

Osservazione n° 270

prot. n° 29706 del 30.06.2006

Richiedente: Mordini Marcello (Immobiliare B.M.P. srl)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

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

- le *“aree per il deposito e lo stoccaggio di materiali edili e/o per la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione”* non costituiscono una sorta di ‘zone speciali a basso indice di edificabilità’ - cioè zone deputate nelle quali è univocamente previsto l’insediamento di attività di deposito e stoccaggio materiali a titolo permanente - bensì aree sostanzialmente inedificabili (si veda al riguardo la disciplina dei suoli del Regolamento Urbanistico adottato, rappresentata negli elaborati cartografici di livello A, e la relativa normativa di attuazione) nelle quali *possono essere eventualmente* insediate, con modalità reversibili, attività specialistiche specificamente selezionate e disciplinate dallo stesso Regolamento Urbanistico;
- in altri termini gli usi previsti in via ordinaria nelle aree di cui trattasi sono quelli stabiliti dalla ‘disciplina dei suoli’, rappresentata negli elaborati cartografici di livello A dal Regolamento Urbanistico, e dalla relativa normativa di attuazione. Gli ‘usi specialistici’ indicati negli elaborati cartografici di livello C costituiscono nella fattispecie solo una possibilità aggiuntiva, attivabile dagli aventi titolo a particolari condizioni e previa stipula di apposita convenzione;
- a conferma di quanto sopra si evidenzia che la disciplina di cui all’art. 171 delle Norme per l’Attuazione del Regolamento Urbanistico adottato prescrive per le aree di cui trattasi, *“l’integrale rimessa in pristino dello stato dei luoghi (compresa la rimozione delle strutture reversibili eventualmente installate) e l’esecuzione di operazioni di recupero ambientale”* in caso di cessazione dell’attività;
- la disciplina del Regolamento Urbanistico adottato è dunque evidentemente tesa:
 - a garantire la reversibilità degli interventi attuabili nelle *“aree per il deposito e lo stoccaggio di materiali edili e/o per la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione”*, privilegiando di fatto, non a caso, il deposito e lo stoccaggio a cielo libero;
 - ad assicurare adeguati livelli di compatibilità paesaggistica degli usi ammessi, prescrivendo tra l’altro specifici *“interventi di mitigazione degli impatti ambientali all’interno dell’area dell’insediamento o nelle aree immediatamente circostanti”*;
- per le motivazioni sopra addotte sono da ritenersi pienamente condivisibili e meritevoli di conferma le previsioni del Regolamento Urbanistico adottato per le aree di cui trattasi (a maggior ragione per quelle ricadenti in zona soggetta a vincolo paesaggistico, come l’area oggetto di osservazione), ed in particolare:
 - l’inibizione al deposito di materiali di forte impatto visivo, quali box prefabbricati e container per attività di cantiere;
 - la limitazione all’installazione di box e tettoie (opportunamente consentita dal Regolamento Urbanistico nella misura strettamente indispensabile alla conduzione delle attività insediate). A tale riguardo non trovano fondamento le asserite *“disparità di trattamento”* tra aree di grandi dimensioni ed aree di piccole dimensioni, in quanto, al di sotto del limite massimo consentito di 100 mq (pienamente condivisibile e meritevole di conferma, per quanto sopra specificato), la superficie coperta dei box e/o tettoie installabili nelle aree di cui trattasi è percentualmente proporzionata dal Regolamento Urbanistico alla superficie dell’area dell’insediamento.