

**Osservazione n° 74**

prot. n° 28797 del 27.06.2006

Richiedente: Rossi Elisabetta (e altri)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il parere reso dalla Commissione Urbanistica e premesso che:

- la ricostruzione delle previsioni urbanistiche previgenti proposta nell'osservazione contiene numerose inesattezze ed errate interpretazioni dei contenuti e della valenza dei singoli strumenti di pianificazione;
- in particolare non trova riscontro l'affermazione secondo la quale le aree di proprietà degli osservanti sarebbero state *"fabbricative"* sulla base della previgente strumentazione urbanistica, addirittura con possibilità di realizzazione di circa 35.000 mc di nuova edificazione. Si precisa al riguardo che:
  - la variante al Piano Particolareggiato approvata con Delib. C.C. 131/89 inseriva le aree di proprietà degli osservanti in parte nelle *"aree scorporate"* dal P.P. (la porzione corrispondente al complesso edilizio), in piccola parte in *"aree private"* (senza previsioni edificatorie) ed in *"sedi stradali"*, ed in parte prevalente (corrispondente alla quasi totalità delle particelle 199, 205, 206 e 460 del Foglio di mappa 6) in *"verde pubblico"*;
  - solo sulle *"aree scorporate"* sopra indicate il Piano Particolareggiato consentiva *"la demolizione parziale o totale dell'edificato e la ricostruzione a parità del volume esistente o con l'applicazione dell'Indice Fondiario di Zona, previsto in 2 mc/mq di superficie fondiaria, R.f.50%, H max ml 20"*. Dall'applicazione del suddetto indice derivava dunque una volumetria realizzabile pari a circa mc 11.500, previa demolizione delle consistenze esistenti (stimabili in circa mc 16.000);
  - nella variante al previgente P.R.G.C. denominata *"Disciplina urbanistica delle attività commerciali"*, approvata con Delib. C.C. n° 145 del 27.11.2003, la gran parte delle aree di proprietà degli osservanti ricadeva in *"aree ad edificazione speciale per standard"* con indicazione *"verde pubblico"*, mentre la parte corrispondente al complesso edilizio era assoggettata ad una disciplina pressoché identica a quella dettata dal Regolamento Urbanistico adottato.

Tutto ciò premesso, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- l'osservazione è da ritenersi NON PERTINENTE per quanto riguarda la richiesta di *"aumento del limite temporale per l'esecuzione degli interventi da 5 a 10 anni"*. Il limite temporale quinquennale per l'approvazione dei piani attuativi di iniziativa privata previsti dal Regolamento Urbanistico e per la stipula delle relative convenzioni è definito inderogabilmente dall'art. 55 commi 5 e 6 della L.R. n° 1/05 e s.m.i.. Viceversa il limite temporale per l'esecuzione degli interventi è definito da ciascun piano attuativo approvato, ovviamente nel rispetto dei termini massimi consentiti per legge;
- ACCOGLIE PARZIALMENTE l'osservazione per quanto riguarda l'esclusione dal perimetro dell'area di riqualificazione degli immobili non di proprietà degli osservanti e del villino padronale, che possono essere adeguatamente disciplinati mediante l'applicazione diretta della normativa relativa alla classificazione del patrimonio edilizio esistente ed alle *"aree urbane"* (Titoli VII e VIII delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico adottato);
- RESPINGE l'osservazione per quanto riguarda l'inclusione nel perimetro dell'area di riqualificazione RQ 06a (Area ex opificio conserviero 'Zaccaria Rossi') degli altri terreni di proprietà degli osservanti. Trattasi di aree marginali poste in adiacenza al tracciato autostradale ove si è nel tempo venuta a determinare una evidente alterazione degli assetti insediativi, ambientali e paesaggistici, e che necessitano pertanto di azioni coerenti di riqualificazione paesaggistica e di ricomposizione morfologica ai fini di un corretto reinserimento nel contesto di riferimento, senza introduzione di nuove edificazioni. Per tali terreni, parte dei quali ricadenti in fascia di rispetto autostradale, appaiono pertanto appropriate e meritevoli di conferma le previsioni contenute nel Regolamento urbanistico adottato (*"aree periurbane o di ricomposizione morfologica"*);

- RESPINGE l'osservazione per quanto riguarda l'incremento di capacità edificatoria per l'area di riqualificazione di cui trattasi, per la quale appare viceversa condivisibile ed equilibrato il dimensionamento attribuito dal Regolamento Urbanistico nelle due diverse ipotesi di intervento contemplate dalla 'scheda normativa e di indirizzo progettuale'. Il dimensionamento aggiuntivo richiesto risulterebbe incompatibile con le caratteristiche del sito e presupporrebbe comunque il prelievo di capacità edificatoria dal Piano Strutturale. Al riguardo va ricordato che nell'U.T.O.E. n° 6 (Piscetto) è previsto dal Piano Strutturale un massimo di mq 2.000 di Sul per 'nuovi insediamenti' residenziali, dei quali - alla luce del "*Quadro previsionale strategico quinquennale*" costituente parte integrante del Regolamento Urbanistico adottato - residuano solo mq 1.200 di Sul. Le ipotesi di dimensionamento aggiuntivo prospettate dagli osservanti (mc 35.000 di nuova edificazione, equiparabili a circa 12.000 mq di Sul residenziale, oppure "*raddoppio della volumetria esistente*") risultano quindi in evidente contrasto con le previsioni del vigente Piano Strutturale;
- RESPINGE l'osservazione per quanto riguarda la modifica delle destinazioni d'uso previste dalla 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' riferita all'area di riqualificazione RQ 06a, che appaiono appropriate alle caratteristiche del complesso ed al contesto di riferimento (sia esistente che di previsione) e come tali meritevoli di conferma. In particolare non è certamente condivisibile il sensibile incremento della destinazione residenziale richiesto dagli osservanti in un contesto caratterizzato (già attualmente, ed ancor più in prospettiva) da forte mobilità veicolare, in considerazione della riconfigurazione della viabilità di interscambio tra l'Autostrada A1 e la S.G.C. FI-PI-LI nonché della prevista realizzazione in loco del vasto insediamento commerciale di cui all'area di trasformazione TR 06b (Area commerciale di interesse regionale / ex C.D.R.).