

Osservazione n° 206

prot. n° 29523 del 29.06.2006

Richiedente: Dorin Giampaolo (Soc. Fiordo srl)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- l'osservazione è riferita all'area di riqualificazione RQ 06b (Area ex Magazzino INPDAP) finalizzata al recupero ed alla riconfigurazione di una porzione particolarmente significativa del tessuto produttivo scandiccese, posta all'intersezione tra la Via Pisana e la Via delle Nazioni Unite, lungo una delle principali direttrici di accesso alla città dall'Autostrada A1;
- l'intervento prefigurato dal Regolamento Urbanistico adottato è essenzialmente volto alla sostituzione del fabbricato preesistente (danneggiato in modo irrecuperabile da un incendio verificatosi nel gennaio dell'anno 2003) con realizzazione di un nuovo complesso edilizio di elevata qualità ad esclusiva o prevalente destinazione produttiva;
- l'intervento di cui trattasi appare particolarmente significativo in quanto suscettibile di determinare un rafforzamento della produzione qualificata e dei livelli occupazionali nel comparto produttivo scandiccese (in particolare nel campo dell'industria meccanica), nonché di dare luogo ad una sensibile riqualificazione urbanistica del sito, con particolare riferimento alle parti poste in relazione con lo spazio pubblico;

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

- 1) alla luce delle motivazioni addotte dal legale rappresentante dell'azienda osservante, con le quali viene evidenziata l'assoluta necessità di poter disporre di ampi piazzali esterni, di importanza determinante per la futura attività produttiva aziendale in quanto indispensabili per la movimentazione "*di mezzi di trasporto di grande dimensione anche dotati di containers*", appare opportuno provvedere ad un ridimensionamento degli spazi destinati a parcheggio pubblico tenendo conto della soluzione proposta nell'estratto cartografico allegato all'osservazione. Per quanto riguarda la perimetrazione dell'area di riqualificazione RQ 06b (Area ex Magazzino INPDAP) è opportuno che la stessa includa tutta l'area di proprietà della Società osservante, demandando alla redazione del Piano Attuativo (o Progetto Unitario convenzionato) la definizione esatta delle aree da destinarsi a parcheggio pubblico;
- 2) in ragione dei livelli di pericolosità geologica e idraulica riscontrabili in loco (trattasi di aree vulnerabili dal punto di vista idraulico e poste ai margini di una più vasta zona in cui sono stati documentati fenomeni di subsidenza per l'estrazione di acqua da pozzi) l'attribuzione all'area di riqualificazione RQ 06b sia della 'Classe 3ai' di pericolosità idraulica che della 'Classe 3' di fattibilità per gli interventi di demolizione e ricostruzione appare appropriata e meritevole di conferma. Al riguardo è opportuno sottolineare che:
 - a) la classe di fattibilità 3 (fattibilità condizionata) non impedisce affatto la realizzazione dell'intervento (vedi Delib. C.R.T. n° 94 del 12.02.1985 e art. 56 punto 3 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico adottato) presupponendo soltanto l'esecuzione di indagini geologiche di dettaglio condotte a livello di area complessiva al fine di individuare l'eventuale necessità di particolari interventi a tutela dell'utenza dei futuri edifici;
 - b) ai sensi dell'art. 52 punto 3 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico adottato, nelle aree con pericolosità idraulica medio-bassa (Classe 3ai) le quote di calpestio dei piani terreni degli edifici devono essere sopraelevate rispetto alla massima quota del battente di ristagno, con un franco di almeno ml 0,15 per gli edifici non residenziali. In mancanza del dato relativo al battente di ristagno le quote di calpestio dei piani terreni degli edifici non residenziali devono essere sopraelevate rispetto al piano di campagna di almeno ml 0,35. Dal momento che il piano di imposta dell'edificio preesistente, secondo quanto specificato nell'osservazione, risulta rialzato di circa ml 1,20 rispetto al piano di campagna non sembrano sussistere elementi ostativi alla realizzazione dell'intervento dal punto di vista della sicurezza idraulica.
Per quanto riguarda i rilievi relativi allo studio idraulico elaborato dal *Consorzio di Bonifica delle Colline del Chianti* occorre precisare che:

- gli studi dell'Autorità di Bacino analizzano il rischio legato all'esondazione dei principali corsi d'acqua (in particolare il Fiume Arno), mentre non considerano i fenomeni di allagamento legati all'insufficienza della rete fognaria e del reticolo minore; viceversa lo "*Studio idraulico per l'individuazione dei possibili fenomeni alluvionali della piana urbanizzata di Scandicci*" analizza in dettaglio il rischio di allagamento per insufficienza del sistema fognario e del reticolo minore. Le diverse mappature non sono quindi discordanti ma complementari tra di loro riferendosi a fenomeni diversi ma ugualmente di rilievo per la valutazione del rischio;
 - quanto alle quote di sicurezza, la determinazione di un battente idrico massimo di allagamento in territori pianeggianti ed urbanizzati come quello della Piana di Settimo richiede che il livello di dettaglio del dato topografico sia molto elevato. Tale dettaglio è verosimilmente ottenibile soltanto a scala locale tramite rilievi a terra per porzioni ristrette di territorio e comunque non alla scala dello studio idraulico di cui trattasi, che si limita ad indicare una quota di sicurezza cautelativa senza escludere che analisi di maggiore dettaglio possano individuare localmente aree a quota inferiore comunque in sicurezza idraulica (vedi RELAZIONE IDROLOGICO-IDRAULICA *par. 3.2.2*);
- 3) le disposizioni contenute nella 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' riferita all'area di riqualificazione RQ 06b alla voce '*Prescrizioni e mitigazioni ambientali*' discendono dalle Norme del vigente Piano Strutturale (art. 8), prescrittive per tutte le previsioni del Regolamento Urbanistico da attuarsi tramite Piani Attuativi o Progetti Unitari convenzionati. Tali disposizioni non sono pertanto derogabili;
- 4) in ragione della maggior disponibilità di piazzali esterni ad uso privato derivante dal parere reso sugli aspetti evidenziati al precedente punto 1) appare accoglibile la richiesta di consentire - ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo o dal Progetto Unitario convenzionato - interventi urbanistico-edilizi anche comportanti incremento di superficie utile lorda (Sul), a condizione che non si determinino comunque incrementi di volume (V), o del numero di unità immobiliari. Ovviamente ogni incremento di Sul comporta il reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggio per la sosta stanziale nella misura stabilita dall'art. 13 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.