

Proposta di controdeduzione all'osservazione n. 24

1) In merito all'affermata assenza del necessario quadro programmatorio, vale quanto detto al punto 1 della proposta di controdeduzione all'osservazione n. 1.

Per quanto riguarda la mancata considerazione delle problematiche abitative, valgono innanzitutto le considerazioni di cui al punto 5 della proposta di controdeduzione all'osservazione n. 8 e al punto 5 della proposta di controdeduzione all'osservazione n. 3.

L'osservazione, che nel suo complesso è tesa a stravolgere l'impianto generale del PII, muove dal rilievo di ordine generale secondo cui il PII considerato "con altri PII già adottati o approvati e i futuri interventi previsti", si configura "come vaste e decisive trasformazioni del territorio sandonatese" che richiedono di essere affrontate all'interno di una visione complessiva della pianificazione territoriale". Tale rilievo trascura la circostanza decisiva che il PII non innova la strategia urbanistica del PRG; infatti la modifica più rilevante del PRG consiste nella trasformazione in residenziale della destinazione terziario/commerciale che, nel "De Gasperi Ovest", era secondo il PRG, pari a una SLP di 27.567 mq e, quindi, ad un volume virtuale di $(27.567 \times 3 =) 82.701$ mc.

Le differenze introdotte dal PII possono essere così sintelizzate:

PRG vigente		PII adottato	
Residenziale	mc 221.500	residenziale	mc 254.979
residenziale pubblica	mc _____	residenziale pubblica	mc 20.000 ¹
edilizia sociale	mc _____	edilizia sociale	mc 13.500 ²
edilizia conv.	mc _____	edilizia convenzionata	mc 6.000 ³
terziario mq 27.567	(mc 82.701)	terziario mq 9.443,70	(mc 27.729)
standard	mq 101.978	standard	mq 121.223

Risulta pertanto evidente che il PII prevede e disciplina interventi riconducibili entro il quadro programmatorio e la complessiva manovra urbanistica del PRG. La previsione non della quantità di volume fabbricabile ma della destinazione residenziale a scapito di quella terziario/commerciale comporterà un aumento del tetto demografico di 223 abitanti teorici (calcolati con l'equazione $1 \text{ ab} = 150 \text{ mc}$ prevista dalla LR 1/2001 e poi dalla LR 12/2005; il maggior numero di abitanti teorici rappresenta, rispetto alla capacità insediativa totale considerata dal PRG (circa 60.000 abitanti) circa lo 0,3%. Si tratta dunque di una variazione che non stravolge affatto il quadro programmatorio di PRG.

Alla medesima conclusione si potrebbe pervenire anche se si tenesse conto (utilizzando i parametri vigenti prima della LR n. 12/2005) di quanto segue: a) la riduzione della SLP terziaria $(27.567 - 9.243 = 18.324)$ comporta, rispetto alla dotazione di standard un'eccedenza di 18.324 mq; il maggior insediamento residenziale è di $(254.979,90 - 221.500 =) 33.479$ mc che, utilizzando il superato e non realistico parametro di $1 \text{ ab.} = 100 \text{ mc}$, avrebbe un incremento di 335 abitanti con un fabbisogno di standard pari a $(335 \times 26,5) 8.877$ mq, che è sicuramente recuperato dal corrispondente aumento di standard previsto di $(121.223 - 101.978 =) 19.245$ mq e che, peraltro, sarebbe compensato dal ridotto fabbisogno in relazione alla diminuzione della relativa SLP.

2) Per quanto riguarda le richieste di modifica del progetto, per la parte relativa al Centro Città, valgono le considerazioni svolte al punto 3 della proposta di controdeduzione

¹ È una delle possibili utilizzazioni dell'area di via Ravenna, il volume, indicativo, di 20.000 mc non è pertanto da attuarsi con il PII.

² È la residenza sociale e per anziani di cui all'art. 7 dello schema di convenzione.

³ È la residenza convenzionata di cui all'art. 2.5 dello schema di convenzione.

all'osservazione n. 3 nonché quelle di cui alla proposta di controdeduzione all'osservazione n. 9 e al punto 2 della proposta di controdeduzione all'osservazione n. 15.

In particolare la lama d'acqua denominata "vasca" nell'ambito "Centro Città" rappresenta un'attrezzatura che integra e qualifica l'area di 62.256 mq destinata a parco pubblico, il quale non costituisce un giardino a servizio di alcuni fabbricati ma un consistente impianto urbanizzativo (più di 6 ettari di verde pubblico fruibile dalla collettività). Tuttavia, in fase di rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del Centro Cittadino sarà attentamente rivalutato il progetto di realizzazione della "vasca", puntando ad un suo dimensionamento in riduzione rispetto all'attuale ipotesi progettuale prevista nel PII. Si propone quindi di accogliere parzialmente questa parte di osservazione limitatamente alla modifica del progetto della "vasca", proponendo, nella successiva fase di rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione del Centro Cittadino, di valutare la riduzione delle dimensioni della "vasca" rispetto all'attuale ipotesi progettuale prevista nel PII in misura compatibile con il mantenimento della significatività progettuale e del paesaggio delineato.

