

Osservazione n° 338

prot. n° 29862 del 30.06.2006

Richiedente: Cipriani Piero

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 Casicchiole una nuova area di trasformazione (TR 07a), comprendente sia un appezzamento di proprietà dell'osservante (part. 1320 del Foglio di mappa n° 6, limitatamente alla parte ricadente nei *"tessuti consolidati prevalentemente residenziali"* identificati dal vigente Piano Strutturale) 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° 271 (prot. 29707 del 30.06.2006);
- la nuova area di trasformazione TR 07a (Casicchiole / 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:

- per quanto riguarda la residua parte della part. 1320 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;
- tale porzione di terreno non ricade nelle *"aree ad uso agricolo di rispetto di tessuti storici"*, come erroneamente indicato dall'osservante. Anche con riferimento a casi quali quello in esame l'Ufficio di Piano ha segnalato nelle proprie osservazioni (prot. 9/int del 30.06.2006) l'opportunità - in sede di predisposizione degli elaborati cartografici da allegarsi al provvedimento di approvazione del Regolamento Urbanistico - di migliorare la leggibilità delle previsioni di piano incrementando la differenziazione cromatica di alcuni tematismi grafici e di verificare le necessarie corrispondenze dei tematismi riferiti alle aree di influenza urbana con le ripartizioni contenute nell'elaborato cartografico denominato *"Inquadramento generale del territorio comunale (aree urbane / aree di influenza urbana / territorio rurale)"*. Si dà atto al riguardo che negli elaborati cartografici allegati al provvedimento di approvazione del Regolamento Urbanistico si è adeguatamente provveduto in merito a quanto segnalato nelle osservazioni proposte dall'Ufficio di Piano, senza che ciò abbia peraltro comportato alcuna innovazione nella disciplina adottata;
- nella porzione dell'area di proprietà dell'osservante ricadente in zona omogenea 'B - completamento' del previgente P.R.G.C. è in corso di realizzazione l'intervento edilizio di cui alla Concessione Edilizia n° 2/2004: appare pertanto opportuno modificare parzialmente gli elaborati cartografici di livello A del Regolamento Urbanistico adottato inserendo per intero tale porzione di terreno nei *"tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine"*.