

**Osservazione n° 1/int.**

data presentazione: 14.05.2012

Richiedente: Settore Opere Pubbliche, Manutenzioni, Ambiente, Parchi e Verde

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

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

- relativamente ai punti 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10 e 11, ACCOGLIE l'osservazione per le motivazioni in essa addotte;
- relativamente al punto 4, ritiene la richiesta di modificare la destinazione dell'area interna di Via Pergolesi, adiacente all'Ufficio postale, da "*verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane*" (disciplinati dall'art. 131 delle Norme per l'Attuazione del R.U) ad "*area a edificazione speciale per standard*" (disciplinata dall'art. 98 delle medesime Norme per l'Attuazione) NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO. In merito si rileva che essendo tale area di proprietà dell'Amm./ne Comunale, la sua attuale destinazione a "*verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane*" (art. 131 delle Norme per l'Attuazione del R.U) non preclude in alcun modo la possibilità di realizzare sulla stessa opere a verde o spazi attrezzati aperti al pubblico e quindi fruibili dalla collettività. L'attuale destinazione dell'area, inoltre, configura un bene suscettibile di valorizzazione in termini patrimoniali, in ipotesi di eventuale successiva vendita;
- relativamente al punto 5, ACCOGLIE PARZIALMENTE l'osservazione, evidenziando che l'area di Via Pergolesi adiacente all'edificio residenziale multipiano identificato dai numeri civici 5-9-11, individuata dal Regolamento Urbanistico adottato come "*area ad edificazione speciale per standard*" esistente, risulta di proprietà privata. Tale area è attualmente recintata e utilizzata come verde condominiale a corredo dell'edificio esistente (in parte la stessa costituisce la copertura di locali interrati ad uso accessorio). In considerazione del legame di pertinenzialità che lega l'area in questione con l'edificio residenziale, appare appropriato inserire la stessa nei "*tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine*" disciplinati dall'art. 125 delle Norme per l'Attuazione del R.U..

**Osservazione n° 2/int.**

data presentazione: 14.05.2012

Richiedente: Settore Entrate e Promozione Economica

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Richiamato il parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione **MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO** per le motivazioni in essa addotte.

Il recepimento nella *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* (Allegato 'D' alle Norme per l'Attuazione del R.U.) delle indicazioni formulate dal Settore Entrate e Promozione Economica comporta comunque la preventiva verifica di conformità delle singole proposte con le nuove disposizioni statali (in materia urbanistico-edilizia) e regionali (in materia di commercio in sede fissa) intervenute dopo l'adozione del Regolamento Urbanistico.

**Osservazione n° 3/int.**

data presentazione: 14.05.2012

Richiedente: Ufficio Di Piano

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Richiamato il parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione **MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO** per le motivazioni in essa addotte.

In merito all'area di riqualificazione RQ 05a\* (Area ex fonderia 'Le Cure') appare opportuno - per eliminare ogni incertezza interpretativa - indicare nella relativa 'scheda normativa e di indirizzo progettuale', i soli dimensionamenti minimi delle singole destinazioni urbanistiche in essa consentite (attività industriali/artigianali e attività direzionali/terziarie), previa verifica degli esatti quantitativi derivanti dalla vigente strumentazione attuativa e dai prelievi effettuati dal Piano Strutturale, fermo restando ovviamente il dimensionamento attribuito dal Regolamento Urbanistico all'area di riqualificazione di cui trattasi.

**Osservazione n° 4/int. e note integrative**

data presentazione: 14.05.2012 e 16.10.2012

Richiedente: Giunta Comunale

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Preso atto dei pareri resi dalla Commissione Urbanistica, Il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione - ivi comprese le note integrative presentate in data 16.10.2012 - MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO per le motivazioni in essa addotte.

**Osservazione n° 'A'**

(pervenuta prima della data di deposito del R.U.)

prot. n° 8741 del 12.03.2012

Richiedente: Gruppo Italia dei Valori - Sezione di Scandicci

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Richiamato il parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale specifica quanto segue:

- a) la presenza di una rete di piste ciclabili diffusa e organicamente inserita nell'organismo urbano è certamente un fattore di primaria importanza per la qualità della vita urbana. La tematica merita certamente un posto di rilievo nelle politiche dell'Amm./ne Comunale.