Inoltre, come si può vedere da un'attenta analisi degli elaborati di progetto del PII - e del boulevard in particolare - il progetto della nuova viabilità consente l'inserimento del mercato spostandone l'affaccio verso il parco e consentendo il recupero della via Gramsci alla viabilità ordinaria anche durante il giorno del suo svolgimento.

3) Relativamente alla richiesta di modifica del progetto dell'opera pubblica da realizzarsi nel Centro Città, vale quanto detto al punto 2 della proposta di controdeduzione all'osservazione n. 15.

4) Il vigente strumento urbanistico comunale prescrive per l'ambito della ex Sottostazione Elettrica l'obbligo del reperimento delle aree destinate alle attrezzature pubbliche "almeno nella quantità individuata dal PRG all'interno del perimetro di PA". La quantità di standard individuata dal PII per l'ambito è pari a mq 1890.

Tale quantità di aree a standard, contrariamente a quanto affermato dall'osservante, corrisponde alla quantità richiesta dal PRG (art. 13 bis).

Le aree a standard sono state localizzate, lungo via Cesare Battisti, coerentemente al complessivo progetto del boulevard e lungo via Jannozzi, in prosecuzione della fascia verde già esistente nell'area contigua del centro sociosanitario.

5) Quanto all'affermato mancato rispetto del vincolo paesistico, valgono le considerazioni già svolte al punto 11 della proposta di controdeduzione all'osservazione n. 1 e al punto 3 della proposta di controdeduzione all'osservazione n. 5. Per quanto invece attiene alle richieste di modifica del PII, vale quanto detto al punto 2 della proposta di controdeduzione all'osservazione n. 15.

6) In merito alla mancata valutazione della sostenibilità ambientale del PII, e dei suoi impatti sul sistema della mobilità vale quanto detto al punto 1 della proposta di controdeduzione all'osservazione n. 14.

Vale inoltre, a specificazione maggiore della proposta di controdeduzione, quanto riportato in premessa al punto 2), motivo per cui si propone di accogliere parzialmente l'osservazione relativamente a tale aspetto.

7) Quanto alla mancata, preliminare approvazione del Piano dei Servizi, anche in considerazione del fabbisogno di standard generato cambio di destinazione d'uso del "De Gasperi Ovest" e al conseguente incremento del numero di abitanti insediabili, valgono le considerazioni di cui ai punti 1 e 4 della proposta di controdeduzione all'osservazione n. 1 nonché al precedente punto 1 della presente proposta di controdeduzione.

Si fa inoltre presente che il Piano dei Servizi non è oggetto dell'attuale procedimento.

8) In merito all'edilizia convenzionata valgono le considerazioni già svolte al punto 5 della proposta di controdeduzione all'osservazione n. 3 nonché al precedente punto 1 della presente proposta di controdeduzione.

9) Relativamente alle modifiche da apportarsi alla Relazione Istruttoria, si riporta il passaggio della relazione citata:

"La superficie lorda di pavimento (SLP) da realizzarsi ammonta a complessivi mq 94.437 e risulta, così ripartita all'interno dei tre distinti ambiti d'intervento:

a) relativamente all'ambito De Gasperi Ovest, mq 56.870, di cui il 90% ad uso residenziale ed il restante 10% a terziario e/o commerciale, ad esclusione di Medie e Grandi Strutture di Vendita, e di cui mq 2.000 da riservarsi alla realizzazione di edilizia residenziale convenzionata;"

La dicitura appare pienamente corretta e chiara nell'esplicitare i contenuti del PII.

Vale anche quanto detto al punto 2 della proposta di controdeduzione all'osservazione n. 5.

*Per queste motivazioni si propone di **accogliere parzialmente** l'osservazione n. 24 in esame **limitatamente** per quanto riguarda i seguenti aspetti:*

*- la modifica del progetto della "vasca", proponendo, nella successiva fase di rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione del Centro Cittadino, di valutare la riduzione delle dimensioni della "vasca" rispetto all'attuale ipotesi progettuale prevista nel PII in misura compatibile con il mantenimento della significatività progettuale e del paesaggio delineato;
nella previsione che al momento della progettazione esecutiva degli interventi e del rilascio dei Permessi di costruire saranno definiti provvedimenti specifici per la regolamentazione della viabilità cittadina, finalizzati ad evitare l'attraversamento del traffico esterno e congestionamenti della mobilità interna.*