Societa' FIL-SIM s.r.l.
Via Emilia Ovest 52
San Nicolo'
Leg. Rapp. Marina Mazzolini

Li, 29/11/2021

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 variazione della destinazione urbanistica.

COMUNE DI ROTTOFRENO
Comune di Rottofreno
Protocollo N.0019679/2021 del 29/11/2021
E

Relativamente a quanto in oggetto abbiamo preso atto delle indicazioni urbanistiche elaborate dal PUG per l'area di nostra proprieta'. Area che risulta censita, al NCT del Comune di Rottofreno, al foglio 19 mapp.li 670 - 673 per una superficie catastale di circa mq. 2790.

Coerentemente con quanto disposto dalla pianificazione urbanistica precedente (PRG e PSC) l'area e' stata indicata come "Ambiti specializzati per attivita' produttive e commerciali " regolamentata dall'art. 22 della Disciplina particolareggiata. (come da documentazione di seguto riportata) .

Si tratta di un'area inserita in un contesto edificato esistente oramai saturo, dove le destinazioni e le funzioni edilizie sono ampiamente diversificate ed integrate. Nello specifico, come risulta dall'analisi di "CONTESTO" di seguito riportata, l'edificato circostante si presenta con queste caratteristiche:

- Tessuti prevalentemente residenziali
  Tessuti recenti e Di primo impianto
- Attivita' commerciale
- Dotazioni territoriali – Attrezzature
  sportive e per il tempo libero

Risulta pertanto evidente che il contesto urbanistico ha subito, negli ultimi anni, una profonda trasformazione, e dalla iniziale previsione e protenzialita' strategica di "produttiva e commerciale" si e' oramai consolidato come ambito di sviluppo residenziale, commerciale e di servizio per la residenza. (vedi attrezzature sportive e per il tempo libero)

Complice, forse, la crisi economica degli ultimi anni e, non da ultimo, i recenti provvedimenti legati alla situazione sociale e sanitaria del nostro Paese, ma le attivita' produttive e commerciali hanno subito una profonda trsformazione nelle loro potezialita' di sviluppo. Ragione per cui diventa poco fattibile e concretizzabile un'ipotesi di sviluppo dell'area legato ad attivita' di questa natura, mentre appare,

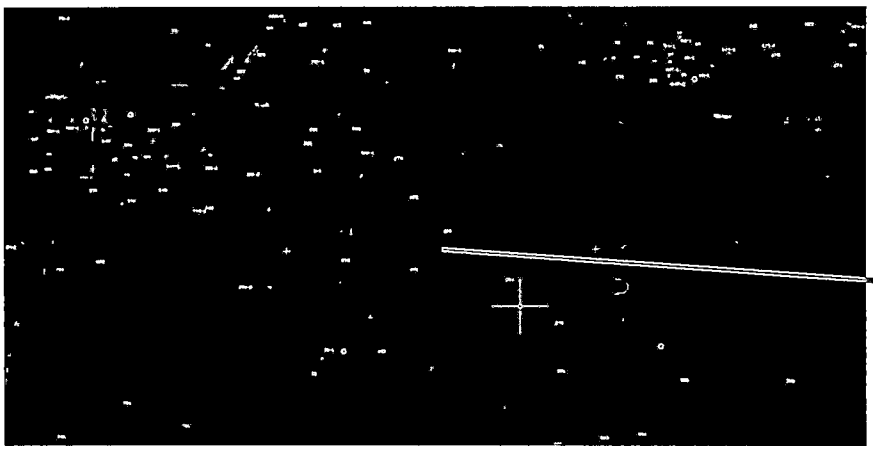
perfettamente, omogeneo ed integrato uno sviluppo che si uniforma con il contesto edificato circostante. Un contesto a prevalente destinazione residenziale, commerciale e di servizio per l'abitato.

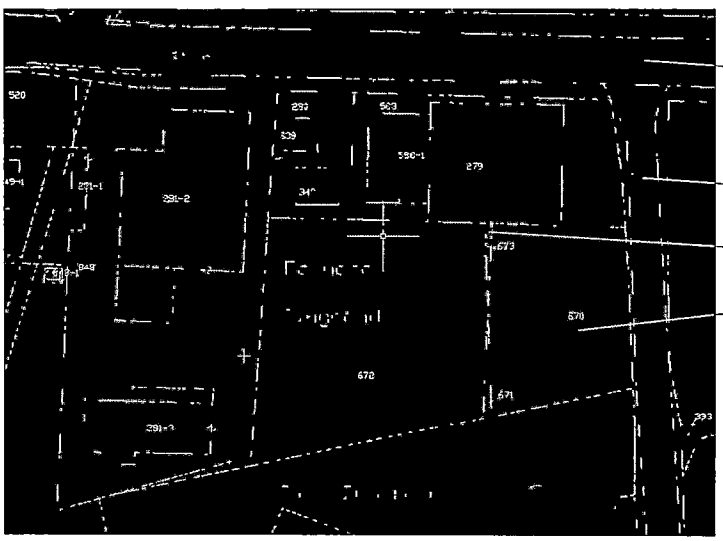
Uno sviluppo, pertanto, sostenibile che si uniforma con l'impianto tipologico esistente e che ottimizza l'uso di aree gia' compromesse dal punto di vista insediativo, senza dover ricorrere allo sfruttamento di nuove aree libere esterne all'edificato. E questo in piena conformita' con la strategia delle recenti disposizioni regionali che previlegiano il recupero, la razionalizzazione e l'ottimizzazione delle aree interne ai centri edificati.

