

**OGGETTO: Istanza, prot.70.300 del 20/12/2022 e successiva integrazione prot. n. 16.844 del 15/03/2023, per la variazione dell'assetto planimetrico del comparto CR2/C/ERP a Borgo Bicchia, ai sensi dell'art.17/b, comma 3, delle NTA del PRG**

## **DOCUMENTO ISTRUTTORIO**

### **PREMESSA**

In data 20/12/2022 (prot.n.70.300) il geom. Paolo Animalì con studio in Senigallia e l'arch. Nello Petrini, con studio in Serra de'Conti, in qualità di tecnici incaricati dalla soc. IMA s.r.l., nella persona del legale rappresentante, sig. Bacolini Maurizio, proprietaria delle aree ricomprese nel comparto di cui alla scheda progettuale "*Comparto CR2/C/ERP-Borgo Bicchia*" inclusa nell'elaborato P3.2 di PRG (*Comparti Urbanistici dell'ambito Arcevese*), hanno richiesto una variazione dell'assetto planimetrico rappresentato nella scheda di dettaglio del PRG ai sensi dell'art. 17/b delle N.T.A. del P.R.G., allegando all'istanza:

- Relazione Tecnica Illustrativa
- Scheda S1 – Parametri urbanistici ed edilizi
- Scheda S2 – Opere di Urbanizzazione
- Scheda S3 – Planimetria ed elenchi catastali
- Tav.01 – Rilievo dell'area di comparto
- Tav.02 – Planimetria sommaria della proposta progettuale in variante

Con nota prot. n.1.510 del 10/01/2023 la proposta di modifica in oggetto è stata trasmessa dall'Ufficio Governo del Territorio all'Area 10 Manutenzioni-LL.PP.-Mobilità e all'U.O.A. Polizia Locale del Comune, al fine di una valutazione dell'assetto generale con riferimento specifico alle opere di urbanizzazione previste ed in particolare al sistema della viabilità proposta dal soggetto attuatore.

L'U.O.A. Polizia Locale (Ufficio controllo del territorio), pur condividendo la proposta di modifica alla scheda di PRG, con nota n.9756 del 14/02/2023 ha formulato alcune prescrizioni e, con nota trasmessa via email il 15/02/2023, l'Area 10 Manutenzioni-LL.PP.-Mobilità ha condiviso il parere rilasciato dall'U.O.A. Polizia Locale.

In data 16/02/2023 con nota prot.10.130 l'ufficio Governo del Territorio ha trasmesso le note di cui sopra al soggetto attuatore affinché uniformasse gli elaborati di PRG alle prescrizioni degli uffici e, con nota n.16844 del 15/03/2023 è stata trasmessa la documentazione adeguata ai pareri, così composta:

- Relazione Tecnica
- Scheda S1

-Scheda S2

-Scheda S3

## **QUADRO NORMATIVO**

Con atto del Consiglio Comunale n.95 in data 08 novembre 2021, in adeguamento al parere provinciale ex art.26 L.R.34/92, è stata approvata la variante al PRG denominata: "*Città Resiliente*". Tra le misure previste dalla suddetta variante è stata ridefinita l'organizzazione del comparto edificatorio CR2/C/ERP in frazione Borgo Bicchia, introdotto dalla Variante al PRG-2009 "Ambito Arcevese ed adeguamenti normativi", attraverso la ricomposizione funzionale delle aree relative in seguito all'approvazione del PAI 2016, con l'aggiornamento cartografico determinato dagli eventi alluvionali del 2014.

Nella relativa scheda progettuale di cui all'elaborato di PRG denominato P3.2 "*Comparti Urbanistici dell'ambito Arcevese*", nel rispetto dei parametri di zona, il comparto è soggetto alla modalità attuativa del 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/b – zona CR2 di espansione residenziale con schede di dettaglio).

L'art.17/b, al comma 3-modalità di attuazione, 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*".

## **CONTENUTI DELLA RICHIESTA DI MODIFICA DELLA SCHEDA**

La proposta, così come integrata a seguito delle prescrizioni della P.L., intende modificare l'assetto del comparto, con particolare riferimento all'impianto urbanistico ed alle tipologie edilizie, in quanto sono emerse "*nuove esigenze commerciali e di localizzazione indotte dalla perdurante difficile situazione economica in generale e del mercato immobiliare in particolare*".

Oltre a tali considerazioni, il soggetto attuatore ha evidenziato alcune criticità in relazione alla localizzazione e alla futura manutenzione delle opere pubbliche previste dalla scheda, pertanto ha proposto alcune modifiche da apportare alla scheda di PRG.

