

Osservazione n° 310

prot. n° 29800 del 30.06.2006

Richiedente: Ceccherini Giovanni (Soc. Mordini & Bittini srl)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

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

- ACCOGLIE l'osservazione per quanto riguarda lo stralcio dall'area di riqualificazione RQ 09b (Via delle Fonti / Riqualificazione di area con deposito di inerti e materiali) della porzione di terreno ricadente nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata (P.I.4) del P.A.I. - nella quale il Regolamento Urbanistico adottato in effetti non consentiva nessun tipo di edificazione - in quanto porzione qualitativamente ininfluenza rispetto alle finalità perseguite dal Regolamento Urbanistico con l'area di riqualificazione di cui trattasi;
- RESPINGE l'osservazione per quanto riguarda l'eventuale incidenza della linea di elettrodotto sull'area di riqualificazione, giacché in presenza di linee di elettrodotto in esercizio - pur se destinate, in futuro, alla dismissione - le prescrizioni relative alla preventiva valutazione dell'esposizione umana ai campi magnetici, nonché al rispetto dei limiti previsti dalle normative vigenti in caso di permanenza continuativa di persone, costituiscono per l'Ente obblighi non derogabili, preposti alla tutela della salute dei cittadini. Per quanto attiene all'invito rivolto all'Amm./ne Comunale a "*farsi garante*" della dismissione della linea di elettrodotto da parte dell' ENEL, l'osservazione risulta non pertinente con i contenuti del Regolamento Urbanistico;
- RESPINGE l'osservazione per quanto riguarda la richiesta eliminazione di destinazioni terziario/direzionali, in quanto l'eventuale collocazione di uffici o studi professionali (peraltro non obbligatoria) appare del tutto compatibile con la destinazione residenziale nonché con le caratteristiche e la collocazione del sito;
- RESPINGE l'osservazione per quanto riguarda la richiesta di rendere indicativo l'elenco delle opere pubbliche contenuto nella 'scheda normativa e di indirizzo progettuale', commisurandolo altresì all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, in quanto:
 - la riqualificazione e 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 riqualificazione. 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 riqualificazione appaiono nella fattispecie commisurate al dimensionamento previsto per le opere di interesse privato (oltreché indispensabili per definire un assetto complessivo qualitativamente rispondente alle strategie progettuali definite dal vigente Piano Strutturale). Tra esse appare meritevole di conferma l'indicazione relativa ad eventuali "*opere di regimazione idraulica e/o di riqualificazione ambientale coerenti con il contesto agricolo di riferimento*" che possono interessare anche spazi esterni al perimetro dell'area di riqualificazione;
 - l'elenco contenuto nella 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' riferita all'area di riqualificazione RQ 09b 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 riqualificazione.