La localizzazione e la realizzazione delle piste ciclabili attiene tuttavia alle attività ordinarie di progettazione e/o manutenzione delle aree stradali e degli spazi pubblici, esulando dai contenuti specifici del Regolamento Urbanistico (fatta eccezione per singole previsioni non ricadenti nelle aree TR e RQ, ovvero esterne ad aree di proprietà pubblica, per le quali si renda necessaria l'attivazione di procedimenti espropriativi). In tal senso l'osservazione - pur pienamente condivisibile nelle sue finalità - è da ritenersi pertanto NON PERTINENTE.

- b) per quanto riguarda le proposte relative alla realizzazione di piste ciclabili in sede di messa a punto dei contenuti progettuali degli strumenti attuativi, l'osservazione è da ritenersi MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO, nei termini di seguito specificati:

- in fase di definizione del progetto delle opere di urbanizzazione relative alle aree di trasformazione TR 04b e TR 03b dovrà perseguirsi l'obiettivo dell'integrazione della rete di percorsi ciclabili nelle aree centrali della città e nel quartiere di Vingone. Al riguardo appare pertanto opportuno inoltrare copia della presente osservazione al Settore Opere Pubbliche, che potrà valutare nel dettaglio le soluzioni progettuali più idonee da adottarsi in tale sede;
- per quanto riguarda le aree TR 04c (Nuovo Centro della Città / area ex CNR), TR 03a (Via Masaccio) e TR 06b (area commerciale di interesse regionale / ex CDR) si evidenzia come i relativi Piani Attuativi o Progetti Unitari già approvati o adottati dal Consiglio Comunale prevedano già espressamente la realizzazione di appositi percorsi ciclabili e/o la creazione di ampie aree riservate al solo transito di pedoni e biciclette.

**Osservazione n° 1**

prot. n° 9180 del 14.03.2012

Richiedente: Arch. Unali Alessandro (per Vettori Filippo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO, limitatamente a quanto di seguito specificato:

- la disciplina relativa alle recinzioni contenuta nel Regolamento Urbanistico, recante limitazioni mirate e selettive, costituisce idoneo bilanciamento tra il legittimo interesse del privato, volto a proteggere il bene immobile di proprietà mediante apposita recinzione, ed il superiore interesse pubblico volto alla tutela dei valori paesaggistici propri dei contesti rurali collinari, dei quali è elemento costitutivo essenziale il patrimonio edilizio di interesse storico-architettonico e/o testimoniale in essi ricadente, comprensivo delle proprie aree di pertinenza storicizzate. I valori paesaggistici e storico-testimoniali di cui queste ultime sono portatrici verrebbe obiettivamente compromesso in assenza di una disciplina comunale opportunamente finalizzata a scongiurare artificiosi frazionamenti operati mediante separazioni fisiche a carattere permanente;
- la disciplina relativa alle "pertinenze paesistiche" - individuate dal Piano Strutturale quali invarianti strutturali del territorio e disciplinate dall'art. 68 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico - non è volta ad inibire in assoluto la possibilità di recingere le medesime, vietando opportunamente le sole *"recinzioni o separazioni fisiche permanenti (...) che alterino il rapporto tradizionale tra edifici e spazi aperti limitrofi"*. Appare comunque necessario affinare la formulazione del punto 5 del citato articolo al fine di eliminare ogni incertezza interpretativa riguardo alla possibilità di recingere le "pertinenze paesistiche" lungo il confine con le aree agricole circostanti;
- per quanto riguarda le recinzioni tra singole resedi di proprietà appare meritevole di conferma - alla luce di quanto sopra specificato - la disciplina degli artt. da 107 a 109 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico adottato, nei quali sono individuate soluzioni progettuali compatibili per la recinzione delle aree di pertinenza degli edifici e complessi edilizi di interesse storico-architettonico e/o testimoniale (Classi 2, 3 e 4).

**Osservazione n° 2**

prot. n° 9887 del 20.03.2012

Richiedente: Ing. Sarto Elena (per Leoni Marcello e Falciani Marcella)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Alla luce delle motivazioni addotte dall'osservante e dei riscontri effettuati sulla documentazione agli atti dell'Amm./ne Comunale, e richiamato il parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione **MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO**, specificando quanto segue:

- per l'edificio principale, adibito a funzioni primarie di carattere produttivo (laboratorio), appare necessario provvedere alla modifica della classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico adottato ("VS – volumi secondari") riclassificando il fabbricato come "Classe 13 - Edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico";
- per le parti accessorie - trattandosi di consistenze che presentano caratteristiche costruttive precarie e/o facilmente reversibili - appare appropriata e meritevole di conferma la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico adottato ("TL - edifici e manufatti a trasformabilità limitata").

