



Osservazione n. **59** n. Prot. **3612/11** data Arrivo **24/01/2011** Esito **Parzialmente favorevole all'accoglimento**

Richiedente **ARCADIPANE Enrico - legale rappresentante**

a titolo **per Associazione, Ente, Società'** per **Corrado Arcadipane & C. s.s.**

DOCUMENTI INTERESSATI DALL'OSSERVAZIONE

Tavole o Elaborati del PGT

- DOCUMENTO DI PIANO
- PIANO DEI SERVIZI
- PIANO DELLE REGOLE
- DETERMINAZIONE RETICOLO IDRICO MINORE

DATI GENERALI DELL'AREA

Via / Piazza **via Pisa-CR 4** civico Foglio **6** Mappale **273** Sub **6**
 Superficie (mq) Eventuali vincoli o servitù gravanti sull'immobile
 Eventuali PIANI ATTUATIVI interessanti l'immobile

Sintesi dell'osservazione

- 1) Si segnala che il perimetro del CR 4 dovrebbe essere rettificato, in quanto include anche un piccolo mappale, fg. 6 mappale 932, di proprietà di terzi;
- 2) Si chiede che venga riconosciuta la possibilità di realizzare una SLP residenziale pari a quella produttiva attualmente esistente, pari a mq 2.774;
- 3) Si chiede che venga specificato che l'intera SLP potrà essere ceduta a libero mercato, senza alcun obbligo convenzionale;
- 4) Si chiede che, tra i contenuti delle schema planivolumetrico, non venga ricompresa la localizzazione dei parcheggi;
- 5) Si chiede che venga specificato quali tra i contenuti delle schema planivolumetrico siano ritenuti "vincolanti";
- 6) Si chiede che venga cancellato l'art. 16 delle NTA del PdR

OPPURE IN VIA SUBORDINATA

- 1) Si chiede che venga espressamente esclusa l'applicabilità dell'art. 16 delle NTA del PdR per il CR 4.

Controdeduzione

- 1) Favorevole all'accoglimento pertanto si provvderà alla modifica del perimetro del comparto escludendo il mappale in questione. Tale possibilità è comunque già prevista all'Art. 20 - Comparti di Riqualificazione - CR -, punto 2- Modalità di attuazione - Schede di Intervento, - che ammette i discostamenti dalle prescrizioni della scheda quando sia necessario adattare le prescrizioni alle misurazioni reali del comparto interessato;
- 2) Contrario all'accoglimento per motivi che seguono. Premesso che gli obiettivi del piano sono tesi a :
 - Riqualificare il patrimonio edilizio esistente sostituendo porzioni di tessuto urbano i cui caratteri edilizi e morfologici non risultano coerenti con il contesto circostante.
 - proporre interventi di riqualificazione urbana finalizzati a sostituzione di edifici esistenti che risultano già in parte dismessi o sottoutilizzati da attività produttive ancora presenti;
 - garantire la realizzazione di opere di interesse collettivo, necessarie alla soddisfazione di esigenze della "città pubblica", anche attraverso l'intervento del privato.
 Ciò premesso, esaminata la proposta si ritiene che la capacità edificatoria in SLP, prevista per il CR4 già peraltro maggiore di quella individuata per lo stesso comparto nel Prg (CIS 11), sia, con riferimento alla superficie del lotto, adeguata e sostenibile dal punto di vista economico, mentre un suo ulteriore aumento, come chiesto dall'osservante, comporterebbe una sensibile alterazione del carico urbanistico non compatibile con l'inserimento del comparto nell'intorno e ciò significherebbe altresì o aumentare le dimensioni planimetriche degli edifici nella scheda di progetto, già di significative dimensioni, oppure alzare da 3 piani attuali a 6 piani circa gli edifici previsti. Si ricorda inoltre che la destinazione di ambito rediedenziale è indipendente dal tipo di attività che oggi occupa l'area che può essere mantenuta fino alla sua completa sostituzione con la nuova funzione residenziale prevista.
- 3) Contraria all'accoglimento in quanto. Si ricorda quanto previsto dal Documento di Piano, Indirizzi, capitolo 3,6 "Le politiche di riequilibrio sociale" e precisamente: "[...] una parte della volumetria, complessivamente non inferiore al 20%, realizzabile in tutti gli ambiti d'intervento ad uso prevalentemente residenziale, compresi nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole, dovrà essere ceduta a un prezzo convenzionato con l'Ente comunale o offerta in affitto, anche promuovendone nuove modalità (housing sociale), prevalentemente ai ceti sociali più disagiati e alle giovani generazioni. Tale indicazione vale sia per gli Ambiti di Trasformazione che per i Comparti di Riqualificazione ed a tale proposito in accoglimento della osservazione n° 68, punto 12) un apposito inciso viene inserito anche al Capo II - DISCIPLINA DEGLI AMBITI URBANISTICI, Art. 20 - Comparti di Riqualificazione / CR e all'Art. 21 - Ambiti di Trasformazione - AT -
- 4) Favorevole all'accoglimento per i motivi che seguono. Preso atto delle motivazioni addotte dall'osservante, conseguentemente alla modifica apportata al planivolumetrico all'Ambito di Trasformazione -AdT3- in all'accoglimento dell'osservazione n° 64, nella scheda del CR4 i parcheggi previsti in lato est vengono allocati sul lato ovest delle viabilità di progetto con modificazione dei seguenti parametri:
 - la Superficie fondiaria indicativa passa da mq. 1.596 a mq. 1.956,00
 - il contributo minimo al sistema dei servizi passa 50 mq/ab a 38 mq/ab (maggiore comunque dei 35 mq./ab quale dotazione minima prevista dal piano) con una dotazione interna al comparto che passa da mq. 1601,00 a mq. 1241,00. rimangono di conseguenza invariati tutti gli altri parametri previsti dalla scheda stessa.
- 5) Favorevole all'accoglimento. Si richiama a tale proposito quanto riportato all'Art. 20 - Comparti di Riqualificazione - CR - punto 2. Modalità di attuazione - Schede di Intervento- circa i parametri prescrittivi e non dei comparti.
- 6) Contrario all'accoglimento. Si conferma l'art.16 come adottato per i motivi espressi negli indirizzi del Documento di Piano ed in quanto per la gestione dei meccanismi che stanno alla base di questa azione il Comune predisporrà un Regolamento attuativo con relativo manuale operativo e



