

Osservazione n° 303

prot. n° 29793 del 30.06.2006

Richiedente: Berni Annamaria (e altri)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

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

- l'inserimento delle porzioni di terreno segnalate dagli osservanti all'interno dell'area di trasformazione TR 04d (Viale Aldo Moro / insediamenti residenziali e verde pubblico attrezzato), non appare suscettibile di apportare contributi qualitativi significativi agli assetti insediativi ivi previsti dal Regolamento Urbanistico. In particolare appare disomogeneo rispetto ai criteri con cui l'area medesima risulta perimetrata in fase di adozione del Regolamento Urbanistico l'inserimento di una porzione di viabilità urbana di progetto esterna all'area TR 04d;
- l'area di trasformazione TR 04d è soggetta alla disciplina della perequazione urbanistica: l'inserimento delle porzioni di terreno indicate nell'osservazione implicherebbe la redistribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà ricomprese nell'area di trasformazione a seguito dell'atto di adozione del Regolamento Urbanistico, con inevitabile riduzione percentuale delle quote di edificabilità afferenti ad altri soggetti;
- il restauro di un bene culturale di proprietà privata quale la ex Cappellina di S. Rosalia, di cui risultano comproprietari gli osservanti - pur vincolato ai sensi della Parte II Titolo I del *Codice dei beni culturali e del paesaggio* - non può in alcun modo considerarsi un'opera di urbanizzazione secondaria, e pertanto non può rientrare fra le opere pubbliche realizzabili a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
- tale restauro può comunque rientrare tra le pattuizioni convenzionali relative alla realizzazione dell'area di trasformazione TR 04d, indipendentemente dall'inserimento del bene culturale in questione nel perimetro dell'area di trasformazione medesima. Gli osservanti risultano infatti tra i soggetti detentori di quote di edificabilità nell'area di trasformazione in ragione della disciplina della perequazione urbanistica ad essa attribuita dal Regolamento Urbanistico e quindi contribuiranno a definire le pattuizioni di dettaglio della relativa convenzione;
- per quanto riguarda le aree di proprietà degli osservanti destinate dal Regolamento Urbanistico a verde pubblico, trattasi di previsione condivisibile in quanto finalizzata a qualificare gli spazi urbani completando gli assetti delle aree adiacenti a Via della Marzoppina. Occorre inoltre specificare che trattasi di previsione non univocamente pre-ablatoria, come desumibile dalla disciplina di cui all'art. 98 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico (cfr. anche Sentenze T.A.R. della Toscana, I^a Sezione, nn° 1597, 1604 e 1629 dell'11.07.2000).