

**Osservazione n° 209**

prot. n° 29526 del 29.06.2006

Richiedente: Soc. Brandini spa (Concessionaria Fiat / Lancia)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

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

- la proposta di incremento della capacità edificatoria (da mq 3.000 a mq 3.500 di Sul) dell'area di trasformazione TR 09f (Via della Pieve - Viale Europa / insediamento produttivo e funzioni complementari) non può essere presa in considerazione, in quanto il Piano Strutturale colloca nell'U.T.O.E. n° 9 (Capannuccia / Viottolone) mq 16.000 di superficie utile lorda (Sul) per nuovi insediamenti produttivi, ed alla luce delle previsioni contenute nel *"Quadro previsionale strategico quinquennale"*, costituente parte integrante del Regolamento Urbanistico adottato, tale dimensionamento risulta esaurito;
- alla luce dell'ipotesi di intervento prospettata dall'osservante appare condivisibile la proposta di superamento dell'altezza massima (H max) consentita nell'area di trasformazione TR 09f non solo per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, impianti speciali, ma anche per *"silos per parcheggio/deposito di auto ove non si eserciti la vendita e non vi sia presenza continuativa di persone"*;
- 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);per maggior chiarezza appare comunque opportuno inserire un riferimento alle precisazioni di cui sopra nelle 'schede normative e di indirizzo progettuale' riferite alle singole aree di trasformazione o di riqualificazione;
- l'osservazione non può essere accolta per la parte riferita all'incidenza della linea di elettrodotto sull'area di trasformazione, giacché in presenza di linee di elettrodotto in esercizio - pur se destinate, in futuro, alla dismissione - le prescrizioni relative alla preventiva valutazione dell'esposizione umana ai campi magnetici, nonché al rispetto dei limiti previsti dalle normative vigenti in caso di permanenza continuativa di persone, costituiscono per l'Ente obblighi non derogabili, preposti alla tutela della salute dei cittadini. Per quanto attiene all'invito rivolto all'Amm./ne Comunale a *"farsi garante"* della dismissione della linea di elettrodotto da parte dell'ENEL (o in subordine a *"denunciare l'inadempienza"* ed a *"sanzionarlo a termini di legge"*), l'osservazione risulta non pertinente con i contenuti del Regolamento Urbanistico.
- la trasformabilità delle aree quali quella in esame, ricomprese unitariamente in uno strumento urbanistico di dettaglio, è consentita dal Regolamento Urbanistico esclusivamente a condizione che l'intervento sia realizzato in tutte le sue componenti, ivi comprese le opere infrastrutturali e le dotazioni pubbliche e/o di interesse pubblico interne ed esterne all'area di trasformazione. In altri termini la previsione di Regolamento Urbanistico, conformativa del diritto del privato, assume sostanziale la realizzazione integrale di tutti gli interventi e destinazioni ivi previste in sede di strumentazione generale. Non è quindi

pertinente il richiamo ad opere pubbliche e/o di interesse pubblico con valore commisurato all'importo tabellare per oneri di urbanizzazione (importo comunque ammissibile a scomputo);

- le opere pubbliche e/o di interesse pubblico costituenti parte integrante dell'intervento di trasformazione 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. L'elenco contenuto nella 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' riferita all'area di trasformazione TR 09f non ha comunque valore tassativo. Come specificato infatti nella scheda medesima, *"è facoltà dell'Amm./ne Comunale di optare per opere pubbliche e/o di interesse pubblico diverse da quelle (...) indicate, di valore complessivamente equivalente"*, fermo restando che le dotazioni per verde pubblico e parcheggi previste dal D.M. n° 1444/68 devono essere comunque reperite all'interno del perimetro dell'area di trasformazione;
- la richiesta di *"attribuire valore indicativo agli assetti insediativi"* contenuti nella citata 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' appare impropria in quanto la scheda non contiene alcuno schema planimetrico di riferimento per l'elaborazione del Piano Attuativo (o Progetto Unitario convenzionato).