

Osservazione n° 211

prot. n° 29528 del 29.06.2006

Richiedente: Birindelli Giovanni (Soc. Immobiliare 'Le Cure' srl)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

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

- a) il Regolamento Urbanistico adottato conferma integralmente la disciplina del vigente Piano di Recupero, per la cui attuazione sono state tra l'altro presentate dalla Società osservante proposte progettuali recentemente esaminate dalla Commissione Urbanistica (seduta n° 54 del 11.07.2006). Non trova riscontro l'assunto della Società osservante secondo il quale le previsioni del vigente Piano di Recupero sarebbero in contrasto *"con le scelte successivamente intervenute"*: in tal caso infatti il Regolamento Urbanistico adottato avrebbe imposto esplicite salvaguardie atte ad impedire la realizzazione di interventi incompatibili con le finalità da esso perseguite, il che non corrisponde evidentemente ai contenuti della 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' riferita all'area di riqualificazione RQ 05a* (si veda in particolare la voce *"finalità"*). In altri termini la realizzazione di un insediamento ad integrale destinazione produttiva non ha *"perso di attualità"*, e costituisce a tutti gli effetti una scelta già assentita e come tale di più rapida attuazione. Tuttavia, come possibile alternativa (in ciò tenendo conto delle indicazioni dettate dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del Piano Strutturale), il Regolamento Urbanistico prevede la possibilità di ripartire la Sul massima realizzabile secondo un mix funzionale che, mantenendo prevalente la destinazione produttiva, consente l'inserimento di altre funzioni, tra cui (preponderante quantitativamente) quella residenziale. Tale possibile alternativa costituisce peraltro una facoltà e non un obbligo per gli aventi titolo, e presuppone necessariamente la preventiva approvazione di una variante al vigente Piano di Recupero, secondo i procedimenti di legge;
- b) in caso di variante al vigente Piano di Recupero, proprio in ragione delle diverse destinazioni consentite e del diverso assetto insediativo conseguente, è indispensabile procedere ad una verifica di adeguatezza dello studio di impatto ambientale, al fine di individuare le eventuali modifiche che si rendano necessarie per garantire idonei livelli di mitigazione dell'inquinamento acustico;
- c) le opere di bonifica del sito fino ad oggi eseguite risultano idonee per la realizzazione delle previsioni contenute nel vigente Piano di Recupero, ossia per un insediamento a destinazione esclusivamente produttiva. In caso di variante al Piano di Recupero con inserimento di altre funzioni (soprattutto di edifici ad uso residenziale) è indispensabile procedere ad ulteriori verifiche e/o opere di bonifica;
- d) la possibilità di frazionamento richiesta dalla Società osservante appare assentibile solo una volta completata la realizzazione del vigente Piano di Recupero (o della variante al medesimo secondo la disciplina dettata dalla 'scheda normativa e di indirizzo progettuale') e comunque per non più di 3 unità immobiliari a destinazione produttiva complessive. Tale possibilità andrà quindi contemplata all'interno del quadro denominato *"Disciplina successiva alla realizzazione del Piano di Recupero"*;
- e) non appare appropriata l'affermazione secondo la quale la 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' prevederebbe la realizzazione *"a carico del privato"* di un asilo-nido tale da incidere *"oltre il costo di realizzazione dell'opera pubblica"*. Trattasi infatti nella fattispecie di *"strutture private per l'infanzia"* (cfr. il quadro denominato *"Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse"*), costituenti una delle destinazioni d'uso private previste dal Regolamento Urbanistico, e non di un'opera pubblica da realizzarsi *"a carico del privato"* (nel qual caso il relativo dimensionamento non figurerebbe evidentemente nel conteggio delle superfici riferite alle realizzazioni private). Tutto ciò premesso, appare comunque opportuno ridimensionare parzialmente tale previsione, prevedendo una Sul minima di mq 200 in luogo dei mq 300 previsti in fase di adozione del Regolamento Urbanistico. Pertanto ove l'eventuale variante al vigente Piano di Recupero non preveda la realizzazione di superfici per attività terziarie-direzionali, la quota residenziale potrà arrivare fino ad un massimo di mq 9.300 di Sul;

Per ogni altro aspetto appaiono appropriate e meritevoli di conferma le disposizioni contenute nella 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' riferita all'area di riqualificazione RQ 05a*.