Osservazione n. **59** n. Prot. **3612/11** data Arrivo **24/01/2011** Esito **Parzialmente favorevole all'accoglimento**

Richiedente **ARCADIPANE Enrico - legale rappresentante**

a titolo **per Associazione, Ente, Società'** per Corrado Arcadipane & C. s.s.

istituirà un Servizio di Gestione.

1) In subordine- vedi risposta di cui al punto 6) che precede.

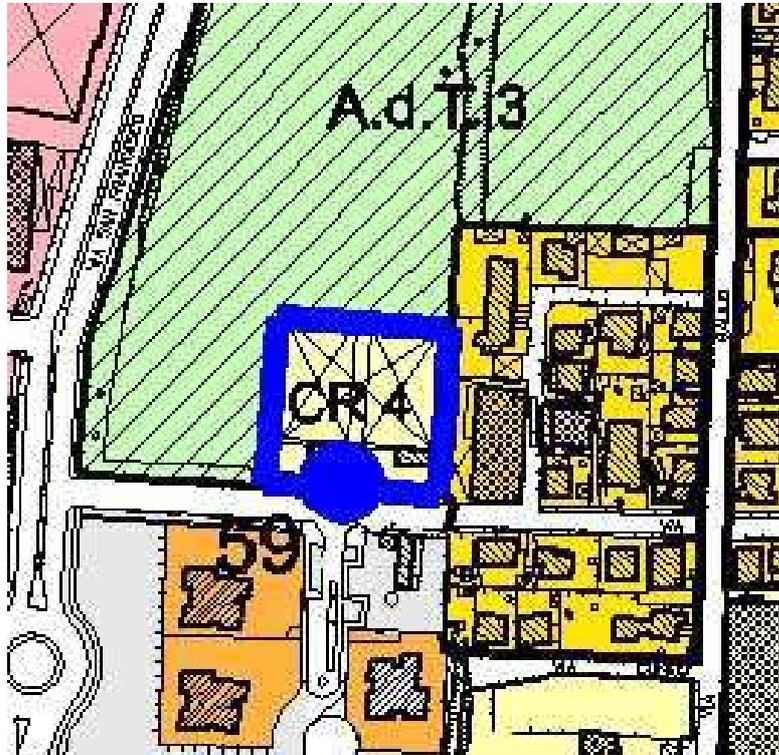


Osservazione n. **59** n. Prot. **3612/11** data Arrivo **24/01/2011** Esito **Parzialmente favorevole all'accoglimento**

Richiedente **ARCADIPANE Enrico - legale rappresentante**

a titolo **per Associazione, Ente, Società'** per **Corrado Arcadipane & C. s.s.**

STRALCIO CARTOGRAFICO ADOTTATO



STRALCIO CARTOGRAFICO MODIFICATO