**Osservazione n° 3**

prot. n° 10908 del 27.03.2012

Richiedente: Arch. Unali Alessandro (per Vettori Alessandro)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

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

- trattasi di manufatto edilizio legittimato mediante sanatoria straordinaria, di scadente qualità morfotipologica e costruttiva (tamponamenti in lamiera ondulata, copertura in lamiera grecata), per il quale appare del tutto appropriata e meritevole di conferma la classificazione attribuita del Regolamento Urbanistico adottato ("TL - edifici e manufatti a trasformabilità limitata"). Con tale classificazione il R.U. individua e disciplina infatti *"le consistenze incongrue"* quali *"i manufatti (...) che presentano caratteristiche costruttive precarie e/o facilmente reversibili (box metallici, tettoie in materiali leggeri, baracche in legno, serre, manufatti in materiali eterogenei, etc.), in genere suscettibili di utilizzo autonomo"* la cui permanenza e/o il cui consolidamento *"confliggono con le finalità perseguite (...) nelle aree interessate"*: nella fattispecie il manufatto ricade all'interno di un contesto identificato dal Piano Strutturale come "area di pregio paesistico", ossia una parte del territorio rurale *"in cui si è sedimentata una sovrapposizione tra assetti agricoli pregressi ed interventi insediativi sparsi che, nel corso del tempo, hanno prodotto una configurazione integrata, compiuta ed intenzionale del paesaggio, determinandone la particolare rilevanza estetica"*, e nella quale sussistono pertanto giustificate limitazioni alle nuove edificazioni, ancorché sostitutive di consistenze incongrue;
- riguardo ai manufatti classificati dal Regolamento Urbanistico come "VS - volumi secondari" - richiamati per analogia a supporto delle motivazioni dell'istanza - si evidenzia che gli stessi non ricadono in un contesto rurale collinare di pregio quale quello in esame (ambito territoriale "AT3 - pendici collinari settentrionali"), bensì in aree di pertinenza di edifici residenziali di origine recente posti all'interno del perimetro dei centri abitati, ossia in contesti edificati nei quali non sussistono di norma esigenze di tutela tali da giustificare limitazioni agli interventi urbanistico-edilizi volti alla creazione o al consolidamento di consistenze di natura accessoria.

**Osservazione n° 4**

prot. n° 12129 del 05.04.2012

Richiedente: Taddei Elena

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Alla luce delle motivazioni addotte dall'osservante e dei riscontri effettuati sulla documentazione agli atti dell'Amm./ne Comunale, e richiamato il parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione **MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**, specificando quanto segue:

- trattasi di consistenza edilizia di origine risalente nel tempo, i cui caratteri originari risultano sensibilmente alterati da successive trasformazioni e non avente più funzione accessoria e/o di servizio ad un edificio principale di riferimento (trasformazione in civile abitazione operata di recente mediante D.I.A. n° 90 del 01.02.2005). Appare pertanto opportuno riclassificare la consistenza edilizia di cui trattasi come "Classe 6 - Edifici e/o complessi edilizi di modesto interesse architettonico e/o storico-testimoniale".

**Osservazione n° 5**

prot. n° 12184 del 05.04.2012

Richiedente: Kuwait Petroleum Italia

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Preso atto del parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale - alla luce del programmato completamento del progetto di pedonalizzazione dell'asse urbano Via Pascoli / Piazza Togliatti / Piazza Matteotti, e della correlata inopportunità di consentire interventi di ristrutturazione e/o integrazione delle dotazioni dell'impianto di distribuzione carburanti sito in Via De Amicis (angolo Via Monti) - ritiene l'osservazione NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO.

## Osservazione n° 6

prot. n° 12878 del 12.04.2012

Richiedente: Ciaschi Alberto

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il parere reso dalla Commissione Urbanistica, occorre evidenziare che - contrariamente a quanto segnalato dall'osservante - l'art. 115, punto 4 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, di seguito riportato, prevede espressamente, per gli edifici aggregati di Classe 10 con meno di quattro piani fuori terra ricadenti nei *'tessuti consolidati prevalentemente residenziali'*, le stesse possibilità di incremento volumetrico *una tantum* previste per gli analoghi edifici ricadenti nei *'tessuti storici'*.

