

ILLUSTRAZIONE SINTETICA DELLE CONDIZIONI GENERALI

Lo Strumento urbanistico generale vigente è costituito da tre documenti fortemente correlati denominati *PSC (Piano Strutturale Comunale)* *POC (Piano Operativo Comunale)* e *RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio)* e da una **Zonizzazione Acustica** dell'intero territorio comunale.

La "zona urbanistica" nella quale sono stati classificati i terreni che costituiscono zona di espansione della frazione di Basilicanova è denominata **ZONA URBANISTICA C5**, con relativa numerazione progressiva identificativa n° 10, 11 e 12.

L'articolo del **RUE** che norma tali zone è l'**articolo 59**, e l'area normativa di riferimento è l'**Area normativa 6**, con relativi **Usi** ammessi.

L'attuazione degli strumenti urbanistici come i **Programmi Integrati di Intervento di Iniziativa pubblica** in oggetto avviene ai sensi delle disposizioni contenute nella Legge Regionale 20/2000 e successive modificazioni e integrazioni, e secondo quanto disposto dall'Amministrazione comunale.

OBIETTIVI GENERALI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

I **Programmi Integrati di Intervento di iniziativa pubblica per Basilicanova** sono strumenti per l'azione pianificatoria di un ambito di espansione del territorio comunale, attraverso i quali l'Amministrazione, di concerto con i privati proprietari delle aree, concretizza l'interesse pubblico nella gestione dello sviluppo del proprio territorio nei tempi previsti dalla legge ovvero nell'arco quinquennale di previsione del POC – Piano Operativo Comunale vigente.

Questi programmi integrati sono progettati allo scopo di riconnettere i percorsi urbani esistenti ma non coordinati o collegati tra loro, quelli della parte centrale della frazione con le aree prossime all'edificio per il culto e campi-gioco per attività sportive amatoriali ad est, poco distanti dal centro ma sostanzialmente isolate dai primi. E' una azione di rigenerazione degli spazi urbani tramite i nuovi percorsi pubblici propri dei comparti C5.

Il soddisfacimento dei requisiti previsti nelle norme del RUE vigente garantirà, inoltre, nella fase dell'attività edilizia vera e propria, uno sviluppo attento alla sostenibilità ambientale generale dell'intervento pianificatorio: i fabbricati di nuova costruzione dovranno garantire buoni livelli prestazionali degli impianti tecnologici e dei materiali impiegati per le costruzioni.

Nel corso delle prime consultazioni tra l'A.C e i proprietari per la formazione del consenso e della cooperazione per l'attuazione degli interventi, si è inteso coinvolgere forze private per la trasformazione di questa parte della frazione di Basilicanova: infatti, le azioni di trasformazione del territorio comunale oggi non sono sempre possibili con il solo ricorso alle risorse pubbliche.

Gli obiettivi del presente piano sono sintetizzabili nei punti di seguito enunciati:

- Perequazione urbanistica: le proprietà private interessate alla realizzazione delle opere per l'infrastrutturazione dei comparti C5 (opere di urbanizzazione) partecipano in modo perequato ai costi generali in ragione delle capacità edificatorie e/o del carico urbanistico assegnati pro quota, nell'ambito di ciascun comparto e in rapporto ai tre insieme.
- Il progetto urbanistico proposto assume a tutti gli effetti la rilevanza di un progetto territoriale e ambientale nell'accezione di un insieme di interventi che ricostituiscono, individuandone le premesse, un nuovo sistema di connessioni e di percorsi e di nuove aree pubbliche per il verde e per i servizi, a beneficio anche dell'intera frazione, tali quindi da incidere su un ambito più esteso rispetto alle sole aree oggetto di pianificazione. Il progetto pur garantendo una relativa autonomia ai comparti per quanto riguarda i tempi di attuazione, ha individuato un sistema di connessione delle opere di infrastrutturazione generale attraverso un impianto urbanistico unitario.

