

MODIFICA DELL'ACCESSIBILITA' VEICOLARE ALLE MEDIE SUPERFICI
Centro Commerciale ORTONA CENTER- Contrada Santa Liberta



1 – PREMESSA

GIUDITTA DE MICHELI, in qualità di procuratore della società BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy società di gestione del risparmio p.a., ha conferito incarico allo scrivente Ing. LUCA SPERONCINI, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Reggio Emilia e socio professionista di TEAM PROGETTI STP, di proporre migliorie dell'accessibilità veicolare alle medie superfici denominate MS1 ed MS2, ubicate in Contrada Santa Liberata ed identificate al Catasto Fabbricati con il foglio 30 - particella 4091 – subalterni da 36 a 42.



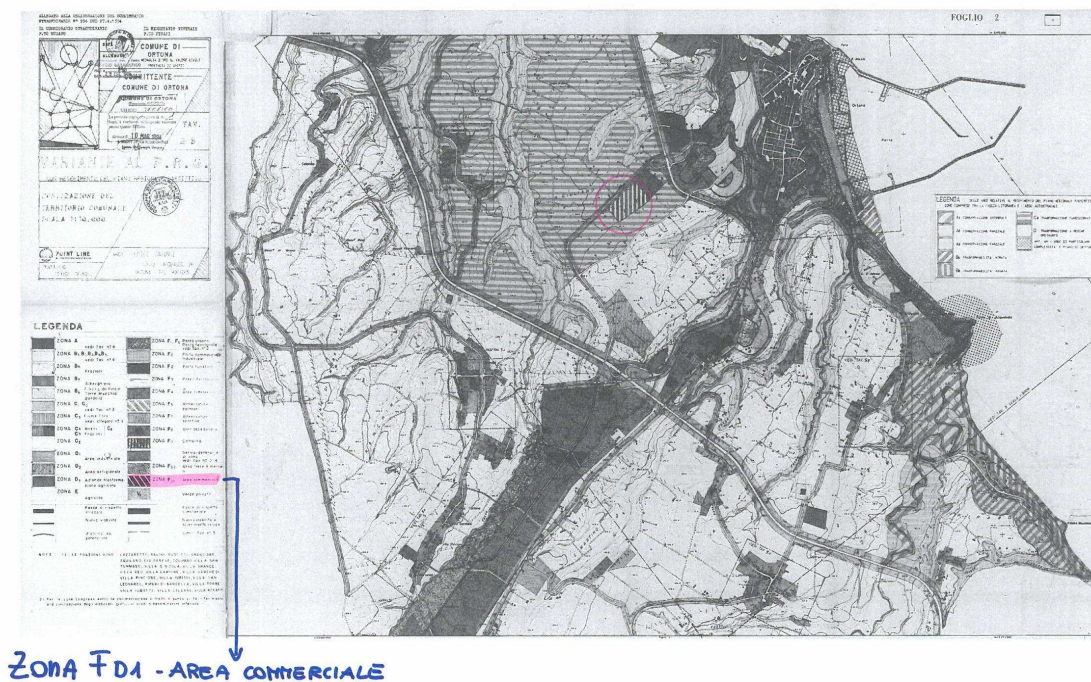
Il sottoscritto, ad evasione dell'incarico ricevuto ed a seguito del sopralluogo effettuato nel mese di Dicembre 2014 nonché del confronto con i tecnici del Servizio Edilizia Privata del Comune di Ortona, esprime le seguenti considerazioni.

2 – SITUAZIONE EDILIZIA

Gli immobili in oggetto risultano costruiti in forza di Concessione Edilizia in atti municipali con il n.66/2001 del 17.04.2001 e n.198/2001 del 28.09.2001 (relative anche al centro commerciale "Ortona Center") nonché alla presentazione di successiva DIA per varianti minori in corso d'opera n.10255/2003 del 29.04.2003 e rilascio di Agibilità n.11951/15124 del 11.11.2003, quest'ultime relative alle sole Medie Superfici.

