

**Controdeduzioni alle osservazioni alla variante al
PRG relativa al compendio centrale della zona
Valdario Sud in comune di Chioggia
Adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 12
del 26/02/2015**

OSSERVAZIONE N. 001
PROT. n. 14838 DEL 09/04/2015

OSSERVANTE: **BOSCOLO GIOVANNI BACHETO E DORIA MARA.**

ARGOMENTO N. 1

SINTESI DELL'ARGOMENTO

Premesso che nell' area identificata al NCTU al foglio 38 mappale 227 insiste un'attività commerciale regolarmente autorizzata ad uso carrozzeria e punto di revisione autoveicoli autorizzato dalla Motorizzazione Civile,

La presenza dell'attività genera delle distanze dalla nuova edificazione che per tale motivo si trova ad essere ridotta.

La previsione che impone la realizzazione di un'ampia fascia di verde pubblico lungo la Romea e la realizzazione di capannoni a "schiera " con limitata area a parcheggio implica l'impossibilità di mantenere le due attività esistenti.

Affinché il lotto possa godere della piena edificabilità l'attività dovrebbe essere soppressa.

L'area sia stralciata dalla variante urbanistica al PRG relativa al compendio centrale della zona Valdario sud;

CONTRODEDUZIONE

Non è possibile accogliere la richiesta in quanto, l'area è compresa nel perimetro di un piano urbanistico attuativo previsto dal PRG vigente e la procedura di variante, prevista dal comma 4 dell'art. 50 della Legge Regionale 61/85, non permette la possibilità di trasformare l'intervento attuativo in intervento diretto.

La suddivisione dei lotti all'interno dei comparti è puramente indicativa, il piano attuativo può variare la distribuzione e il numero dei lotti mantenendo però inalterate le quantità previste dalla scheda relativa al rimboschimento, al parcheggio, al verde pubblico, alla viabilità, alle fasce di rispetto e alla quantità edificatoria.

SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'ARGOMENTO N.1 DELL'OSSERVAZIONE

ARGOMENTO N. 2

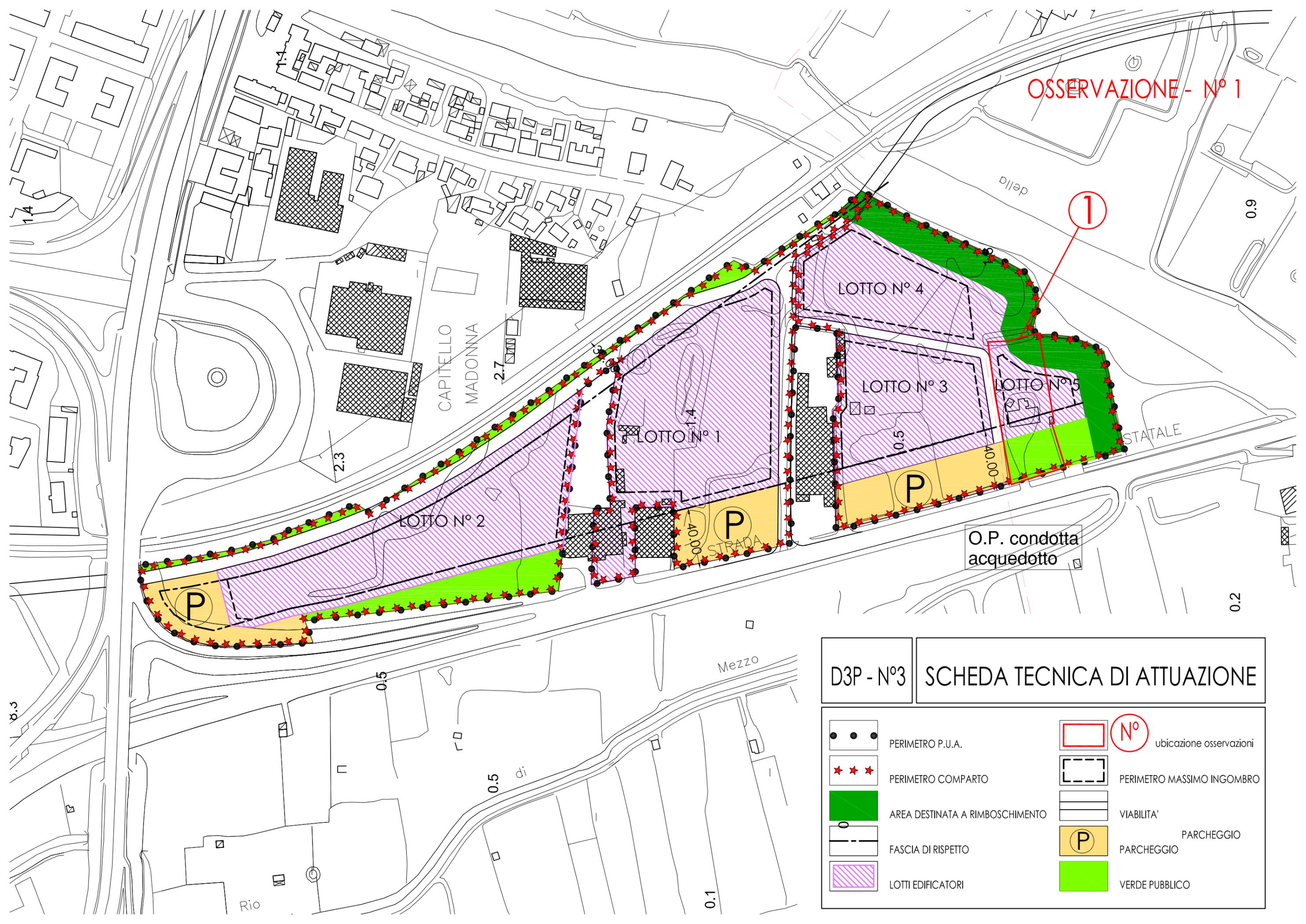
SINTESI DELL'ARGOMENTO

L'area identificata al foglio 38 mappale 227 abbia zonizzazione D2.1.

CONTRODEDUZIONE

La richiesta sostanzialmente riguarda la modalità di attuazione da intervento attuativo ad intervento diretto (D2.1), come precisato al precedente punto la procedura di variante prevista dal comma 4 dell'art. 50 della Legge Regionale 61/85 non permette la possibilità di trasformare l'intervento attuativo in intervento diretto.

SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'ARGOMENTO N. 2 DELL'OSSERVAZIONE



D3P - N°3 **SCHEMA TECNICA DI ATTUAZIONE**

	PERIMETRO P.U.A.		ubicazione osservazioni
	PERIMETRO COMPARTO		PERIMETRO MASSIMO INGOMBRO
	AREA DESTINATA A RIMBOSCHIMENTO		VIABILITA'
	FASCIA DI RISPETTO		PARCHEGGIO
	LOTTE EDIFICATORI		VERDE PUBBLICO

OSSERVAZIONE N. 002

PROT. n. 14846 DEL 09/04/2015

OSSERVANTE: **IMMOBILIARE SOLE sas**

ARGOMENTO N. 1

SINTESI DELL' ARGOMENTO

Premesso che la ditta è proprietaria dei terreni censiti al NCT foglio 38 mappali 984,982,986,213,224, 211,985,983,987,1254,1256,1091 e 1093.