4. Nei tessuti storici di cui all'art. 124 delle presenti norme, a fronte di una proposta progettuale che prenda in considerazione unitariamente l'intero corpo di fabbrica originariamente assentito e la sua area di pertinenza, possono essere consentiti *una tantum*:

- a) **edifici aggregati con meno di quattro piani fuori terra** (con tipologia in linea o a blocco, o comunque diversi dagli edifici aggregati con tipologia a schiera): **incremento volumetrico** - realizzabile mediante addizioni funzionali e/o volumetriche, come definite dagli artt. 27 e 28 delle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i **200 mc di volume (V) aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento**, desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia. L'incremento volumetrico *una tantum* di cui trattasi può essere anche ricompreso in un eventuale intervento di sostituzione edilizia (parziale o totale);
- b) edifici aggregati con tipologia a schiera: addizioni funzionali in sopraelevazione, consistenti nel rialzamento del sottotetto praticabile nella misura strettamente necessaria a renderlo abitabile, con trasformazione parziale o totale di superficie non residenziale (Snr) esistente in superficie utile abitabile o agibile (Sua);
- c) edifici aggregati con tipologia a schiera: addizioni funzionali e/o volumetriche in aderenza al corpo di fabbrica esistente, per un volume (V) aggiuntivo massimo pari al 15% del volume (V) legittimo esistente.

Esclusivamente **nei tessuti consolidati prevalentemente residenziali**, di cui all'art. 125 delle presenti norme, a fronte una proposta progettuale che prenda in considerazione unitariamente l'intero corpo di fabbrica originariamente assentito e la sua area di pertinenza, suscettibile di beneficiare degli incentivi economici di cui all'art. 18, **oltre agli interventi di cui alle lettere a), b) e c)** possono essere consentiti *una tantum*:

- d) edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco con almeno quattro piani fuori terra: interventi di addizione volumetrica in sopraelevazione, con creazione di un piano aggiuntivo avente altezza interna netta (Hin) pari a ml 2,70;
- e) edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco con almeno quattro piani fuori terra: interventi di totale sostituzione edilizia con ricostruzione del volume (V) preesistente e realizzazione di un piano aggiuntivo avente altezza interna netta (Hin) pari a ml 2,70. Alla volumetria così ottenuta può essere aggiunto un ulteriore incremento volumetrico pari al 10% del volume (V) legittimo dell'edificio preesistente, aumentabile al 15% ove gli interventi di cui trattasi siano progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

I progetti degli interventi sopra elencati devono essere sottoscritti da tutti i soggetti interessati, ovvero assentiti dal condominio. Gli interventi di cui alle lettere b) e c), da un lato, e gli interventi di cui alle lettere d) ed e), dall'altro, sono da intendersi tra loro alternativi.

Nel senso sopra specificato l'osservazione può pertanto ritenersi MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO.

Si prende atto tuttavia della nota prot. 15923 del 04.05.2012, con la quale l'osservante richiede *"l'archiviazione dell'osservazione (...) in quanto (...) già recepita dalle norme adottate"*.

**Osservazione n° 7**

prot. n° 12879 del 12.04.2012

Richiedente: Nucci Sandro (N.B. Auto S.r.l. / Autosix S.r.l.)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

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

- la disciplina dettata dal Regolamento Urbanistico per gli "*edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico*" (Classe 13) ricadenti nei tessuti insediativi prevalentemente residenziali è volta a favorire gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia tesi alla delocalizzazione di attività incompatibili con la residenza anche al fine di contribuire alla valorizzazione o alla riqualificazione dello spazio pubblico;
- a tal fine l'art. 118 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico consente la demolizione e ricostruzione a parità di volume (V) e la modifica della destinazione d'uso di tali consistenze edilizie verso funzioni più 'premianti' (residenza, commercio al dettaglio, attività direzionali, attività di servizio), limitando al contempo alla manutenzione straordinaria gli interventi consentiti in presenza di destinazioni d'uso in contrasto con quelle previste dal Regolamento Urbanistico medesimo nei tessuti insediativi prevalentemente residenziali;
- la disciplina sopra descritta appare ben calibrata e adeguatamente incentivante per perseguire le finalità dichiarate, e come tale meritevole di conferma.

