

**Osservazione n° 198**

prot. n° 29514 del 29.06.2006

Richiedente: Lensi Luciano (Soc. Toscana Immobiliare)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

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

- la definizione di un limite dimensionale di volumetria ricostruibile negli interventi di demolizione e ricostruzione rientra appieno tra le prerogative dell'Ente pianificatore. Tale limite deve risultare nella fattispecie adeguatamente proporzionato ed atto a garantire la salvaguardia dei valori paesaggistici e ambientali del sito interessato dall'intervento, indipendentemente dalle caratteristiche dimensionali dell'immobile oggetto di demolizione;
- alla luce delle caratteristiche del complesso denominato 'Casa Nuova' e del suo contesto di riferimento, nonché in considerazione della consistenza volumetrica dell'immobile denominato 'Torricino' - desumibile dalla perizia giurata depositata in data 09.12.2005 prot. 52787 (contenente peraltro refusi nella parte riferita alla sommatoria riassuntiva della volumetria delle singole parti) - appare comunque ammissibile nella fattispecie un trasferimento di volumetria fino a mc 2.000, in luogo dei mc 1.500 previsti in fase di adozione del Regolamento Urbanistico;
- l'intervento di demolizione dell'immobile denominato 'Torricino' con trasferimento di volumetria in altra localizzazione costituisce a tutti gli effetti intervento di 'nuova edificazione' ai sensi dell'art. 78 comma 1 lettera a) della L.R. n° 1/2005 e s.m.i.. Per tale intervento è pertanto obbligatorio il reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale di cui all'art. 13 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico (per il quale reperimento non sussistono oltretutto, nella fattispecie, particolari difficoltà progettuali). Eventuali interventi di ristrutturazione edilizia riferiti al complesso denominato 'Casa Nuova' non comportano il reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggio per la sosta stanziale (cfr. art. 13 punto 1 delle Norme per l'Attuazione);
- appaiono appropriate e meritevoli di conferma tutte le altre disposizioni contenute nella 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' riferita all'area di riqualificazione RQ 09c, fatta eccezione per il richiamo alla quota del massimo battente di ristagno di cui allo "*Studio idraulico per l'individuazione dei possibili fenomeni alluvionali della piana urbanizzata di Scandicci*" elaborato dal Consorzio di Bonifica delle Colline del Chianti, costituente mero errore materiale in quanto tale studio non prende in esame le aree di cui trattasi.