

Provincia di Rimini



Comune di Morciano di Romagna

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

Comparto comprendente il Pastificio Ghigi

applicazione della LR 19/98

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

(accordo di programma PRU Ghigi approvato con decreto del Presidente della Provincia di Rimini 14.07.2003 n. 28 e successivo atto integrativo)

**Adeguamento tecnico in recepimento di quanto contenuto
nella Delibera Consigliare n. 41 del 23/05/2013**

tavola

D1

titolo

RELAZIONE

di cui al punto 10 della

Delibera C.C. n. 41 del 23/05/2013



COMMITTENTE

RINNOVAMENTO GHIGI s.r.l.

via dei Mercanti 3 - 47100 Forlì (FC)

C.F. e P.IVA 02710820404

Reg. Impr. Forlì-Cesena n.2024/2000

REA n.286102

PROGETTISTA ARCHITETTONICO

Arch. ORESTE DIVERSI

Piazzale Leonardo da Vinci 1 - 40026 Imola (BO)

TEL. 0542/22497 - FAX. 0542/610366

C.F. DVR RST 54H29 C065H - P.IVA 02652770401

architetto@orestediversi.it - www.orestediversi.it

EMISSIONE : 14/06/2013

NOME FILE: 037 VPUA 300513.pln

PREMESSA :

La presente relazione puntuale è redatta in virtù degli adempimenti e recepimenti delle modifiche indicate dalla Delibera del C.C. n. 41 del 23/05/2013.

Per maggior chiarezza del testo, il soggetto attuatore intende specificare che ha provveduto all'acquisizione di nuove aree limitrofe al comparto poste su via Serrata e via Roma di cui si è tenuto conto nella stesura del piano; ed allo stesso tempo, in recepimento delle prescrizioni contenute nella Delibera suddetta, ha diminuito l'edificabilità riducendo la superficie utile complessiva prevista nel comparto oggetto di Accordo di Programma PRU GHIGI approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Rimini n. 28 del 14/07/2003 e successivo Atto Integrativo, da 15.200 mq. a 10.200 mq., ferma restando la superficie utile aggiuntiva di mq 700,00 da utilizzare per la realizzazione di un edificio ad uso pubblico.

N.B. I riferimenti delle pagine posti nelle osservazioni dell'Ufficio tecnico non sono più coerenti con il testo controdedotto, nella relativa risposta sono indicati i punti esatti in cui individuare le modifiche apportate nei nuovi elaborati adeguati.

N.	Data e prot.	Documento	Oggetto dell'Osservazione	Risposta
1	Prot. 5055 del 09/05/12	Osservazione del Servizio Urbanistica-Edilizia Privata del Comune di Morciano	a.1. Allegato D pag. 3-5 Cronistoria a.2. Allegato D pag. 14 e 29 Parcheggi via Roma e Piazza Ghigi	E' stata completata la cronistoria indicata come risulta dalla tavola D. Si accoglie l'osservazione in relazione ai posti auto su via Roma e Piazza Risorgimento: essi non subiranno modifiche (rispetto alla situazione esistente) nell'ambito del presente Piano, in quanto l'Amministrazione ha in corso una propria progettualità di tali aree. Il soggetto attuatore opererà coerentemente con gli esiti di tale attività progettuale. L'elaborato D è stato pertanto adeguato.
			a.3. Allegato D pag. 16 e 30 Fontane di piazza Ghigi	Si accoglie la richiesta. L'elaborato D, punto 3 e punto 4 - 5), recepisce la richiesta di rimessa in pristino e funzionamento, con relativa manutenzione, del sistema delle fontane a raso di piazza Ghigi. In merito alle opere si veda l'elaborato B3.7, B3.8, B4, D e E.