Per le motivazioni che abbiamo appena esposte, si chiede che l'area, cosi' come sopra individuata, venga inserita, diversamente da quanto indicato nel PUG, in un contesto urbanistico " **di sviluppo residenziale**", mantenendo le tipologie e le potenzialita' del edificato esistente circostante.

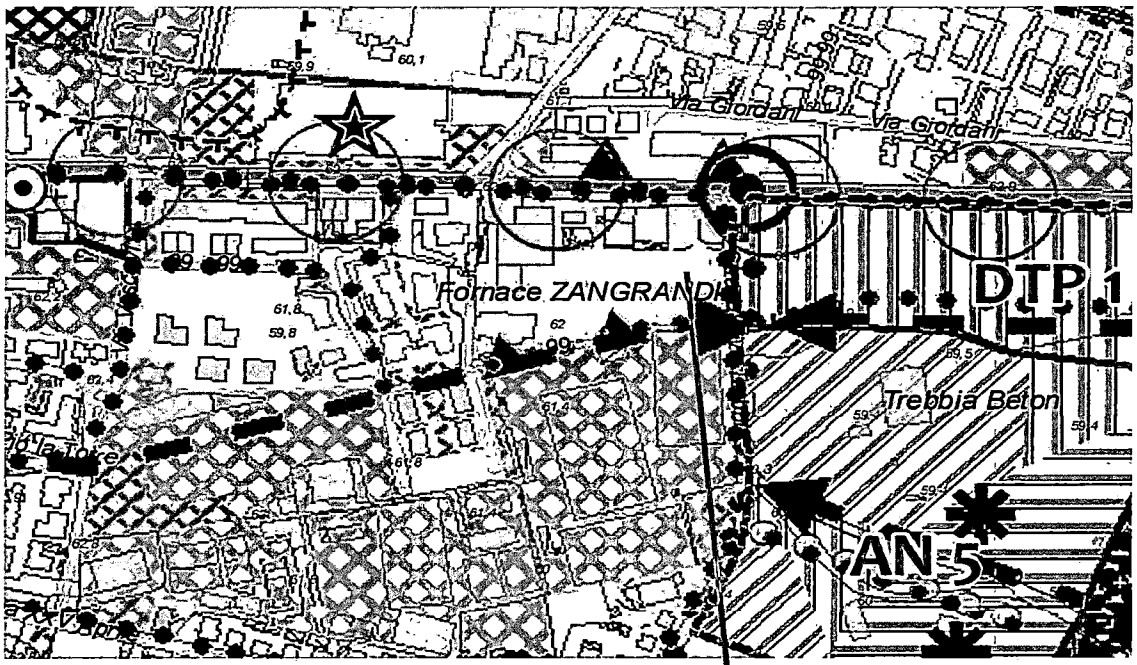
In allegato: stralcio documentazione urbanistica
stralcio estratto tavola catastale

Base Catastale - Foglio n. 19 mappali 670 - 673





PSC - Quadro Conoscitivo - Sistema territoriale – C4 assetto insediamenti



Area in oggetto

Ambiti specializzati per attività produttive e commerciali

art. 12

- Ambiti specializzati per attività produttive e comm. comunali
- Ambiti specializzati per attività produttive e comm. sovracomunali (PPC n. 13 Cattagnina)
- Ambiti specializzati per attività produttive e comm. comunali in corso di attuazione
- Ambiti specializzati per attività produttive e comm. sovracomunali in corso di attuazione

TESSUTI

- Insediamenti di interesse storico o testimoniale
- Palazzine multipiano
- Villette uni-bifamiliari o a schiera
- Aree prevalentemente commerciali