I terreni in premessa sono stati stralciati dall'A.I.U. D3P/3 attribuendo una destinazione urbanistica diversa da quella attribuita dal vigente PRG, perdendo i diritti edificatori acquisiti.

CONTRODEDUZIONE

Avendo la variante in oggetto stralciato solo le aree relative alle attività produttive di cui all'art. 126 e art. 30 della L.R. 61/85, non è corretta l'affermazione del richiedente laddove asserisce che con la presente variante sono state stralciate le aree della proprietà dall'ambito del piano attuativo con la conseguente perdita di capacità edificatoria.

SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'ARGOMENTO N. 1 DELL'OSSERVAZIONE

ARGOMENTO N. 2

SINTESI DELL' ARGOMENTO

Nella variante è stato previsto un unico accesso alla S.S. Romea e questo insiste nel comparto A per cui, il comparto B, per la sua realizzazione è vincolato al fatto che il comparto A realizzi la viabilità inserita all'interno del proprio ambito.

Al fine di evitare una ingiusta compressione e dipendenza alla realizzazione dei diritti del comparto B si chiede che venga ripristinato un unico comparto, che la strada interna venga allargata e che la stessa si prolunghi fino alla S.S. Romea creando così un secondo accesso autonomo che serva il comparto B.

CONTRODEDUZIONE

Nella variante è stato previsto un unico accesso alla S.S. Romea in quanto nel voto di approvazione dei patti territoriali, l'ANAS ha chiesto, in virtù della pericolosità della strada statale Romea, che gli accessi fossero ridotti a uno.

Si è cercato pertanto di mantenere l'accesso esistente e consentire l'accesso ai due comparti tramite una viabilità parallela alla rete ferroviaria.

Considerato che per ottenere l'agibilità di qualsiasi immobile presente nel comparto A è necessario siano realizzate e cedute al comune tutte le opere di urbanizzazione (compresa la strada che si estende nel comparto B) non si ravvisa il problema, si ribadisce che la presenza di due comparti non impedisce la formazione di un unico consorzio che li comprenda tutti e due.

SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'ARGOMENTO N. 2 DELL'OSSERVAZIONE

ARGOMENTO N. 3

SINTESI DELL'ARGOMENTO

Il rimboschimento grava totalmente sul comparto B con riduzione della superficie fondiaria disponibile per il collocamento dei diritti edificatori. Per cui si chiede venga mantenuto un unico comparto in modo da non avere sperequazioni sulla distribuzione delle superfici riservate alle opere di urbanizzazione o quanto meno di rivedere la distribuzione e dislocazione delle stesse.

CONTRODEDUZIONE

Il rimboschimento è stato impartito come prescrizione dalla Regione nella fase di approvazione del PRG e fa parte delle opere di urbanizzazione di tutto l'ambito del piano attuativo che in questo caso comprende sia il comparto A che il comparto B.

SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'ARGOMENTO N. 3 DELL'OSSERVAZIONE

ARGOMENTO N. 4

SINTESI DELL'ARGOMENTO

I proprietari dei fabbricati esistenti hanno sempre espresso volontà contraria alla costituzione e/o adesione a qualsiasi forma di strumento urbanistico. Si chiede pertanto di scorporare e/o stralciare qualsiasi fabbricato che, con la propria rendita catastale possa in qualche modo influire negativamente sulla formazione del consorzio Urbanistico per legge necessario per dare attuazione al comparto.

CONTRODEDUZIONE

La richiesta sostanzialmente mira a modificare la modalità di attuazione dall'intervento attuativo all'intervento diretto, si precisa che la procedura di variante prevista dal comma 4 dell'art. 50 della Legge Regionale 61/85 non permette la possibilità di trasformare l'intervento attuativo in intervento diretto.

SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'ARGOMENTO N. 4 DELL'OSSERVAZIONE

ARGOMENTO N. 5

SINTESI DELL'ARGOMENTO

I terreni censiti al foglio 38 mappali 211, 985, 983, 987 sono destinati a strada la quale è compresa entro la perimetrazione del comparto A.

La gran parte dei terreni della scrivente sono collocati nel comparto B e non si vede perché i diritti scaturenti debbano fare parte di un altro comparto.

Si chiede il mantenimento di un unico comparto o quantomeno di rendere più omogeneo possibile i confini dei due comparti con i confini delle proprietà anche in termini di rispetto dei diritti edificatori.

CONTRODEDUZIONE

Si precisa che la suddivisione del piano attuativo in due comparti, mira a facilitare la realizzazione delle previsioni del Piano stesso, inoltre va sottolineato che i diritti edificatori esistenti e previsti dal PRG vigente con questa variante non vengono intaccati

SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'ARGOMENTO N. 5 DELL'OSSERVAZIONE

ARGOMENTO N. 6

SINTESI DELL'ARGOMENTO

Nella proposta di viabilità del comparto B non è tenuta nella dovuta considerazione l'esistenza di un tratto di condotta che collega l'acquedotto di Chioggia con quello di Venezia secondo il tracciato riportato nell'allegato C, condotta già esistente e per la quale gli enti preposti stanno procedendo alla trascrizione presso i pubblici registri immobiliari delle relative servitù delle quali, sia il privato proponente la variante e sia il comune non hanno tenuto in nessun conto.

Si chiede che l'amministrazione riveda l'intera variante introducendo un unico comparto al fine di rendere possibile la collocazione dei diritti edificatori dei proprietari dei terreni gravanti sulle suddette servitù.

CONTRODEDUZIONE

La presenza della condotta (nel comparto B) che collega l'acquedotto di Chioggia con quello di Venezia è stata evidenziata nelle tavole grafiche allegate alla variante.

Come precedentemente precisato, la suddivisione del piano attuativo in due comparti mira a facilitare la realizzazione delle previsioni del Piano stesso, la questione della viabilità interna del comparto "B" nonché la rete di sotto servizi vanno affrontati al momento di progettazione del piano attuativo.

SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'ARGOMENTO N. 6 DELL'OSSERVAZIONE

ARGOMENTO N. 7

SINTESI DELL'ARGOMENTO

Dal comparto D3P/3 sono stati stralciati solo gli ambiti regolamentati dalle schede tecniche delle attività produttive, normate dall'art. 126 e dall'art. 30 della L.R. 61/1985.

Si propone di mantenere un unico comparto come previsto dal PRG e che oltre allo stralcio degli ambiti regolati dalle schede tecniche delle attività produttive vengano stralciati dall'ambito del comparto D3P/3 tutti i fabbricati esistenti dando così la possibilità ai soli proprietari di terreni di costruire un valido ed efficace consorzio urbanistico.

CONTRODEDUZIONE

Non è possibile stralciare dal comparto D3P/3 tutti i fabbricati esistenti in quanto non è possibile con la variante al PRG, variare la zonizzazione dell'area e trasformare in intervento diretto un intervento attuativo previsto da PRG.

Come precedentemente precisato, la suddivisione del piano attuativo in due comparti mira a facilitare la realizzazione delle previsioni del Piano stesso, La presenza di due comparti non impedisce la formazione di un unico consorzio che li comprenda entrambi.

SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'ARGOMENTO N. 7 DELL'OSSERVAZIONE

ARGOMENTO N. 8

SINTESI DELL'ARGOMENTO

Nello strumento vigente a fronte di un ambito di comparto di mq 73.128 di una superficie territoriale di mq 67849 e di una superficie fondiaria di mq 42745 si ha una superficie massima coperta di mq 17.098 pari al 40% della superficie fondiaria.

Nella variante l'ambito dei comparti è di mq 40.670 mq con una superficie territoriale di mq 35391 la somma delle superfici fondiarie dei comparti A e B mq 65480

La superficie coperta massima dei due comparti risulta di 26192 mq > di 17.098

In realtà la superficie fondiaria al netto della superficie della viabilità del verde e dei parcheggi risulta di mq 41.227 per cui la superficie coperta, calcolata al 40% della superficie fondiaria mq 46.490,80.

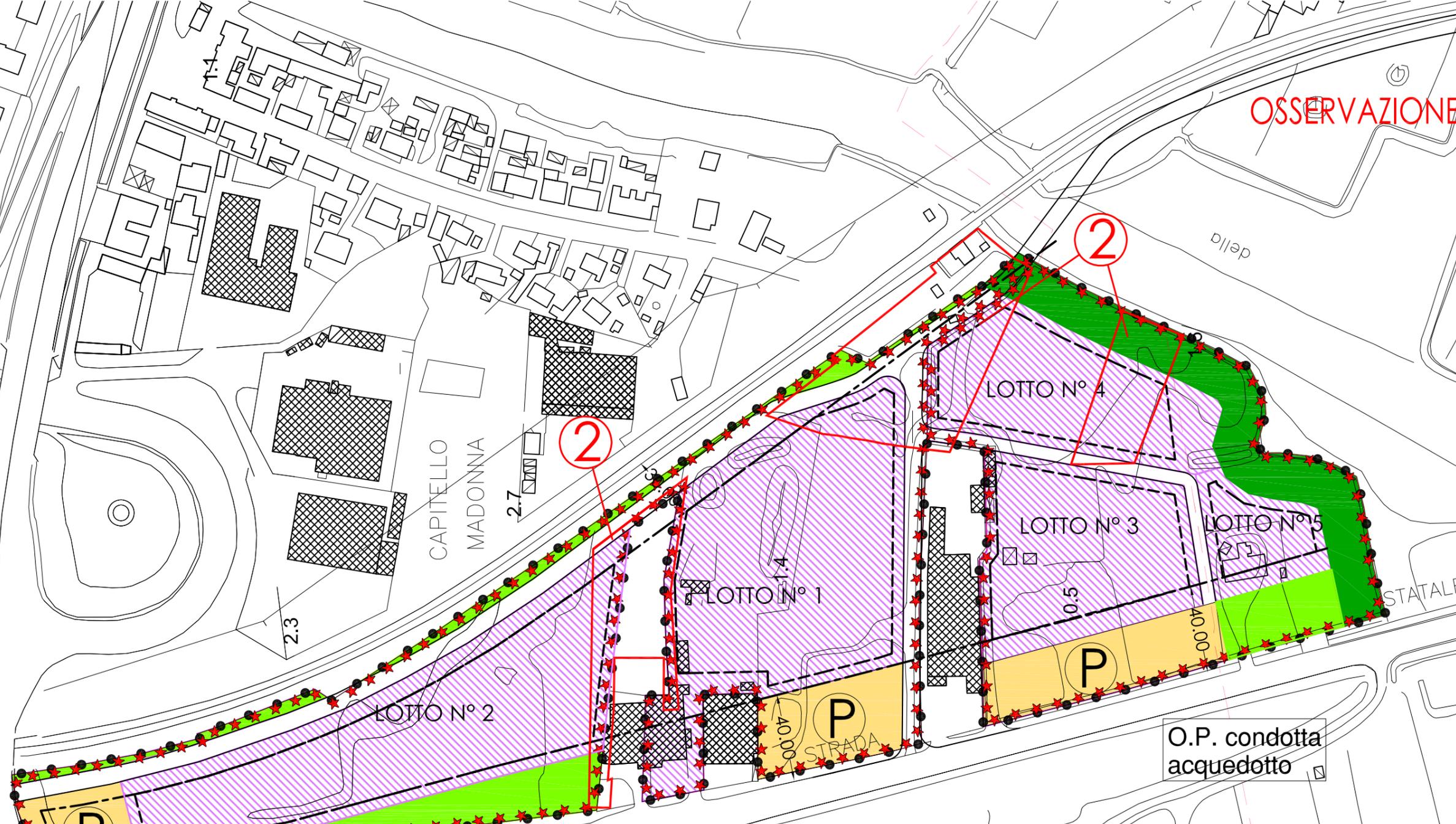
Difficilmente la superficie coperta di variante potrà essere realizzata.

CONTRODEDUZIONE

Premesso che non è chiara la richiesta che la ditta intende sollevare, si fa presente che la variante ha posto come obiettivo la correzione di alcune contraddizioni previste nel PRG vigente e non ha posto come obiettivo la modifica dei parametri previsti dal PRG stesso. Inoltre la quantità edificabile prevista è quella massima e non c'è obbligo di realizzare l'intera capacità edificatoria.

SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'ARGOEMNTO N. 8 DELL'OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE - N° 2



D3P - N°3 **SCHEDA TECNICA DI ATTUAZIONE**

	PERIMETRO P.U.A.		ubicazione osservazioni
	PERIMETRO COMPARTO		PERIMETRO MASSIMO INGOMBRO
	AREA DESTINATA A RIMBOSCHIMENTO		VIABILITA'
	FASCIA DI RISPETTO		PARCHEGGIO
	LOTTE EDIFICATORI		VERDE PUBBLICO

OSSERVAZIONE N. 003

PROT. n. 15729 DEL 14/04/2015

OSSERVANTE: **BONALDO MONICA e DAVIMAR srl**

ARGOMENTO N. 1

SINTESI DELL'ARGOMENTO

Premesso che nel terreno censito al NCTU al foglio 38 mappale 208 ha sede un centro ittico, verificata la scheda tecnica di attuazione allegata alla variante, si è constatato che il retino punteggiato che delimita la proprietà non corrisponde esattamente a quello del mappale 208 raffigurato nell'estratto di mappa. Nel grafico della scheda si è omesso di tenere in considerazione la porzione di strada posta a sud del terreno.

si chiede pertanto di:

1 - aggiornare la scheda tecnica di attuazione indicando in modo preciso i confini di proprietà dell'osservante al fine di essere escluso dal consorzio dei proprietari interessati all'attuazione del piano urbanistico;

CONTRODEDUZIONE

Visionata la scheda tecnica di attuazione adottata con Delibera di Consiglio Comunale n.12 del 26 febbraio 2015 e le schede delle attività produttive art. 126 e art. 30L.R. 61/85, si ravvisa un errore di trascrizione cartografica che si provvederà a rettificare

SI PROPONE DI ACCOGLIERE L' ARGOMENTO N. 1 DELL' OSSERVAZIONE

ARGOMENTI N. 2, 3, 4, 5, 6

SINTESI DEGLI ARGOMENTI

2 - del piano non venga in nessun modo interrotta l'attività del centro ittico per la realizzazione di strade, sottoservizi e quant'altro;

3 - L'onere del ripristino di eventuali rotture delle tubazioni, delle linee elettriche e di qualsiasi impianto collegato allo stabilimento ittico a seguito delle opere di urbanizzazione sia a carico del consorzio;

4 - Eventuali modifiche delle linee di attingimento o smaltimento delle acque reflue sia a completo

5 - Carico del consorzio o delle ditte che andranno a realizzare le opere di urbanizzazione.

