



Osservazione n. **21** n. Prot. **2908/11** data Arrivo **21/01/2011** Esito **Contrario all'accoglimento**

Richiedente **ALDERA Elena - amministratore unico e legale rappresentante**

a titolo **per Associazione, Ente, Società'** per Immobiliare Lago Malaspina Srl

DOCUMENTI INTERESSATI DALL'OSSERVAZIONE

Tavole o Elaborati del PGT

- DOCUMENTO DI PIANO
- PIANO DEI SERVIZI
- PIANO DELLE REGOLE Tavole 7-7e, NTA, Abaco ex zone B2
- DETERMINAZIONE RETICOLO IDRICO MINORE

DATI GENERALI DELL'AREA

Via / Piazza **via Nuova Rivoltana** civico **2** Foglio Mappale Sub

Superficie (mq) Eventuali vincoli o servitù gravanti sull'immobile
Eventuali PIANI ATTUATIVI interessanti l'immobile

Sintesi dell'osservazione

- 1) Si propone, per quanto riguarda l'area commerciale, di consentire anche la funzione residenziale mediante Permesso di Costruire Convenzionato con proposta planivolumetrica degli edifici e che preveda la cessione o l'asservimento ad uso pubblico del lago; questo come previsto dalla LR 12/2005 agli art. 10, comma 3, lettera f), art. 51 comma 1.
Si indicano anche gli indici da adottare dopo la conversione alle funzioni residenziali;
- 2) Si propone, per quanto riguarda l'ambito residenziale n. 81 di fissare una SF pari a mq 6574, non considerando quindi le variazioni del livello del lago;
- 3) Si propone, per quanto riguarda l'ambito residenziale n. 81, di aumentare il numero di piani consentiti da 2 a 3 e di aggiungere la tipologia edilizia n. 4 tra quelle ammissibili: indirettamente viene chiesto di portare il RC dal 30% al 40% per uniformarlo a quanto previsto al Punto 1) che precede

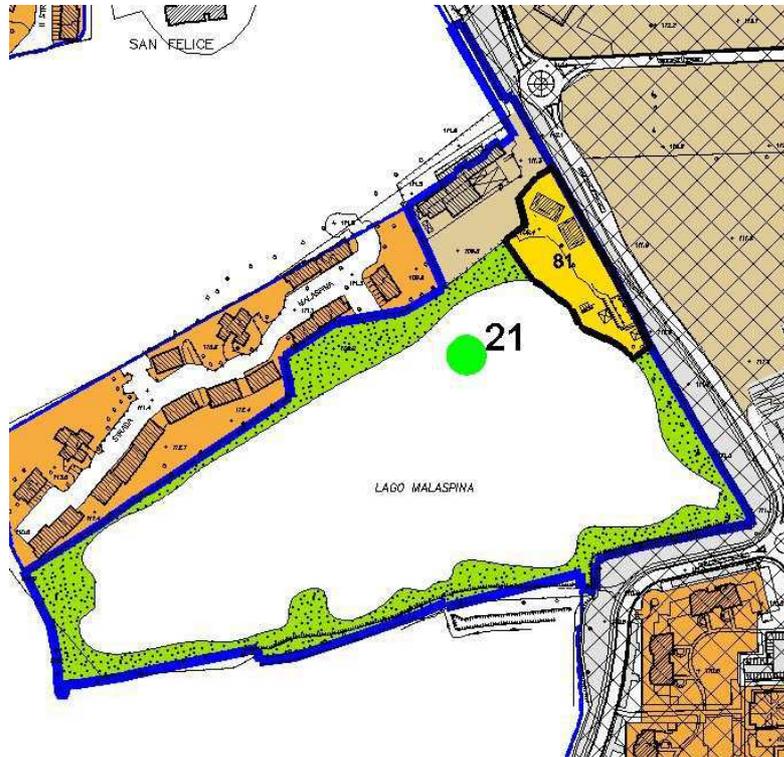
Controdeduzione

- 1) Contrario all'accoglimento per i motivi che seguono.
Il PGT ha, attraverso il quadro ricognitivo, provveduto a classificare il territorio comunale anche in considerazione delle attività già oggi insediata sul territorio e si è posto l'obiettivo di mantenere e favorire le piccole attività imprenditoriali a qualsiasi livello, quale quella di ristorazione nel caso specifico. Infatti, il PdR, negli "Ambiti commerciali, terziari, ricettivi (ex D4)" prevede, oltre alle altre funzioni commerciali, di servizi e ricettive, le attività commerciali di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, dove la permanenza degli utenti abbia carattere temporaneo e comporti la prestazione di servizi. La destinazione residenziale ammessa per questi ambiti (art. 13.2 lett. B- destinazione incompatibili) è solo quella legata all'attività principale nella quantità massima stabilita dall'art. 25.4 delle NTA del PdR.
Alla luce di quanto sopra si ritiene quindi di riconfermare la classificazione operata dal PdR ad "Ambiti commerciali, terziari, ricettivi (ex D4)".
- 2) Contrario all'accoglimento per i motivi che seguono. Si richiama la definizione (operata dall'art.4 - punto 18- dalle NTA del PdR) di "Lotto di pertinenza", identificato come l'area su cui devono essere calcolati gli indici di edificabilità (controllo della densità edilizia) e tutti gli altri indici oggetto delle presenti norme e corrispondente al lotto originario che ha consentito la realizzazione dell'edificio. Qualora detta superficie non sia riscontrabile dai titoli abilitativi, da strumenti attuativi o da altri documenti aventi valore probatorio, si ritiene che la verifica vada fatta attraverso le misurazioni reali del lotto fondiario interessato al momento della presentazione del titolo abilitativo e non assumendo a priori valori virtuali poco riscontrabili.
- 3) Contrario all'accoglimento per i motivi che seguono. Il rapporto di copertura - RC - dell'ambito 81 (già ambito 82 nel PRG) è già stato modificato al fine di adeguarlo alle esigenze manifestate dall'osservante. Per quanto riguarda le altezze, si ritiene di riconfermare la tipologia dei 2 piani fuori terra proposti dal PGT in considerazione del contesto naturalistico in cui le abitazioni dell'osservante sono ubicate, contesto classificato ad "alta sensibilità paesaggistica dal " Piano del paesaggio" (Tav. 5 - Piano del Paesaggio- Sintesi Sensibilità Paesaggistica, allegata al PdR).



Osservazione n.	21	n. Prot.	2908/11	data Arrivo	21/01/2011	Esito	Contrario all'accoglimento
Richiedente	ALDERA Elena - amministratore unico e legale rappresentante						
a titolo	per Associazione, Ente, Società'	per	Immobiliare Lago Malaspina Srl				

STRALCIO CARTOGRAFICO ADOTTATO



STRALCIO CARTOGRAFICO MODIFICATO