

Osservazione n° 266

prot. n° 29701 del 30.06.2006

Richiedente: CNA Scandicci

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il parere reso dalla Commissione Urbanistica e premesso che:

- non sono condivisibili le considerazioni preliminari all'osservazione nella parte in cui per il recupero e l'adeguamento funzionale del patrimonio edilizio esistente si prefigurano ipotesi normative che all'incremento di carico urbanistico non fanno corrispondere le necessarie compensazioni in termini di dotazioni di standard pubblici e privati. Tali soluzioni, di per sé di dubbia legittimità, appaiono incoerenti con i principi dello sviluppo sostenibile, e potenzialmente suscettibili di aggravare criticità localizzate già sussistenti. Né può essere una generalizzata monetizzazione la soluzione per colmare deficit di dotazioni private di standard all'interno degli insediamenti urbani e delle zone produttive, in quanto tale soluzione non tiene conto della generale difficoltà di reperimento di aree per standard pubblici, tanto maggiore quanto più alti risultano la densità insediativa e (conseguentemente) il fabbisogno necessario;
- le "aree di recupero e riqualificazione ambientale" individuate dal vigente Piano Strutturale non sono aree "con vocazioni modificative assimilabili, nello specifico, ad aree di interesse pubblico" bensì corrispondono alle "parti contigue agli insediamenti, prevalentemente inedificate, caratterizzate da abbandono produttivo e/o degrado paesistico", per le quali il Regolamento Urbanistico deve prevedere interventi "prevalentemente orientati alla riqualificazione ambientale e paesistica e/o al riordino degli assetti insediativi";

il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

a) ACCOGLIE PARZIALMENTE l'osservazione per quanto riguarda le dotazioni di parcheggio per gli incrementi volumetrici *una tantum*. Richiamate al riguardo le controdeduzioni alle osservazioni proposte dall'Ufficio di Piano (prot. 9/int del 30.06.2006), per gli incrementi volumetrici *una tantum* consentiti dal Regolamento Urbanistico - limitatamente a quelli da realizzarsi all'interno dei tessuti storici di cui all'art. 124 delle Norme per l'Attuazione - è necessario prevedere una deroga all'obbligo di reperire le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità (per dimensioni o per inaccessibilità carrabile) di collocare tali dotazioni nel lotto di pertinenza dell'edificio interessato dall'ampliamento o in altra area limitrofa di proprietà del proponente. Per tali casi il Consiglio Comunale, come forma di compensazione delle dotazioni non reperite, potrà disporre forme di monetizzazione. Per i motivi specificati in premessa appare viceversa improponibile l'ipotesi di estendere lo stesso criterio ai tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed ai tessuti insediativi prevalentemente produttivi;

b) RESPINGE l'osservazione per quanto riguarda le richieste di modifica alla disciplina riferita alle "aree per il deposito e lo stoccaggio di materiali edili e/o per la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione", in quanto:

- le "aree per il deposito e lo stoccaggio di materiali edili e/o per la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione" non costituiscono una sorta di 'zone speciali a basso indice di edificabilità' - cioè zone deputate nelle quali è univocamente previsto l'insediamento di attività di deposito e stoccaggio materiali a titolo permanente - bensì aree sostanzialmente inedificabili (si veda al riguardo la disciplina dei suoli del Regolamento Urbanistico adottato, rappresentata negli elaborati cartografici di livello A, e la relativa normativa di attuazione) nelle quali *possono* essere *eventualmente* insediate, con modalità reversibili, attività specialistiche specificamente selezionate e disciplinate dallo stesso Regolamento Urbanistico;
- in altri termini gli usi previsti in via ordinaria nelle aree di cui trattasi sono quelli stabiliti dalla 'disciplina dei suoli', rappresentata negli elaborati cartografici di livello A dal Regolamento Urbanistico, e dalla relativa normativa di attuazione. Gli 'usi specialistici' indicati negli elaborati cartografici di livello C costituiscono nella fattispecie solo una possibilità aggiuntiva, attivabile dagli aventi titolo a particolari condizioni e previa stipula di apposita convenzione;

