

Osservazione n° 187

prot. n° 29463 del 29.06.2006

Richiedente: Grassi Aldo (MEGA srl) / Gheri Carlo e Lisetta

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- la proposta di incremento della capacità edificatoria per l'area di trasformazione TR 04d (Viale Aldo Moro / insediamenti residenziali e verde pubblico attrezzato), con esaurimento della disponibilità residua dell'U.T.O.E. n° 4, risulta priva di elementi di interesse per l'integrazione del "*Quadro previsionale strategico*" riferito al quinquennio 2007-2011. Al riguardo appare meritevole di conferma il dimensionamento previsto in sede di adozione del Regolamento Urbanistico, che risulta commisurato agli obiettivi di qualità insediativa attribuiti dall'Amm./ne Comunale all'area di trasformazione di cui trattasi;
- non è comunque consentito al Regolamento Urbanistico di collocare all'interno dell'U.T.O.E. n° 4 dimensionamenti per 'nuovi insediamenti' che il Piano Strutturale prevede all'interno di una diversa U.T.O.E. (nella fattispecie la n° 1). Viceversa i confini tra le diverse U.T.O.E. fissati dal Piano Strutturale non rilevano ai fini della definizione delle aree soggette a pianificazione attuativa e/o alla disciplina della perequazione urbanistica;
- la proposta di ridurre al 5% la quota di edilizia residenziale con finalità sociali attribuita all'area di trasformazione di cui trattasi risulta in contrasto con le disposizioni dettate dall'art. 46 comma 8 delle Norme del vigente Piano Strutturale, che dispongono quanto segue: "*Il Regolamento Urbanistico (anche mediante apposita disciplina riferita agli strumenti di pianificazione attuativa in esso previsti) persegue l'obiettivo di riservare, in ciascuna area urbana e/o di influenza urbana destinata a nuova edificazione residenziale o prevalentemente residenziale, una quota di alloggi non inferiore al 10% della superficie utile totale realizzata in favore delle categorie sociali più deboli, privilegiando la realizzazione di alloggi destinati all'affitto. (...)*". Quanto alla durata dell'obbligo di locazione a canone controllato non è condivisibile l'ipotesi di ridurre a 10 anni la durata della relativa convenzione: al riguardo appaiono meritevoli di conferma le disposizioni dettate dall'art. 23 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico adottato, in quanto maggiormente rispondenti alle finalità perseguite dall'Amm./ne Comunale;
- 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 sostanziale 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 con valore commisurato all'importo tabellare per oneri di urbanizzazione (importo comunque ammissibile a scomputo);
- le opere pubbliche e/o di interesse pubblico costituenti parte integrante dell'intervento di trasformazione appaiono nella fattispecie commisurate al dimensionamento previsto per le opere di interesse privato, oltretutto indispensabili per definire un assetto complessivo qualitativamente rispondente alle strategie progettuali definite dall'art. 61 delle Norme del vigente Piano Strutturale. Non è comunque pertinente con i contenuti del Regolamento Urbanistico la definizione dell'ammontare globale delle opere da realizzare, accertabile (in termini di quantificazione estimativa di massima) solo alla luce dei dettagli progettuali definiti dal Piano Attuativo;
- le basi cartografiche aerofotogrammetriche utilizzate per il Regolamento Urbanistico ed i fogli di mappa catastali derivano da diverse metodologie e coordinate di riferimento e pertanto non risultano perfettamente sovrapponibili. La definizione dei dati catastali riferiti alle singole aree di trasformazione non è comunque pertinente con i contenuti del Regolamento Urbanistico ed attiene piuttosto alla fase di elaborazione del Piano Attuativo (che dovrà necessariamente essere corredato da un apposito piano particellare);

- 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 cui trattasi 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). La definizione della viabilità di distribuzione interna all'area di trasformazione costituisce comunque un contenuto specifico da definirsi in sede di pianificazione attuativa.