

RELAZIONE SU FINALITÀ, PROGRAMMA E FASI DI ATTUAZIONE

Oggetto: Relazione sui contenuti, criteri e finalità del Piano Particolareggiato di Attuazione di iniziativa privata a destinazione residenziale “Via Alfredino Rampi”, comune di Favara (AG), programma e fasi di attuazione dei lavori

Il presente elaborato ha lo scopo di illustrare le finalità, l'impianto strutturale e normativo, le scelte compositive e distributive nonché le modalità di attuazione del Piano Particolareggiato di Attuazione di iniziativa privata a destinazione residenziale, redatto in conformità con le disposizioni del Piano Regolatore Generale vigente applicando i parametri urbanistici ed edilizi corrispondenti alle definizioni riportate nelle N.T.A. allegate al P.R.G., adottato con delibera di Commissario ad adottato con Deliberazione del Commissario ad Acta N.13 del 26/02/2015, approvato con D.D.G.. n. 04 del 11/01/2019 (D.D.G. annullato con diverse sentenze del T.A.R. Palermo Giusta presa atto del Consiglio Comunale di Favara con Delibera n. 03 del 23/01/2024 avente ad oggetto “PRESA ATTO ANNULLAMENTO DEL DDG N.4 DELL' 11.01.2019 DI APPROVAZIONE DEL PRG, CON CONSEGUENTE DEFINITIVO CONSOLIDAMENTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE ADOTTATO CON DELIBERA DEL COMMISSARIO AD ACTA N.13 DEL 26.02.2015)” e secondo quanto previsto dalla normativa urbanistica regionale e nazionale. L'intervento riguarda un ambito di trasformazione urbana collocato all'interno del perimetro urbanizzato, in continuità con il tessuto edilizio esistente, e risponde all'esigenza di dare forma a un comparto residenziale dotato di qualità urbana, sostenibilità ambientale e piena integrazione con le dinamiche sociali e territoriali del contesto di riferimento. Il P.P.A., al fine di perseguire una controllata trasformazione del territorio comunale, determina e stabilisce l'uso del suolo all'interno del comparto, la localizzazione delle aree a standard, le norme per l'attuazione del piano, la tutela e la valorizzazione degli elementi ambientali e paesistici, il rapporto con l'edificato esistente, i parametri e le modalità di utilizzazione delle aree destinate alla residenza , delle attività produttive e al sistema dei servizi d'ambito e dei servizi pubblici in genere.

Il piano è stato concepito come strumento attuativo a carattere operativo, con l'obiettivo di dettagliare e rendere immediatamente eseguibili le previsioni insediative, attraverso la definizione puntuale della maglia infrastrutturale, della trama edilizia, delle dotazioni pubbliche e degli standard urbanistici previsti. La destinazione prevalente dell'ambito è residenziale, con un

impianto planivolumetrico volto a garantire un equilibrio tra densità insediativa, vivibilità degli spazi e compatibilità ambientale. Particolare attenzione è stata posta nella conformazione del disegno urbano, orientato a favorire una leggibilità chiara e ordinata degli isolati, a promuovere un uso razionale del suolo e a consentire una modulazione delle volumetrie tale da evitare fenomeni di congestione spaziale o di disomogeneità visiva.

La genesi del piano si fonda su un'attenta analisi morfologica, tipologica e funzionale del contesto urbano circostante. Gli indirizzi progettuali sono stati calibrati in funzione delle relazioni esistenti tra ambiti edificati e spazi aperti, delle direttrici di accessibilità veicolare e pedonale, nonché della presenza di infrastrutture e servizi già consolidati. Il disegno del comparto si struttura lungo assi di percorrenza interni pensati per garantire una gerarchizzazione funzionale della mobilità, riducendo al minimo i conflitti tra traffico residenziale e flussi di attraversamento, e promuovendo la continuità dei percorsi lenti attraverso l'integrazione di reti ciclopedonali connettive.