**Osservazione n° 8**

prot. n° 12914 del 12.04.2012

Richiedente: Pio Roberto Cesare

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione - volta all'inserimento di una nuova area da destinarsi a campeggio sulle pendici collinari di Giogoli, in aggiunta o in alternativa a quella già prevista in loc. 'La Querce' - priva di elementi di interesse per l'integrazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico adottato e come tale **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**, specificando quanto segue:

- contrariamente a quanto affermato dall'osservante, l'accessibilità carrabile dell'area dalla Via di Vingone appare largamente insufficiente. In altri termini l'ipotizzato campeggio renderebbe di fatto necessaria la realizzazione di rilevanti interventi di adeguamento viario in un'area di notevole pregio paesaggistico-ambientale;
- la localizzazione proposta presenta maggior fragilità visuale rispetto alla previsione in località 'La Querce'. In particolare il campeggio proposto dall'osservante - collocato ai piedi del versante collinare - andrebbe ad alterare in modo sostanziale la visuale della Pieve di S. Alessandro a Giogoli dall'Autostrada A1. In tal senso il ripristino paesaggistico-ambientale programmato al termine dei lavori di adeguamento del tratto autostradale appare sicuramente più rispondente alle finalità di tutela paesaggistica poste alla base della dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui al D.M. 23 giugno 1967 rispetto all'ipotizzato campeggio;
- per l'area a campeggio prevista dal Regolamento Urbanistico in località 'La Querce' risulta da tempo presentata una proposta progettuale da parte degli aventi titolo, ad oggi in fase di avanzata istruttoria. Non si ravvisa pertanto l'esigenza di previsioni aggiuntive per tale tipologia di strutture ricettive.

**Osservazione n° 9**

prot. n° 12972 del 13.04.2012

Richiedente: S.T.I.F. s.r.l.

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione - volta a riportare il quantitativo di superficie utile lorda (Sul) per le aree di trasformazione Tr 04c e TR 04cbis al valore massimo consentito dal previgente Regolamento Urbanistico, approvato con Deliberazione C.C. n° 10 del 19.02.2007 - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- quanto richiesto dalla Società osservante confligge con il dichiarato intento dell'Amm./ne Comunale di procedere per il quinquennio 2012-2017 alla *"eliminazione delle quantità edificabili riferite ad attività produttive (mq 6.000 di Sul in meno)"*, alla riduzione del dimensionamento relativo *"alle destinazioni direzionali e di servizio (mq 8.000 circa di Sul in meno)"*, a fronte dell'*"integrazione delle quantità edificabili riferite alla residenza"* con inserimento di *"mq 2.300 di Sul riservati alla realizzazione di alloggi per finalità sociali"* e di un modesto incremento delle quantità riferite ad attività commerciali per medie strutture di vendita (cfr. Allegato '3' alla Relazione Tecnica);
- l'art. 55 della L.R. 1/2005 dispone che le previsioni del Regolamento Urbanistico relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione, *"sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione; perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del regolamento o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi"*. A fronte della decadenza - intervenuta in data 18.02.2012 - delle previsioni quinquennali del Regolamento Urbanistico 2007, è prerogativa dell'Amministrazione Comunale definire in piena autonomia la nuova programmazione quinquennale relativa al comparto territoriale di cui trattasi (per il quale non è intervenuta nel quinquennio l'approvazione dello strumento attuativo) apportando alla disciplina urbanistica tutte le variazioni ritenute necessarie per una più confacente definizione degli assetti insediativi e territoriali.

Inoltre, per quanto riguarda le destinazioni d'uso:

- i quantitativi edificabili da destinarsi ad edilizia residenziale con finalità sociali non possono essere equiparati a categorie di destinazioni d'uso diverse dalla residenza. In particolare le destinazioni d'uso per attività direzionali e terziarie e per attività private di servizio costituiscono categorie distinte dalla residenza ai sensi dell'art. 59 della L.R. 1/2005 e s.m.i.;
- la richiesta possibilità di realizzare alloggi di edilizia residenziale con finalità sociali in alternativa alle destinazioni d'uso per attività direzionali e terziarie e per attività private di servizio determinerebbe un incremento potenzialmente abnorme dei quantitativi destinati alla residenza (mq 22.500 aggiuntivi nella U.I. n° 1; mq 13.500 aggiuntivi nella U.I. n° 2), il tutto a scapito di funzioni specialistiche essenziali per garantire un equilibrato mix funzionale ed un qualitativo assetto del nuovo centro della città. Tale quantitativo aggiuntivo risulterebbe altresì largamente eccedente il dimensionamento massimo fissato dal Piano Strutturale per la destinazione d'uso residenziale all'interno dell'U.T.O.E. n° 4;
- la richiesta di inserire nella disciplina delle 'schede normative e di indirizzo progettuale' riferite alle aree Tr 04c e TR 04cbis un paragrafo che imponga *"dopo 5 anni decorrenti dall'approvazione del Progetto unitario (...) una ricognizione delle destinazioni urbanistiche (...)"*, al fine di poter rideterminare le medesime *"in relazione alla domanda di mercato e dell'interesse pubblico, senza dover procedere a varianti sia del RUC che del Progetto unitario"* - oltre a non essere condivisibile sul piano tecnico - non appare plausibile dal punto di vista della legittimità urbanistica: l'eventuale rideterminazione delle destinazioni d'uso previste da un Piano Attuativo o Progetto Unitario approvato, ancorché operata nel rispetto di quanto previsto dalla strumentazione comunale sovraordinata, costituisce obiettivamente variazione sostanziale delle vigenti previsioni attuative, presupponendo necessariamente l'adozione di appositi atti deliberativi da parte del Consiglio Comunale.

**Osservazione n° 10**

prot. n° 13537 del 18.04.2012

Richiedente: Banci Massimo (legale rappresentante della Soc. Banci Firenze S.r.l.)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- le argomentazioni proposte dall'osservante - che evidenziano l'intenzione da un lato di definire per l'azienda *"un nuovo disegno produttivo e gestionale"* e dall'altro di *"realizzare corpi di fabbrica da porre sul mercato per acquisire utile finanziario da inserire nell'attività"* - rendono evidentemente necessario l'assoggettamento dell'area in questione ad una disciplina mirata e bilanciata, che scoraggi operazioni di carattere esclusivamente o prevalentemente immobiliare suscettibili di favorire la dismissione o la delocalizzazione dell'attività aziendale;
- per quanto sopra evidenziato la disciplina contenuta nella 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' relativa all'area di riqualificazione RQ 05e - anche nella parte in cui prevede opportunamente un intervento di iniziativa privata soggetto a Progetto Unitario - appare rispondente alle finalità perseguite dal Regolamento Urbanistico, volte al *"rafforzamento del tessuto economico locale mediante sostegno alla produzione qualificata e ai livelli occupazionali"*, e come tale meritevole di sostanziale conferma;
- per i motivi sopra specificati non appare condivisibile in particolare la proposta di assoggettare l'area ad intervento urbanistico-edilizio diretto, eliminando in tal modo ogni controllo pubblico sugli aspetti economico-occupazionali connessi all'intervento di riqualificazione urbanistica. A tale riguardo si rinvia altresì alle controdeduzioni all'osservazione n° 163.

**Osservazione n° 11**

prot. n° 13666 del 19.04.2012

Richiedente: Soc. Edoardo e Lorenzo S.p.A.

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- gran parte delle aree di proprietà della Società osservante (Foglio 1: part. 146, per intero; part. 837, in larga parte) ricadono in all'interno del perimetro del territorio rurale, individuato dal Piano Strutturale in conformità con il P.T.C. provinciale. Per tali aree si rinvia alle controdeduzioni formulate in riferimento all'osservazione n° 82 (prot. n° 16625 del 11.05.2012);
- per le residue aree la proposta, volta all'inserimento di una nuova area di trasformazione a fini residenziali in adiacenza all'abitato di S. Colombano, risulta priva di elementi di interesse per l'integrazione del "*Quadro previsionale strategico*" riferito al quinquennio 2013-2018. In considerazione dell'insediamento P.E.E.P. recentemente ultimato nella zona di Badia a Settimo, non sussistono al momento ulteriori esigenze di interventi di nuova edificazione residenziale nel quadrante territoriale considerato.