Gli immobili, ai sensi del vigente PRG 1994, ricadono in zona "FD1 – insediamenti di carattere commerciale", zona disciplinata dall'art.42 delle vigenti Norme Tecniche d'attuazione che prevedono la possibilità di edificazione a seguito dell'approvazione di Piano Particolareggiato e di successiva sottoscrizione di convenzione urbanistica, convenzione sottoscritta, nel caso specifico, in data 19.01.2001 e contenente la seguente precisazione: "che la ditta Faber s.r.l. in data 08.05.2001 ha proposto un intervento per la realizzazione di una grande struttura di vendita e di due medie superfici in variante al P.P della zona FD1 approvato con deliberazione del C.C. n.84/92 nonché a quanto stabilito con la deliberazione del C.C. n.3/01 sia per quanto riguarda la modalità di attuazione che per la tipologia

di intervento ed inoltre in variante alla Concessione Edilizia n.66 del 17/04/2001 con il miglioramento della viabilità di accesso alla località Santa liberata del comune di Ortona".



3 – STATO DEI LUOGHI

I due edifici, costituiti da una sola elevazione fuori terra, risultano attualmente suddivisi in due unità immobiliari urbane ciascuno e precisamente:

- la MS1 risulta locata a Brico Center nella sua porzione nord e vuota in quella sud;
- la MS2 è affittata a Grandi Firme nella sua porzione sud e libera per la restante parte;

Le difficoltà di locare tali spazi a causa della situazione economica generale, sono amplificate dall'attuale sistema viabilistico in quanto:

- la chiusura dell'accesso dalla rotonda ubicata ad ovest della MS1 determina la necessità di entrare preliminarmente al Centro Commerciale "Ortona Center" e solo in uscita da questo la possibilità di accedere alle Medie Superfici utilizzando quello che originariamente era considerato "l'accesso primario".
- "l'accesso secondario" presenta una sezione stradale insufficiente per i mezzi pesanti con conseguenti difficoltà di manovra ampliate per l'utilizzo rilevante dello stesso da parte della clientela, conseguenza della criticità descritta al precedente punto.

La promiscuità nell'utilizzo dell'"accesso secondario" determina certamente una situazione di pericolo per i fruitori dell'insediamento commerciale.

Si rimanda all'elaborato grafico 1 "Planimetria stato attuale" per la posizione dei punti di ripresa delle seguenti immagini.



