

Originale adottato con deliberazione
Consiglio Comunale / Giunta Comunale
n. _____ del _____

Il Responsabile del Servizio
Urbanistica ed Edilizia Privata
Arch. Domenico Zingaro



Comune di
Roveredo in Piano

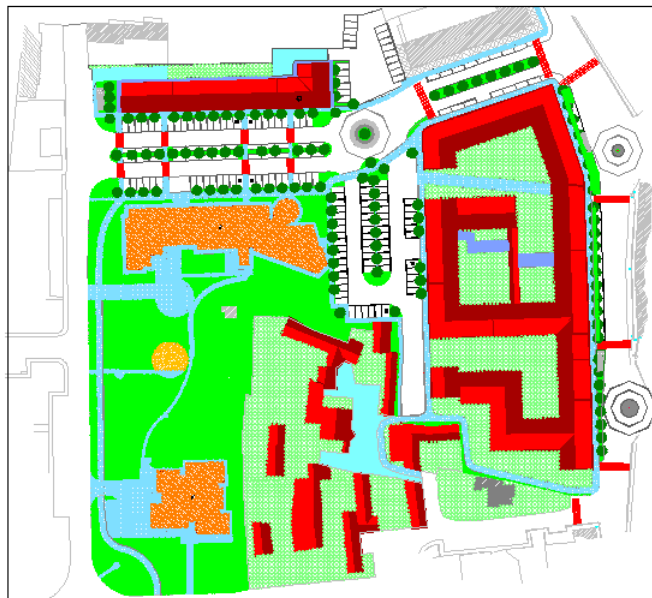
Originale approvato con deliberazione
Consiglio Comunale / Giunta Comunale
n. _____ del _____

Il Responsabile del Servizio
Urbanistica ed Edilizia Privata
Arch. Domenico Zingaro

P.A.C. di iniziativa pubblica "AREA CENTRALE"

- AREA PROGETTO A

Relazione illustrativa



Redattore dell'atto di pianificazione: arch. Lanfranco Lincetto

Collaboratori Tecnici: arch. Ezio Tomasella

Roveredo in Piano, 24.08.2018 Aggiornamento del 09.09.2019

INDICE

<i>PREMESSE.....</i>	<i>2</i>
<i>PAC N. 2 - AREA DI COORD. N. 4 ED AREA PROGETTO B - MODIFICHE ALLA ZONIZZAZIONE RISPETTO ALLA VARIANTE N. 6 AL PRPC INEFFICACE.....</i>	<i>4</i>
<i>MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PAC</i>	<i>9</i>
<i>PREVISIONI DI MASSIMA DELLE SPESE NECESSARIE PER LA REALIZZAZIONE DEL PAC E TEMPI PREVISTI PER L'ATTUAZIONE DELLO STESSO</i>	<i>10</i>
<i>CONCLUSIONI.....</i>	<i>10</i>

PREMESSE

Il Piano Regolatore Generale Comunale prevede, per la zona di Centro Storico compresa tra Via Donatori del Sangue e Via Cojazzi, per la parte di tessuto urbano localizzato ad ovest Via XX Settembre, tra Via Julia e Via III Ottobre, per la parte di tessuto urbano localizzato ad est Via XX Settembre, l'attuazione indiretta attraverso Piano Particolareggiato (P.R.P.C.) di iniziativa pubblica.

L'Amministrazione Comunale di Roveredo in Piano ha approvato in data 25.05.2000, con deliberazione del C.C. n. 26, il PRPC di iniziativa pubblica, denominato "Area Centrale" – Aree di coordinamento n. 1 – 2 – 3, relativo alla parte d'ambito localizzata ad est di Via XX Settembre.

Il presente progetto riguarda esclusivamente l'area localizzata ad ovest di Via XX Settembre, per la quale l'Amministrazione Comunale ha approvato in data 03.06.2002, con deliberazione del C.C. n. 21, il P.R.P.C. di iniziativa pubblica, denominato "Area Centrale" – Area di coordinamento n. 4, Aree Progetto A – B, relativo alla parte d'ambito localizzata ad ovest di Via XX Settembre.

Successivamente, per quanto riguarda le Aree Progetto A - B e l'Area di Coordinamento n. 4, sono state adottate ed approvate n. 6 Varianti al PRPC.

Il presente progetto riguarda la definizione dell'area di progetto A, comprensiva delle opere di urbanizzazione afferenti (su via Donatori del Sangue) ed i percorsi ciclo pedonali di collegamento con via Garibaldi (vedi tavola P1).

