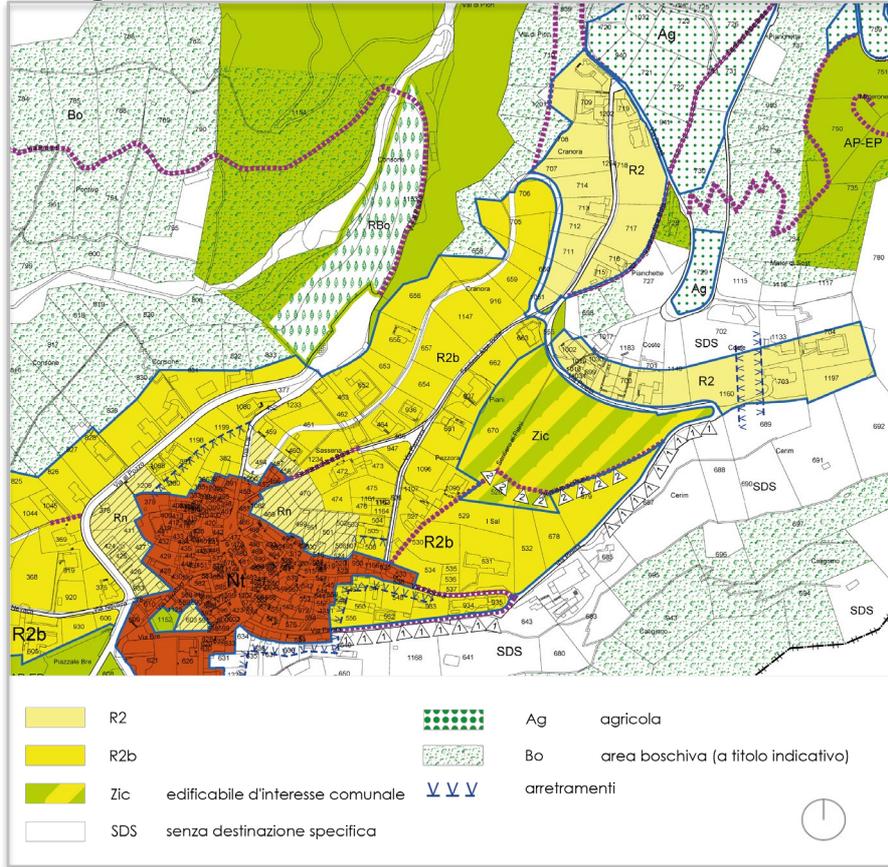


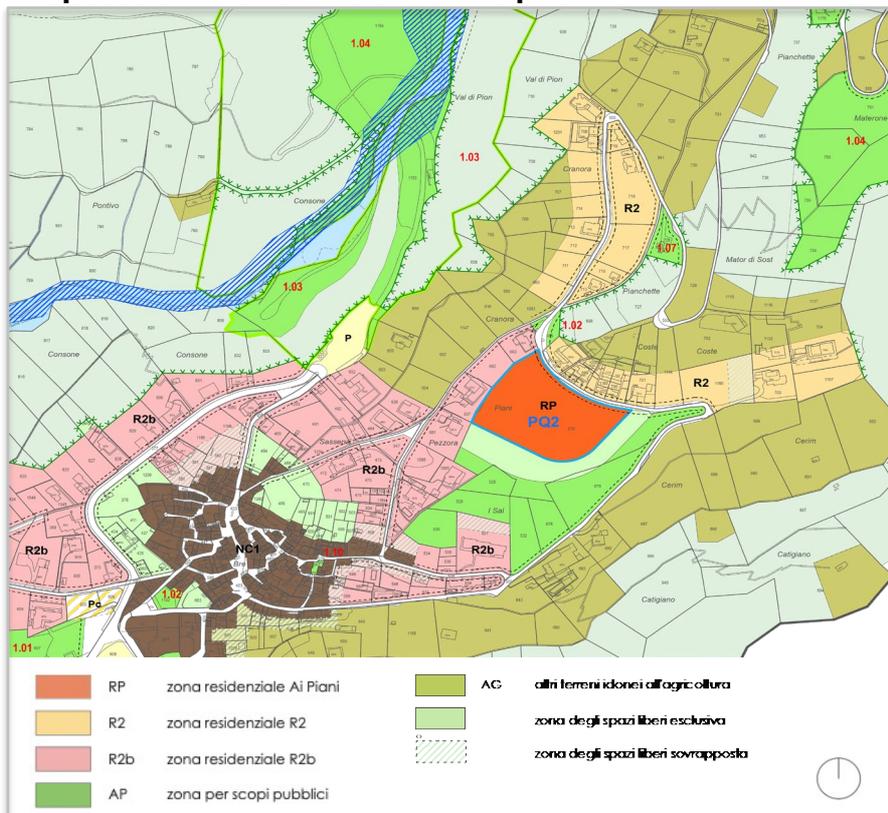
Le proposte attualmente in discussione in dettaglio

