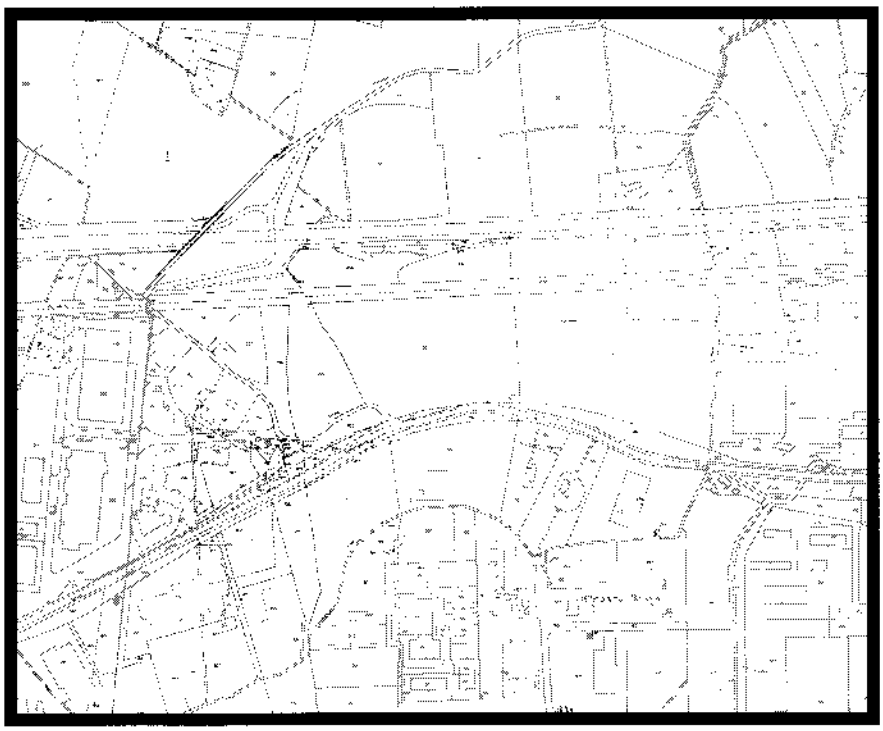
C O M U N E
D I T E R N I

DIREZIONE - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA - PATRIMONIO
UNITA' ORGANIZZATIVA - PROGETTAZIONE E GESTIONE URBANISTICA

03-OP-099 / 03-PA-36

VARIANTE AL PRG Parte Operativa e al PAIP

Località Maratta Est –



Adozione:		Approvazione:
Delibera di C.C.122 del 24.10.2022		Delibera di C.C. 44 del 29.03.2023

RELAZIONE ILLUSTRATIVA	DATA: Settembre 2019
	FILE:

DIRIGENTE

DOTT. MARCO FATTORE

PROGETTISTI

ARCH. CINZIA MATTOLI

COLLABORATORI

ARCH. STEFANO BALDIERI
M.A. ROBERTA MORICONI

03-OP-099 / 03-PA-36
VARIANTE AL PRG Parte Operativa e al PAIP
Località Maratta Est

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La presente variante parziale al PRG parte operativa ed al PAIP, riguarda un'area situata in località Maratta compresa tra la sede ex ATC ed il Centro Servizi, già destinata a zona per infrastrutture tecniche per l'industria e l'artigianato D4F, viabilità, parcheggi e verde attrezzato.

A seguito della istanza di Variante urbanistica della Società COSMO Spa in qualità di proprietaria dell'area sopra evidenziata, la G.C. con atto n. 12 del 10.01.2019 ha dato mandato alla Direzione Urbanistica di redigere la Variante al PRG e al PAIP, come delineata nello schema planimetrico allegato alla stessa delibera che permette di:
- completare le previsioni viarie del PRG a cura e spese della Soc. COSMO S.p.a. che manterrà la proprietà della viabilità di servizio interna al lotto;
- completare e rendere più funzionale l'innesto della viabilità interna con strada di Maratta;
- aggiornare l'art. 7 delle NTA del PAIP alle norme vigenti regionali.

Successivamente, vista la necessità di adottare un processo autorizzativo quanto più breve possibile che preveda il rilascio di una Autorizzazione Unica comprensiva di, P. di C. e Licenze Commerciali. è la stessa proponente COSMO Spa a comunicare con prot.53639 del 08.04.2019 all'A.C., per ragioni di opportunità, di voler ricorrere alla redazione di una Variante urbanistica SUAP ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160 del 07-09-2010.

La MARE BLU SpA, che ha già formalizzato all'Ufficio PAIP la propria scissione parziale dalla COSMO SpA, con nota presentata al SUAPE in data 02/08/2019 n. prot. 114782 ha chiesto di attivare il Procedimento Unico con la variante urbanistica prevista dalla G.C. nel citato atto n. 12/2019.

