

**Osservazione n° 203**

prot. n° 29520 del 29.06.2006

Richiedente: Rorandelli Mauro

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- la proposta, volta all'incremento della capacità edificatoria dell'area di trasformazione TR 02a (Via Makarenko / integrazione residenziale), risulta priva di elementi di interesse per l'integrazione del "Quadro previsionale strategico" riferito al quinquennio 2007-2011. Data la collocazione dell'area di cui trattasi e le caratteristiche del contesto edificato di riferimento, appare appropriato e meritevole di conferma il dimensionamento attribuito dal Regolamento Urbanistico adottato;
- non è condivisibile la proposta di modifica dei criteri perequativi previsti dalla 'scheda normativa e di indirizzo progettuale', che appaiono equi e meritevoli di conferma, risultando pienamente conformi alle disposizioni di cui all'art. 66 della L.R. n° 1/2005. Si evidenzia in particolare che la proposta ripartizione dei diritti edificatori sulla base dell'imponibile catastale - in luogo della superficie territoriale (St) prevista dalla citata scheda - finirebbe con l'attribuire all'osservante la quasi totalità della capacità edificatoria prevista dal Regolamento Urbanistico adottato, riducendo ai minimi termini i diritti edificatori afferenti alla/e altra/e proprietà ricompresa/e nell'area di trasformazione;
- non è condivisibile la proposta di adibire ad uso carrabile per i soli frontisti il collegamento Via Dante / Via Makarenko, mentre si ravvisa una evidente utilità pubblica nel previsto collegamento ciclabile e pedonale tra le aree centrali del capoluogo circostanti Piazza Matteotti e le aree di verde pubblico attrezzato in corso di realizzazione ai piedi della collina di Scandicci Alto nel quadro dell'intervento di recupero e riqualificazione dell'area ex-Impronta. Tale collegamento accresce infatti la permeabilità della cortina edilizia posta su Via Dante rafforzando la rete di interconnessione degli spazi pubblici nel quadrante urbano di cui trattasi;
- richiamate le controdeduzioni alle osservazioni proposte dalla Giunta Comunale (prot. 10/int del 30.06.2006), lo schema planimetrico di riferimento contenuto nella 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' non deve intendersi come contenuto prescrittivo e vincolante, ma assume valenza di indirizzo progettuale alla quale il Piano Attuativo (o Progetto Unitario convenzionato) deve rispondere in termini di coerenza sostanziale, fatta salva la possibilità per gli interessati di proporre ipotesi alternative che risultino migliorative dal punto di vista qualitativo (sia in termini urbanistici che architettonici), e che garantiscano comunque il rispetto di tutti i parametri quantitativi previsti nella scheda di cui trattasi. Nella fattispecie lo schema planimetrico di riferimento risulta comunque condivisibile e meritevole di conferma;
- appare condivisibile il proposto inserimento nella 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' della possibilità di destinare parte della superficie utile lorda (Sul) realizzabile - nella misura massima del 20% - a spazi commerciali, purché la previsione sia limitata ad esercizi di vicinato. Una più diffusa presenza di attività commerciali è infatti suscettibile di aumentare la qualità urbana e la vita di relazione nel quadrante urbano di cui trattasi;
- non è condivisibile la proposta di eliminare il limite minimo di mq 45 di superficie utile abitabile (Sua) per ogni unità immobiliare ad uso residenziale da realizzarsi nell'area di trasformazione di cui trattasi. Si rinvia al riguardo alle controdeduzioni alle osservazioni nn° 218, 219 e 220 (prot. 29593, 29594 e 29598 del 30.06.2006);
- le opere pubbliche e/o di interesse pubblico, costituenti parte integrante dell'intervento di trasformazione di cui trattasi, 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 dall'art. 61 delle Norme del vigente Piano Strutturale. Tali previsioni appaiono pertanto meritevoli di conferma.