

Osservazione n° 298

prot. n° 29782 del 30.06.2006

Richiedente: Cardini Fiorenzo (Edil Due Effe srl) e altri

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

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

- 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). Nella fattispecie non appare comunque in alcun modo condivisibile lo schema planimetrico alternativo proposto dagli osservanti, che prefigura una dispersione dell'edificato contrastando in modo evidente con le finalità espressamente dichiarate dal Regolamento Urbanistico, essenzialmente volte alla definizione della forma urbana nell'area di cui trattasi;
- la trasformabilità di 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 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 o parametrato sulla base dell'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 sostanzialmente commisurate al dimensionamento previsto per gli interventi di interesse privato, oltreché indispensabili per definire un assetto complessivo qualitativamente rispondente alle strategie progettuali definite dall'art. 61 delle Norme del vigente Piano Strutturale. Appare tuttavia opportuno specificare nella 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' che:
 - le opere stradali non comprendono solo la realizzazione del tratto stradale di collegamento tra Via delle Prata e Via di Casellina, sulla base del tracciato previsto dal Regolamento Urbanistico, ma anche l'allargamento del tratto di Via delle Prata ad esso perpendicolare;
 - le opere di regimazione idraulica obbligatorie, finalizzate alla riduzione del rischio idraulico per l'abitato di Rinaldi, riguardano essenzialmente il versante collinare interessato dall'area di trasformazione;
 - l'intervento di trasformazione presuppone il collettamento delle acque reflue dell'abitato di Rinaldi, con sistema separativo, fino al conferimento nel tombino esistente sotto il Torrente Vingone;
 - restano a carico dell'Amm./ne Comunale gli oneri di esproprio delle aree necessarie alle opere di adeguamento stradale;
- fermo restando quanto sopra specificato, l'elenco delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico contenuto nella 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' riferita all'area di trasformazione TR 10a (Rinaldi / integrazione residenziale) 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;
- per ogni altro aspetto appaiono meritevoli di conferma le previsioni contenute nella 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' riferita all'area di trasformazione di cui trattasi.