La variante comporta:
1. Per un verso la rivisitazione della viabilità che prende atto della corretta giacitura del sovrappasso e della rotonda esistente sulla strada di Maratta e di altra rotatoria da realizzare per svincolare la zona PAIP che recepisce parzialmente le opere pubbliche di collegamento infrastrutturale Maratta/Gabelletta;
2. Per altro verso la trasformazione delle fasce di verde pubblico (GV) che dividono e delimitano le due porzioni del lotto PAIP in zona per infrastrutture tecniche per l'industria e l'artigianato zona D4F, come da richiesta di Variante SUAPE della Società interessata;
3. Infine, il completamento della viabilità di servizio alla zona D4F e lo spostamento del parcheggio pubblico da est ad ovest dell'area a servizio anche della zona archeologica, come da richiesta di Variante SUAPE della Società interessata.

L'art. 7 del PAIP viene aggiornato, tenendo conto dell'art. 82 NTA PO così come modificato dalla Variante parziale alle NTA del PRG Parte Operativa "adeguamento a normative nazionali e regionali" approvata con Delibera di C.C. n. 435 del 12.10.2015, sotto riportato:

1. Le zone per infrastrutture tecniche e per artigianato sono destinate prevalentemente, ad infrastrutture di interesse pubblico, a servizi all'industria ed all'artigianato e attività produttive di tipo artigianale: in esse sono comprese le seguenti destinazioni d'uso con riferimento al c.2 dell'art.10 delle norme del PRG: 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 32, 36, 41, 42, 44, 62, 68, 70, 73 e 78.

2. Ai sensi dell'art. 95 c.6 della LR n.1/2015, sono altresì consentite tutte le destinazioni d'uso per attività di tipo produttivo, nonché per servizi di cui all'articolo 7, c.1, lettera l della LR n.1/2015.

Le attività commerciali devono avere una superficie minima complessiva di 200 mq.

3. E' consentito il mantenimento delle attività commerciali esistenti ed autorizzate anche in deroga alle precedenti limitazioni sui settori merceologici.

4. Nelle nuove costruzioni per infrastrutture e servizi e per attività commerciali si applicano i seguenti indici e parametri:

Indice di utilizzazione fondiaria (UF) 0.6 mq /mq;

a) Altezza massima (ad esclusione dei volumi tecnici):15 ml;

b) Distanza dai confini e dal limite della sede stradale: pari all'altezza con un minimo di ml 5;

c) dotazioni territoriali e funzionali minime inerenti le nuove costruzioni: secondo quanto previsto dagli artt.86 ed 87 del RR n.2/2015

5. Nelle nuove costruzioni destinate ad insediamenti produttivi si applicano i seguenti indici e parametri:

a) gli edifici artigianali non hanno limiti di cubatura, altezza e numero di piani nel rispetto dell'indice di utilizzazione fondiaria di 0.6 mq /mq ;

b) la distanza dal fronte stradale, dovrà essere pari all'altezza con un minimo di ml 5,.

dotazioni territoriali e funzionali minime inerenti le nuove costruzioni: secondo quanto previsto dall'art.86 del RR n.2/2015

per ogni azienda è consentita la realizzazione di una abitazione per il titolare o per il custode per una superficie edificata massima di mq 150; le costruzioni per abitazione non possono superare i due piani fuori terra (uno solo nel caso vengano ubicate sopra il fabbricato industriale o artigianale);

6. Le distanze minime fra i fabbricati e dai confini devono essere conformi al disposto degli artt. 23 e 24 del RR n.2/2015.

7. E' consentito nell'ambito di un progetto unitario, la realizzazione di edifici contigui, costruiti a confine .

8. All'interno della proprietà dovranno essere previsti con largo margine, almeno il 10% della superficie fondiaria, gli spazi necessari alle operazioni di movimento, carico e scarico dei materiali, senza invadere in nessun caso le sedi stradali con soste dei veicoli.

9. Per gli ampliamenti degli edifici esistenti possono essere applicate le normative vigenti al momento del rilascio della licenza/concessione originaria.

Per quanto riguarda gli standard urbanistici l'area oggetto di variante ricade nella macro area M 36 Maratta del PRG approvato che individua dotazioni per 109.400 mq per spazi pubblici attrezzati a parco e 49.967 mq per parcheggi.

Nella tabella sottostante vengono riportati i dati metrici del PRG approvato e della variante:

PRG vigente		VARIANTE	Differenza mq.
Zonizzazione	Sup. mq.	Sup. mq.	
D4F- Zona infrastrutture tecniche per l'industria e l'artigianato	30.811	37.657	+ 6.846
G3 - Parcheggi	1.259	832	- 427
GV – Spazi pubblici attrezzati a parco	9.035	4.706	- 4.329
S - Viabilità	4.283	4.230	- 53
GV1 – Verde spartitraffico	6.641	4.397	- 2.244

Dal confronto dei dati metrici la minor superficie a spazi pubblici attrezzati a parco e la minima riduzione della superficie a parcheggi, producono rispettivamente per la macro area M 36 dei nuovi valori di 105.071 mq per spazi pubblici attrezzati a parco e 49.540 mq per parcheggi che non incidono sullo standard di PRG.