

Osservazione n° 335

prot. n° 29855 del 30.06.2006

Richiedente: Unicoop Firenze

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

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

- ACCOGLIE l'osservazione per quanto riguarda la parziale rettifica della perimetrazione dell'area di trasformazione TR 06b (Area commerciale di interesse regionale / ex C.D.R.), dalla quale devono essere ovviamente escluse le porzioni di terreno destinate alla viabilità pubblica di collegamento tra l'Autostrada A1 e la rete viaria urbana;
- ACCOGLIE l'osservazione per quanto riguarda l'incremento dell'altezza massima (da ml 20,00 a ml 30,00). Una maggiore altezza consentirà di poter disporre di una più ampia possibilità di soluzioni progettuali ai fini della caratterizzazione architettonica dell'insediamento;
- RESPINGE l'osservazione per quanto riguarda l'identificazione delle attività private di servizio alla persona con la formulazione di *"artigianato di servizio in funzione della residenza"*. Trattasi di espressione correntemente usata anche dal previgente P.R.G.C. per identificare una serie di attività assimilabili alla destinazione d'uso commerciale, diffuse prevalentemente in contesti urbani di tipo residenziale (si veda al riguardo la Delib. C.C. n° 70 del 23.04.1998). Tale formulazione non determina dunque alcun tipo di problematica interpretativa;
- ACCOGLIE PARZIALMENTE l'osservazione per quanto riguarda la prescrizione relativa all'installazione di una *"apposita segnaletica informatizzata per la regolamentazione dei flussi in entrata all'area commerciale"* (già contenuta nella strumentazione urbanistica previgente), prescrizione da intendersi comunque subordinata agli indispensabili atti di assenso degli Enti proprietari e/o dei soggetti gestori delle relative infrastrutture stradali;
- RESPINGE l'osservazione per quanto riguarda la riduzione delle condizioni dettate dal Regolamento Urbanistico per l'entrata in esercizio delle strutture realizzate nell'area di trasformazione di cui trattasi. Al riguardo appare opportuno confermare la previsione (già contenuta nella strumentazione urbanistica previgente) che subordina l'entrata in esercizio delle attività commerciali alla realizzazione e completamento di tutti gli interventi previsti nel quadro di adeguamento a tre corsie dell'Autostrada A1 tra Firenze Nord e Firenze sud (lotti 3 e 4), fatta salva l'entrata in esercizio per fasi una volta completati gli interventi infrastrutturali che garantiscano la sostenibilità dell'insediamento. Si veda al riguardo anche il parere formulato dall'Area Pianificazione del territorio della Regione Toscana in data 21.11.2003 sulla Variante al P.R.G.C. denominata *"Disciplina urbanistica delle attività commerciali"*;
- RESPINGE l'osservazione per quanto riguarda la proposta di ulteriori precisazioni in ordine alle modalità di attribuzione ed utilizzo delle aree relative a sedi stradali pubbliche esistenti all'interno del perimetro dell'area di trasformazione in caso di eventuale dismissione delle stesse da parte dell'Amm./ne Comunale. Trattasi di questioni di natura patrimoniale e pattizia che dovranno trovare trattazione nell'ambito di atti convenzionali, messi a punto in relazione ad ipotesi progettuali definitive oggetto di espressione favorevole da parte del competente organo comunale;
- ACCOGLIE PARZIALMENTE l'osservazione per quanto riguarda la richiesta di modifica delle disposizioni contenute nella 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' alla voce *"Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico"*, precisando al riguardo quanto segue:
 - la trasformabilità di 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);

- dall'elenco delle opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico è opportuno eliminare il riferimento alla cessione di locali da destinarsi ad uso pubblico ed all'ampliamento della Scuola elementare "Pettini" in località Olmo / Pieve, che appaiono fattispecie non pertinenti con l'area di trasformazione di cui trattasi;
- l'elenco contenuto nella 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' riferita all'area di trasformazione TR 06b 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";
- per quanto riguarda l'eventuale affidamento (anche parziale) della progettazione delle opere pubbliche alle strutture tecniche comunali, si tratta di una ipotesi del tutto facoltativa, da valutarsi, se del caso, in sede di definizione dei contenuti di dettaglio del Piano Attuativo;
- RESPINGE l'osservazione per quanto riguarda la modifica della classe di pericolosità idraulica riferita all'area di trasformazione TR 06b, che ricade per la quasi totalità in classe 3bi, e solo in parte residua in classe 3ai (si veda al riguardo anche l'elaborato Fi 9 del vigente Piano Strutturale). Dovrà quindi essere corretto in tal senso il riquadro denominato "fattibilità" della 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' precisando altresì i criteri per il reperimento dei volumi di compensazione ai fini della mitigazione del rischio idraulico;
- ACCOGLIE PARZIALMENTE l'osservazione per quanto riguarda le modalità di ritenzione delle acque meteoriche, per le quali potrà essere previsto anche il recapito controllato al reticolo idrografico superficiale e/o alla fognatura meteorica già realizzata sull'area, ove le quote di falda lo rendano opportuno;
- 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 è opportuno inserire un riferimento alle precisazioni di cui sopra nella 'scheda normativa e di indirizzo progettuale'. Non è comunque condivisibile l'ipotesi di collocare gli spazi destinati a parcheggio al di sotto della quota di sicurezza idraulica;
- RESPINGE l'osservazione per quanto riguarda la disciplina dettata dalla 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Piano Attuativo (e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso), disciplina che appare appropriata e meritevole di conferma, anche alla luce delle disposizioni dettate dall'art. 55, commi 5 e 6, della L.R. n° 1/2005;
- ACCOGLIE PARZIALMENTE l'osservazione per quanto riguarda la disciplina dettata dalla 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' per la fase successiva alla realizzazione del Piano Attuativo. fermo restando il vincolo relativo agli "edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale" appare appropriato inserire il riferimento agli "insediamenti produttivi di grande dimensione" in luogo dei "tessuti consolidati prevalentemente residenziali". Si evidenzia al riguardo che nella disciplina dei suoli del Regolamento Urbanistico (cfr. elaborati cartografici di livello A) non sono presenti tipologie di tessuto specificamente riferibili ad insediamenti prevalentemente o esclusivamente commerciali;

- ACCOGLIE PARZIALMENTE l'osservazione per quanto riguarda la modifica delle disposizioni di cui all'art. 13 in materia di dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale (valide per l'intero territorio comunale), ed in particolare:
 - ACCOGLIE PARZIALMENTE l'osservazione per quanto riguarda il parametro riferito alle attività commerciali all'ingrosso, da assimilarsi a quello previsto per le attività industriali e artigianali (0,80 mq di parcheggio per ogni 1 mq di Sul);
 - RESPINGE l'osservazione per quanto riguarda il parametro riferito alle attività direzionali, che appare opportunamente commisurato alle effettive esigenze delle attività di questo tipo (risultando viceversa in genere insufficienti le dotazioni minime di legge);
 - RESPINGE l'osservazione per quanto riguarda la modifica delle disposizioni di cui al punto 4 dell'art. 13, che appare meritevole di conferma in quanto disposizione riferita all'intero territorio comunale;
 - ACCOGLIE PARZIALMENTE l'osservazione per quanto riguarda il parametro riferito ai parcheggi per biciclette. Trattandosi di dotazione aggiuntiva rispetto a quella già prevista per la sosta di relazione, appare sufficiente prevedere per le grandi strutture di vendita una dotazione di almeno 1 posto bicicletta ogni 50 posti auto per sosta stanziale.