		a.4. Allegato D pag. 25 Alloggi insediabili	In riferimento all'incongruenza dei dati riportati e al rispetto delle norme generali sul dimensionamento degli alloggi, gli elaborati D al punto 4 - 1) e B4 all'art. 3 sono stati adeguati.
		a.5.1. Allegato D pag. 28 Parcheggi pubblici	Si accoglie l'osservazione dell'ufficio sul soddisfacimento massimo possibile delle dotazioni, anche in funzione dell'avvenuta riduzione della potenzialità edificatoria del piano; Il soddisfacimento degli standard pubblici è dimostrato negli elaborati B5, B4 art. 3 e B4a. Si mantiene la possibilità di monetizzazione di eventuali quantità trascurabili o residuali, come anche da nota del Settore.
		a.5.2. Allegato D pag. 28 Comparto 2c	Gli elaborati D al punto 4 - 2), B1.1 e B5 sono stati adeguati.
		a.6. Allegato D pag. 31	L'elaborato D al punto 4 - 6) è stato modificato.
		a.7. Allegato D pag. 35 Cronoprogramma	a7.1 Il cronoprogramma è stato eliminato in quanto già riportato nell'Atto Integrativo (secondo le tempistiche condivise dalla Conferenza di programma in sede di approvazione del testo definitivo dell'Atto Integrativo all'ADP del 2003)
		a.8. Allegato D pag. 39 Superfici	a7.2 Il nuovo cronoprogramma è stato reso conforme ed adeguato alle nuove tempistiche condivise nella Conferenza di Programma e relativo Atto Integrativo
		a.9. Allegato D pag. 38-39 Superfici	Si accoglie l'osservazione con relativo adeguamento degli elaborati e specificazioni sul dimensionamento delle dotazioni. Le tabelle numeriche relative alle superfici realizzabili e le relative dotazioni necessarie sono state riportate negli elaborati B4 art. 3 e B4a in forma adeguata, fermo restando quanto precisato al precedente punto a.5.1 in merito alla riduzione della potenzialità edificatoria.
			Le tabelle numeriche relative alle superfici realizzabili e le relative dotazioni necessarie sono state riportate negli elaborati B4 art. 3 e B4a in forma adeguata. I dati ivi riportati possono essere verificati

		b. Allegato B4 Incoerenza dei dati riportati	graficamente negli elaborati B1.2, B1.3, B1.5 e B5. Le tabelle numeriche relative alle superfici realizzabili, al numero massimo delle unità e le relative dotazioni necessarie sono state riportate negli elaborati B4 art. 3 e B4a in forma adeguata. I dati ivi riportati possono essere verificati graficamente negli elaborati B1.2, B1.3, B1.5 e B5. Si sottolinea, per le motivazioni già espresse, che sono state ridotte le unità massime da 144 a 67 unità.
		c.1. Allegato B4 art. 1 Zone urbanistiche	L'elaborato B4 all'art. 1, è stato adeguato
		c.2. Allegato B4 art. 3 Standard	Le tabelle numeriche relative alle superfici realizzabili e le relative dotazioni necessarie sono state riportate negli elaborati B4 art. 3 e B4a in forma adeguata con l'inserimento dei metodi di calcolo da applicare per gli standard pubblici e le dotazioni pertinenti, nel rispetto della normativa vigente. I dati ivi riportati possono essere verificati graficamente negli elaborati B1.2, B1.3, B1.5 e B5.
		c.3. Allegato B4 P1	Gli elaborati B4 e B5 sono stati adeguati uniformando tutti i dati.
		c.4. Allegato B4 P3	Gli elaborati B4 all'art. 3 e B1.2 sono stati adeguati uniformando tutti i dati.
		c.5.1 Allegato B4 - SNR e SA	Si accoglie l'osservazione. L'elaborato B4 all'art. 5 è stato adeguato, inserendo la Snr e la Sa nella misura massima del 30% della SU totale.
		c.5.2 Allegato B4 - comma 8	L'elaborato B4 all'art. 5 è stato adeguato in quanto mero errore materiale.
		c.5.3 Allegato B4 - comma 11	L'elaborato B4 all'art. 5 è stato adeguato.
		c.6. Allegati D e B4 - Materiali	Si accoglie l'osservazione. In merito è stata fatta opportuna specifica al punto 4 dell'elaborato D e nell'elaborato B4 aggiungendo il nuovo art. 7 - Scelte dei Materiali
		d.1. Tavola B1.1 Individuazione dei comparti di intervento	La non coincidenza dei dati dipende dal fatto che l'elaborato B1.1 "Individuazione dei comparti di intervento" riporta la superficie