- a conferma di quanto sopra si evidenzia che la disciplina di cui all'art. 171 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico adottato prescrive per le aree di cui trattasi, *"l'integrale rimessa in pristino dello stato dei luoghi (compresa la rimozione delle strutture reversibili eventualmente installate) e l'esecuzione di operazioni di recupero ambientale"* in caso di cessazione dell'attività;
- la disciplina del Regolamento Urbanistico adottato è dunque evidentemente tesa:
 - a garantire la reversibilità degli interventi attuabili nelle *"aree per il deposito e lo stoccaggio di materiali edili e/o per la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione"*, privilegiando di fatto, non a caso, il deposito e lo stoccaggio a cielo libero;
 - ad assicurare adeguati livelli di compatibilità paesaggistica degli usi ammessi, prescrivendo tra l'altro specifici *"interventi di mitigazione degli impatti ambientali all'interno dell'area dell'insediamento o nelle aree immediatamente circostanti"*;
- per le motivazioni sopra addotte sono da ritenersi pienamente condivisibili e meritevoli di conferma le previsioni del Regolamento Urbanistico adottato per le aree di cui trattasi (a maggior ragione in quanto tutte ricadenti in zona soggetta a vincolo paesaggistico), ed in particolare:
 - l'inibizione al deposito di materiali di forte impatto visivo, quali box prefabbricati e container per attività di cantiere;
 - la limitazione all'installazione di box e tettoie (opportunamente consentita dal Regolamento Urbanistico nella misura strettamente indispensabile alla conduzione delle attività insediate). A tale riguardo non trovano fondamento le asserite *"disparità di trattamento"* tra aree di grandi dimensioni ed aree di piccole dimensioni, in quanto, al di sotto del limite massimo consentito di 100 mq (pienamente condivisibile e meritevole di conferma, per quanto sopra specificato), la superficie coperta dei box e/o tettoie installabili nelle aree di cui trattasi è percentualmente proporzionata dal Regolamento Urbanistico alla superficie dell'area dell'insediamento.

c) RESPINGE l'osservazione per quanto riguarda la proposta di estendere in modo generalizzato gli usi specialistici di cui alla precedente lettera b) a tutte le aree della pianura agricola ed alle aree pedecollinari del Vingone e della Greve, in quanto tale ipotesi risulta in evidente contrasto con la disciplina del territorio rurale contenuta nel Regolamento Urbanistico adottato, disciplina opportunamente e necessariamente conforme con le disposizioni dettate dal vigente Piano Strutturale volte a garantire la conservazione degli elementi fondativi dei quadri paesistici;

d) RESPINGE l'osservazione per quanto riguarda la proposta di estendere gli usi specialistici di cui alla precedente lettera b) a tutti gli *"ambiti perifluviali"* disciplinati dall'art. 66 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, che sono riconosciuti quali invariants strutturali del territorio dal vigente Piano Strutturale *"in quanto risorsa di valore strategico sotto il profilo biotico, idrologico, paesaggistico e di rete ecologica"*. Tali ambiti sono soggetti a tutela *"nella loro consistenza geomorfologica, chimica, floristica e faunistica, nonché soggetti a valorizzazione culturale in quanto segmenti dell'infrastrutturazione ecologica del territorio"* e non sono quindi in alcun modo idonei ad ospitare in maniera generalizzata depositi di inerti e materiali edili, se non nelle limitate porzioni specificamente individuate dal Regolamento Urbanistico;

e) per quanto riguarda la proposta di modifica delle disposizioni riferite alle fasce di mitigazione ambientale (le cosiddette "barriere verdi"), l'osservazione risulta NON PERTINENTE con i contenuti del Regolamento Urbanistico, in quanto trattasi di disciplina di rango regolamentare contenuta nelle *"Norme regolamentari del territorio aperto"* approvate con Delib. C.C. n° 56 del 27.05.2003. Riguardo all'ipotesi prospettata appare comunque fuori luogo il riferimento a casistiche che possano contemplare la presenza di aree per deposito di inerti e materiali edili all'interno dei *"tessuti consolidati prevalentemente residenziali"* individuati dal Regolamento Urbanistico;

f) per quanto riguarda la richiesta di modifica alle disposizioni relative alle tolleranze di costruzione (art. 12 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico adottato) si rinvia alle controdeduzioni all'osservazione n° 267 (prot. 29702 del 30.06.2006).