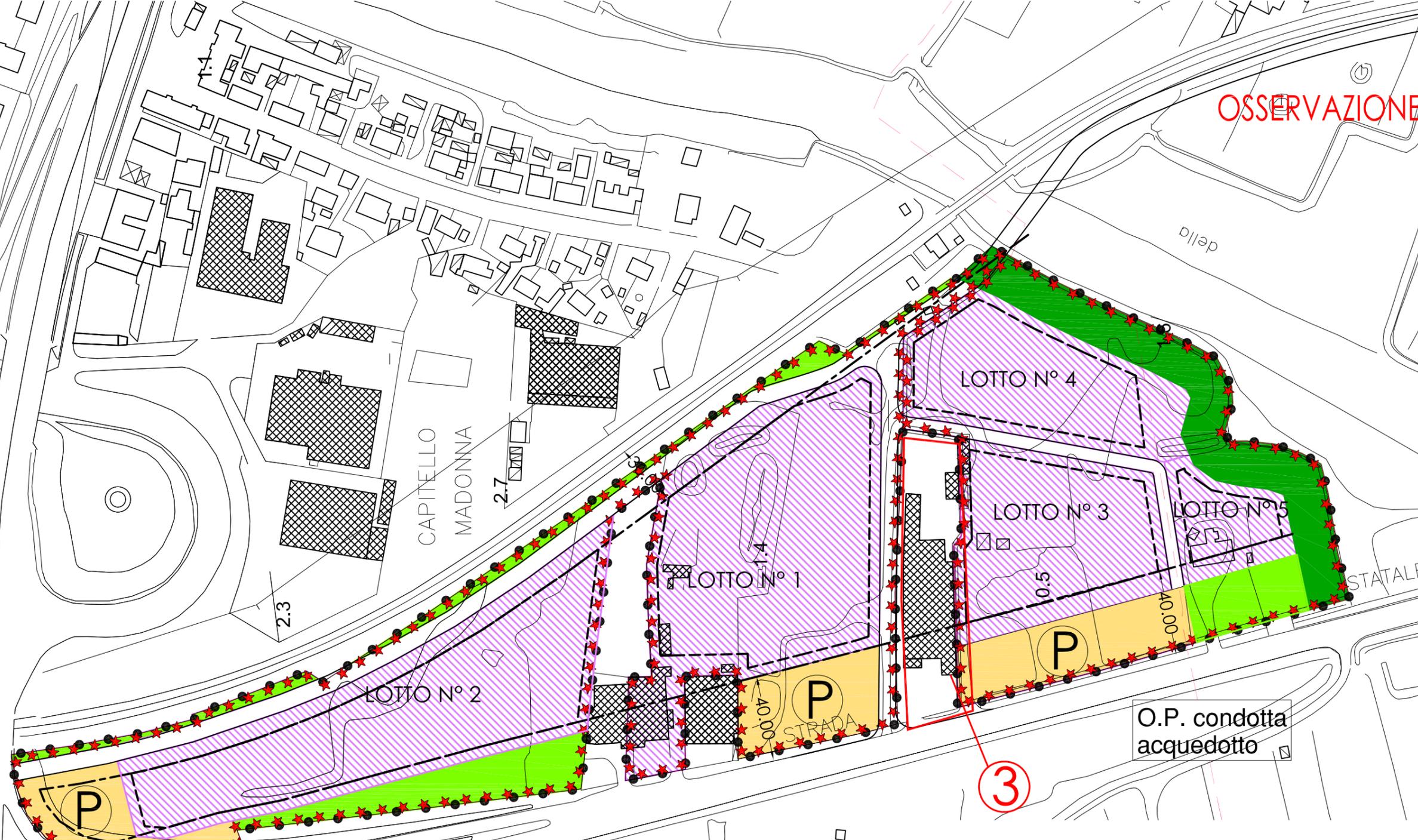
6 - Eventuali allacciamenti alle linee di smaltimento delle acque reflue alla nuova fognatura del compendio sia a completo carico del consorzio o delle ditte che andranno a realizzare le opere di urbanizzazione;

7 - La modifica delle linee di attingimento delle acque reflue per dovere realizzare le nuove opere di urbanizzazione devono essere a carico del consorzio;

CONTRODEDUZIONE

2/3/4/5/6/7 E OSSERVAZIONE N. 4 ATTENGONO LO STESSO TEMA, PERTANTO SI RIMANDA LA RISPOSTA ALL'OSSERVAZIONE N. 4

OSSERVAZIONE - N° 3



D3P - N°3 SCHEDA TECNICA DI ATTUAZIONE

	PERIMETRO P.U.A.		ubicazione osservazioni
	PERIMETRO COMPARTO		PERIMETRO MASSIMO INGOMBRO
	AREA DESTINATA A RIMBOSCHIMENTO		VIABILITA'
	FASCIA DI RISPETTO		PARCHEGGIO
	LOTTE EDIFICATORI		VERDE PUBBLICO

OSSERVAZIONE N. 004
PROT. n. 15730DEL 14/04/2015

OSSERVANTE: **ROANA srl**

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

1. Di avere garanzia che nell'attuazione del piano non venga in nessun modo interrotta l'attività del centro ittico per la realizzazione di strade, sottoservizi e quant'altro;
2. L'onere del ripristino di eventuali rotture delle tubazioni, delle linee elettriche e di qualsiasi impianto collegato allo stabilimento ittico a seguito delle opere di urbanizzazione sia a carico del consorzio;
3. Eventuali modifiche delle linee di attingimento o smaltimento delle acque reflue sia a completo
4. Carico del consorzio o delle ditte che andranno a realizzare le opere di urbanizzazione.
5. Eventuali allacciamenti alle linee di smaltimento delle acque reflue alla nuova fognatura del compendio sia a completo carico del consorzio o delle ditte che andranno a realizzare le opere di urbanizzazione;
6. La modifica delle linee di attingimento delle acque reflue per dovere realizzare le nuove opere di urbanizzazione devono essere a carico del consorzio;
7. Di prevedere che nell'area censita al foglio 38 mappale 208 sia riconosciuta la zonizzazione D2.1 relativa alle attività produttive esistenti.