Comparto ai Piani

PR Vigente



Proposta di nuovo PR del Municipio



Osservazioni Esame preliminare Dipartimento del territorio:

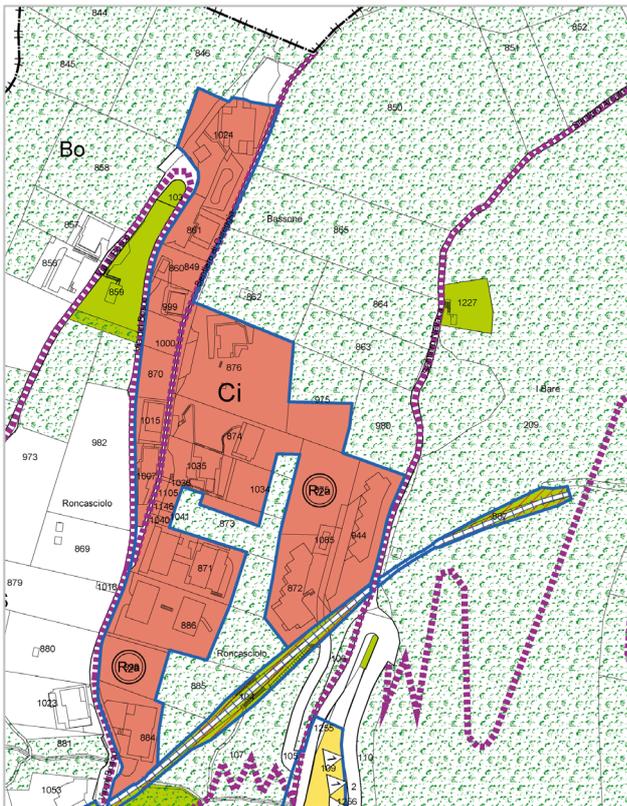
- il comparto ai Piani è in contrasto con indicazioni ISOS;
- le quantità edificatorie proposte sono in conflitto con l'inserimento paesaggistico e non si conciliano con le preesistenze e i potenziali edificatori previsti per zone limitrofe;
- le dimensioni e l'altezza (3 piani) non trovano riscontri nel contesto;
- l'impatto sul nucleo dell'aumento di traffico è insostenibile;
- l'IS del mapp. 670 viene quasi triplicato (IS = Indice di Superficie)

Considerazioni del Municipio a queste osservazioni:

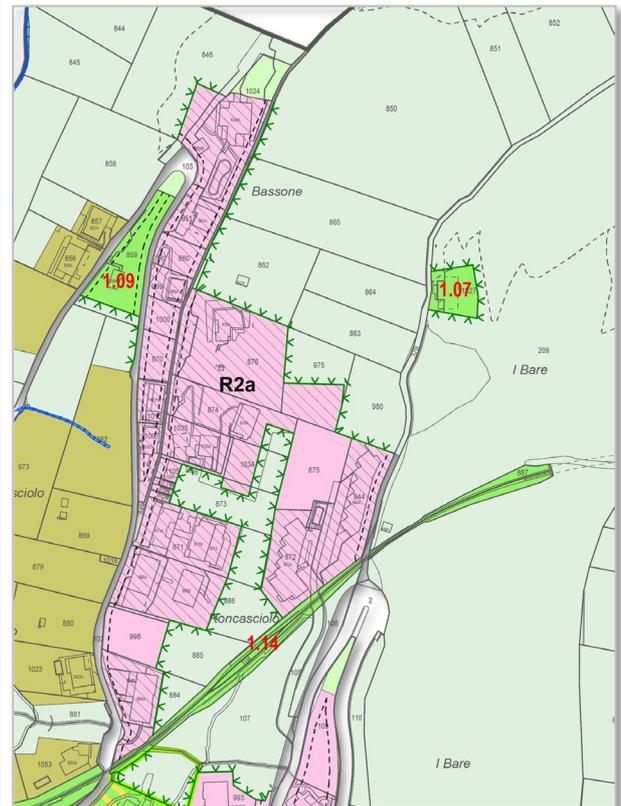
- l'interpretazione dell'ISOS è divergente: il "pendio V" è un'area vasta a monte del nucleo, che include anche aree pianeggianti, e l'area dei Piani non è affacciata sul lago, ma arretrata, senza particolare vista sul lago; la proposta pianificatoria tutela meglio il pendio a ridosso del nucleo, coerentemente con le indicazioni dell'ISOS;
- le quantità edificatorie proposte sono del 30% inferiori a quanto ora possibile edificare sui mappali interessati dalla redistribuzione delle potenzialità edificatorie del comparto (pianoro e pendii sottostanti), ma sono concentrate in un'area limitata, sottoposta a Piano di quartiere obbligatorio per garantire la qualità dell'inserimento nel contesto;
- una riduzione delle altezze massime può essere valutata, considerando però l'ulteriore riduzione dei potenziali già ora ritoccati;
- secondo la perizia elaborata dal Municipio l'aumento di traffico è elevato in termini percentuali (150%) ma non in cifre reali, rimanendo queste molto ridotte. Le conseguenze negative sarebbero gestibili con gli adeguamenti viari proposti;
- l'aumento del potenziale sul mapp. 670 è dovuto alla concentrazione dell'edificabilità attuale, ma complessivamente vi è una riduzione importante delle possibilità edificatorie;
- si osserva infine che la proposta è frutto della ponderazione di 4 scenari avvenuta anche a seguito di un importante coinvolgimento della popolazione, ben sintetizzati e descritti nel documento "Analisi urbanistica"; tale ponderazione ha tenuto conto degli aspetti finanziari, che il Dipartimento del territorio invece non considera.

Comparto R2a

PR Vigente



Proposta di nuovo PR del Municipio

**Osservazioni Esame preliminare Dipartimento del territorio:**

La proposta di zona residenziale senza possibilità di ampliamenti è paragonabile ad una Zona di mantenimento degli insediamenti, ma qui i criteri non sono soddisfatti: la Ci non ha particolari qualità e costituisce una semplice continuità edilizia, mentre la Vetta ha pochi edifici per essere considerata una zona speciale (min. 5-6). Di conseguenza la proposta sarebbe da considerare come un ampliamento della ZE, non permessa dalla scheda R6.

Considerazioni del Municipio a queste osservazioni:

La proposta mira unicamente a definire un quadro legale più chiaro dei fondi ampiamente edificati, riprendendo quanto già ora previsto dal Piano regolatore, senza concedere alcun aumento dei potenziali edificatori e senza estendere le superfici edificabili. Non si ravvedono proposte alternative realistiche a tale destinazione.