

OSSERVAZIONI ALLE NUOVE VARIANTI DEL PS

SPETTABILE Comune, in relazione alle nuove Varianti al Piano Strutturale del nostro Comune e Regolamento urbanistico, ritengo che qualsiasi variante debba uniformarsi alle vigenti disposizioni del Piano Strutturale che, avendo carattere prescrittivo, sono vincolanti.

Richiamo in particolare il comma 6 dell'art. 51 del Piano strutturale (Disposizioni relative al sistema insediativo urbano) :

6. Il Regolamento urbanistico dispone che tutti i nuovi insediamenti, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso, ma con una diversa gradazione in funzione della loro consistenza:

a. siano attuati sulla base di uno studio urbanistico e paesaggistico esteso alle aree limitrofe, in modo da garantire il raccordo ecologico, formale e funzionale con il sistema urbano e territoriale; tale studio farà riferimento al Quadro conoscitivo di riferimento del Piano Strutturale, provvedendo alla sua eventuale implementazione e specificazione, e alla disciplina di paesaggio, evidenziando il rispetto delle salvaguardie inerenti la conformazione paesaggistica consolidata o critica del territorio;

b. siano subordinati a una verifica preventiva dell'adeguatezza dell'approvvigionamento idrico, del sistema di smaltimento e di depurazione dei reflui (ecc)

Si richiama anche il punto c del comma 6, il quale prevede chiaramente che le opere di urbanizzazione devono precedere la realizzazione degli interventi.

Il comma 7.2 dell'art. 51 prevede che il Regolamento urbanistico subordini tutti i nuovi insediamenti alla realizzazione di opere pubbliche, finalizzate anche a migliorare la compiutezza e la qualificazione dei raccordi con la struttura urbana esistente, come si evince da testo qui riprodotto:

a. Tutti i nuovi insediamenti : realizzazione di opere pubbliche finalizzate, oltre che alla funzionalità del nuovo insediamento, a migliorare la compiutezza e la qualificazione dei raccordi con la struttura urbana esistente.

b. Insediamenti a prevalente carattere residenziale:

[...]

b.3. cessione gratuita alla Amministrazione Comunale di aree per la realizzazione di edilizia sociale o di altre dotazioni, urbane e/o territoriali, di pubblica utilità;

b.4. in alternativa a quanto previsto al precedente punto b.3, realizzazione di edilizia sociale con affitti a canone calmierato o nelle forme di pari utilità sociale definite dal Regolamento urbanistico o dai pubblici avvisi di cui all'articolo 3, punto 4 delle presenti norme, per una quota non inferiore al 20% della superficie utile lorda prevista dall'intervento, oltre al convenzionamento di una ulteriore quota, non inferiore al 30%, della superficie utile lorda prevista dall'intervento.

c. Insediamenti a prevalente carattere produttivo o terziario:

c.1. cessione gratuita alla Amministrazione Comunale di aree per la realizzazione di edilizia sociale o di altre dotazioni, urbane e/o territoriali, di pubblica utilità.

Coerentemente con queste disposizioni, poi, l'art. 62 del Regolamento urbanistico, disciplina le aree di riqualificazione delle frange urbane, alla quale pare appartenere il progettato centro sportivo della ACF FIORENTINA S.p.A.; in attesa di capire come verrà configurato questo nuovo intervento, si ricorda che la predetta disposizione, al pari di altre analoghe, subordina l'intervento privato alla preventiva o contestuale realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico di consistenza proporzionale alla consistenza dell'intervento privato.

Poiché all'assemblea del 28 novembre scorso, assieme al progetto del centro sportivo sono state prospettate opere pubbliche di consistenza irrisoria rispetto alla consistenza dell'intervento, il progetto

appare fortemente carente in ordine al rispetto delle citate disposizioni; il piano attuativo in variante che dovesse essere presentato, quindi, dovrà uniformarsi alle prescrizioni del Piano strutturale sopra richiamate e alla citata disposizione del Regolamento urbanistico o alle altre disposizioni che saranno applicabili.

Poiché nulla di ciò è stato fatto fino ad ora, dovranno anche essere indicate quantità, natura e ubicazione delle aree cedute per edilizia sociale o quanto in alternativa previsto come indicato nei punti a, b e c.

In attesa leggervi in merito, distinti saluti.

Pier Luigi Zanella

Inviata il 9/12/19 a:

comune.bagno-a-ripoli@postacert.toscana.it