			territoriale dell'intero Comparto 5 (coerentemente con il contenuto della tavola relativa), mentre l'elaborato B5 "Indicazione dotazioni standard pubblici" riporta la superficie del parcheggio di Piazza Ghigi (al netto della zona delle fontane e considerando i due piani interrati). Tali dati di superficie non sono tra loro uguali.
		d.2. Tavola B1.1 Area cortilizia della Biblioteca	Si accoglie l'osservazione e si specifica che i locali e le aree di servizio sono stati spostati dal cortile della Biblioteca all'area di proprietà: si veda l'elaborato B1.3.
		e. Tavola B1.2 Parcheggi	e.1 I dati numerici contenuti negli elaborati B1.2, B4, B5 e D sono stati adeguati. e.2 Si accoglie l'osservazione e in relazione ai posti auto su via Roma e Piazza Risorgimento; il soggetto attuatore aveva ipotizzato una riorganizzazione anche dei parcheggi esistenti su Via Roma e Piazza Risorgimento. Ciò nonostante si accoglie l'osservazione con la conseguenza che essi non subiranno modifiche (rispetto alla situazione esistente) nell'ambito del presente Piano. e.3 e e.4 Si accoglie la prescrizione prevedendo di unire all'area cortilizia della scuola media un tratto di via Forlì. In merito ai parcheggi di via Forlì e dell'area ex scuola media, essi sono rappresentati nell'elaborato B1.2 e verranno realizzati in accordo con gli Enti preposti per gli aspetti esecutivi.
		f. Tavola B1.3 Negozzi	Si accoglie l'osservazione; gli elaborati B1.3 e B1.4 sono stati adeguati riducendo le relative superfici accessorie.
		g. Tavola B1.4 e B1.5 Logge	Si accoglie la prescrizione della CQAP del 2003. Il progetto è stato adeguato con l'eliminazione dei balconi e l'inserimento di logge, rappresentate negli elaborati B1.4 e B1.5 così come adeguati.
		h. Tavola B2.1	h.1 Le altezze dei piani sono rappresentate nell'elaborati B2.1 e dettate

		Altezze dei piani	<p>dai sistemi costruttivi ed impiantistici scelti in vista della fase esecutiva. D'altronde il detto allegato mostra come il contenimento delle volumetrie e delle superfici richiesto dai vari Enti durante l'iter amministrativo sia stato ottenuto attraverso la riduzione del numero di piani residenziali, con conseguente contenimento delle altezze complessive.</p> <p>h.2 Si accoglie l'osservazione specificando che il piano interrato avrà altezza inferiore a 2,50, nel rispetto della normativa comunale.</p> <p>h.3 Gli impianti tecnologici posti in copertura saranno trattati nel piano rispetto del Regolamento edilizio comunale</p> <p>Il calcolo delle superfici riportate all'elaborato B4 e B4a, nonché le altezze massime riportate all'allegato B2.1 tengono conto delle definizioni di superficie accessoria e altezza del fabbricato da Regolamento Edilizio vigente.</p>
		i. Tavola B2.2	<p>Le rappresentazioni di cui all'elaborato B2.2 sono state adeguate, fermo restando la costanza del caposaldo di riferimento aritmetrico all'interno del Piano come rappresentato nell'elaborato A3.</p>
		l. Incongruenze	<p>Si rimanda agli elaborati B1.1, B1.2, B2.2, B3.7, B3.9, B4, B5 e D adeguati con l'eliminazione dei dati contrastanti e errati in conformità di quanto deliberato dall'Organo competente.</p>
		m. Tavola B5 Standard	<p>L'elaborato B5 è stato adeguato con la rappresentazione grafica di tutto l'ambito di intervento.</p>
		n.1. Allegato E Specificazioni	<p>L'elaborato E è stato integrato sulla base dello schema tipo approvato dal C.C. con atto n. 15 del 14.02.2008</p>
		n.2. Allegato E art. 3	<p>L'elaborato E all'art. 3 è stato integrato con l'inserimento di tutti i passaggi procedurali intervenuti, gli impegni assolti, gli oneri versati e tutti i dati relativi.</p>
		Obblighi del soggetto attuatore	
		n.3. Allegato E art. 4	<p>L'elaborato E all'art. 4, visto anche il relativo allegato B5a (redatto su</p>