**Osservazione n° 12**

prot. n° 13983 del 20.04.2012

Richiedente: Coppolaro Antonio

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**, specificando quanto segue:

- a) **RESPINGE** l'osservazione per quanto attiene la richiesta modifica della classificazione dell'immobile. Trattasi nella fattispecie di magazzino/deposito di scarsa qualità costruttiva e con caratteristiche morfologiche di carattere accessorio ad attività di tipo artigianale. L'immobile risulta altresì di origine abusiva ed oggetto di istanze di condono denegate con provvedimenti n° 462 dell'11.02.2008 e n° 48 del 21.07.2008. Appare pertanto appropriata e meritevole di conferma la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico adottato ('VS - volumi secondari');
- b) **RESPINGE** l'osservazione per quanto riguarda la richiesta *"possibilità di riqualificazione dell'area anche previa demolizione del fabbricato esistente mediante l'apposizione di una capacità edificatoria con caratteristiche simili a quanto previsto e realizzato nell'adiacente PEEP di Badia a Settimo"*. Tale proposta risulta priva di elementi di interesse per l'integrazione del *"Quadro previsionale strategico"* riferito al quinquennio 2013-2018. In considerazione dell'insediamento P.E.E.P. recentemente ultimato nella zona di Badia a Settimo, non sussistono al momento ulteriori esigenze di interventi di nuova edificazione residenziale nel quadrante territoriale considerato.

**Osservazione n° 13**

prot. n° 13997 del 20.04.2012

Richiedente: Don Marco Calamandrei / Parrocchia S. Bartolomeo in Tuto

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Richiamato il parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale specifica quanto segue:

- dal nulla-osta rilasciato (con condizioni) dalla competente Soprintendenza in data 17.02.2012, ai sensi degli artt. 21 e 22 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, può in effetti desumersi che la superfetazione segnalata dall'osservante sia suscettibile di demolizione;
- trattandosi nella fattispecie di manufatto con caratteristiche morfo-tipologiche proprie delle consistenze adibite ad usi complementari ed accessori e privo di rilevanza storico-testimoniale, appare opportuno riclassificare la superfetazione di cui trattasi nel modo seguente:  
"VS - volumi secondari"

Per quanto sopra specificato l'osservazione è da ritenersi pertanto **MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO**.

Nella circostanza è opportuno segnalare che nel Regolamento Urbanistico adottato il complesso edilizio di cui fa parte la superfetazione è annoverato tra le *"strutture private di interesse pubblico o collettivo"* disciplinate dall'art. 99 delle Norme per l'Attuazione.

**Osservazione n° 14**

prot. n° 14210 del 23.04.2012

Richiedente: Baglioni Franco / Baglioni Roberto / Meoni Alessandro

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Alla luce dei riscontri effettuati sulla documentazione agli atti dell'Amm./ne Comunale, e richiamato il parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione **MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**, per le motivazioni espresse dagli osservanti.

Si dispone pertanto la modifica degli elaborati cartografici di livello A del Regolamento Urbanistico adottato relativamente al tratto di Via di Triozzi segnalato nell'osservazione.

**Osservazione n° 15**

prot. n° 14440 del 24.04.2012

Richiedente: Soc. Savino Del Bene S.p.A.

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

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

- l'area ricade in un contesto caratterizzato dalla presenza di tessuti insediativi a prevalente carattere produttivo, nel quale appare utile prevedere l'incremento delle dotazioni di parcheggio pubblico.

Si dispone pertanto la parziale rettifica degli elaborati cartografici di livello A, modificando la tipologia di standard a servizio degli insediamenti produttivi da *"aree per il verde pubblico di progetto"* ad *"aree per parcheggi pubblici di progetto"*, in recepimento di quanto sopra specificato.

Nella circostanza si segnala in loco la presenza di un'invariante strutturale del territorio (*"tracce del sistema delle centuriazioni"*) della quale il progetto dell'opera pubblica dovrà tener conto, in particolare per quanto riguarda i percorsi pedonali e le sistemazioni a verde.

**Osservazione n° 16**

prot. n° 14799 del 27.04.2012

Richiedente: Geom. Petrini Stefano (per Cangini Patrizia e altri)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Alla luce delle motivazioni addotte dall'osservante per conto degli aventi titolo e dei riscontri effettuati sull'effettivo stato dei luoghi, e richiamato altresì il parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione **MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**, specificando quanto segue:

- analogamente alle attigue porzioni di terreno comprese nei *“tessuti consolidati prevalentemente residenziali”*, i piccoli giardini pertinenziali oggetto dell'osservazione sono caratterizzati da contiguità fisica e diretta relazione funzionale con l'edificato posto sul fronte strada di Via Libero Andreotti.

