

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

OGGETTO : ACCORDO PUBBLICO - PRIVATO - DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE 01/2020 - ACCORDO AP6

PREMESSA

Gli immobili oggetto della proposta fanno capo a diversi soggetti privati che hanno rilasciato delega alla ditta Esos srl in qualità di proponente, tramite contratti preliminari registrati che si allegano in copia, anche per la sottoscrizione della proposta, e riguardano un ambito del capoluogo di San Michele al Tagliamento che il Piano di Assetto del Territorio individua quale "Area idonea per il miglioramento della qualità urbana – Strada Mercato" (art. 15, commi 17-18 del PAT).

Le particelle catastali incluse nella proposta sono:

fg. 22 mappale 783 di mq 2110 ;

fg. 22 mappale 785 di mq 450 ;

fg. 22 mappale 787 di mq 180 ;

fg. 22 mappale 789 di mq 5680 ;

fg. 22 mappale 1431 per una porzione pari a mq 3056 circa ;

fg. 22 mappale 1295 per una porzione pari a mq 1507 circa ;

Le porzioni dei mappali 1431 e 1295, rispettivamente di mq 729 e 717 circa, ricadenti in area che il PAT individua Parco Campagna (art. 15, commi 36-38) rimangono escluse dalla proposta.

La presente istanza fornisce indicazioni di carattere generale sull'intero ambito inerente la Strada Mercato in cui la proposta di intervento è inserita : al momento la proposta riguarda un primo stralcio di intervento immediatamente attuabile di iniziativa della ditta Esos srl .

STATO DI FATTO :

Le aree di intervento ricadono prevalentemente in zona E e per una piccola porzione in Zona C1 .

L'art. 21 delle N.d.A. del PAT stabilisce che dalla data di adozione dello stesso PAT si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 29 della LR 11/2004 limitatamente alla disciplina relativa alle prescrizioni e vincoli di cui al CAPO I, CAPO II e CAPO III (Vincoli, Invarianti e Fragilità) .

Il Piano di Assetto del Territorio ha individuato di un ambito di trasformabilità che tutela i caratteri di interesse naturalistico ma consente tuttavia lo sviluppo dell'area che riguarda in particolare il fronte lungo la SS14 destinato al miglioramento della qualità urbana con l'inserimento di attività produttive ed allo sviluppo di una Strada Mercato esterna alla SS14 in collegamento con le aree già urbanizzate che compongono il fronte della SS14, dalla SP74 (San Michele - Bibione) fino al ponte sul Fiume Tagliamento.

FINALITA' - OBIETTIVI E INTERESSE PUBBLICO

L'intervento di cui alla presente proposta, intende soddisfare le previsioni e gli obiettivi dettati dal PAT in relazione al completamento del fronte lungo la SS14, tramite l'inserimento di attività commerciali di dimensioni medio-piccole. L'istanza ha principalmente lo scopo di completare un ambito importante di San Michele al Tagliamento mediante la realizzazione di opere al passo con le attuali richieste di mercato e dimensionalmente coerenti con le attività commerciali-produttive esistenti lungo il fronte di previsione, che associano, oltre all'edificabile, la possibilità di movimentazione con accesso indipendente dalla SS14. La proposta garantisce inoltre lo sviluppo della pista ciclabile esterna alla SS14 che potrà, tramite progetti in essere e previsioni di sviluppo futuri, essere collegata fino al raggiungimento del ponte e argini del Fiume Tagliamento e alla SP74 verso Bibione. E' possibile quindi la

ricongiunzione alla pista ciclabile esistente che scorre lungo le arginature del Fiume Tagliamento, che va da Bibione a Villanova ed ai vicini siti visitabili rappresentanti le guerre del '900 (Villa Ivancich, Bunker della guerra fredda, ecc.), oltre che permettere il raggiungimento delle esistenti e future attività poste sulla Strada Mercato senza percorrere necessariamente la SS14.

La proposta inoltre prevede la realizzazione di parcheggi ad uso delle attività asservibili all'uso pubblico raggiungibili dalla Strada Mercato.

La presente proposta preliminare è stata elaborata in corretta sintonia con le previsioni del PAT , con particolare attenzione al rispetto della qualità paesaggistica ed alla riqualificazione e conservazione della specificità territoriale. Il progetto propone inoltre l'idea di offrire nello stesso contesto una forma di sviluppo della mobilità commerciale legata anche alla movimentazione pedonale e ciclabile oltre che di servizio al passaggio turistico.

La ditta richiedente punta quindi nella possibilità di valorizzare e riqualificare l'offerta commerciale – produttiva tramite interventi di basso impatto dimensionale e di facile fruizione e collegamento.

