Geom. Luciano Fontanella
Via Agazzano
San Nicolo'

Al Comune di Rottofreno

c.a. Signor Sindaco
Responsabile Settore Urbanistica

Oggetto: **Osservazione** alla NUOVA PROPOSTA DI PIANO URBANISTICO GENERALE – P.U.G.
Assunta con atto di Giunta comunale n. 108 del 5 agosto 2021:
Richiesta di incremento di SU, SCO e VT

COMUNE DI ROTTOFRENO
Comune di Rottofreno
Protocollo N.0019222/2021 del 22/11/2021
E

Nel merito di quanto in oggetto si e' preso atto delle indicazioni urbanistiche riportate per l'area di mia proprieta'. Area che risulta censita, al NCT del Comune di Rottofreno, al foglio 18 mapp 194 per una superficie catastale di circa mq. 800 e individuata, nella tavola n. 02 del PUG, come area di Ristrutturazione Urbanistica regolamentata dall'art. 28 della Disciplina particolareggiata. (come da documentazione di seguito riportata)

Si tratta di un'area inserita in un contesto edificato esistente oramai saturo e con una evidente ed elevata capacita' insediata. Al riguardo si menziona il fabbricato, conosciuto come il Grattacielo di San Nicolo', dove i piani abitatati esistenti sono n. 8, ma possiamo citare, anche, il contesto territoriale circostante dove, in prevalenza, il numero dei piani abitativi sono in numero di 3 o 4. (PSC - Quadro Conoscitivo - Sistema territoriale – C4 assetto insediamenti – Palazzine multipiano)

Pertanto ci troviamo nella parte di edificato, di San Nicolo', con la maggiore concentrazione di capacita' insediativa residenziale e che assorbe e soddisfa una consistente necessita' abitativa.

Pensiamo, quindi, che l'utilizzo razionale e intensivo di tale comparto possa dare risposte sostenibili alle nuove esigenza di abitazione senza, per questo, ricorrere allo sfruttamento di nuove aree libere da sottrarre ad usi e a servizi diversi.

Ragioni ed obiettivi pienamente individuati e sottolineati all'interno della Disciplina del PUG laddove, all'art. 28, punto 5, della stessa, si riporta: "*5. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica consentono l'incremento di SU, SCO e VT esistenti nel rispetto delle specifiche prescrizioni contenute nella disciplina relativa alle parti di città omogena di appartenenza e compatibilmente al contesto edilizio limitrofo*".

Per le motivazioni che abbiamo appena esposte, si chiede che l'area, cosi' come sopra individuata, venga inserita in un contesto urbanistico di concentrazione edificatoria che consenta di realizzare, in linea con le tipologie dell'edificato circostante esistente, n. 4 piani di abitazione al fine, non ultimo, di una tipologia verticale che mantenga e previlegi ampie zone di verde circostante.

In allegato: stralcio documentazione urbanistica
stralcio estratto tavola catastale

Base Catastale



Area in oggetto

Foglio n. 18 mappale 194

ALLEGATO "B" atto rep.n. 68348/7703

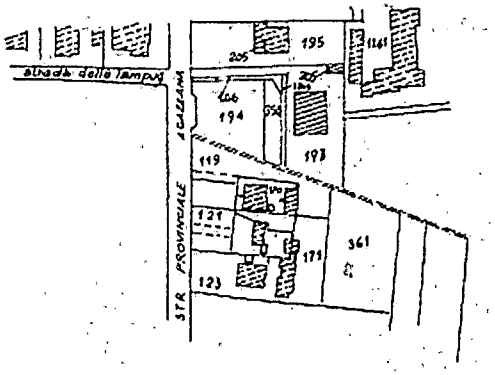
COMUNE DI ROTTOFRENO

LOCALITÀ S.NICOLÒ

PLANIMETRIA: PROPRIETÀ SIG.FERRARI

IL TECNICO

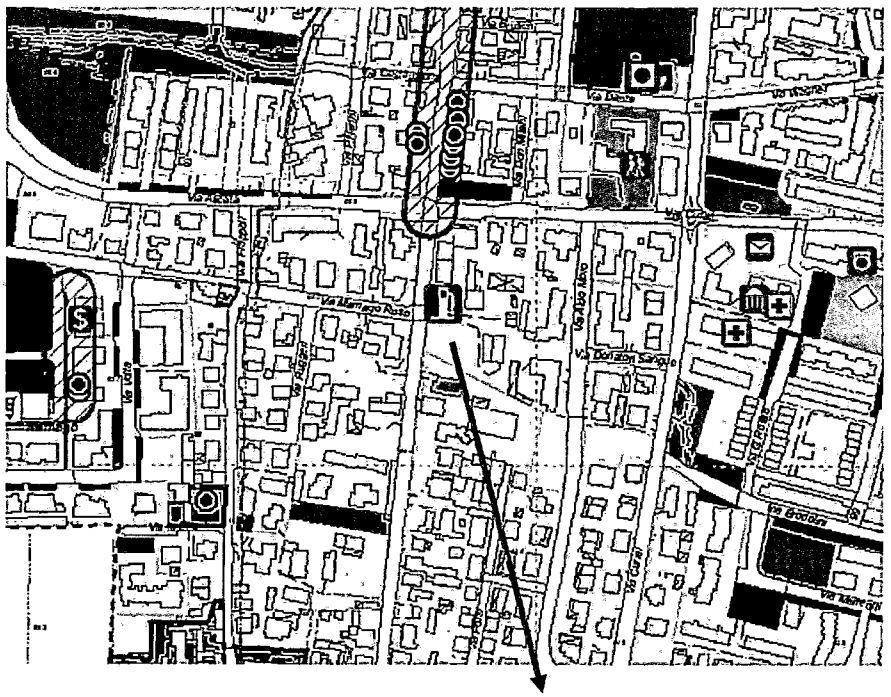
FIRMATI ALL'ORIGINALE/ FERRARI PIERA ANGELA -
DECAROLI SANTE -
FERRARI CAROLINA -
FERRARI ELENA -
FERRARI IRENE -
RIVA CLEOFE ANNA -
FERRARI FILIPPO -
FONTANELLA LUCIANO -
MASSIMO TOSCANI Notaio. -



