



Osservazione n. **10** n. Prot. **2521/11** data Arrivo **20/01/2011** Esito **Parzialmente favorevole all'accoglimento**

Richiedente **TRAININI Mauro - tecnico incaricato**

a titolo **per Associazione, Ente, Società'** per **Gepar Immobiliare Srl**

DOCUMENTI INTERESSATI DALL'OSSERVAZIONE

Tavole o Elaborati del PGT

- DOCUMENTO DI PIANO
- PIANO DEI SERVIZI
- PIANO DELLE REGOLE Allegato 3 - Schede di intervento- CR 10
- DETERMINAZIONE RETICOLO IDRICO MINORE

DATI GENERALI DELL'AREA

Via / Piazza **via del Santuario / via Brasile - CR 10** civico

Superficie (mq) **13985**

Eventuali vincoli o servitù gravanti sull'immobile
Eventuali PIANI ATTUATIVI interessanti l'immobile

Foglio	Mappale	Sub
9	159	
9	160	
9	161	
9	162	
9	38	
9	174	
9	175	

Sintesi dell'osservazione

- 1) Si segnala un'incongruenza tra volume massimo assegnato, mc 26080, e la relativa SLP indicata, mq 4662. Dovrebbe essere pari a mc 26080:3= mq 8693.
- 2) Si chiede di aumentare il volume massimo assegnato, da mc 26080 a mc 35160. Questo sia per quanto evidenziato dall'analisi tecnico-economica eseguita per la valutazione dell'economicità dell'intervento, sia in rapporto all'indice fondiario applicato al CR 9 pari a mc 2,514/ mq; lo stesso indice, per il CR 10 è di mc 1,86/mq.
- 3) Si segnala la disponibilità della Società GEPAR per intraprendere un'iniziativa globale che accomuni entrambi i comparti CR 9 e CR 10.

Controdeduzione

- 1)- Favorevole all'accoglimento per le motivazioni che seguono: si tratta di un refuso di stampa. Infatti la SLP ammissibile è data dal Volume max assegnato diviso l'altezza virtuale di ml. 3,000 da cui ne deriva che ,per il comparto considerato, la Slp residenziale complessiva è pari a Mc. $26.080/3,00 = Mq. 8.693,34$ anziché mq.4.662,00.
All'Allegato 3-"Schede di intervento comparti di riqualificazione"- CR10 verrà sostituito il valore corrispondente alla SLP residenziale come sopra esposto.
- 2)- Contrario all'accoglimento per le motivazioni che seguono: si ribadisce la scelta, già operata con il PRG vigente, di delocalizzare le destinazioni urbanistiche produttive presenti all'interno del tessuto residenziale consolidato che, tra l'altro, non possiede una struttura viabilistica adeguata a sopportare un traffico potenzialmente sviluppabile da tali destinazioni; il tutto secondo gli obiettivi specifici delle schede di intervento dei Comparti di Riqualificazione -Allegto 3 alle NTA del PdR e più in generale negli indirizzi sviluppati nel Documento di Piano. Si ricorda che la destinazione ad Ambito Residenziale è indipendente dal tipo di attività che oggi occupa l'area e, se mantenuta, potrebbe consentire in futuro l'insediamento di altre attività delle quali non è oggi prevedibile l'impatto.
Esaminata la proposta, si ritiene che l'incremento volumetrico sia urbanisticamente insostenibile dato il contesto urbanizzato esistente: infatti, ciò significherebbe o aumentare le dimensioni planimetriche degli edifici nella scheda di progetto (già di significative dimensioni), oppure alzare da 4 piani attuali a 6 piani gli edifici previsti: il limite di altezza espresso in numero di piani previsti dalla scheda, è il risultato di una analisi effettuata sul territorio per comparti omogenei, rilevando il dato altimetrico prevalente per ogni singolo comparto e senza considerare come riferimento ammissibile le massime altezze esistenti.
- 3) - Contrario all'accoglimento per le motivazioni che seguono: preso atto che la previsione di riqualificazione urbanistica già prevista dal PRG vigente, sia per dimensionamento che per disegno urbanistico unitario, non ha trovato in questi 10 anni attuazione principalmente per mancanza di comuni intenti delle proprietà interessate, con i PGT adottato si è inteso rendere indipendente l'attuazione due comparti (CR9 e CR10). Pertanto si riconferma la previsione di PGT.

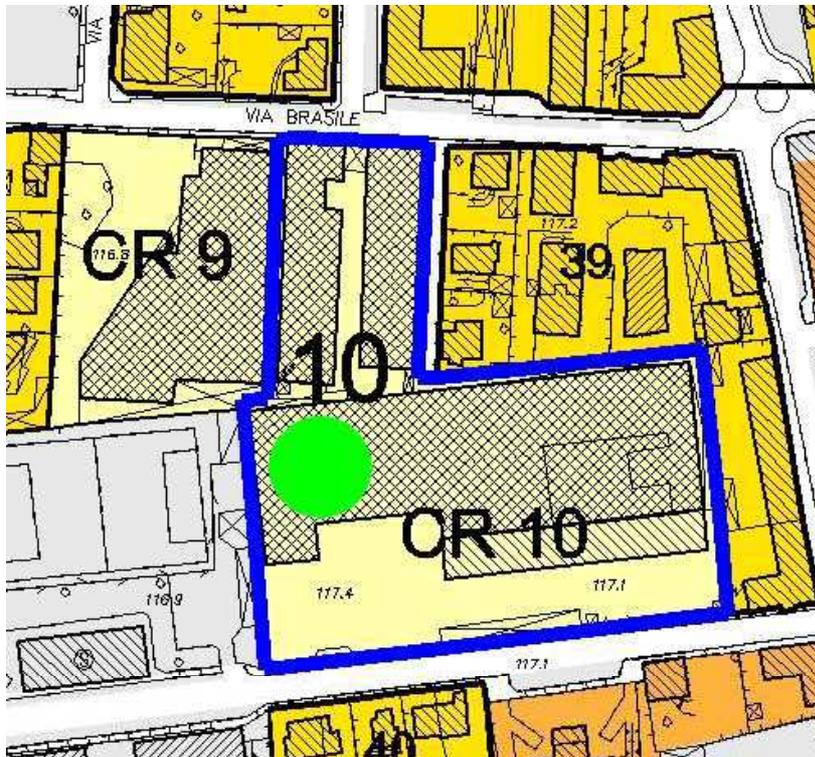


Osservazione n. **10** n. Prot. **2521/11** data Arrivo **20/01/2011** Esito **Parzialmente favorevole all'accoglimento**

Richiedente **TRAININI Mauro - tecnico incaricato**

a titolo **per Associazione, Ente, Società'** per **Gepar Immobiliare Srl**

STRALCIO CARTOGRAFICO ADOTTATO



STRALCIO CARTOGRAFICO MODIFICATO