- Infrastrutture viarie: la viabilità di progetto si conforma alle previsioni contenute nel documento di zonizzazione acustica vigente del territorio comunale. Considerando che la viabilità è l'elemento di maggior rilievo in ordine al tema del controllo delle emissioni acustiche, si è ritenuto opportuno progettare la viabilità interna del quartiere in modo utile a rallentare la velocità dei veicoli in transito e prevedendo l'utilizzo di materiali adeguati per le pavimentazioni stradali.
- "Dorsale" viabilistica e per i sottoservizi: la viabilità di distribuzione dei tre comparti è uno degli assi generatori del progetto urbanistico: la dorsale viaria è attrezzata con la dorsale interrata delle reti dei sottoservizi di urbanizzazione ed è necessariamente da prevedersi come intervento unitario. Tale dorsale funge da collegamento della strada comunale Via Garibaldi, posta a sud, e le aree per attrezzature sportive (campi da calcio) e ricreative (Circolo Rugantino) e relativi parcheggi posti a nord-ovest; la stessa viabilità è caratterizzata da ampie sedi viarie e spazi pubblici di tipo ciclo-pedonali e arredate a verde a corredo. Contestualmente ma in posizione esterna ai comparti, è previsto uno snodo di collegamento con la viabilità tangenziale della frazione per la quale sono in corso le necessarie valutazioni preliminari ai fini del recepimento della stessa nello strumento urbanistico generale con tracciato parallelo al Canale Maggiore più a nord. Le aree pubbliche a verde e parcheggio esistenti presso il centro del paese, il cuocile, comprese tutte le aree ad esso limitrofe oggi oggetto di un Progetto di Riquilificazione di iniziativa pubblica, saranno collegate direttamente con i comparti C5 in oggetto.
- Le intersezioni stradali sulla dorsale di progetto prevedono snodi viari con tipologia diversa da quella del semplice incrocio quadriviale ovvero un sistema di rotatorie di dimensioni diverse che consentono, in primo luogo, la riduzione della velocità dei veicoli in transito nel quartiere e quindi dell'impatto acustico (si vuole in tal modo controllare il potenziale "traffico di scorrimento" in alternativa al centro urbano determinato dal transito degli utenti extrafrazionali) e in secondo luogo garantiscono la presenza di aree arredate a verde che contribuiscono, dal punto di vista ambientale, ad una più elevata qualità anche di quegli spazi pubblici non propriamente "verdi" come gli snodi viari, immagine urbana per altro consona alle caratteristiche architettoniche di pregio che si intendono garantire al quartiere.
- Nelle aree interessate alla nuova edificazione si è inteso proporre, in modo calibrato, una pluralità di tipologie edilizie vincolanti (edifici plurifamigliari e mono-bifamigliari), che contribuiscono ad una opportuna molteplicità di immagine di tipo estetico-architettonico per i fabbricati privati, laddove la bassa densità edificatoria predefinita dal RUE e i conseguenti ridotti volumi edilizi edificabili non consente di enfatizzare una immagine urbana di evidente impatto visivo. Gli edifici, infatti, saranno volumi di soli due piani fuori terra, e in quanto posizionati al centro delle proprie aree verdi a giardino, difficilmente costituiranno emergenza visiva per coloro che transiteranno nei comparti.

