

INTEGRAZIONI alle proposte progettuali

1. [REDACTED]

Osservazioni e integrazioni richieste:

- a) Effettuare il calcolo delle superfici in modo corretto. Verificare se sia il caso di prevedere la completa/parziale demolizione di tutti gli edifici. Con il consumo di suolo “quasi-zero” si deve far riferimento, nel caso di perequazione come questo, soltanto alla superficie del sedime dell'edificio da demolire e non dei metri quadrati totali dell'edificio. In sintesi bisogna far riferimento alla Superficie coperta e non alla Superficie Utile Lorda. Per la cubatura invece è da conteggiare ovviamente l'intero edificio.
- b) Chiarire la questione della trasposizione attiva del vincolo paesaggistico del Cesola e quali misure di compensazione / mitigazione prevedere anche in futuro (entro i 5 anni dalla realizzazione da mettere poi nella convenzione).

2. [REDACTED]

Osservazioni e integrazioni richieste:

- a) Pensare se presentare un progetto in tale sede o se andare in Variante SUAP direttamente senza passare per il PUG. Se l'intenzione è quella di passare per il PUG, fornire integrazioni progettuali in merito all'area e alla possibile configurazione futura plani-volumetrica e dimensionale (mq, mc, altezze, ecc.) che materica (materiali, tipologie costruttive, colori, ecc.). Specificare l'ambito di destinazione d'uso commerciale e con quali finalità, supportata volendo anche da un eventuale piano di sviluppo aziendale per capire il tipo di attività commerciale da realizzare.

3. [REDACTED]

Osservazioni e integrazioni richieste:

- a) Utilizzare solo la soluzione A. Le soluzioni B1 e B2 non sono accoglibili a livello strategico con il PUG.
- b) Evitare il parcheggio unico interno su curva della lottizzazione, ma bensì pensare ad una strada più adeguata (da almeno 12 metri di larghezza, comprensiva di marciapiedi) con la possibilità di parcheggiare su un lato della strada interna. Inoltre sembra mancare il calcolo della “legge Tognoli”, Legge 24 marzo 1989 n. 122.
- c) Essendo un area completamente esterna al tessuto urbano consolidato, manca un edificio ad uso pubblico. A tal proposito si richiede di ripensare l'area aggiungendo un edificio con funzioni pubblico contenente spogliatoi minimi con docce, bagni e un chiosco/bar a servizio dell'area sportiva. Si ripensi anche l'attività sportiva che ad oggi sembra riporre la massima certezza nel campo da calcio a 5. Nello stesso spazio la

commissione dell'Ufficio di Piano ravvede di migliore auspicio, sia per manutenzione che gestione, la realizzazione di almeno un campo da padel e di un campo da basket 3vs3 a canestro singolo.

d) Per la questione distanze da elementi di interesse storico e artistico, si chiarisca come si pensa di procedere nei confronti della verifica preventiva di interesse archeologico (VPJA), visto che nelle immediate vicinanze del lotto in questione ci sono delle aree interessate da necropoli sepolte.

4. [REDACTED]

Osservazioni e Integrazioni richieste:

- a) Specificare quanti metri quadrati e cubi si utilizzerebbero dalla demolizione degli edifici rurali scelti per effettuare la perequazione urbanistica chiesta
- b) Manca completamente il progetto di massima per capire posizionamento lotti e urbanizzazioni primarie e secondarie dell'area, quantitativo dei metri quadrati di suolo e metri cubi di costruito che si prevedono in totale
- c) Con il progetto proposto, si configura una "difficile" giustificazione con la soprintendenza in conferenza CeVI. Gli edifici scelti come perequazione urbanistica sono manufatti extraurbani censiti come edifici rurali di tipo A – trovare una strategia ulteriore alla semplice relazione storico-critica e perizia diagnostica strutturale dichiarata in fase di proposta. Ripensare, a tal proposito, se non andare in perequazione (senza demolizione) e quindi utilizzare direttamente metri quadrati di suolo e cubatura ex-novo, evitando la questione della soprintendenza, almeno per la demolizione dei casali censiti.

5. [REDACTED]

Vista la congruenza con le strategie generali del PUG e vista la congruità tra l'area esistente da PRG vigente e l'area finale da inserire nel PUG, non sembrano esserci difformità nella proposta per l'accettazione

> Accettata in toto

6. [REDACTED]

- a) Specificare obiettivi finali della proposta
- b) Manca completamente il progetto di massima

7. [REDACTED]

- a) Manca completamente il progetto di massima