

COMUNE DI SCANDICCI	
ARRIVO	11 OTT. 2016
CAL	.....
CL	.....
FC	.....
PROT N.	46588

Al Signor VICESINDACO  
COMUNE DI SCANDICCI  
Assessorato Urbanistica  
Piazzale della Resistenza, 1  
SCANDICCI

**PROPOSTA DI VARIAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA DI UN LOTTO DI  
TERRENO IN OCCASIONE DELLA REVISIONE QUINQUENNALE DEL II°  
REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE**

I sottoscritti [redacted] nata a [redacted] il [redacted] e residente in [redacted],  
Via [redacted]; [redacted] nata a [redacted] il [redacted], nato a [redacted] il  
[redacted], entrambi residenti in [redacted], Via [redacted] e [redacted], nato a [redacted] il  
[redacted], residente in [redacted], Via [redacted], e per la presente richiesta domiciliati e  
rappresentati dall' [redacted], con studio in [redacted], Via [redacted].

**PREMESSO**

- 1) che i suddetti sono proprietari in Comune di Scandicci di un appezzamento di terreno compreso fra Via del Pantano e Via Pacini, catastalmente contraddistinto nel Foglio 8 A, part.lla [redacted] per la prop. [redacted] (di superficie circa 3560 mq) e [redacted] per la prop. [redacted] (di superficie circa 300 mq) (vedi all. A);
- 2) che detto appezzamento di terreno, secondo il P.R.G.C. approvato con D.M. n° 6747/72 era compreso all'interno di una più vasta area, di forma quadrangolare, (racchiusa nel cerchio - vedi all. B) destinata integralmente a zona di Edilizia Economica e Popolare contrassegnata "E1", P.A. 30% - R.F. 30% - I.F. 3; h.max ml. 19,50+p; n° piani 6, delimitata dalle Via Bassa, del Pantano e da due nuove strade di nuova progettazione;
- 3) che la destinazione urbanistica di detta area quadrangolare fu completamente stravolta appena un anno dopo mediante la variante adottata con atto consiliare n° 338/73, approvata con atto G.R.T. n° 5037/73: una delle nuove viabilità (l'attuale Via Pacini) fu spostata all'interno di detta area quadrangolare; una parte del terreno, non di proprietà degli scriventi, mantenne la propria edificabilità (parte a sud-est) con simbologia "R5" residenziale e commerciale - P.A. 30% - R.F. 30% - I.F. 2,5 - h.max 13,5 - n° piani 4; nella parte restante furono inserite una zona con destinazione a "scuola elementare" (identificata con retinatura a quadrato più grande) ed una con destinazione a "scuola materna" (identificata con retinatura a quadrato più piccolo), una zona con destinazione a "verde privato vincolato" (identificata con retinatura a puntini grandi), tre altri appezzamenti con destinazione a "verde pubblico" (identificata con retinatura a puntini piccoli) (vedi all. C);
- 4) che per effetto della Variante al P.R.G.C. adottata con delibera di Consiglio Comunale n° 181 del 30/04/1986 le destinazioni delle aree sopra identificate subirono le seguenti variazioni: la viabilità rimase invariata; la zona edificativa era già stata edificata; la zona con destinazione a scuola elementare fu ampliata con l'accorpamento di una delle tre aree a verde pubblico

assumendo la definizione di "area ad edificazione speciale per standard con indicazione specifica a scuola elementare", all'interno dalla quale era contenuta tutta la proprietà degli scriventi; la zona con destinazione a scuola materna venne edificata secondo la sua destinazione ma subì una riduzione nella sua consistenza territoriale nelle sue parti inferiore e laterale sud-est (il terreno scorporato fu trasformato a destinazione T1 "aree di consolidamento dell'edificato con possibilità di ristrutturazione edilizia D3"); la zona a verde privato vincolato perse il vincolo e fu trasformata a destinazione T6 (aree di trasformazione di edifici e ambienti di valore architettonico-ambientale con possibilità di ristrutturazione edilizia D1); le due rimanenti zone furono trasformate in "aree ad edificazione speciale per standard per attrezzature pubbliche e di interesse comune" senza particolare indicazione" (vedi all. D);