			Area, oneri ed opere di urbanizzazione	base catastale e da allegarsi alla Convenzione), è stato integrato ed adeguato in funzione della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 23/05/13 (cessione di diritti e valori delle aree oggetto di cessione, inserimento di planimetria allegata con individuazione della aree in oggetto - vedasi elaborato B5a)
			n.4. Allegato E art. 7 Garanzie	L'elaborato E all'art. 7 è stato integrato nella parte "Visti" come da osservazione.
			n.5. Opere pubbliche	L'elaborato E è stato integrato ai vari articoli come da osservazione; per il cronoprogramma delle opere si rimanda alle tempistiche individuate dalla stesura definitiva dell'Atto integrativo all'Accordo di Programma.
			n.6. Piastra rialzata	Si accoglie l'osservazione sulla mitigazione delle parti cieche della piastra rialzata, lo studio approfondito sarà eseguito in fase esecutiva. La conformazione della piastra, con i relativi elementi di discontinuità (rampe carrabili scoperte, coperture vetrate leggere di Galleria Ghigi e via Colombari) ed arretramenti rispetto agli edifici circostanti, è rappresentata negli elaborati B2.1 e B2.2. Per il trattamento materico ed i giardini pensili soprastanti, atti a mitigarne l'impatto visivo, si veda l'elaborato D punto 4 e l'elaborato B2.1.
			n.7. Stralci esecutivi	Per il cronoprogramma delle opere e la suddivisione in stralci si rimanda alle tempistiche individuate dalla stesura definitiva dell'Atto integrativo all'Accordo di Programma.
			n.8. Eventuali danni e manutenzioni in corso d'opera	Si accoglie l'osservazione, a tal proposito l'elaborato E all'art. 3 è stato integrato. Il soggetto attuatore si impegna, in fase di convenzione, a ripristinare gli eventuali danni apportati alle proprietà pubbliche durante i lavori.
			o. Tavole C, F, F.1, G e H	Trattandosi di argomenti specialistici, si rimanda all'elaborato D.2 "Dichiarazione di sintesi ai sensi dell'art. 17 comma 1 lettera b) DLgs.

			152/2006"
		p. Standard urbanistici	Si accoglie l'osservazione. L'elaborato B2.1 mostra come il contenimento delle volumetrie e delle superfici, richiesto dai vari Enti durante l'iter amministrativo, sia stato ottenuto attraverso la riduzione del numero di piani residenziali e di superficie utile di progetto, con conseguente contenimento delle altezze complessive entro quelle dello stato di fatto e reperimento totale delle dotazioni pubbliche e pertinentziali necessarie. Detto ciò, le tabelle numeriche che attestano il soddisfacimento degli standard pubblici sono state riportate negli elaborati B4 e B4a art. 3 insieme ai metodi di calcolo applicati.
		q. Spazi pubblici - progettazione	Si accoglie l'osservazione. A tal proposito si specifica che la progettazione delle opere pubbliche sarà eseguita in conformità alle Linee Guida del Comune e che i progetti saranno sottoposti all'esame e relativa approvazione del Comune. L'aspetto è stato meglio descritto nell'elaborato D punto 4 e rappresentato negli elaborati grafici B3.7, B3.8 e B3.10
		r. Cessione dei diritti	Si accoglie l'osservazione. Si evidenzia che l'adeguamento del piano, associato alla recente acquisizione delle nuove aree in proprietà, ha comportato l'inserimento di altre piccole aree pubbliche sulle quali è necessario che il Consiglio Comunale si esprima ulteriormente. Sono stati adeguati gli elaborati di progetto riguardanti le cessioni di diritti. Si rimanda all'elaborato B5a redatto su base catastale e (da allegarsi anche alla Convenzione)
		s. Aree private ad uso pubblico	Le aree private ad uso pubblico e la relativa gestione sono state descritte negli elaborati E all'art. 3 e B5a; si demanda alla specifica convenzione per gli aspetti gestionali-organizzativi e manutentivi.
		t. Manutenzione aree verdi	Al proposito, l'elaborato E è stato integrato. Si veda anche la risposta