In particolare:

- **viabilità:** è confermato l'asse stradale principale, parallelo alla via Brodolini, ma con accesso direttamente da questa invece che dalla str.di S.Gaudenzio, al fine favorire l'ingresso in sicurezza all'area; viene stralciato il tratto stradale previsto dall'attuale scheda di PRG che

collegava la nuova viabilità con via del Lavoro e che, per la sua realizzazione, avrebbe comportato il coinvolgimento di aree extra comparto da assoggettare a procedura espropriativa, oltre ad innestarsi su una viabilità ad oggi parzialmente compromessa soprattutto in termini di ampiezza della sezione stradale.

Inoltre viene stralciata una parte del collegamento ciclopedonale localizzato a confine con le aree a monte del comparto, in quanto opera soggetta a difficoltà manutentive, mantenendo il percorso pedociclabile, fuori comparto, fino a via del Lavoro, per garantire il collegamento in sicurezza fuori dall'area a rischio esondazione R4 con la parte alta della frazione.

- **parcheggi pubblici:** sostanzialmente l'impianto di PRG non varia, se non attraverso una riconfigurazione degli spazi relativi in relazione alla parziale modifica della viabilità come sopra illustrata, confermando la destinazione del parcheggio a sud quale "*area per la gestione dell'emergenza di Protezione Civile*", come peraltro già previsto dalla scheda di PRG vigente; per quanto riguarda il parcheggio a nord si registra l'opportunità di prevedere un marciapiede nella parte direttamente a confine con l'area per l'edilizia pubblica in modo da garantire il collegamento in sicurezza con tale ambito.

- **verde pubblico:** vengono riconfigurati, ma confermati gli spazi a verde pubblico, con quello in testata avente funzione anche di filtro verso la Strada di S. Gaudenzio e la zona artigianale, e l'area a verde attrezzato e/o sportivo con "opere per la raccolta disciplinata delle acque" lungo via Brodolini, viene riconfermata in sito.

- **aree fondiarie:** viene riconfigurata l'area fondiaria relativa all'edilizia pubblica che non subisce variazioni quantitative, ma dimensionali in relazione alle modifiche della viabilità di progetto; allo stesso modo viene riconfigurata in termini dimensionali e quantitativi la superficie fondiaria privata, a seguito della nuova tipologia edilizia prevista, ovvero "edifici autonomi ed indipendenti" al posto di "edifici condominiali", recuperando parte delle superfici che il PRG vigente destina a viabilità di progetto, ovvero il tratto stradale previsto dall'attuale scheda che collega la nuova viabilità con via del Lavoro.

## **CONFORMITA' DELLA PROPOSTA CON I PARAMETRI URBANISTICI DI ZONA**

La proposta non modifica gli indici ed i parametri di zona, le AUS in cessione sono superiori al limite dei 24/30 della SUL previsto dalle norme tecniche di PRG, oltre ad essere superiori al limite minimo del 50% della ST previsto dalla scheda normativa e maggiori di quelle previste nella scheda vigente (13.152 m<sup>2</sup>, suddivisi in 10.915 m<sup>2</sup> per aree verdi, parcheggi e percorso ciclabile e 2.237 m<sup>2</sup> per area edilizia pubblica, contro i 12.946 m<sup>2</sup> previsti dal PRG vigente).

La soluzione proposta contribuisce al miglioramento funzionale delle opere previste e non modifica le relazioni funzionali dell'assetto generale del comparto CR2/C/ERP, ricalcandone sostanzialmente

l'impianto rispetto a quello del PRG vigente, seppur con alcune modifiche dettate dalle ragioni sopra illustrate.

## **VALUTAZIONE TECNICA**

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

Si ravvisa la necessità di prevedere, in fase di attuazione, all'interno del parcheggio a nord un marciapiede nella parte direttamente a confine con l'area per l'edilizia pubblica in modo da garantire il collegamento in sicurezza con la stessa, oltre a prevedere un accesso carrabile all'area per edilizia pubblica anche dal parcheggio localizzato a nord-ovest, a confine con la scuola esistente.

L'istanza risulta accoglibile ai sensi dell'art.17/b, comma 3, delle NTA di PRG, con l'adeguamento della proposta alle valutazioni degli uffici come sopra riportate.

Istruttore tecnico Ufficio Governo del Territorio

*Arch. Luca Mariani*

Il Responsabile dell'Ufficio Governo del Territorio

*Arch. Daniela Leone*

Il Responsabile Area Tecnica Territorio e Edilizia Privata

*Arch. Silvia Cognini*

*documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 – e s.m.i. e norme collegate. Sostituisce il documento cartaceo con firma autografa*