- In conseguenza di quanto evidenziato al punto precedente, si è inteso valorizzare quanto più possibile le zone pubbliche a verde, attraverso la progettazione praticamente esecutiva delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria fino alla definizione dei materiali di finitura. Inoltre, si provveduto ha definire precisamente la suddivisione dei tracciati pedonali piuttosto che quelli ciclopedonali e delle aiuole di arredo ai suddetti percorsi, e in particolare si è predefinito il sistema costruttivo e le caratteristiche estetico-architettoniche di tutte le recinzioni private, le quali sono definite supponendo il rovesciamento del solito schema “spazio pubblico-recinzione-siepe-giardino privato” a favore della sequenza “spazio pubblico-siepe-recinzione-giardino privato”. In tale modo, si garantisce un’immagine finale più naturalistica degli spazi urbani: le siepi private, di fatto, si palesano come parte sostanziale dei percorsi pubblici su cui prospettano, venendo meno, infatti, la solita e disomogenea percezione visiva determinata dalla commistione delle varie soluzioni estetico-architettoniche delle singole recinzioni che ciascun privato può realizzare a delimitazione della proprietà.
- Le aree e le opere di urbanizzazione secondaria, qui destinate al verde pubblico attrezzato, sono progettate come sistema per la connessione fisica degli spazi pubblici esistenti nella frazione: i due obiettivi di interesse pubblico per cui si è lavorato sono la riqualificazione ambientale, naturalistica e paesaggistica delle aree in fregio al Canale Maggiore, a nord, presso le quali si previste attrezzature collettive e per lo svago. In secondo luogo si è progettato un adeguato inserimento ambientale del volume in fregio alla Via Garibaldi e completamente inglobato nell’area del verde pubblico prevista come continuità del parco Monsignor Guerra, a sud. Infine, si è provveduto a rivitalizzare l’area destinata a verde pubblico esistente ad ovest, oggi completamente inutilizzata e incompiuta, causa la posizione marginale rispetto ai flussi del quartiere Garsi di cui costituisce dotazione territoriale (!), dando ad essa continuità con le aree pubbliche del comparto presso il Canale Maggiore. In generale dunque il progetto non riserva l’uso delle nuove aree di verde attrezzato, per il parco, per il gioco e per lo sport ai soli residenti futuri, ma ne apre la fruizione a tutti, anche ai cittadini dell’intera frazione, come garanzia di un complessivo innalzamento delle dotazioni territoriali e per una migliore qualità della vita urbana. Le aree a parco urbano, in quanto “zone filtro”, contribuiscono altresì al controllo e alla mitigazione dell’inevitabile impatto ambientale determinato dalla viabilità sui fabbricati residenziali.
- In fregio alla Via Garibaldi, a sud dei comparti, in posizione centrale rispetto all’area a verde pubblico di quartiere, è previsto l’unico edificio con volumetria rilevante rispetto al contesto residenziale e destinato a spazi commerciali e residenze.

OPZIONI PER LA CESSIONE DELLE AREE AL COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

Ciascun comparto possiede una capacità edificatoria "predefinita" nella norma del RUE; la stessa norma prescrive la cessione obbligatoria da parte dei privati, attraverso l'opzione di una delle tre alternative possibili, di una quota di questa capacità edificatoria per implementare il patrimonio di edilizia con finalità pubblica in capo all'Amministrazione Comunale. Di seguito sono indicate le opzioni previste nel progetto e contemplate nell'art. 59 del RUE vigente:

- a) Sub. A – Comparto C5 11- Incremento del 40% della Su predefinita e cessione gratuita all'A.C. del 18% della quota di capacità edificatoria complessiva.
 - b) Sub. B – Comparti C5 10-12 - Incremento del 40% della Su predefinita e cessione gratuita all'A.C. del 12% della quota di capacità edificatoria complessiva e convenzionamento del 18% della capacità edificatoria rimanente di proprietà privata.
- Edilizia convenzionata: i criteri per il convenzionamento delle quote di superficie utile di proprietà privata da contrattualizzate tra i soggetti attuatori e l'Amministrazione comunale sono contenute nella bozza di convenzione urbanistica allegata alle norme di sistema.

**PROCEDURA AMMINISTRATIVA PER L'ATTUAZIONE
DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO**

- a) Sottoscrizione di un **Documento preliminare di assenso** tra la A.C. e i privati proprietari delle aree incluse nei comparti C5 10-11-12;
- b) Proposta di un progetto di Piano urbanistico da parte dei tecnici incaricati dall'A.C. su **iniziativa** proposta dalla stessa Amministrazione e concordata, attraverso la sottoscrizione del documento di cui sopra, con tutti i soggetti attuatori coinvolti;
- c) Istruttoria della documentazione di progetto da parte dell'Ufficio Tecnico e proposta di adozione al Consiglio Comunale;
- d) Adozione tramite delibera consiliare;
- e) Deposito per 30 giorni presso la Segreteria/Ufficio Tecnico e pubblicazione dell'atto;
- f) Decorrenza dei termini per le osservazioni al progetto, nei 30 giorni successivi alla scadenza del deposito suddetto, da presentare in forma scritta da parte di chiunque è interessato al progetto;
- g) Controdeduzione delle osservazioni/opposizioni eventualmente presentate e proposta da parte dell'U.T comunale di approvazione del progetto al Consiglio Comunale;
- h) Approvazione del progetto urbanistico e pubblicazioni;
- i) Convenzionamento da parte dei privati soggetti attuatori con l'A.C. per la cessione delle aree di standard e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e contestuale presentazione delle opportune garanzie fidejussorie a copertura delle opere di urbanizzazione da realizzare.