			u. Altezze		al punto a.3 della presente.
					Il progetto è stato adeguato accogliendo l'osservazione formulata. Le altezze dei piani sono rappresentate nell'elaborati B2.1 e dettate dai sistemi costruttivi ed impiantistici scelti in vista della fase esecutiva. D'altronde il detto allegato mostra come il contenimento delle volumetrie e delle superfici richiesto dai vari Enti durante l'iter amministrativo sia stato ottenuto attraverso la riduzione del numero di piani residenziali, con conseguente contenimento delle altezze complessive entro lo stato di fatto.
					Si veda anche il planivolumetrico quotato di cui all'allegato B2.2.
			v. Cronoprogramma		Si accoglie l'osservazione condividendo la carenza di tale tematica la quale, oltre ad essere indicata in maniera generale nella stesura definitiva dell'Atto integrativo all'Accordo di Programma, sarà oggetto di un nuovo articolo nello schema di convenzione (tavola E); si specifica che in merito alla esecuzione dei lavori, ai percorsi, agli orari e ogni altra azione necessaria volta a contenere gli effetti ambientali delle lavorazioni edilizie, potranno essere esplicitate alla presentazione dei permessi di costruire o all'atto di approvazione dell'organo competente.
			z. Rampa di via Roma		Si accoglie solo parzialmente l'osservazione in merito all'accesso carrabile da via Roma. La rampa in oggetto è necessaria ai fini della sicurezza antincendio degli spazi interrati; essa verrà utilizzata per il solo accesso carrabile in entrata in modo da diminuire i flussi di traffico prevedibili e renderla compatibile con l'introduzione della zona a mobilità lenta in via Roma. Si veda l'elaborato B1.2. e l'art. 8 delle Nta B4.
			aa. Copertura di via Colombari		Si accoglie l'osservazione prevedendo su Via Colombari la realizzazione di una leggera copertura interamente vetrata; inoltre si specifica che la via Colombari sarà trattata come pubblica strada: si veda l'elaborato

				<ul style="list-style-type: none"> - l'omogeneità dell'arredo urbano e dei materiali lungo i percorsi e gli spazi pubblici e ad uso pubblico - il trattamento della copertura di Galleria Ghigi con elementi vetrati e leggeri per una percezione di "spazio a cielo aperto" - la realizzazione dei percorsi pedonali di ricucitura con il centro storico anche grazie all'ampliamento del collegamento verde con la Biblioteca e la riqualificazione degli spazi pertinenziali. <p>Si vedano gli elaborati D, B3.7 e B2.2 e B4. Gli spazi pubblici saranno trattati come da Linee Guida del Comune e realizzati a seguito dell'esame del Servizio Lavori Pubblici.</p>
			Il. Parcheggi via Roma e Piazza Ghigi	<p>Si accoglie l'osservazione e in relazione ai posti auto su via Roma e Piazza Risorgimento; il soggetto attuatore aveva ipotizzato una riorganizzazione anche dei parcheggi esistenti su Via Roma e Piazza Risorgimento. Ciò nonostante si accoglie l'osservazione con la conseguenza che essi non subiranno modifiche (rispetto alla situazione esistente) nell'ambito del presente Piano.</p> <p>Gli eventuali interventi sugli spazi pubblici in tali aree dovranno essere coerenti con le linee guida che l'Amministrazione Comunale intende adottare.</p>
			mm. Negozi su via Roma e via Colombari	<p>E' stata accolta l'osservazione parzialmente con l'inserimento di due attività sulla via Roma e su un lato della via Colombari. La diversificazione delle attività aventi vetrine lungo via Roma e via Colombari è consultabile nell'elaborato B1.4.</p>
			nn. Fontane di piazza Ghigi	<p>Si accoglie l'osservazione e si rimanda al punto a.3 della presente.</p> <p>L'elaborato D, punto 3, recepisce la richiesta di rimessa in pristino e funzionamento del sistema delle fontane a raso di piazza Ghigi. In merito alla manutenzione successiva si veda l'elaborato E.</p>
2	Prot.	Parere integrato ARPA/AUSL		Si accolgono tutte le prescrizioni. Trattandosi di argomenti

