

RU3 Cintolese. Area centrale: scuole, servizi e zona commerciale” - progetto presentato dalla società “Immobiliare Giovanna S.r.l.”, con contestuali varianti al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico.

**SCHEDA ISTRUTTORIA OSSERVAZIONE**

N.1

Osservazione del 25/09/2017 prot. n. 19157

TIPOLOGIA OSSERVAZIONE

- Cartografica  
 - Modifica alla relazione  
 - Altro

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Con l'osservazione presentata viene osservato:

1. necessità di modifica del Piano Attuativo, affinché sia esclusa la possibilità di realizzare Aree di Servizio all'interno della fascia di inedificabilità e di rispetto del Cimitero;
2. modifiche al piano attuativo, affinché sia esclusa la possibilità di realizzare parcheggi, non eccedenti gli standard minimi previsti dalla normativa, all'interno della fascia di inedificabilità e di rispetto del Cimitero.

ISTRUTTORIA

Oggetto del piano attuativo :

- la variante al Piano Strutturale necessaria al fine di rettificare i refusi del Piano Strutturale per erronea trascrizione dell'osservazione parzialmente accolta;
- la variante al Regolamento Urbanistico per:
  - una nuova perimetrazione dell'area RU3, che, pur non modificando nella sostanza l'entità dell'intervento urbanistico, permette di conciliare le esigenze progettuali del soggetto attuatore con la dotazione di servizi di cui al D.M. 1444/1968, nonché ridurre l'entità delle aree soggette ad esproprio mediante incremento della quota di terreni di proprietà della società “Immobiliare Giovanna S.r.l.”
  - una specifica destinazione d'uso della grande struttura di vendita fra le funzioni ammesse (GSV)

- modeste modifiche alla viabilità di progetto
  - modifiche alle appendici delle N.T.A. allegate al R.U..
- un intervento che prevede la realizzazione di una nuova SUL per mq 10200 (comprensiva della SUL esistente inclusi gli edifici scolastici), gli edifici avranno un'altezza massima di 10,50 ml, il rapporto di copertura massimo insediabile sul lotto sarà pari al 75% della superficie fondiaria.
- Fra le funzioni insediabili nell'area è stata inserita la grande struttura di vendita (GSV) anche in forma di centro commerciale o strutture aggregate.
- Sostanzialmente il progetto prevede il trasferimento dell'attività di vendita dal fabbricato esistente, per una superficie complessiva di circa mq 1500, ad un nuovo edificio (per circa 2500 mq) che verrà realizzato nell'area che attualmente ospita il campo sportivo.
- La realizzazione di una rotatoria, di una nuova viabilità di collegamento fra la Variante SR 436 del Fossetto e Via Romani Sereno, nuove aree per la sosta pubblica e privata, aree a verde e percorsi pedonali anche a servizio degli edifici scolastici, uffici postali, cimitero e farmacia.

Controdeduzioni:

punto n.1 dell'osservazione:

si ritiene che debba essere inserito in luogo dell'area di servizio, un'area a parcheggio pubblico/privato, pertanto viene ACCOLTA l'osservazione con la conseguente modifica parziale dell'assetto urbanistico con la redistribuzione del verde pubblico/privato, della viabilità interna e dei parcheggi.

punto n.2 dell'osservazione :

Si precisa che conseguentemente alla modifica parziale dell'assetto urbanistico con la redistribuzione del verde pubblico/privato, della viabilità interna e dei parcheggi si è verificato che i parcheggi ricadenti nell'area a vincolo cimiteriale risultano eccedenti il numero minimo di standard previsti, sia in termini di stallo che in termini di superficie.\*

\* *modifica apportata a seguito della richiesta del consigliere Natali espressa durante la seduta della prima commissione consiliare permanente del 16/11/2017.*

Si ritiene pertanto che l'osservazione presentata risulti accoglibile pertanto

PARERE :

Favorevole

Contrario

Parzialmente favorevole



**Il Responsabile del Procedimento**

Geom. Maria Rosa Laiatici