- 5) che per effetto del P.R.G.C. approvato con Delibera Consiglio Regionale n° 160 del 05/06/1991 cambiarono inspiegabilmente di destinazione urbanistica, perdendo il vincolo, le sole due aree ad edificazione speciale per standard poste lungo la via Pacini frontistanti la maggior area residua, non di proprietà degli scriventi, assumendo la destinazione T9 (aree di trasformazione con edifici a bassa densità. I.F. = 1,5 mc/mq, R.C. = 40%, h = 8 m) con possibilità di nuova edificazione da parte della proprietà privata (vedi all. E, zone racchiuse in rettangoli);
- 6) che per effetto di Decreto del Sindaco di Scandicci n° 378 del 15/06/1996 veniva definitivamente espropriata agli scriventi un'area compresa nella zona destinata a scuola elementare, catastalmente contraddistinta con le part.lle n° [redacted] e [redacted], per complessivi mq. 5980, per quanto riguarda la prop. [redacted] (vedi all. G), mentre, sempre per lo stesso uso, erano già state espropriate le part.lle [redacted] e [redacted], per complessivi mq. 345, per quanto riguarda la prop. [redacted];
- 7) che per effetto della Variante al P.R.G. relativa alle aree ad edificazione speciale per standard (Art. 39 N.T.A.) approvata con Delibera Comunale n° 113 del 01/07/1997, la sola zona rimanente dell'iniziale area quadrangolare, (racchiusa nel cerchio verde) descritta al punto 2, con destinazione a scuola elementare, fu così suddivisa: una prima zona in cui fu riconfermata la destinazione a scuola elementare; una seconda zona, esclusa dal vincolo di edificazione speciale per standard, in cui sorgeva una casa ad uso abitativo e annessi vari; una terza zona che mantenne il vincolo ad edificazione speciale per standard per la quale fu data una destinazione descritta nella Scheda-progetto n° 48, contenuta nella Tavola n° 4 della Variante riguardante i "criteri e requisiti progettuali nelle zone per standard urbanistici", cioè fu destinata a zona per parcheggio auto a servizio della scuola adiacente, aperto ai residenti, alberato sui lati, con percorso pedonale/ciclabile per il collegamento fra le Vie Pacini e del Pantano (vedi all. F), catastalmente identificabile nella quasi totalità della part. [redacted], di proprietà [redacted], e nella part. [redacted], di proprietà [redacted];
- 8) che dalla lettura del progetto e della relazione tecnica del "Progetto per la realizzazione di una nuova scuola elementare in località Casellina" l'estensore, [redacted] [redacted], nel 1985, previse già: ".....il progetto di sistemazione dell'area prevede il completamento della Via Pacini fino all'incrocio con la Via Bassa, e la sistemazione della stessa, con il relativo allargamento della sede stradale, il collocamento in opera delle fognature e degli altri servizi essenziali e l'individuazione di numerosi parcheggi ai margini delle strade in modo da consentire la chiusura dell'anello viario Largo Spontini, Via Pacini, Via Pisana, Via del Pantano e agevolare così l'accesso degli utenti alla costruenda scuola. ....L'opera in oggetto è stata progettata come edificio scolastico; tuttavia, in relazione al tipo di sviluppo demografico che si sta manifestando nella popolazione italiana e quindi anche scandiccese, è possibile che per un futuro più o meno prossimo, sia opportuno utilizzare l'edificio in tutto o in parte in maniera

*diversa: A questo scopo sono stati previsti tre accessi dall'esterno che ne consentiranno una funzione il più diversificata possibile.....”*

- 9) che per effetto della Variante al P.R.G. per “modifica destinazione urbanistica per recupero ex scuola di Via Bassa” approvata con Delibera Comunale n° 22 del 14/02/2001 e n° 127 del 18/09/2001, la previsione dell' [REDACTED] [REDACTED] si avverò compiutamente e l'Amministrazione Comunale trasformò la zona urbanistica a scuola in zona ERP permettendo la realizzazione di edifici residenziali pubblici (vedi all. H), suddividendo la maggior area preesistente in due aree, la prima frontistante la via Bassa, dove era posto il fabbricato a scuola e la seconda, frontistante la via Pacini: l'intervento riguardante il recupero del manufatto in c.a. con destinazione iniziale a scuola è stato effettuato negli anni 2010/2011 realizzando un fabbricato residenziale ad uso sociale di due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato per un totale di 52 appartamenti mentre sulla seconda area è stato realizzato negli anni 2014/2016 un fabbricato di quattro piani fuori terra e interrato, sempre ad uso residenziale pubblico; si ricorda che la Deliberazione di Giunta Comunale n° 504/1985 espropriò i terreni degli scriventi per scuola e non per abitazioni residenziali, benché pubbliche e che l'indennità di esproprio fu calcolata per uso scolastico;
- 10) che il Piano Strutturale approvato con deliberazione definitiva di C.C. n° 74 del 31/05/2004 ed il I° Regolamento Urbanistico che ne traduceva operativamente le indicazioni, approvato con deliberazione di C.C. n° 10 del 19/02/2007, classificò l'area di proprietà dei suddetti ai sensi dell'art. 98 “*aree ad edificazione speciale per standards e più specificatamente aree per istruzione*” (vedi all. L);
- 11) che la destinazione del lotto in oggetto, nella Revisione Quinquennale del I° Regolamento Urbanistico, adottata dal C.C. con delibera n° 31 del 23/02/2012, rimase immutata cioè fu classificata sempre ai sensi dell'art. 98 “*aree ad edificazione speciale per standards e più specificatamente aree per istruzione*” (vedi all. M);
- 12) che per effetto dell'Osservazione n° 91, presentata dai proprietari in occasione della revisione quinquennale del I° Regolamento Urbanistico, l'Amministrazione Comunale ritenne di accogliere parzialmente le richieste dei proponenti eliminando la pubblica destinazione del terreno in oggetto e classificandolo come “*Verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane*”, respingendo contemporaneamente la proposta edificatoria degli scriventi motivandola con la presenza di altre aree di trasformazione o riqualificazione già previste nella “UTOE n° 5 Casellina” del precedente Regolamento (vedi all. N).