Il tessuto edilizio previsto è articolato in lotti fondiari organizzati in modo da permettere la flessibilità attuativa e la suddivisione temporale delle fasi costruttive. Le tipologie edilizie proposte, prevalentemente di tipo monofamiliare e a bassa densità, rispondono a criteri di compatibilità ambientale e risparmio energetico, secondo standard costruttivi evoluti, compatibili con l'adozione di tecnologie passive e impianti ad alta efficienza. Gli allineamenti edilizi e le altezze massime sono stati calibrati per garantire la permeabilità visiva, l'irraggiamento naturale e la ventilazione incrociata degli spazi abitativi, nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici dettati dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Sotto il profilo ambientale, il piano promuove una strategia di contenimento del consumo di suolo e una gestione sostenibile delle risorse. Le superfici permeabili, le aree verdi e gli spazi di uso collettivo sono stati dimensionati in coerenza con le esigenze ecologiche dell'ambito e con l'obiettivo di favorire la resilienza urbana. La durabilità dell'area e delle opere stesse dal punto di vista strutturale è garantita da un efficace sistema idraulico di allontanamento e drenaggio delle acque meteoriche. Gli interventi da realizzarsi nell'area in esame sono stati sviluppati secondo due differenti linee di obiettivi: mantenimento delle condizioni di "equilibrio idrogeologico" preesistenti (ante realizzazione delle opere); regimazione e controllo delle acque che defluiscono lungo l'area considerata, attraverso la realizzazione di una adeguata rete drenante, volta a proteggere le opere civili presenti nell'area. Le acque defluenti dall'area verranno raccolte ed allontanate dalle opere idrauliche in progetto, che consistono principalmente in fossi di guardia

con inserimento di trincee drenanti al loro interno, e in superfici drenanti, che abbiano sia la funzione di favorire l'infiltrazione nel terreno, che di accumulare temporaneamente i volumi di pioggia, offrendo un effetto di laminazione delle portate eccedenti, in modo da garantire una elevata capacità di mitigazione climatica.

Le dotazioni territoriali e gli standard urbanistici sono pienamente soddisfatti e articolati secondo una logica distributiva che privilegia la prossimità tra abitazioni e servizi. Le aree a standard – suddivise in verde pubblico, parcheggi, interesse comune e scuole – sono localizzate in posizione baricentrica rispetto all'impianto urbanistico per quanto concerne parte dei parcheggi e il verde pubblico e a sud-est per quanto concerne l'area destinata a interesse comune, scuole e il rimanente verde attrezzato e parcheggi, in modo da garantire massima fruibilità e accessibilità. La definizione dell'assetto planimetrico è accompagnata da una disciplina normativa specifica, contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione allegate al piano, che regolamentano le destinazioni d'uso, i limiti volumetrici, gli allineamenti, i materiali e le modalità esecutive degli interventi edilizi.

L'attuazione del piano è concepita secondo un'articolazione temporale scandita in tre fasi operative. La prima fase riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, con particolare riferimento all'infrastrutturazione viaria, alla predisposizione delle reti tecnologiche, al sistema di smaltimento delle acque meteoriche e reflue, nonché alla realizzazione delle linee di sottoservizi. La seconda fase prevede il completamento delle urbanizzazioni secondarie, l'arredo urbano, la piantumazione delle alberature e la realizzazione di tutti gli elementi di contesto previsti dal progetto definitivo. Al termine di tali operazioni è previsto il collaudo tecnico-amministrativo delle opere e la loro cessione all'amministrazione comunale secondo quanto stabilito nella convenzione urbanistica. Segue una terza fase, dedicata alla lottizzazione vera e propria e alla costruzione degli edifici residenziali, con la possibilità di sviluppare in modo progressivo i singoli lotti, anche in funzione delle dinamiche di mercato.

Il quadro economico dell'intervento è stato redatto con riferimento ai parametri vigenti e tiene conto delle incidenze derivanti dalla realizzazione delle opere pubbliche, della compensazione ambientale e degli oneri di urbanizzazione. È prevista la possibilità di suddividere le opere in lotti funzionali, in modo da garantire la fattibilità tecnico-finanziaria del piano e la compatibilità con le capacità operative del soggetto attuatore.

Il cronoprogramma dei lavori prevede una durata complessiva massima di 36 mesi per le opere di urbanizzazione primaria a partire dall'inizio dei lavori, articolata per lotti funzionali e modulabile in base alle esigenze operative dei soggetti attuatori. Per quanto riguarda la realizzazione dei

fabbricati all'interno dei singoli lotti, gli stessi verranno realizzati in seguito al rilascio dei permessi a costruire relativi, nel rispetto della normativa prevista dal P.P.A.

In conclusione, il Piano Particolareggiato di Attuazione si configura come uno strumento operativo capace di coniugare efficacia gestionale, qualità urbana e sostenibilità ambientale. L'intervento proposto si inserisce coerentemente nel quadro della pianificazione vigente e rappresenta una concreta opportunità di riqualificazione e valorizzazione del territorio comunale, ponendosi come modello replicabile di sviluppo residenziale contemporaneo, attento al contesto, alle esigenze sociali e ai principi della buona progettazione urbanistica.

Arch. Stefano Criscenzo