

**Osservazione n° 271**

prot. n° 29707 del 30.06.2006

Richiedente: Cipriani Piera

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

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

- appare opportuno recuperare, per la fase di approvazione del Regolamento Urbanistico, la *previsione* contenuta nelle *"Linee strategiche di indirizzo per la formazione del Regolamento Urbanistico"*, presentate dall'Assessore all'Urbanistica al Consiglio Comunale nella seduta del 28.09.2005, inserendo in località Casicciole una nuova area di trasformazione (TR 07a), comprendente sia la part. 357 e (in minima parte) la part. 1321 del Foglio di mappa n° 6, di proprietà dell'osservante, che altre porzioni di terreno confinanti e limitrofe. Si richiamano al riguardo le controdeduzioni alle osservazioni n° 117 (prot. 29216 del 29.06.2006) e n° 338 (prot. 29862 del 30.06.2006);
  - la nuova area di trasformazione TR 07a (Casicciole / integrazione residenziale) avrà le seguenti caratteristiche essenziali:
  - attribuzione di mq 1.000 di superficie utile lorda (Sul) complessivi, con destinazione residenziale e con possibilità di collocazione di pubblici esercizi;
  - assoggettamento alla disciplina della perequazione urbanistica;
  - obbligo di realizzazione di parcheggi pubblici a servizio dell'abitato di Borgo ai Fossi;
  - assoggettamento dell'area a Piano Attuativo (o Progetto Unitario convenzionato);
- il tutto come meglio dettagliato e disciplinato dalla relativa 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' costituente parte integrante del provvedimento di approvazione del Regolamento Urbanistico.

Riguardo ai contenuti dell'osservazione è inoltre opportuno specificare che:

- il Piano Strutturale non ha valenza conformativa dell'uso dei suoli e pertanto le sue previsioni non configurano alcuna quota di edificabilità localizzata su singole porzioni di terreno, anche ove le stesse siano ricomprese nei *"tessuti consolidati prevalentemente residenziali"*;
- per quanto sopra non assume alcun rilievo ai fini dell'edificabilità della porzione di terreno di cui sopra (part. 357 e minima parte della part. 1321 del Foglio di mappa n° 6) il parere reso dalla Commissione Urbanistica sull'osservazione n° 174 al Piano Strutturale (prot. 5332 del 09.02.2004);
- il Regolamento Urbanistico adottato collocava tale porzione di terreno nelle aree identificate come *"verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane"*, destinazione che rientra appieno nelle opzioni consentite dal vigente Piano Strutturale per i *"tessuti consolidati prevalentemente residenziali"*;
- per quanto riguarda la residua parte della part. 1321 del Foglio di mappa n° 6, appare appropriata e meritevole di conferma la disciplina contenuta nel Regolamento Urbanistico adottato (*"aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica"*) trattandosi di porzione residuale di territorio aperto con usi agricoli perduranti, adiacente all'insediamento urbano di Borgo ai Fossi.