OSS. n.35

Sintesi:

1. in primo luogo che siano stralciate le varie proprietà dal Piano Urbanistico Attuativo previsto in modo da renderle ognuna autonoma di poter realizzare i propri interventi edilizi in programma con tempi celeri, dotandole con una categoria d'intervento congrua per le proprie esigenze.
2. in secondo luogo che, tutta la superficie dell'ex albergo Moderno, sia destinata ad uso direzionale (uffici) stante la buona richiesta commerciale per tali spazi a discapito del residenziale.
3. viste le precarie condizioni statiche dell'immobile e la possibilità di un ampliamento nello spazio al piano primo dove ora è presente un'ampia terrazza piana che sia concessa la categoria d'intervento di addizione volumetrica di tipo 2 (AV2) con la relativa possibilità di demolizione con ricostruzione ed ampliamento

Modifiche alla controdeduzione: (parzialmente accolta)

PUNTO 1: ~~Si ritiene di accogliere la richiesta modificando lo strumento di attuazione da Piano Attuativo a Progetto Unitario di Intervento. Inoltre sarà data la possibilità in sede di PUC di modificare il disegno dei lotti in modo tale da poter eventualmente riconfigurarli in funzione delle diverse esigenze delle diverse proprietà pur a fronte comunque di un progetto di intervento unitario. Allo stesso tempo sarà consentito in sede di PUC anche una diversa distribuzione delle quantità fermo restando la superficie massima complessiva prevista dalle norme del PO.~~

Le previsioni del PO sono finalizzate ad ottenere un coordinamento dell'intervento tra le proprietà in modo tale da attuare un recupero organico dell' intero complesso. Considerato però che, alla luce del protrarsi negli anni delle condizioni di degrado architettonico ed ambientale senza che le parti interessate riescano a trovare un accordo per la presentazione di un progetto unitario, si ritiene non vi siano in alcun modo le condizioni per poter effettivamente attuare quanto previsto dalla ATPA31, anche in relazione a quanto richiesto da altra parte della proprietà con l'osservazione n.43. Per tali motivi si ritiene accoglibile la richiesta di stralcio delle varie proprietà della ATPA31, attraverso l'eliminazione di tale previsione. L'area interessata pertanto sarà ricondotta al sottosistema R4, nel cui contesto risulta ubicata, con rimando alle norme di cui all'art.84, con la precisazione che l'intervento in questo caso concesso non sarà ri5, come nella norma suddetta ma ri4. A tale scopo nella tavola "usi del suolo e modalità di intervento sarà inserita la sigla specifica ri4.

PUNTO 2: ~~In considerazione della limitata disponibilità nella UTOE 4 di riferimento di superfici ad uso direzionale si ritiene di poter accogliere solo in parte la richiesta elevando la quantità di direzionale di ulteriori 600 mq. di SE riducendo conseguentemente e proporzionalmente quella ad uso residenziale, mantenendo inalterata la quantità complessiva per tutte le funzioni di SE pari a mq. 3545.~~

Riconducendo l'area al sottosistema R4, la destinazione richiesta risulta ammessa.

PUNTO 3: Si ritiene che i volumi presenti nel lotto siano già alquanto consistenti senza la necessità di doverli aumentare e visto anche che il PO consente un cambio d'uso verso destinazioni di maggior pregio commerciale.

OSS. n. 4

Sintesi:

Richiede la modifica della dimensione minima delle aree di pertinenza (2500 mq.) di cui all'art.99 delle NTA

Modifiche alla controdeduzione: (parzialmente accolta)

~~L'osservazione non risulta accoglibile in quanto l~~ La dimensione minima delle aree di pertinenza (2500 mq.) è definita dal Piano Strutturale all'art.117. Per rendere la norma del

OSS. 43

Sintesi:

1. che sia stralciato il lotto 1 dalla ATPA031 e che gli sia assegnata la categoria ri3
2. la conferma dei 600 mq. di SE x il lotto 1
3. la modifica della destinazione in commerciale Tc1
4. in subordine di mantenere inalterato il lotto come individuato nel PO consentendo però di operare autonomamente senza coinvolgere i lotti 2 e 3

Modifiche alla controdeduzione: (parzialmente accolta)

