

Osservazione n° 216

prot. n° 29588 del 30.06.2006

Richiedente: Pippucci Roberto (Aladue srl)

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, volta all'incremento della capacità edificatoria dell'area di trasformazione TR 06d (Via del Pantano / insediamento produttivo), risulta priva di elementi di interesse per l'integrazione *del "Quadro previsionale strategico"* riferito al quinquennio 2007-2011. Nella fattispecie appare appropriato e meritevole di conferma il dimensionamento attribuito dal Regolamento Urbanistico adottato;
- la trasformabilità delle aree quali quella in esame, 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. L'elenco contenuto nella 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' riferita all'area di trasformazione TR 06d non ha comunque valore tassativo. Come specificato infatti nella scheda medesima, *"è facoltà dell'Amm./ne Comunale di optare per opere pubbliche e/o di interesse pubblico diverse da quelle (...) indicate, di valore complessivamente equivalente"*, fermo restando che le dotazioni per verde pubblico e parcheggi previste dal D.M. n° 1444/68 devono essere comunque reperite all'interno del perimetro dell'area di trasformazione;
- lo sfruttamento *una tantum* della capacità edificatoria residua - attribuita dal previgente P.R.G.C. e non ancora utilizzata prima dell'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico - costituisce una possibilità contemplata dalle Norme per l'Attuazione in funzione delle diverse caratteristiche dei tessuti insediativi prevalentemente produttivi di cui al Titolo VIII Capo II delle Norme medesime, come tale strettamente legata ai singoli lotti urbanistici di riferimento, non già una "riserva di edificabilità" liberamente traslabile su altri lotti urbanistici. Né pare coerente con le finalità perseguite dal Regolamento Urbanistico l'accorpamento all'interno dell'area di trasformazione TR 06d di un altro lotto comprendente un edificio produttivo di recente realizzazione nel quale sono già insediate attività artigianali e/o industriali.