	0019009/15.13.03.00/1 del 18/02/2013			specialistici, si rimanda all'elaborato D.2 "Dichiarazione di sintesi ai sensi dell'art. 17 comma 1 lettera b) D.Lgs. 152/2006" e all'elaborato B4. - NtA.
3	Prot. 35450/C1604 del 14/08/2012	Parere Ufficio Difesa del Suolo della Provincia di Rimini		Si accolgono tutte le prescrizioni. Trattandosi di argomenti specialistici, si rimanda all'elaborato D.2 "Dichiarazione di sintesi ai sensi dell'art. 17 comma 1 lettera b) D.Lgs. 152/2006"; in ogni caso verranno osservate le prescrizioni di carattere esecutivo espresse dall'Ente e all'elaborato B4. - NtA.
4	Prot. 8430 del 21/05/2012 e prot. 14393 del 23/08/2012	Parere della Soprintendenza per i Beni architettonici e Paesaggistici di Ravenna	Biblioteca e area pertinenziale	Si accoglie quanto contenuto nel parere della Peraltro il Consiglio Comunale ha condiviso l'opportunità di distinguere l'intervento sull'immobile pubblico e sull'area pertinenziale dal progetto complessivo del PRU Ghigi
5	07/03/13	Deliberazione della Giunta Provinciale n. 29 del 07/03/13: Decisione in merito alla procedura di verifica di assoggettabilità (screening ambientale) e parere motivato ai sensi dell'art. 15 DL 152/06		Si accolgono tutte le prescrizioni. Trattandosi di argomenti specialistici, si rimanda all'elaborato D.2 "Dichiarazione di sintesi ai sensi dell'art. 17, comma 1, lettera b), D.Lgs. 152/2006"
6	Marzo 2013	Elenco osservazioni - Valutazione tecnica di compatibilità del Servizio Urbanistica-Edilizia Privata del Comune di Morciano		
		1 - Osservazione prot. 5132 del 11.05.12	1.a. Viabilità e sosta	Si accoglie l'osservazione rimandando alla Delibera della G.P. n. 29 del 07/03/2013 e all'elaborato D.2 "Dichiarazione di sintesi ai sensi dell'art. 17 comma 1 lettera b) D.Lgs. 152/2006".
			1.b. Parcheggi ex scuola media	Si accoglie l'osservazione. Le modalità di trattamento dell'area di pertinenza della ex scuola media sono rappresentate agli elaborati B1.2

			e B3.8; inoltre in fase esecutiva si opererà in accordo con gli Enti competenti nonché secondo le linee guida che l'Amministrazione Comunale stabilirà.
		1.c.1. Mantenere via Pascoli aperta al traffico carrabile	E' stata accolta l'osservazione. Si rimanda agli Enti elaborati D.2 "Dichiarazione di sintesi ai sensi dell'art. 17 comma 1 lettera b) DLgs. 152/2006" ed elaborato B3.9, via Pascoli rimarrà aperta al traffico veicolare.
		1.c.3. Accesso carrabile da via Roma al parcheggio interrato	Si accoglie solo parzialmente l'osservazione in merito all'accesso carrabile da via Roma. La rampa in oggetto è necessaria ai fini della sicurezza antincendio degli spazi interrati; essa verrà utilizzata per il solo accesso carrabile in entrata in modo da diminuire i flussi di traffico prevedibili e renderla compatibile con l'introduzione della zona a mobilità lenta in via Roma. Si veda l'elaborato B1.2. e l'art. 8 delle Nta B4.
		2.a. Innalzamento della copertura di via Crispi e diverse modalità di realizzazione	Si accoglie l'osservazione prevedendo l'interruzione della copertura cementizia della Galleria Ghigi con l'inserimento di una copertura leggera vetrata per farla percepire come spazio aperto: si vedano gli elaborati B2.1 e B2.2
		2.b. Sistema mobilità lenta e cerniera verde	E' stata accolta l'osservazione. In merito alla realizzazione di un sistema della mobilità lenta e della cerniera verde, si veda l'elaborato D al punto 3 e relativi allegati, B3.9 e B3.7. In particolare su via Roma l'Amministrazione ha in corso una propria progettualità. Il soggetto attuatore opererà coerentemente con gli esiti di tale attività progettuale.
		4.a. Piastra al piano primo	E' stata accolta l'osservazione. La conformazione della piastra, con i relativi elementi di discontinuità (rampe carrabili scoperte, coperture vetrate leggere di Galleria Ghigi e via Colombari) ed arretramenti rispetto agli edifici circostanti, è rappresentata negli elaborati B2.1 e