Immagine 1



Immagine 2



Immagine 3



Immagine 4

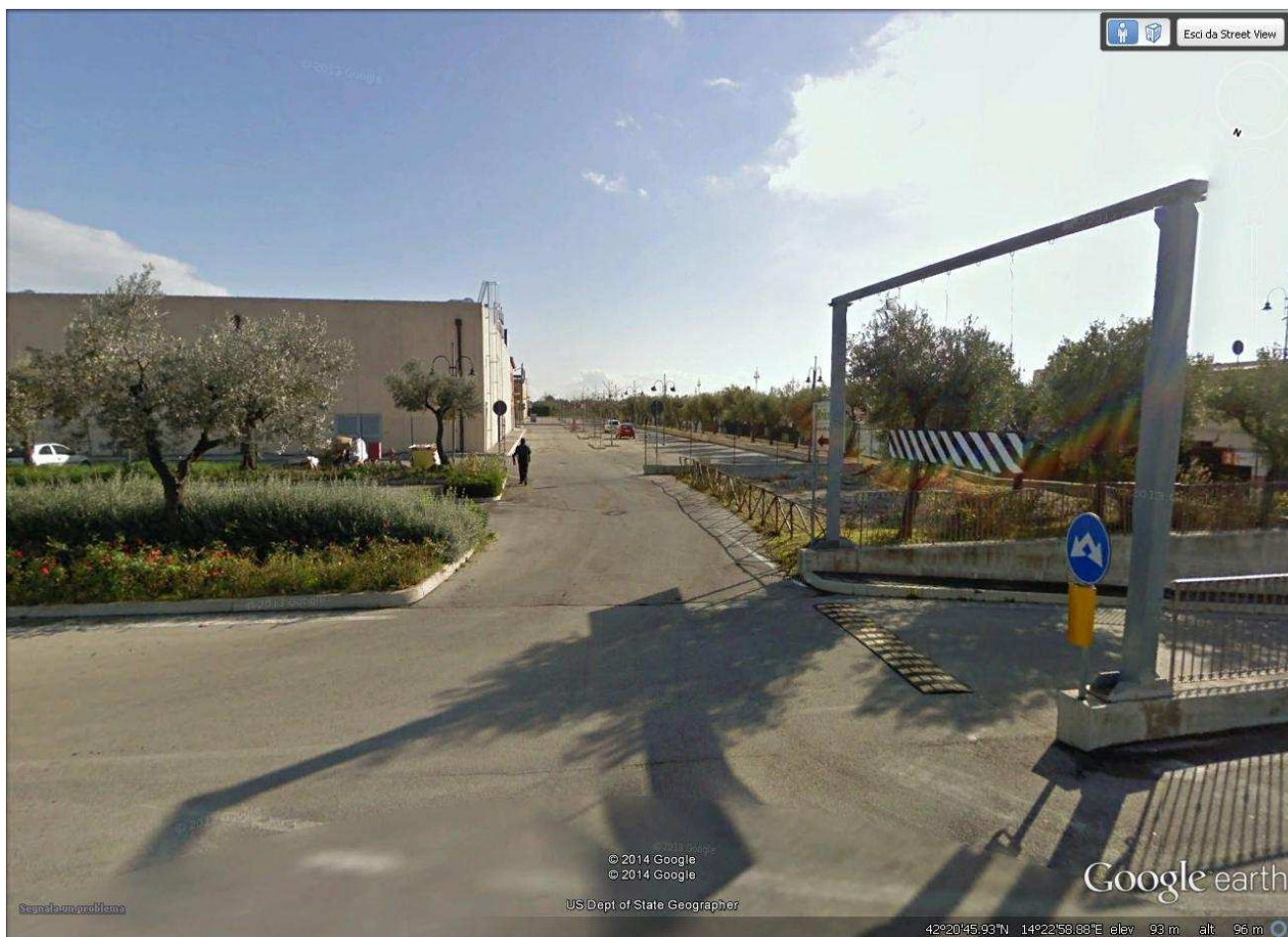


Immagine 5

4 – PROPOSTA D'INTERVENTO

Dalla consultazione degli elaborati grafici allegati alla presente, si evince che la viabilità dell'insediamento commerciale insiste su aree di proprietà del Comune di Ortona, rendendo quindi necessario interpellare l'Amministrazione Comunale per superare le criticità esposte al punto 3, criticità superabili intervenendo come segue:

- eliminazione del divieto d'accesso dalla rotonda ubicata ad ovest della MS1, rendendo a doppio senso di marcia il tratto stradale a nord delle Medie Superfici, compreso tra la rotonda stesa e "l'accesso principale";
- allargamento della sede stradale per facilitare l'ingresso dei mezzi pesanti "dall'accesso secondario";

La prima problematica è risolvibile intervenendo esclusivamente sulla segnaletica orizzontale e verticale presente in sede stradale mentre per la seconda si rende necessario eseguire su area pubblica, destinata prevalentemente a verde ed in minima parte a parcheggio, le seguenti opere edili:

- riduzione dell'area a verde con previsione di recupero delle essenze arboree esistenti;
- eliminazione di 1 parcheggio pubblico al fine di creare un'ulteriore corsia di immissione ed allargamento della sede stradale in prossimità del confine tra proprietà pubblica e privata;

Si dovrà inoltre intervenire in proprietà privata per lo spostamento di n.2 parcheggi esistenti.

5 – CONCLUSIONI

Si richiede a codesta rispettabile Amministrazione di valutare la presente proposta garantendo fin d'ora la disponibilità ad apportare le variazioni ritenute necessarie per il suo accoglimento, variazioni che non devono compromettere il superamento delle due criticità di cui al precedente punto 3.

Reggio Emilia, 24.02.2015

Ing. Luca Speroncini