

Osservazione n° 177

prot. n° 29429 del 29.06.2006

Richiedente: Montelatici Carmelita (e altri)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

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

- 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' 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. Nella fattispecie si ritiene opportuno comunque sottolineare che lo schema planimetrico di riferimento previsto in sede di adozione del Regolamento Urbanistico appare appropriato e meritevole di conferma. Non appare comunque condivisibile una proposta progettuale, seppur unitaria, tesa a definire un edificato sparso collocato proporzionalmente sulle proprietà dei singoli osservanti (il che confligge oltretutto con le finalità sottese alla disciplina della perequazione urbanistica);
- l'area di trasformazione di cui trattasi è soggetta alla disciplina della perequazione urbanistica: lo stralcio delle porzioni di terreno indicate dagli osservanti renderebbe meno organica e qualitativa la previsione urbanistica ed implicherebbe oltretutto la redistribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà ricomprese nell'area di trasformazione a seguito dell'atto di adozione del Regolamento Urbanistico, con eliminazione o ridimensionamento di quote di edificabilità afferenti ad altri soggetti non firmatari dell'osservazione. Al riguardo appare comunque opportuno procedere all'esclusione dal perimetro dell'area di trasformazione delle porzioni di terreno destinate a sede stradale o alla realizzazione del tracciato tramviario, ove già acquisite dall'Amm./ne Comunale;
- riguardo alla perimetrazione dell'area di trasformazione si rinvia anche alle controdeduzioni all'osservazione n° 244 (prot. 29641 del 30.06.2006);
- la perimetrazione dell'area di trasformazione prevista dal Regolamento Urbanistico adottato non determina alcun pregiudizio per gli edifici esistenti, la salvaguardia dei quali appare pienamente garantita dallo schema planimetrico di riferimento sopra citato, cui dovrà rispondere in termini di coerenza sostanziale il Piano Attuativo;
- la cessione gratuita all'Amm./ne Comunale di porzioni di terreno utilizzabili per futuri interventi di edilizia residenziale pubblica o per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria è prevista nella scheda solo come contenuto eventuale della convenzione, da valutarsi in sede di formazione del Piano Attuativo. Al riguardo si ritiene comunque opportuno specificare che le superfici da cedere non potranno comunque superare mq 3.500 complessivi (al netto delle aree destinate a verde pubblico e parcheggi pubblici realizzati contestualmente agli interventi di interesse privato).