

Osservazione n° 101

prot. n° 29120 del 28.06.2006

Richiedente: Soc. Costr. Margheri Spa

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- punto A.1) - ACCOGLIE l'osservazione, ritenendo opportuno, per una più efficace attuazione delle previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico adottato, accorpate la porzione di terreno triangolare confinante a nord con l'asse Viale A. Moro / Viale P. Nenni all'area di riqualificazione RQ 01a (Via del Ponte a Greve / Riqualificazione riva destra del Fiume Greve);
- punto B.1) – richiamate le controdeduzioni alle osservazioni proposte dalla Giunta Comunale (prot. 10/int del 30.06.2006), lo schema planimetrico di riferimento contenuto nella 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' riferita all'area di trasformazione TR 01a non deve intendersi come contenuto prescrittivo e vincolante, ma assume valenza di indirizzo progettuale alla quale il Piano Attuativo deve rispondere in termini di coerenza sostanziale, fatta salva la possibilità per gli interessati di proporre ipotesi alternative che risultino migliorative dal punto di vista qualitativo (sia in termini urbanistici che architettonici), e che garantiscano comunque il rispetto di tutti i parametri quantitativi previsti nella scheda di cui trattasi; Resta inteso che le eventuali ipotesi alternative proposte devono comunque garantire il rispetto delle previsioni contenute nel Piano Strutturale (in particolare delle indicazioni cartografiche di cui alla tavola Pr 8);
- punto B.2) - RESPINGE l'osservazione per quanto riguarda la riduzione da mq 45 a mq 30 del limite minimo di superficie utile abitabile (Sua) per ogni unità immobiliare ad uso residenziale da realizzarsi nell'area di trasformazione di cui trattasi. Si rinvia al riguardo al parere reso sull'osservazione n° 218 (prot. 29593 del 30.06.2006);
- punto B.4.i) [N.B.: il punto B.3 non è presente nell'osservazione] - RESPINGE l'osservazione per quanto attiene alla richiesta relativa allo stralcio dalla convenzione dell'obbligo di una "contestuale" realizzazione di interventi di interesse pubblico e/o privato. Al riguardo si rileva come la contestualità di realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico previste dalla 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' costituisca condizione imprescindibile, in quanto opere ed interventi indispensabili per definire un assetto complessivo qualitativamente rispondente alle strategie progettuali definite dall'art. 61 delle Norme del vigente Piano Strutturale. Modalità di attuazione e relativa tempistica saranno comunque definiti nel dettaglio, ferma la contestualità, in sede progettuale e di definizione dei contenuti di dettaglio della convenzione;
- punto B.4.ii) - RESPINGE l'osservazione per quanto attiene alla richiesta di stralcio dagli obblighi convenzionali delle adeguate "forme di garanzia" in favore dell'Amm./ne Comunale per i tempi di realizzazione e di entrata in esercizio della struttura turistico-ricettiva. Al riguardo si rileva che l'interesse pubblico correlato alla realizzazione dell'area di trasformazione è precipuamente vincolato alla realizzazione ed esercizio della struttura turistico-ricettiva, in quanto funzione pregiata idonea e necessaria per il perseguimento delle strategie di sviluppo qualitativo perseguite dal Regolamento Urbanistico per le aree situate in adiacenza al tracciato tramviario. Per tale motivo l'Amm./ne Comunale ha doverosamente subordinato la trasformazione della porzione di territorio di cui trattasi ad indispensabili garanzie volte al raggiungimento delle finalità di rilevanza strategica prefissate;
- punto B.4.iii) - ACCOGLIE PARZIALMENTE l'osservazione per quanto attiene alla richiesta di stralcio dagli obblighi convenzionali della ristrutturazione e cessione gratuita all'Amm./ne Comunale del fabbricato colonico. La realizzazione e cessione di un nuovo fabbricato di mq 300, proposta in alternativa (struttura che può collocarsi in area adiacente alle funzioni ricreative, sportive e culturali già esistenti), appare sostanzialmente equivalente in termini di interesse pubblico, fermo restando quanto specificato al successivo punto B.6). Il resede privato di pertinenza del fabbricato colonico dovrà in ogni caso essere limitato al minimo indispensabile, al fine di non pregiudicare l'organicità e la continuità delle aree da destinarsi a verde pubblico;

- punto B.5.i) - per quanto riguarda la possibilità di accorpate in un unico edificio le superfici utili abitabili da destinarsi ad edilizia residenziale con finalità sociali, occorre specificare che non sussiste nella disciplina del Regolamento Urbanistico alcun impedimento in tal senso, restando tale scelta una facoltà del soggetto proponente l'intervento;
- punto B.5.ii) - RESPINGE l'osservazione per quanto riguarda la modifica delle disposizioni di cui all'art. 23 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico adottato. Al riguardo non è condivisibile quanto proposto dalla Società osservante (incremento del canone, scelta dei locatari senza interventi e/o prescrizioni della P.A., riduzione a 10 anni la durata della convenzione), risultando nella fattispecie meritevoli di integrale conferma le disposizioni dettate dall'art. 23 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico adottato, da ritenersi maggiormente rispondenti alle finalità sociali perseguite dall'Amm./ne Comunale;
- punto B.6) - RESPINGE l'osservazione per quanto riguarda la richiesta di riduzione delle previsioni relative alle opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico, commisurando le medesime all'importo degli oneri di urbanizzazione. La trasformabilità delle aree in questione, ricomprese unitariamente in uno strumento urbanistico di dettaglio, è consentita dal Regolamento Urbanistico esclusivamente a condizione che l'intervento sia realizzato in tutte le sue componenti, ivi comprese le opere infrastrutturali e le dotazioni pubbliche e/o di interesse pubblico interne ed esterne all'area di trasformazione. In altri termini, la previsione di Regolamento Urbanistico, conformativa del diritto del privato, assume consostanziale la realizzazione integrale di tutti gli interventi e destinazioni ivi previste in sede di strumentazione generale. Non è quindi pertinente il richiamo ad opere pubbliche e/o di interesse pubblico (ed ancor meno alla cessione di aree) con valore commisurato all'importo tabellare per oneri di urbanizzazione (importo comunque ammissibile a scomputo). Nella fattispecie le opere pubbliche e/o di interesse pubblico costituenti parte integrante dell'intervento di trasformazione appaiono commisurate al dimensionamento previsto per le opere di interesse privato, oltretutto indispensabili per definire un assetto complessivo qualitativamente rispondente alle già citate strategie progettuali definite dall'art. 61 delle Norme del vigente Piano Strutturale. In ordine a quanto specificato ai punti A.1) e B.4.iii) si rende comunque necessario un parziale ridimensionamento delle superfici minime per verde pubblico attrezzato e parcheggi pubblici prescritte all'interno dell'area di trasformazione di cui trattasi, il tutto come meglio dettagliato e disciplinato dalla 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' costituente parte integrante del provvedimento di approvazione del Regolamento Urbanistico.