PUNTO 1: Le previsioni del PO sono finalizzate ad ottenere un coordinamento dell'intervento tra le proprietà in modo tale da attuare un recupero organico dell' intero complesso. ~~Per tale motivo non si ritiene di dover accogliere la richiesta di stralcio del lotto 1 dalla ATPA030.~~ Considerato però che, alla luce del protrarsi negli anni delle condizioni di degrado architettonico ed ambientale senza che le parti interessate riescano a trovare un accordo per la presentazione di un progetto unitario, si ritiene non vi siano in alcun modo le condizioni per poter effettivamente attuare quanto previsto dalla ATPA31, anche in relazione a quanto richiesto da altra parte della proprietà con l'osservazione n.35. Per tali motivi si ritiene accoglibile la richiesta di stralcio del lotto 1 della ATPA31, attraverso l'eliminazione di tale previsione. L'area interessata pertanto sarà ricondotta al sottosistema R4, nel cui contesto risulta ubicata, con rimando alle norme di cui all'art.84, con la precisazione che l'intervento in questo caso concesso non sarà ri5, come nella norma suddetta ma ri4 pur se nell'osservazione si richiede ri3. L'intervento richiesto però, in caso di demolizione con ricostruzione, richiede la ricostruzione di tipo fedele, quindi con il mantenimento degli stessi materiali. Si ritiene invece di consentirne la ricostruzione anche con modifica dei material esistentim, nel rispetto della sagoma originaria. A tale scopo nella tavola "usi del suolo e modalità di intervento sarà inserita la sigla specifica ri4.

PUNTO 2: ~~Per il lotto 1 sarà mantenuta l'indicazione dei 600 mq. di SE residenziale.~~ In relazione a tale richiesta ed in conseguenza dell'accoglimento del punto precedente, con lo stralcio del lotto dalla ATPA31 e la riconduzione del lotto alle prescrizioni di cui all'art.84, l'intervento concesso è quello di ristrutturazione edilizia di tipo ri4, cioè con possibile demolizione e ricostruzione senza modifica della volumetria originaria. I 600 mq. di SE residenziale pertanto non possono essere mantenuti.

PUNTO 3: ~~In relazione al le quantità residue del PS stabilite dal dimensionamento del PS per l'UTOE 4 di riferimento non si ritiene di poter accogliere la richiesta in quanto la superficie SE disponibile per le attività commerciali (medie strutture di vendita) risultano pressochè esaurite.~~ Si ritiene che, in relazione a quanto richiesto, cioè il mantenimento dell'attività esistente (rimessaggio e noleggio van e auto), la destinazione più idonea sia quella direzionale e di servizio. Riconducendo l'area al sottosistema R4, tale destinazione risulta ammessa.

PUNTO 4: In relazione all'accoglimento dei precedenti punti decade la richiesta in subordine. ~~La richiesta può essere in parte accolta modificando lo strumento di attuazione da Piano Attuativo a Progetto Unitario di Intervento. Inoltre sarà data la possibilità in sede di PUC di modificare il disegno dei lotti in modo tale da poter eventualmente riconfigurarli in funzione delle diverse esigenze delle diverse proprietà pur a fronte comunque di un progetto di intervento unitario. Allo stesso tempo sarà consentito in sede di PUC anche una diversa distribuzione delle quantità fermo restando la superficie massima complessiva prevista dalle norme del PO.~~

PO più aderente a quella del PS si introduce la precisazione che la prescrizione riferita all'area minima si applica solo nel caso in cui il cambio d'uso comporti la deruralizzazione dell'edificio. ~~e pertanto tale norma non può essere modificata in sede di Variante al PO. La possibilità di modificare e/o rivedere tale norma potrà essere eventualmente valuatata in sede di Piano Strutturale Intercomunale attualmente in fase di elaborazione~~

OSS.n.68

Sintesi:

Chiedono mutamento della previsione della scheda ATPUC92 prevedendone anziché la destinazione residenziale, quella commerciale artigianale.

Modifiche alla controdeduzione: (accolta)

La richiesta è accolta. Tutte le prescrizioni della scheda, tranne la destinazione d'uso, che sarà modificata secondo richiesta, rimarranno invariate. Si precisa inoltre che l'intervento sarà attuabile solo a valle della risoluzione definitiva delle questioni di legittimità dei volumi presenti e della loro successiva completa demolizione.

Si precisa che nell'elaborato modificato: **Progetti norma aree di trasformazione. Elab. 6. Allegato 3 alle NTA**: oltre alla modifica della destinazione d'uso da residenziale in commerciale/artigianale dovrà essere inserito che l'intervento sarà attuabile solo a valle della risoluzione definitiva delle questioni di legittimità dei volumi presenti e della loro successiva completa demolizione.