Analisi di CONTESTO di PSC e PUG

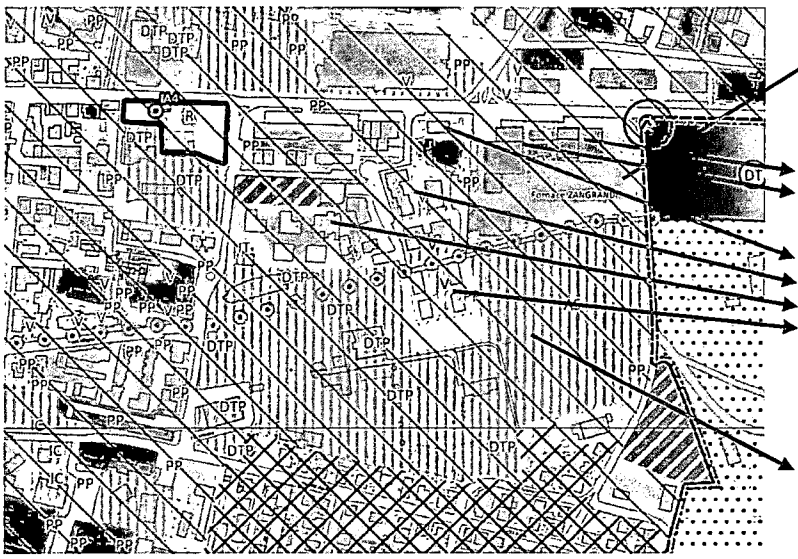
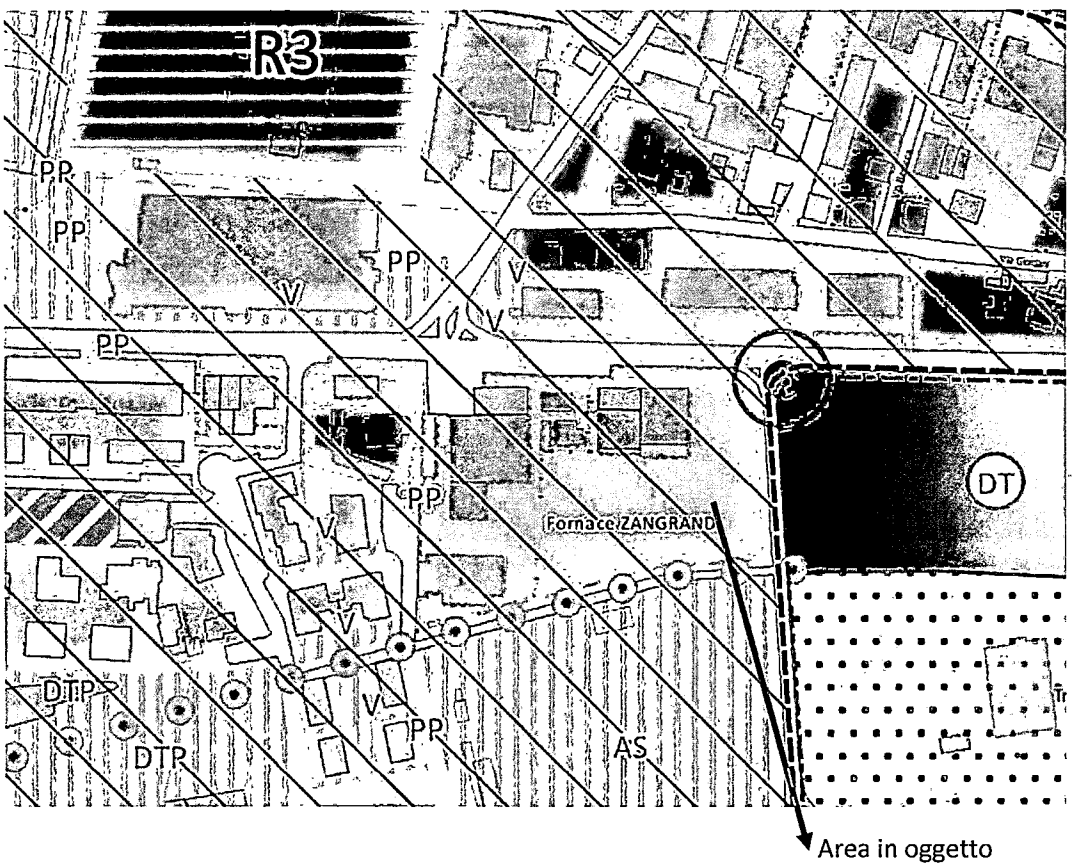


TAVOLA 02 di PUG



art.22

TESSUTI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI

Tessuti specializzati per attività produttive e commerciali

Tessuti specializzati per attività produttive e commerciali in corso di attuazione

Insediamenti produttivi in territorio rurale

PIANO URBANISTICO GENERALE - PUG

DISCIPLINA

art 22. Tessuti specializzati per attività produttive e commerciali consolidati e in corso di attuazione
Individuazione e descrizione

1. Il PUG individua gli ambiti per attività produttive e commerciali nella tav. PUG 02 distinguendoli tra consolidati e in corso di attuazione. Comprendono le aree a prevalente destinazione produttiva esistenti e in corso di attuazione di carattere comunale e sovracomunali che, in quanto già urbanizzate, non comportano la necessità di intervento preventivo. In tali ambiti possono essere ricompresi limitati insediamenti e spazi collettivi residenziali.

Società FIL-SIM s.r.l.
Legale Rappresentante
Marina Mazzolini