Non meno importante inoltre, è la futura ricaduta occupazionale conseguente alla realizzazione della proposta ed alla costruzione e gestione degli edifici produttivi, stimabile numericamente in 50 unità circa.

PROPOSTA DI PROGETTO E BENEFICIO PUBBLICO

In relazione al principio di perequazione urbanistica la proposta di accordo indica le aree da destinare e cedere alla proprietà pubblica e le opere in esse previste. Si considera soddisfatto l'interesse pubblico se la quota relativa al beneficio pubblico sia corrispondente al 50% dell'incremento di valore complessivo, avendo riguardo agli obiettivi strategici del PAT.

Gli obiettivi strategici sono definiti dall'art.3 del PAT. Il documento 'linee guida per l'attuazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati' di cui alla deliberazione della Giunta Comunale n.52 del 16/03/2017 evidenzia in dettaglio una serie di obiettivi di opere pubbliche o di interesse pubblico. Nel caso specifico gli obiettivi proposti, compatibili con le indicazioni del PAT sono:

- 1) Realizzazione della controstrada parallela alla SS14 in collegamento con Via Cipressi.
- 2) Realizzazione della pista ciclabile in collegamento con Via Cipressi.
- 3) Realizzazione svincolo rotonda di collegamento con Via dei Cipressi.
- 4) Realizzazione dell'illuminazione della strada e della ciclabile tramite luci a basso consumo energetico ;
- 5) Realizzazione di fasce di verde a divisione dalla SS14 e tra la controstrada e la pista ciclabile e relativi arredi urbani .

In ogni caso il beneficio pubblico dovrà essere considerato al netto degli oneri e delle opere di urbanizzazione previste dalla legge o dalle condizioni attuative prescritte dal PI, nonché degli interventi necessari ai fini della sicurezza idraulica e delle compensazioni ambientali o paesaggistiche qualora necessarie e/o richieste dal tipo di intervento.

Il quadro economico di valutazione è stato predisposto secondo lo schema redatto dalle linee guida di cui alla Deliberazione Giunta Comunale n.52 del 16/03/2017.

Nel calcolo del beneficio pubblico non sono stati considerati gli oneri e le opere di urbanizzazione previste dalla legge nonché degli interventi necessari ai fini della sicurezza idraulica e delle compensazioni ambientali o paesaggistiche se necessarie e/ o richieste dal tipo di intervento.

Si allega alla presente una tabella riportante il quadro riepilogativo dei benefici pubblici e privati QUADRO ECONOMICO ACCORDO DI PROGRAMMA - SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO – STRADA MERCATO.

Per quanto riguarda l'intervento privato, la proposta, come meglio esemplificata sulle tavole grafiche, consiste nella realizzazione di due edifici , collocati a Sud dell'area di intervento. L'impostazione progettuale plani-volumetrica propone due corpi edilizi per una superficie complessiva massima di mq 3250 circa ed una altezza max 12 ml , allineati fra loro verso il fronte della SS14 con lo scopo di garantire la massima permeabilità visiva e di apertura verso Nord. Gli edifici saranno caratterizzati da un alto livello di sostenibilità energetica, ecologica ed ambientale, contribuendo allo sviluppo qualitativo della struttura urbana periferica del capoluogo comunale. Gli elementi di grande valenza pubblica ai quali risulta collegato l'intervento proposto sono rappresentati dal percorso pedonale-ciclabile e dalla controstrada interna svincolata dalla SS14 con il quale il nuovo intervento si interfaccia. I percorsi ciclo-pedonali rappresentano un elemento di particolare attrattiva con cui raggiungere le attività produttive o semplicemente utilizzati per passeggiare senza percorrere la SS14 pur essendo collegati al centro del capoluogo ed alle altre piste ciclopedonabili della zona. I due edifici sono ideati nell'ottimizzazione della qualità energetico ambientale ponendo come obiettivo la riduzione del consumo di risorse, ottimizzando lo sfruttamento delle risorse rinnovabili e la riduzione del carico ambientale grazie a materiali che rispecchino i principi dell'architettura eco-sostenibile, garantendo il confort degli ambienti interni. Le norme di attuazione saranno pertanto volte a garantire la costruzione di edifici energeticamente efficienti mediante la prevalenza di impiego di materiali ecocompatibili e l'uso di risorse di energia rinnovabile.

TEMPI – MODALITA' E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DELL'ACCORDO

Secondo quanto previsto dalla scheda norma e schema atto unilaterale d'obbligo.

il tecnico :

arch. Zamarian Alessandro

per.ind. Corradini Giuseppe