interessata dal vincolo paesaggistico archeologico relativo all'art. 21b2 del PTCP "*concentrazione materiali archeologici o segnalazioni rinvenimenti*". Tale controllo si è reso necessario prima di poter confermare le previsioni dell'Accordo. Sono state effettuate pertanto delle trincee esplorative che hanno dato esiti positivi, in particolare la parte sud-ovest è risultata interessata da evidenze archeologiche e quindi sottoposta ad un secondo livello di indagine con sbancamento totale che ha portato alla luce i resti di un nucleo produttivo artigianale di età romana, attivo a partire dal I secolo d. C., costituito da 11 fornaci per anfore (sette fornaci in discreto stato di conservazione, mentre i resti delle altre quattro sono appena visibili) e nella parte più a sud, a fianco dell'abitato esistente, i resti di un insediamento di tipo abitativo.

Si è proceduto quindi, in accordo con la Soprintendenza, a rivedere la proposta insediativa liberando dall'edificazione la parte sud-ovest del comparto che ha portato alla creazione di un'area verde archeologico pari a mq. 3.110,00 con un progetto di prima sistemazione che prevede la realizzazione del percorso ciclopedonale, dell'impianto di illuminazione pubblica, la sistemazione a prato ed il posizionamento di 3 cartelli di individuazione dell'area archeologica. In sede di progettazione esecutiva il progetto sarà approfondito in accordo con la Soprintendenza e con l'Amministrazione Comunale.

Il comparto prevede inoltre la realizzazione di due aree a verde pubblico, una limitrofa al verde archeologico, e una adiacente alla scuola materna "Gianni Rodari", quest'ultima di mq. 1.520,00, che sarà ceduta all'Amministrazione Comunale in sede di stipula della Convenzione. La dotazione complessiva dello spazio pubblico a verde è superiore alle dotazioni minime richieste.

L'area è dotata, inoltre, di due aree di parcheggio pubblico una a nord e una sul proseguimento della via Ilaria Alpi proveniente dal 1° Stralcio.

VALSAT:

L'Accordo Operativo è stato sottoposto a VALSAT (Valutazione della Sostenibilità Ambientale e Territoriale) che non ha rilevato elementi ostativi al progetto, affermando che: "*Dall'analisi della tipologia di intervento, visti i pareri favorevoli ottenuti dagli Enti di riferimento, dall'analisi delle modifiche applicate al progetto edilizio, in relazione alla stima degli impatti ambientali, si conclude che il progetto in esame non alteri in modo significativo le componenti ambientali valutate*".

In sintesi il 2° stralcio è un completamento del 1° stralcio che aveva già considerato le esigenze della futura lottizzazione, impostando il proprio dimensionamento infrastrutturale sull'intero ambito.

A seguito del parere motivato del CUAV (Comitato Urbanistico di Area Vasta), in riferimento alla valutazione di sostenibilità ambientale, sono state prescritte una serie di soluzioni ed accorgimenti (punto A.1) riferite alla fase progettuale esecutiva delle opere di urbanizzazione ed agli edifici privati, le quali sono state recepite nella normativa del Piano (NTA - Norme Tecniche di Attuazione).

Tutte le soluzioni proposte, volte ad aumentare il livello di qualità e sostenibilità degli interventi pubblici e privati, verranno verificate ed integrate nel progetto del Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione e dei Permessi di Costruire degli edifici privati.

PARERI ENTI

Considerato che i pareri degli enti sono tutti favorevoli per quanto riguarda il livello di piano urbanistico attuativo e forniscono prescrizioni ed indicazioni da assumere in fase attuativa, aventi natura di dettaglio che non pregiudicano i contenuti dell'Accordo, si demanda alla successiva fase progettuale del Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione e dei Permessi di Costruire dei singoli edifici il loro compiuto recepimento.

OSSERVAZIONI

La proposta di Accordo Operativo, ai sensi dell'articolo 39, comma 2, del decreto legislativo n. 33 del 2013 nonché ai sensi dell'art. 38 comma LR 24/2017 e ss.mm.ii, è stata depositata presso la sede comunale per sessanta giorni dalla data di pubblicazione sul sito web del Comune e l'avviso di deposito è stato pubblicato sul BURERT n. 27 del 01-02-2023 dal 01/02/2023 al 02/04/2023 e nei termini di deposito non sono pervenute osservazioni.

Il Comune ha provveduto a svolgere entro il medesimo termine, le ulteriori forme di consultazione e a seguito dell'incontro pubblico del 02/03/2023, promosso dal Consiglio di zona "Capoluogo", è pervenuta una osservazione assunta con prot. n. 4469 del 06/03/2023.

L'osservazione esplicitata nella "Proposta di controdeduzione all'osservazione " Allegato 3 riguarda la richiesta di previsione di asole di parcheggio pubblico su via della Madonna frontistanti i due condomini. Tale osservazione è in parte superata dalla revisione parziale dell'assetto progettuale conseguente alla individuazione dell'area archeologica, con l'eliminazione di uno dei due condomini su via della Madonna e non apporta modifiche progettuali. Si rinvia all'allegato 3 proposta di "controdeduzione ad osservazione".

MISURE PER IL MONITORAGGIO

Precisato che per questo Piano non era stato previsto un piano monitoraggio, si ritiene che gli adempimenti richiesti in seguito al parere motivato del CUAV (Comitato Urbanistico di Area Vasta) per il monitoraggio potranno essere sviluppati a cura del Comune in sede di redazione del PUG (Piano Urbanistico Generale). Gli indicatori di monitoraggio proposti, che vertono principalmente sul tema degli impatti da traffico, saranno quindi recepiti nel Quadro Conoscitivo/VALSAT come base di riferimento per l'analisi diagnostico – strategica dell'intero comparto urbano che confluirà in apposita sezione PUG del sito web del Comune.

In ogni caso tali adempimenti vengono recepiti all'interno delle NTA dell'Accordo Operativo al fine di supportare il processo tecnico di attuazione proprio dell'Accordo e del suo progetto urbanistico ed edilizio, nonché di indicare le eventuale successive misure correttive da assumersi.