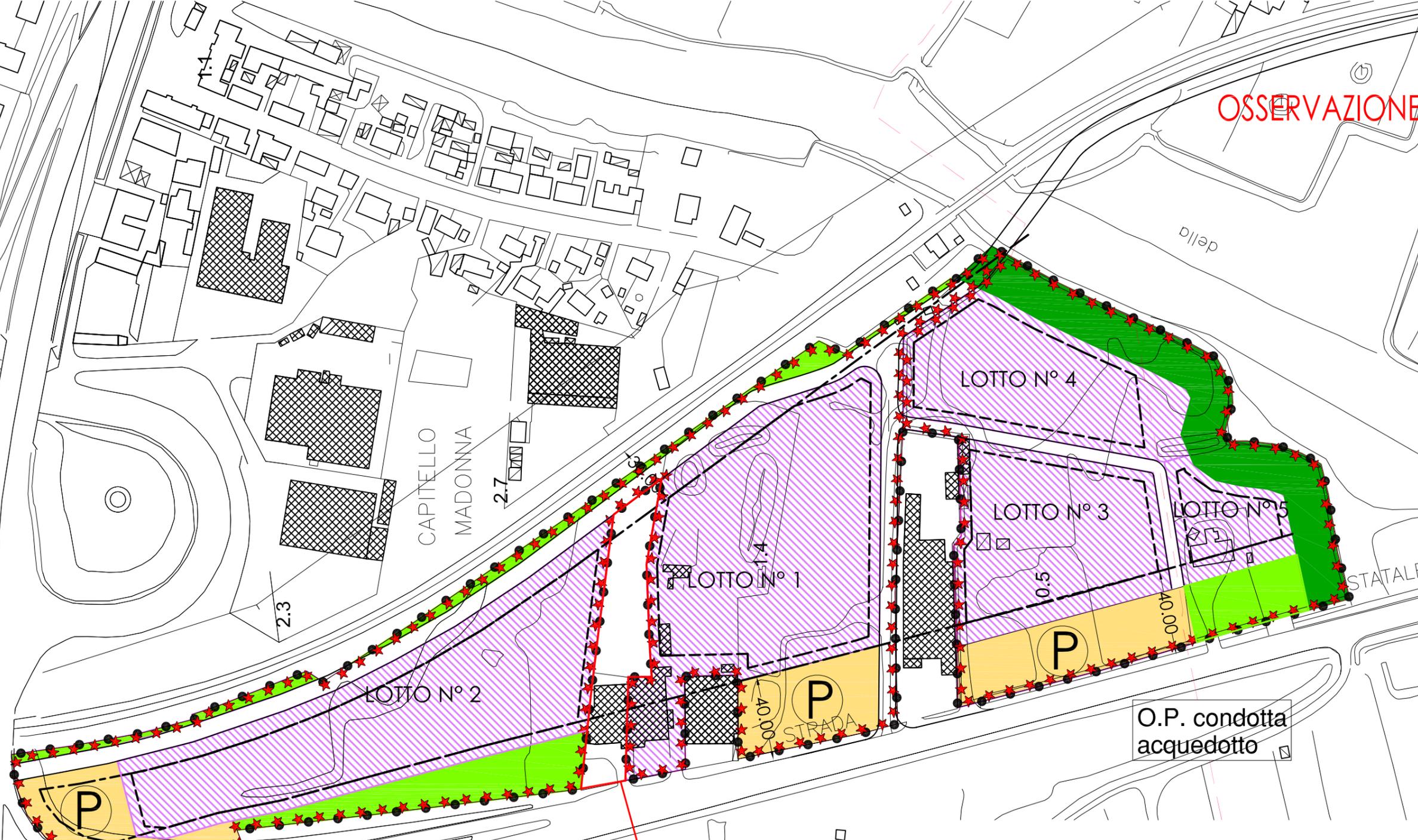
CONTRODEDUZIONE

Le problematiche di cui dal punto 1 e al punto 6 sono questioni che vanno affrontate al momento della progettazione del Piano Attuativo e non sono oggetto della presente variante.

Per quanto riguarda il punto 7 si precisa che detta area è soggetta alle prescrizioni di dettaglio di cui all'art.126 della L.R. 61/85. L'obiettivo della presente variante non è quello della ridefinizione delle destinazioni delle attività produttive esistenti, che non è nemmeno percorribile mediante la procedura prevista dal comma 4 dell'art. 50 della L.R 61/85

SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE - N° 4



4

D3P - N°3		SCHEMA TECNICA DI ATTUAZIONE	
	PERIMETRO P.U.A.		ubicazione osservazioni
	PERIMETRO COMPARTO		PERIMETRO MASSIMO INGOMBRO
	AREA DESTINATA A RIMBOSCHIMENTO		VIABILITA'
	FASCIA DI RISPETTO		PARCHEGGIO
	LOTTE EDIFICATORI		VERDE PUBBLICO

OSSERVAZIONE N. 005

PROT. n. 16160 DEL 16/04/2015

OSSERVANTE: **VALDARIO srl**

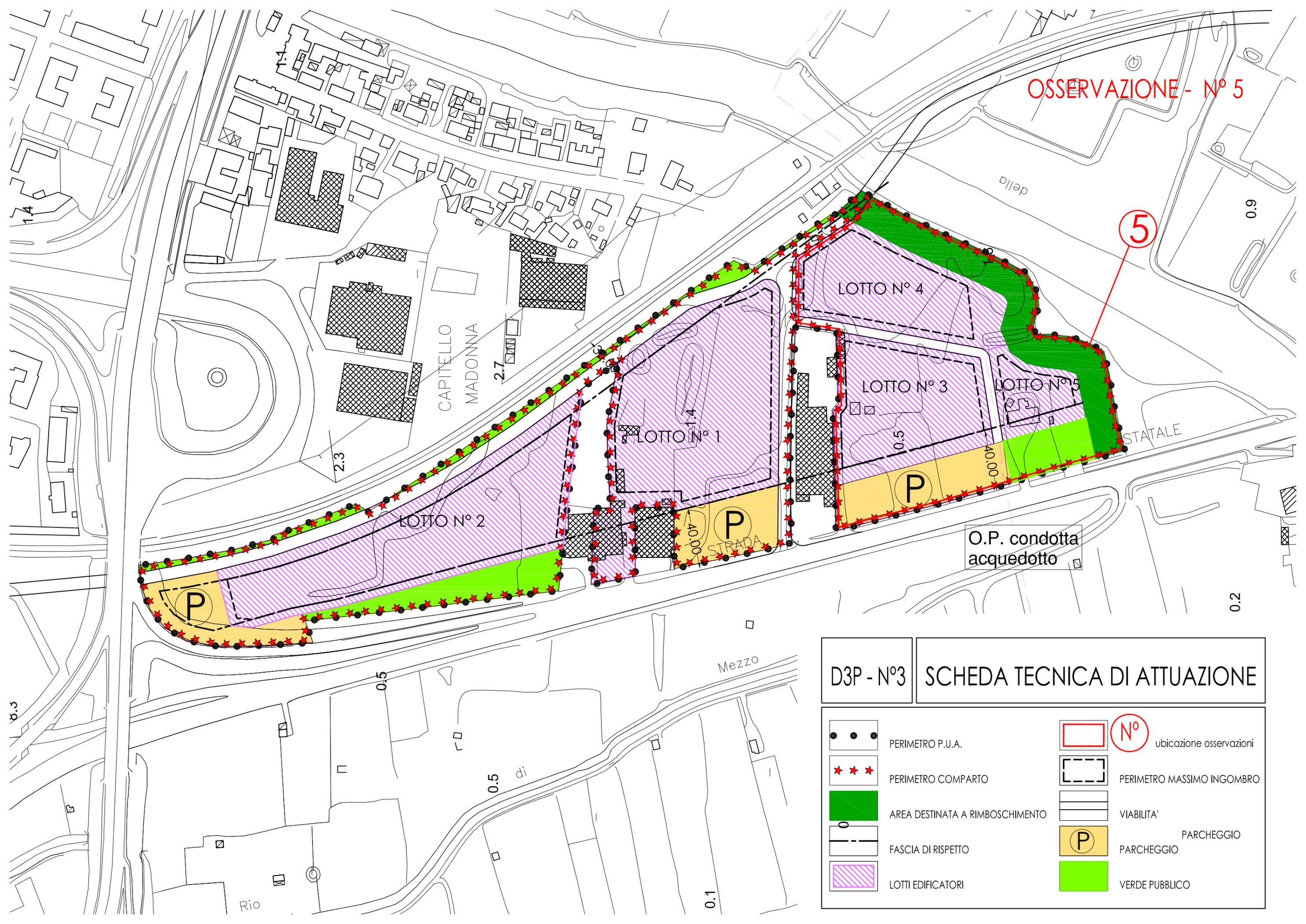
SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Suddivisione del comparto sud contraddistinto con la lettera B, in due sub comparti nei quali poter ricomprendere, in uno, le aree sostanzialmente libere dall'edificazione e, nell'altro quelle coperte da siti produttivi esistenti.