			B2.2. Per il trattamento materico ed i giardini pensili soprastanti, atti a mitigarne l'impatto visivo, si veda l'elaborato D punto 4. Particolare opera di mitigazione sarà realizzata mediante essenze a portamento prostrato lungo i bordi della piastra al piano primo: si veda elaborato B2.1.
		4.b. Verde pensile	Si accoglie l'osservazione. Nell'elaborato B1.4 sono evidenziate le aree ad uso pubblico ; nella fase esecutiva si curerà in maniera particolare la progettazione del verde pensile in modo da restituire una immagine il più possibile aderente a quella di giardino.
		5.a. Biblioteca	Si accoglie l'osservazione evidenziando che i locali accessori sono stati localizzati all'interno dell'area di proprietà del soggetto attuatore.
		5.b. Proposta di modifica alla proposta progettuale attinente gli immobili privati	E' stata accolta l'osservazione. La palazzina A manterrà l'allineamento degli edifici esistenti su via Roma, come da elaborato B2.1 e B2.2.
	4 - Proposta migliorativa prot. 5154 del 11.05.12	1. Modifiche superfici accessorie	Si accoglie l'osservazione. L'elaborato B4 all'art. 5 è stato adeguato, inserendo la Snr e la Sa nella misura massima del 30% della SU totale
		2.a. Negozi	Sono state apportate modifiche alle tipologie commerciali del piano terra che hanno migliorato la funzionalità del piano stesso e l'attrazione commerciale, nel pieno rispetto della strumentazione urbanistica. Si rimanda all'elaborato B1.4 per l'individuazione delle tipologie commerciali.
		2.b. Unità direzionali o pubblico esercizio sul fronte di via Roma	Sono state inserite due attività sul fronte di via Roma, sulla via Colombari rimangono le attività previste nelle proposte migliorative. La diversificazione delle attività aventi vetrine lungo via Roma e via Colombari è consultabile nell'elaborato B1.4.
		3. Modifiche architettoniche piano terra	Si confermano i bagni pubblici con accesso dalla Galleria Ghigi al piano terra: si veda elaborato B1.3.
		4. Modifiche architettoniche piano primo	Sia via Colombari che Galleria Ghigi saranno trattate come zone di interruzione della "piastra" mediante copertura leggera vetrata: si

			veda l'elaborato B2.2.
	5 - Prot. 5174 del 14.05.12	1. Standard urbanistici	Le tabelle numeriche relative alle superfici realizzabili e le relative dotazioni necessarie sono state riportate negli elaborati B4 art. 3 e B4a in forma adeguata. I dati ivi riportati possono essere verificati graficamente negli elaborati B1.3, B1.4 e B1.5
		2a. Errata quantificazione parcheggio Ghigi	E' stata accolta l'osservazione. Gli elaborati B1.3, B1.4, B1.5 e B5 sono stati resi coerenti.
		2e. Errata quantificazione parcheggi pertinenziali	E' stata accolta l'osservazione. Le tabelle numeriche relative alle superfici realizzabili e le relative dotazioni necessarie sono state riportate negli elaborati B4 art. 3 e B4a in forma adeguata. I dati ivi riportati possono essere verificati graficamente negli elaborati B1.3, B1.4, B1.5 e B5.
		3. Verde pubblico	E' stata accolta l'osservazione. Gli elaborati B5, B3.7, B4 art. 3, E e B5a sono stati adeguati.
		4. Rete fognaria	Sono state accolte tutte le prescrizioni degli enti competenti in materia. I pareri degli Enti gestori e della Difesa del Suolo sono stati recepiti. Si vedano gli elaborati B3.2 e B4.
		6. Varie	E' stata accolta l'osservazione. In merito ai materiali si è risposto all'elaborato D punto 4. e all'art. 7 delle Nta - Scelte dei materiali - elaborato B4. In merito agli alloggi si risponde agli elaborati B1.5, D al punto 4 e B4 all'art. 3 e si sottolinea che dovranno essere progettati e realizzati nel pieno rispetto della normativa vigente in materia. In merito alla Convenzione l'elaborato E è stato adeguato come da note del Servizio Urbanistica - Edilizia privata.
	6 - Prot. 5182 del 14.05.2012	2. Distanza dai confini	L'osservazione è stata parzialmente accolta. Si specifica che sono state aumentate le distanze dai confini rispetto all'attuale situazione, si rimanda alla Delibera del G.P. n. 29 del 7/03/2013 e all'elaborato B4

