

Osservazione n° 2

prot. n° 23447 del 29.05.2006

Richiedente: Bottone Baccari Maria

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

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

- il P.E.E.P. del Comune di Scandicci, approvato con Delib. C.C. n° 245 del 22.12.1993, è tuttora vigente anche nelle parti non ancora completate (scadenza finale 22.12.2011), ed è pertanto correttamente recepito (e non reiterato) dal Regolamento Urbanistico adottato;
- con Delib. G.C. n° 5 del 11.01.2005 è stato approvato in linea tecnica il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione limitatamente alla porzione del comparto P.E.E.P. posta in attuazione nel quadro del Programma Integrato di Intervento di Badia a Settimo / S. Colombano (approvato con Delib. C.C. n° 79 del 08.04.1999). Né nella suddetta deliberazione, né tantomeno nelle varianti al vigente P.E.E.P. approvate dopo il 22.12.1993 risultano operati stralci o rinunce alla realizzazione delle previsioni ancora inattuate del P.E.E.P. medesimo;
- alla luce dell'enunciato di cui all'art. 122 punto 1 (secondo capoverso) delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, appare meritevole di conferma la classificazione attribuita in sede di adozione ("TL - edifici e manufatti a trasformabilità limitata"). La 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' riferita all'area di trasformazione TR 08a* non contiene disposizioni derogatorie all'art. 122 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico per evidenti motivi di coerenza con le previsioni contenute nel vigente P.E.E.P.;
- l'ipotesi di sopraelevazione dell'immobile prospettata dall'osservante risulta in ogni caso improponibile in quanto:
 - la consistenza edilizia di cui trattasi ricade nelle "aree ad edificazione speciale per standard di progetto" collocate all'interno della perimetrazione del comparto P.E.E.P.: indipendentemente dalla classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico ogni intervento privato sugli immobili di cui trattasi non può eccedere la manutenzione straordinaria ed è inoltre subordinato alla produzione di un atto unilaterale d'obbligo con esplicita rinuncia al *plus-valore* derivante dalle opere realizzate (vedi art. 98 punto 10 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico);
 - l'immobile ricade nelle "aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico" (come sottolineato dallo stesso osservante), ma soprattutto è inserito dal vigente Piano di Bacino dell'Arno - stralcio "assetto idrogeologico" (Autorità di Bacino del Fiume Arno, D.P.C.M. 06.05.2005) nelle "aree a pericolosità idraulica elevata (Classe P.I.3). In tali aree non è consentita la sopraelevazione degli edifici esistenti ma solo gli ampliamenti volumetrici "esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici (o adeguamenti igienico-sanitari), volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile (o funzionale, per gli edifici produttivi) senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché realizzazione di manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti" (cfr. art. 53 punto 7 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico).