

**Osservazione n° 178**

prot. n° 29431 del 29.06.2006

Richiedente: Edilblu srl / Eredi di Sacchi Piero

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

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

- a) richiamate le controdeduzioni alle osservazioni proposte dalla Giunta Comunale (prot. 10/int del 30.06.2006), ACCOGLIE PARZIALMENTE l'osservazione per quanto riguarda lo schema planimetrico di riferimento contenuto nella 'scheda normativa e di indirizzo progettuale', precisando che tale schema non deve intendersi come contenuto prescrittivo e vincolante, ma assume valenza di indirizzo progettuale alla quale il Piano Attuativo (o Progetto Unitario convenzionato) 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 appare comunque opportuno apportare parziali modifiche allo schema planimetrico di riferimento adottato, secondo quanto specificato alle successive lettere d) ed e);
- b) RESPINGE l'osservazione per quanto riguarda l'ipotesi di riduzione dei parametri previsti dall'art. 13 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico adottato in merito alle dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale per le attività industriali artigianali. Il parametro previsto dal Regolamento Urbanistico adottato appare adeguatamente commisurato alle esigenze di qualità e funzionalità insediativa, e come tale meritevole di conferma, laddove viceversa una sua riduzione nella misura proposta (0,60 mq/mq Sul) risulterebbe insufficiente nella generalità dei casi (compreso quello in esame) e per talune soluzioni progettuali determinerebbe dotazioni addirittura inferiori ai minimi di legge. Per consentire una più ampia possibilità di soluzioni progettuali per l'Unità di Intervento n° 1 il parametro relativo al rapporto di copertura (Rc) può comunque essere portato dal 45% al 50%;
- c) RESPINGE l'osservazione per quanto riguarda la modifica del tracciato tramviario, risultando meritevole di conferma il tracciato previsto dal Regolamento Urbanistico adottato, pienamente conforme alle indicazioni dettate dal vigente Piano Strutturale (che non ha valenza conformativa della disciplina dei suoli e che pertanto non può ovviamente contenere una localizzazione prescrittiva dell'area di sedime da destinarsi all'estensione della tramvia). La soluzione prospettata in alternativa dagli osservanti appare inaccettabile in quanto pregiudicherebbe la funzionalità della sede viaria esistente dimezzando la carreggiata di Via Charta '77. Sono fatte comunque salve le eventuali rettifiche puntuali al tracciato che il Settore Opere Pubbliche ritenga necessarie in loco per migliorare la funzionalità dell'infrastruttura di trasporto e/o della rete viaria urbana;
- d) ACCOGLIE PARZIALMENTE l'osservazione per quanto riguarda la rettifica della perimetrazione dell'area di trasformazione. Al riguardo appaiono comunque assentibili soltanto:
  - una lieve traslazione del confine con l'area ad edificazione speciale per standard 'di progetto' prevista in sede di adozione (il tutto per un massimo di ml 5 ÷ 6,00 misurati sul lato nord-ovest di tale area), ciò al solo fine di consentire il prospettato insediamento in loco di un'azienda produttiva di medio-grandi dimensioni;
  - l'accorpamento all'Unità di Intervento n° 1 di una piccola porzione della particella 1213 (mq 100 circa) sul lato opposto dell'area per standard di cui al precedente capoverso;
- e) ACCOGLIE PARZIALMENTE l'osservazione - per gli stessi motivi specificati alla lettera d) - per quanto riguarda le previsioni riferite alle dotazioni di parcheggio pubblico. Fermo restando l'obbligo di reperire all'interno dell'area di trasformazione i quantitativi minimi di legge (al lordo del corridoio tramviario), i residui quantitativi definiti in fase di adozione possono essere previsti - e realizzati a cura e spese dei privati proponenti - nella porzione di terreno adiacente al confine sud dell'area di trasformazione, in luogo della porzione di verde pubblico individuata in fase di adozione del Regolamento Urbanistico;

- f) ACCOGLIE l'osservazione per quanto riguarda la proposta conservazione del tracciato stradale secondario esistente come possibile accesso all'edificio residenziale previsto nell'Unità di Intervento n° 2 ed al nuovo parcheggio pubblico da prevedersi in loco (vedi precedente lettera e);
- g) RESPINGE l'osservazione per quanto riguarda la richiesta di individuazione di posti auto privati in fregio a Via I. Newton. Nel tratto in questione sussiste al contrario la necessità di assicurare il massimo quantitativo possibile di parcheggi pubblici. Non è pertanto condivisibile la proposta riduzione di posti auto pubblici rispetto a quanto previsto dal Regolamento Urbanistico in fase di adozione;
- h) ACCOGLIE PARzialmente la richiesta di incrementare il numero massimo di unità immobiliari ad uso produttivo consentito nell'Unità di Intervento n° 1, ritenendo opportuno prevedere che tale numero possa essere elevato da 6 a 10 unità immobiliari solo a condizione che una delle unità realizzate abbia la superficie utile lorda minima (Sul) di mq 5.000, al fine di consentire l'insediamento di un'azienda produttiva di medio-grandi dimensioni.