			art. 4, che prescrive la distanza di 5 mt dai confini verso proprietà private e di 10 mt dalle pareti finestrate.
	9 - Prot. 5216 del 14.05.12	4. Carenza viabilità, parcheggi pubblici e verde	Trattandosi di argomento specialistico, si rimanda all'elaborato D.2 "Dichiarazione di sintesi ai sensi dell'art. 17 comma 1 lettera b)D.Lgs 152/2006". La quantificazione dei parcheggi pubblici è rilevabile agli elaborati B4 art. 3, B4a e B5. La apertura di via Colombari al traffico carrabile e pedonale è evidenziata all'elaborato B3.9.
	10 - Prot. 5217 del 14.05.12	2. L'impatto su paesaggio: "palazzine" alte 44 m. Scelta tipologica delle palazzine	Si rimanda alla Delibera della GP n. 29 del 7/03/2013. E' stata accolta l'osservazione relativamente al contenimento dei volumi in adeguamento alle prescrizioni dei vari enti. Le altezze dei piani sono rappresentate nell'elaborato B2.1 e dettate dai sistemi costruttivi ed impiantistici scelti in vista della fase esecutiva. Tale allegato mostra come il contenimento delle volumetrie e delle superfici richiesto dai vari Enti durante l'iter amministrativo sia stato ottenuto attraverso la riduzione del numero di piani residenziali, con conseguente contenimento delle altezze complessive.
		3. La cerniera verde	L'osservazione è stata accolta. Si specifica che sono state aumentate le distanze dai confini rispetto all'attuale situazione, si rimanda alla Delibera del G.P. n. 29 del 7/03/2013 e all'elaborato B4 art. 4, che prescrive la distanza di 5 mt dai confini verso proprietà private. Il Piano prevede: - l'implementazione della zona verde su via Crispi - l'omogeneità dell'arredo urbano e dei materiali lungo i percorsi e gli spazi pubblici e ad uso pubblico - il trattamento della copertura di Galleria Ghigi con elementi

				<p>vetrati e leggeri per una percezione di "spazio a cielo aperto"</p> <p>- la realizzazione dei percorsi pedonali di ricucitura con il centro storico anche grazie all'ampliamento del collegamento verde con la Biblioteca e la riqualificazione degli spazi pertinenziali.</p> <p>Si vedano gli elaborati D con relativi allegati, B3.7, B2.2 e B4.</p>
			4. La dotazione degli standard	<p>L'osservazione è stata accolta con l'assolvimento completo delle dotazioni pubbliche e pertinenziali. Il soddisfacimento dei requisiti è dimostrato agli elaborati B1.2, B1.4, B1.5, B4, B4a e B5.</p>
			6. L'auditorium e la biblioteca	<p>L'osservazione è stata parzialmente accolta.</p> <p>Per quanto riguarda l'intervento sull'edificio Biblioteca si accoglie l'osservazione evidenziando che i locali accessori sono stati localizzati all'interno dell'area di proprietà del soggetto attuatore.</p>
			7. Disattesi elementi essenziali del percorso partecipativo	<p>L'osservazione è stata parzialmente accolta. Pur ritenendo di aver recepito i contenuti del percorso partecipativo si rimanda all'elaborato D in recepimento degli esiti del percorso.</p> <p>L'Amministrazione ha in corso una propria progettualità di tali aree e il soggetto attuatore opererà coerentemente con gli esiti di tale attività progettuale e renderla compatibile con l'introduzione della zona a mobilità lenta in via Roma. Si veda l'elaborato B1.2. e l'art. 8 delle Nta B4.</p>
7	23/05/13	Deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 23/05/13 - Si accolgono tutte le prescrizioni contenute in Delibera in particolare :	7.1. Non Concessione utilizzo dell'area pertinenziale della ex scuola elementare, oggi biblioteca	<p>La decisione è stata recepita nell'elaborato B5a. Il soggetto attuatore non interverrà nell'area dell'ex scuola elementare.</p>
			7.2. Non Concessione utilizzo dell'area su via Roma	<p>La decisione è stata recepita nell'elaborato B5a.</p>
			7.3. Concessione del sottosuolo dell'area	<p>La decisione è stata recepita nell'elaborato B5a.</p>

		di via Crispi	
		8. Concessione dell'utilizzo della corte esterna ex scuola media	La decisione è stata recepita nell'elaborato B1.2.