PREVISIONI DI PRGC - VARIANTE

Sia il Piano Regolatore Generale Comunale vigente (variante n°34) che la variante n°37 adottata prevedono, per l'ambito costituente l'Area Progetto A la conferma dell'edificabilità nell'area antistante il Municipio, incluso l'ambito di Poste Italiane spa. Lungo via Donatori del sangue è prevista la localizzazione di parcheggi pubblici in linea, fino all'intersezione con via XX Settembre.

Il presente progetto introduce le seguenti modifiche non sostanziali allo strumento urbanistico :

1. allargamento della pertinenza edificatoria della zona A7 (aree libere edificabili) da mq 6836 a mq 7086, per consentire una maggior flessibilità progettuale dell'intervento edilizio. L'incremento di superficie non determina, in ogni caso, variazioni delle volumetrie di progetto.
2. Introduzione di un percorso pedonale che, dal retro dell'edificio delle poste, raggiunge via Garibaldi, interessando un'area libera ricadente in zona Q2.3 per mq 30 e alcune proprietà ricadenti in zona B0 per mq 70.
3. variazione di tracciato del percorso ciclo pedonale, già previsto dal PRGC, di collegamento tra via Donatori del Sangue e via Garibaldi, per adattarlo alla situazione attuale dell'edificato e dei confini di proprietà.

PROGETTO URBANISTICO

La tavola P2 definisce le scelte progettuali complessive riguardanti l'area progetto A.

Dal punto di vista planivolumetrico viene prevista la realizzazione di una edificazione in linea, parallela al fronte del Municipio, sul lato nord di via Donatori del Sangue, sviluppata su tre livelli fuori terra + interrato, con un portico al piano terra lungo tutto il fronte verso gli spazi pubblici ed una galleria coperta ortogonale che attraversa l'intero edificio collegandosi a nord con il sistema dei percorsi pedonali pubblici.

Il nuovo complesso edilizio avrà destinazione terziaria al piano terreno e residenziale ai piani superiori.

A mascherare le strutture accessorie esistenti su altra proprietà, verso ovest, viene prevista la realizzazione di una loggia coperta, ad un piano.

Il progetto prevede la riorganizzazione funzionale della viabilità carrabile e sulla mobilità lenta.

Per quanto attiene a via Donatori del Sangue è prevista la formazione della nuova viabilità

pubblica con due carreggiate separate a senso unico : una a sud, di larghezza mt. 6, con parcheggi disposti ortogonalmente su entrambi i lati ed una a nord, di larghezza mt.4.

Il sistema viario sopra descritto si raccorda con la viabilità esistente mediante due rotatorie, una in corrispondenza di via Carducci, in prossimità dell'ingresso del supermercato Coop, l'altra in prossimità dell'uscita del parcheggio adiacente il Municipio, avente anche funzione di area per il mercato settimanale.

Per quanto attiene alla mobilità lenta, è prevista la realizzazione di una pista ciclabile, sviluppata lungo il confine ovest del nuovo complesso edilizio, che andrà ad inserirsi all'interno di una corte edilizia esistente per sbucare poi su via Garibaldi.

Al termine della galleria interna al nuovo edificio si innesterà un percorso pedonale di previsione, finalizzato a mettere in connessione il parcheggio ad est delle attuali poste e a collegare via Donatori del Sangue con via Garibaldi attraverso cortili ed orti privati.

Nella tavola P3 vengono rappresentate :

- le destinazioni d'uso prescrittive (servizi, direzionale e commercio al dettaglio ai piani terra; residenza al primo e secondo piano). Il porticato a confine viene indicato come loggia pubblica coperta;
- il numero dei piani fuori terra : 3 per l'edificio a destinazione mista ed 1 per la loggia,
- le pavimentazioni previste :

a) la viabilità carrabile sarà asfaltata,

b) i parcheggi pubblici saranno pavimentati con masselli drenanti,

c) i marciapiedi ed i percorsi saranno realizzati con finitura cementizia, porfido o massello prefabbricato in cls.

ASSETTO DELLE AREE

Nella tavola P3.1 vengono rappresentate le aree in cessione o da asservire ad uso pubblico.

Sono aree pubbliche :

- le aree destinate alla formazione della pista ciclabile,
- le aree di cessione quali opere di urbanizzazione primaria (parcheggi, viabilità e marciapiedi e percorsi realizzati su area attualmente privata) e secondaria (loggia coperta).

Sono aree private asservite ad uso pubblico :

– i porticati e la galleria interni alla sagoma dell'edificio di progetto.

Le aree private residuali saranno inedificabili, salvo la possibilità di realizzare modeste strutture pertinenziali delle attività insediate al piano terra (pergolati, elementi di arredo).