CONTRODEDUZIONE

Si fa presente che la variante ha posto come obiettivo la correzione di alcune contraddizioni rilevate nel PRG vigente e la suddivisione dell'ambito del Piano Attuativo in due comparti al fine di facilitare l'attuazione del Piano stesso. L'osservazione risulta un tema puntuale da affrontare, eventualmente, durante il progetto di pianificazione attuativa.

SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE



OSSERVAZIONE - N° 5

5

D3P - N°3 SCHEDA TECNICA DI ATTUAZIONE

	PERIMETRO P.U.A.		ubicazione osservazioni
	PERIMETRO COMPARTO		PERIMETRO MASSIMO INGOMBRO
	AREA DESTINATA A RIMBOSCHIMENTO		VIABILITA'
	FASCIA DI RISPETTO		PARCHEGGIO
	LOTTE EDIFICATORI		VERDE PUBBLICO

O.P. condotta
acquedotto

Mezzo

Rio

CAPITELLO
MADONNA

STATALE

LOTTO N° 1
LOTTO N° 2
LOTTO N° 3
LOTTO N° 4
LOTTO N° 5

P

P

P

STRADA

0.1

0.5 di

0.5

0.2

0.9

1.4

2.3

2.7

della

OSSERVAZIONE N. 006

PROT. n. 16162 DEL 16/04/2015

OSSERVANTE: **VALDARIO srl**

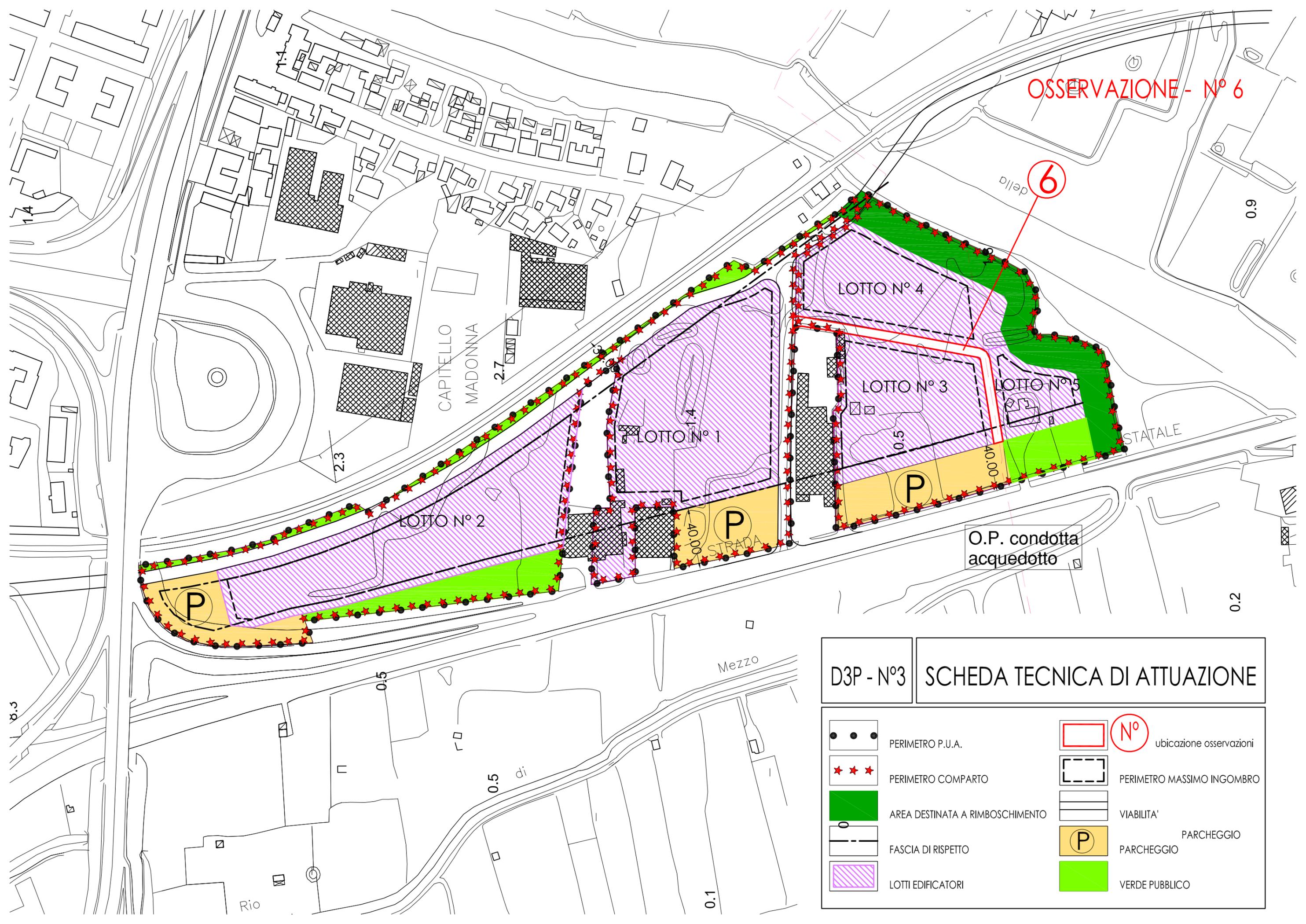
SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

La prevista nuova strada centrale di penetrazione inserita nel comparto B dovrebbe essere traslata ad oriente e fatta proseguire verso meridione in modo da collegare alla suddetta viabilità anche l'estrema parte sud/ovest della lottizzazione stessa.

CONTRODEDUZIONE

Le modifiche richieste vanno affrontate in sede di attuazione del Piano Urbanistico Attutivo, in quanto le indicazioni grafiche impartite dalle schede di attuazione sono puramente indicative. Possono essere variate le posizioni di strade, edificato, parcheggi, purché venga rispettato il dimensionamento del Piano attuativo nonché il comparto.

SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE



OSSERVAZIONE - N° 6

6

D3P - N°3

SCHEDA TECNICA DI ATTUAZIONE

	PERIMETRO P.U.A.		ubicazione osservazioni
	PERIMETRO COMPARTO		PERIMETRO MASSIMO INGOMBRO
	AREA DESTINATA A RIMBOSCHIMENTO		VIABILITA'
	FASCIA DI RISPETTO		PARCHEGGIO
	LOTTE EDIFICATORI		VERDE PUBBLICO

O.P. condotta
acquedotto

Mezzo

Rio

CAPITELLO
MADONNA

STATALE

LOTTO N°2

LOTTO N°1

LOTTO N°4

LOTTO N°3

LOTTO N°5

P

P

P

STRADA

0.1

0.5 di

0.5

0.2

0.9

1.4

2.3

2.7

1.4

0.5

40.00

40.00

40.00

della

OSSERVAZIONE N. 007
PROT. n. 16164 DEL 16/04/2015

OSSERVANTE: **VALDARIO srl**

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

La normativa del compendio urbanistico di progetto deve essere caratterizzato da "destinazione produttiva intesa in senso lato, lasciando poi, in tal modo, alle singole iniziative successive specifiche destinazioni d'uso degli stessi nuovi manufatti di progetto: commerciale, artigianale, industriale, direzionale, ecc.

CONTRODEDUZIONE

Il cambio di destinazione d'uso non risulta ammissibile dalla procedura di variante prevista dall'articolo 50 della legge regionale 61/85

SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 008

PROT. n. 16166 DEL 16/04/2015

OSSERVANTE: **VALDARIO srl**

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Venga portata ad una stessa distanza dalla prospiciente Strada Statale Romea (m 40,00) il limite ovest delle previste sagome di massimo ingombro indicate per le edificazioni di progetto dal momento che, così operando si eviterebbe al fatto che nel disegno attuale la parte centrale del compendio riporta una dimensione maggiore di quella stabilita per le altre zone interessate dall'intervento di progetto.

CONTRODEDUZIONE

Le modifiche richieste vanno affrontate in sede di attuazione del Piano Urbanistico Attutivo. Va precisato che le indicazioni grafiche impartite dalle schede di attuazione sono puramente indicative e possono essere variate le posizioni di strade, edificato, parcheggi, purché venga rispettato il dimensionamento del Piano attuativo nonché il comparto.

SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 009

PROT. n. 16168 DEL 16/04/2015

OSSERVANTE: **VALDARIO srl**

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Si evidenzia la necessità di far coincidere la strada di accesso alle previste nuove aree produttive della prospiciente zona di Valdario ovest con la nuova strada di accesso indicata dalla variante di cui trattasi per il comparto edificatorio in oggetto.

Volendo precisare meglio il suddetto concetto si evidenzia che si ritiene corretto auspicare la realizzazione di una cosiddetta "rotonda in quota"

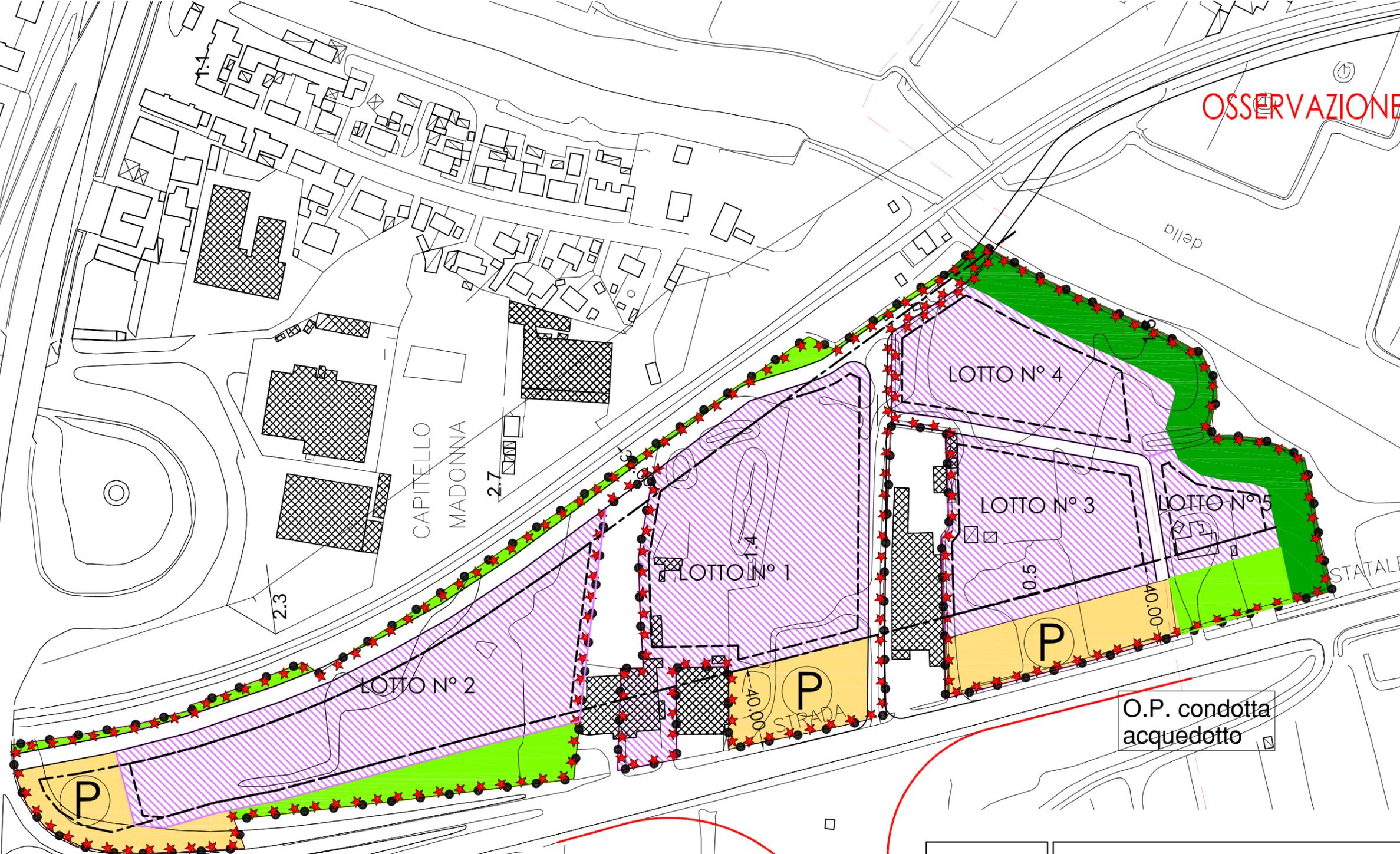
CONTRODEDUZIONE

L'osservazione avanzata non riguarda la variante in oggetto.