ESTRATTO DI MAPPA SCALA 1:2000

F. MAPP. 194 - 354 - 193 - 205

PSC - Quadro Conoscitivo - Sistema territoriale – C4 assetto insediamenti

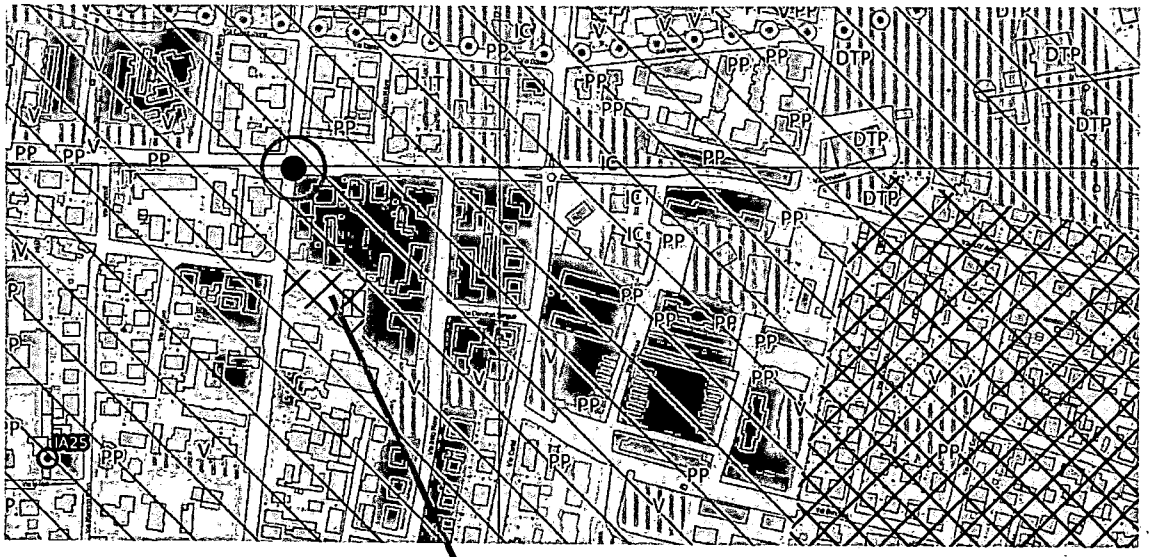


TESSUTI

- Tessuti di interesse storico o testimoniale
- Tessuti che hanno perso la riconoscibilità della struttura storico-insediativa
- Villette uni-bifamiliari o a schiera
- Aree prevalentemente commerciali
- Palazzine multipiano

Area in oggetto

TAVOLA 02 di PUG



Area in oggetto

TIPOLOGIE DI TRASFORMAZIONE

art.27 Qualificazione edilizia

art.28 Ristrutturazione urbanistica

PIANO URBANISTICO GENERALE

DISCIPLINA

art 28. Interventi di ristrutturazione urbanistica Individuazione e descrizione

1. Il PUG individua gli interventi di ristrutturazione urbanistica nella tav. PUG 02. obiettivi da perseguire

2. Nelle zone così individuate sono perseguiti, ai sensi della lettera h) dell'allegato alla LR 15/13 al fine di ridisegnare isolati urbani in tessuti edilizi contraddistinti da scarsa qualità edilizia e urbana al fine di migliorarne aspetti di accessibilità, dotazioni territoriali e comfort urbano. Interventi ammessi:

3. Oltre agli Interventi di qualificazione edilizia dei singoli fabbricati senza aumento dei valori di SU, SA e SCO, fermo restando le tutele e i vincoli presenti e le disposizioni di tutela per gli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale oggetto di specifica disciplina, sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica ovvero: - interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

4. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono essere corredati sulla base di un progetto unitario relativo all'intero isolato (per gli edifici in cortina) / lotto di riferimento (per gli edifici isolati) che assicuri l'individuazione di misure idonee al miglioramento della qualità urbana, al potenziamento della mobilità dolce e delle aree di fruizione pubblica oltre all'adeguamento delle reti tecnologiche tali da rendere l'intervento virtuosamente integrato con il sistema urbano in cui si inserisce. I progetti unitari devono inoltre prevedere il miglioramento della permeabilità dei suoli e contenere la verifica della sostenibilità ambientale con i contenuti definiti dalla ValSAT del PUG. Le cessioni di dotazioni pubbliche devono perseguire obiettivi di elevata qualità urbana e architettonica e essere adeguati agli standard di 30 mq/abitante.

5. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica consentono l'incremento di SU, SCO e VT esistenti nel rispetto delle specifiche prescrizioni contenute nella disciplina relativa alle parti di città omogena di appartenenza e compatibilmente al contesto edilizio limitrofo.

6. Modalità attuazione: gli interventi di ristrutturazione urbanistica si attuano con permesso di costruire convenzionato.

PIANO URBANISTICO GENERALE

RELAZIONE GENERALE ILLUSTRATIVA

Pag. 4

Per ogni parte del territorio sono inoltre stati individuate le tipologie di intervento possibili e necessarie al fine di favorire il riuso e la rigenerazione degli edifici e delle parti di città esistenti, per evitare il consumo di nuovo suolo vergine.