Tanto premesso, in considerazione delle trasformazioni avvenute nel corso degli anni sul comparto territoriale iniziale (all. B), di cui in premessa si è ricostruita la storia urbanistica e le destinazioni che i terreni contermini del lotto iniziale hanno avuto e del quale le particelle in oggetto costituiscono la parte centrale, il sottoscritto [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], incaricato dai suddetti proprietari, a mezzo della presente documentazione

### PROPONE

a codesta Amministrazione Comunale, sui residui delle proprietà in oggetto, identificate al NCT del Comune di Scandicci al Fg. 8 A, part.lla [REDACTED] e part.lla [REDACTED] (vedi all. A) di modificare la destinazione urbanistica di dette aree restituendole alla loro vocazione iniziale permettendone una edificazione integrativa residenziale con realizzazione di giardino pubblico a servizio del quartiere.

A sostegno della proposta, lo scrivente evidenzia le seguenti motivazioni:

- il lotto di terreno è indubbiamente compreso in area urbana edificata, presentandosi come residuale di tutte le trasformazioni adiacenti precedentemente elencate che hanno sfavorito nel corso degli anni il lotto in oggetto a fronte dell'edificazione dei lotti contermini;
- le destinazioni che il lotto di cui trattasi ha avuto nel corso degli anni (area standard, scuola, etc) hanno perso la loro valenza sociale vista l'evoluzione delle esigenze del quartiere;
- il lotto si situa in zona posta a cavallo di due strade (Pacini e Pantano) mostrandosi come completamento ideale dei fabbricati posti fra la via Cimarosa e quelli del comparto costruiti via via negli anni (vedi aerofoto allegata estratta da Google Map);
- l'area di trasformazione **TR 05a** (largo Spontini) e l'area di riqualificazione **RQ 05d** (via di Sollicciano), previste nell'UTOE in cui si situa il presente lotto, non hanno trovato modo, allo stato attuale, di essere attuate.

Pertanto, con riferimento alle tavole schematiche allegate alla seguente richiesta, si propone:

- la trasformazione di una porzione del lotto (mq. 2300) in area edificabile con SUL di 1950 mq;
- la cessione della quasi totalità della residua porzione del lotto (mq. 1480) all'Amministrazione Comunale, attrezzandola a giardino pubblico;
- la possibile realizzazione di un parcheggio sotterraneo ad uso privato, sottostante all'area pubblica, con ingresso da via Pacini, con due piccole zone in superficie di circa 70 +100 mq a servizio dell'ingresso/uscita del sotterraneo.

**Più specificatamente la superficie ceduta all'amministrazione rappresenta il 38,5% della totalità del lotto; il rapporto fra nuova SUL e superficie totale è di 0,5 mq/mq.**

Le tavole schematiche della proposta prevedono quindi:

- un nuovo fabbricato, proposto di 3 o 4 piani fuori terra, come il vicino e parallelo ERP sulla via Pacini, che funga da raccordo fra i due fabbricati esistenti frontistanti la via del Pantano, molto dissimili fra loro (fabbricato anni '70 di 7 piani fuoriterra, fabbricato ex colonico di 2 piani fuori terra) cercando di ricucire il fronte altimetrico esistente quanto più coerentemente possibile, anche in considerazione del fatto che gli attuali disallineamenti si notano molto transitando sul viale Minervini del Comune di Firenze;
- un giardino attrezzato con alberature di alto fusto, aiuole, camminamenti e pista ciclabile di collegamento fra le via Pacini e del Pantano;
- un parcheggio sotterraneo a completamento dei due fabbricati degli anni '70 dello scorso secolo posti in fregio alla via Cimarosa, a suo tempo non corredati da posti auto sufficienti, restituendo alla superficie viabile un certo numero di posti di parcheggio.

Con tale proposta si potrebbe definire e completare nella sua interezza il lotto urbanistico delimitato dalle vie Bassa, del Pantano, Pacini, Cimarosa, così come previsto nel Piano Regolatore del 1972, a fronte di un intervento edilizio, sul terreno in oggetto, molto più limitato rispetto a quanto allora previsto e a quanto realizzato sui lotti circostanti, arricchendo altresì il quartiere di Casellina con un nuovo giardino pubblico.

Scandicci, lì 3 Ottobre 2016