Tale richiesta, pur meritevole di attenzione, va affrontata, valutata e studiata mediante un'eventuale, successiva variante

SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE - N° 9



D3P - N°3 **SCHEDA TECNICA DI ATTUAZIONE**

	PERIMETRO P.U.A.		ubicazione osservazioni
	PERIMETRO COMPARTO		PERIMETRO MASSIMO INGOMBRO
	AREA DESTINATA A RIMBOSCHIMENTO		VIABILITA'
	FASCIA DI RISPETTO		PARCHEGGIO
	LOTTE EDIFICATORI		VERDE PUBBLICO

OSSEVAZIONE N. 010

PROT. n. 16170 DEL 16/04/2015

OSSERVANTE: **VALDARIO srl**

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Suddivisione del comparto nord contraddistinto con la lettera A, in due sub comparti nei quali si possono ricomprendere, in uno le aree sostanzialmente libere dall'edificazione e, nell'altro le aree coperte dai siti produttivi esistenti.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione risulta un tema puntuale da affrontare, eventualmente, in sede di progettazione del Piano attuativo.

Va precisato che le indicazioni grafiche impartite dalle schede di attuazione sono puramente indicative e possono essere variate le posizioni di strade, edificato, parcheggi, purché venga rispettato il dimensionamento del Piano attuativo nonché il comparto.

SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 011

PROT. n. 16171 DEL 16/04/2015

OSSERVANTE: **VALDARIO srl**

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

La prevista altezza di 10 m fuori terra per i manufatti di progetto venga fissata a partire, quanto meno per l'ambito del nuovo comparto nord contraddistinto con la lettera A, dal primo piano utile ricompreso all'interno dei succitati edifici;

Volendo essere più precisi si intende far presente che per il compendio in oggetto si chiede che la teorica quota zero del primo solaio utile fuori terra possa essere spostata ad un livello superiore a quello dell'attuale teorica quota zero, visto che la ferrovia scorre rispetto a tale dato ad una quota superiore di circa un metro e mezzo, la quota della strada statale Romea è circa 80 cm più alta, mentre la rampa di entrata in città si presenta certamente a quota assai più alta.

Tale traslazione verso l'alto del teorico piano utile potrebbe condurre alla realizzazione di un piano terra aperto e passante, destinato a parcheggio della medesima zonizzazione.

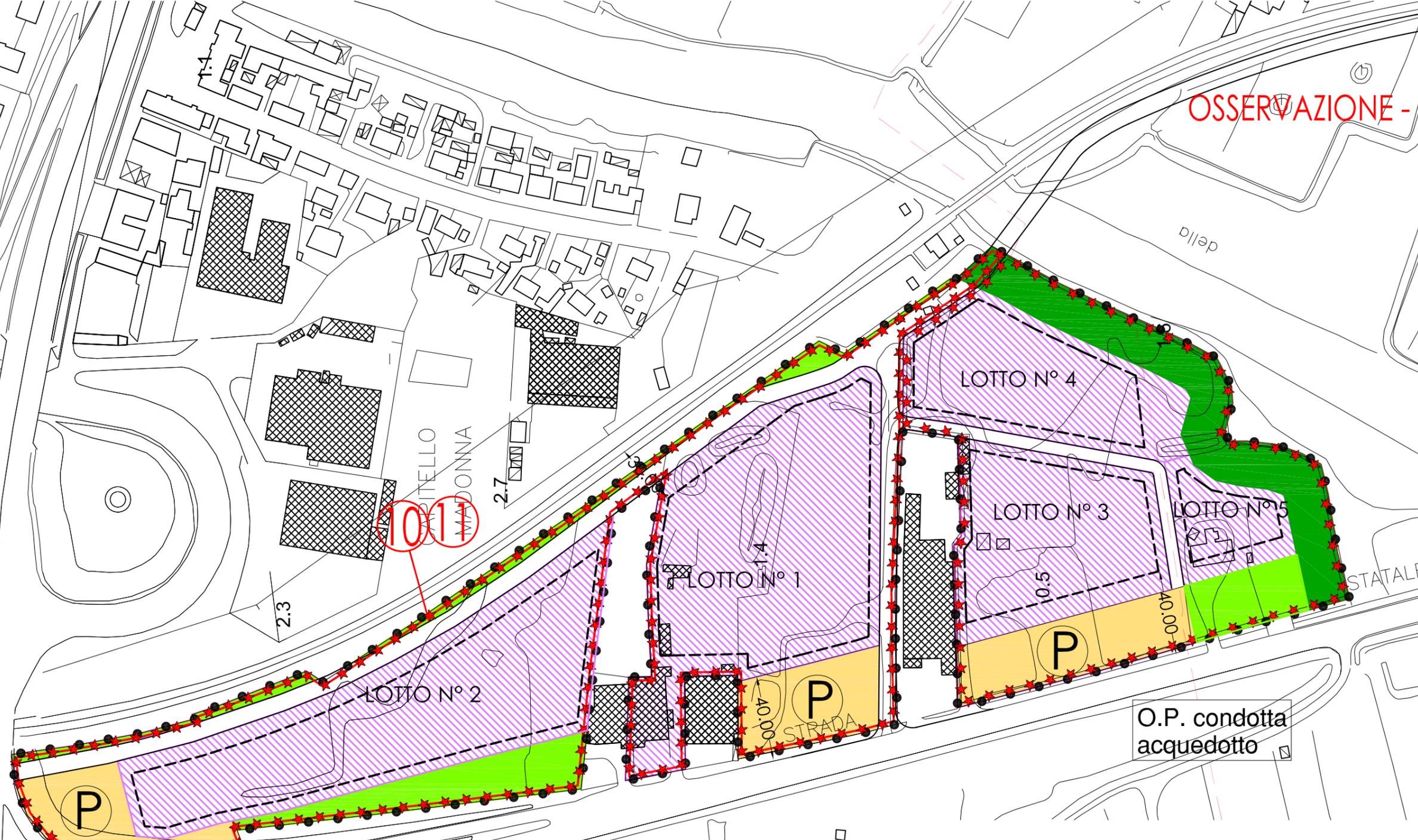
Alla luce dell'auspicato rialzo della quota "zero" dei manufatti di progetto, la percentuale del concedibile soppalco (adesso fissata ad 1/3 della sottostante superficie utile possa aumentare al 100% in considerazione del maggior standard a parcheggio che, come detto, si verrebbe a creare con la realizzazione dei suddetti piani adibiti a parcheggio coperto.

CONTRODEDUZIONE

Si precisa che la quota 0,00 è definita dal NTA del PRG vigente nonché dal vigente regolamento Edilizio. La modifica di tale parametro non è oggetto della presente variante. Inoltre appare che mediante questa richiesta si voglia modificare le altezze previste dal PRG vigente. Si fa presente che la circolare n. 6 del 23/6/1998 (circolare esplicativa riguardante le varianti parziali di cui all'art. 50 della legge Regionale 61/85) precisa che con le varianti parziali non è ammessa la modifica dei parametri edificatori quali volumi, altezze, superfici utili, ecc.

SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE - N° 10 - 11



D3P - N°3 SCHEDA TECNICA DI ATTUAZIONE

	PERIMETRO P.U.A.		ubicazione osservazioni
	PERIMETRO COMPARTO		PERIMETRO MASSIMO INGOMBRO
	AREA DESTINATA A RIMBOSCHIMENTO		VIABILITA'
	FASCIA DI RISPETTO		PARCHEGGIO
	LOTTE EDIFICATORI		VERDE PUBBLICO