

**Osservazione n° 205**

prot. n° 29522 del 29.06.2006

Richiedente: Staccioli Giuseppe

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

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

- la perimetrazione dell'area di trasformazione TR 04d (Viale Aldo Moro / insediamenti residenziali e verde pubblico attrezzato) appare appropriata e meritevole di conferma risultando funzionale agli assetti insediativi ed alla realizzazione degli spazi pubblici ivi previsti dal Regolamento Urbanistico;
- l'area di trasformazione di cui trattasi è soggetta alla disciplina della perequazione urbanistica: l'inserimento delle porzioni di terreno indicate dall'osservante non appare suscettibile di apportare contributi qualitativi significativi ed implicherebbe la redistribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà ricomprese nell'area di trasformazione a seguito dell'atto di adozione del Regolamento Urbanistico, con inevitabile riduzione percentuale delle quote di edificabilità afferenti ad altri soggetti;
- il Piano Strutturale non detta prescrizioni sulle modalità con le quali il Regolamento Urbanistico debba perimetrare le aree soggette alla disciplina della perequazione urbanistica. Non sussistono pertanto elementi di contrasto con il Piano Strutturale - né tantomeno con le disposizioni dettate dalla normativa regionale di riferimento - nell'inserimento all'interno dell'area di trasformazione TR 04d di porzioni di terreno ricadenti nell'U.T.O.E. confinante, che appaiono nella fattispecie indispensabili per definire un assetto completo e progettualmente coordinato agli spazi pubblici previsti in adiacenza all'argine sinistro del fiume Greve;
- 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. 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 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 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. Tali previsioni appaiono pertanto meritevoli di conferma