Appare pertanto necessario inserire le porzioni di terreno segnalate nell'osservazione nei *“tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine”* eliminando la previsione contenuta nel Regolamento Urbanistico adottato (*“aree per il verde pubblico di progetto”*).

**Osservazione n° 17**

prot. n° 14832 del 27.04.2012

Richiedente: Fioretti Maria Luisa / Raspini Monica / Raspini Pier Francesco

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

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

- la destinazione urbanistica dell'area individuata dal Regolamento Urbanistico vigente e adottato (*"tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine"*) appare nella fattispecie rispondente all'effettivo stato di fatto dei luoghi e come tale meritevole di conferma;
- contrariamente a quanto affermato dall'osservante tale destinazione rende il lotto obiettivamente utilizzabile per usi accessori alla residenza (quali ad esempio parcheggi privati a raso, giardini, orti), risultando il medesimo - per le esigue dimensioni e per la sua collocazione - del tutto inadatto all'uso specialistico proposto (deposito e stoccaggio di merci e materiali).

**Osservazione n° 18**

prot. n° 14961 del 27.04.2012

Richiedente: Zuliani Paoletti Emilia / Zuliani Dario

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica e premesso che:

- durante il quinquennio di vigenza del Regolamento Urbanistico 2007 non è pervenuta all'Amm./ne Comunale da parte degli aventi titolo alcuna proposta di Piano Attuativo o Progetto Unitario relativa all'area di trasformazione TR 09f (Via della Pieve - Viale Europa);
- la previsione relativa all'area di trasformazione TR 09f - nella versione adottata con Deliberazione C.C. n. 31 del 23.02.2012 - si inseriva coerentemente nel novero delle previsioni dichiaratamente volte a favorire il rafforzamento sistema imprenditoriale locale e con esso il mantenimento (e possibilmente il rafforzamento) dei livelli occupazionali, privilegiando l'iniziativa di soggetti aziendali rispetto ad interventi ad esclusivo o prevalente carattere immobiliare;
- l'osservante, per sua stessa ammissione (*"il sottoscritto (...) sta sviluppando un'attività imprenditoriale che dovrebbe insediarsi proprio in tale area"*) non svolge in concreto - perlomeno al momento - alcuna attività di natura produttiva;
- dal punto di vista degli obiettivi perseguiti la previsione adottata era da ritenersi meritevole di integrale conferma.

Occorre tuttavia considerare che:

- alla luce degli approfondimenti degli studi idraulici sul bacino del torrente Vingone e sul reticolo idrografico della Piana di Settimo, recentemente effettuati dall'Amm./ne Comunale su espressa richiesta del competente Ufficio del Genio Civile, sia l'area di trasformazione TR 09f (come riperimetrata dal Regolamento Urbanistico adottato) che la porzione di terreno di proprietà dell'osservante risultano soggette ad eventi di esondazione per tempo di ritorno trentennale ( $Tr = 30$ ) e ricadono pertanto nelle aree con pericolosità idraulica 'molto elevata' (I.4) ai sensi del D.P.G.R. n° 53/R del 25/10/2011;
- le aree con pericolosità 'molto elevata' (I.4) sono soggette - ai sensi del citato D.P.G.R. n° 53/R e della L.R. n° 21.05.2012, n. 21 - a severe limitazioni di intervento, che precludono tra l'altro qualsiasi nuova edificazione per attività di interesse privato;
- ciò comporta in fase di approvazione del Regolamento Urbanistico l'integrale stralcio della previsione relativa all'area di trasformazione TR 09f (Via della Pieve - Viale Europa).

Per le ragioni sopra evidenziate l'osservazione è pertanto da ritenersi **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**.

**Osservazione n° 19**

prot. n° 15339 del 02.05.2012

Richiedente: Richiedente: Don M. Calamandrei / Parrocchia S. Bartolomeo in Tuto

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Alla luce delle verifiche eseguite dai competenti uffici comunali, e richiamato il parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO, nei termini di seguito specificati:

- **RESPINGE** l'osservazione per quanto riguarda la richiesta di modificare la previsione relativa alla porzione di terreno oggetto dell'osservazione da *“aree ad edificazione speciale per standard / di progetto”* (con indicazione *“aree per il verde pubblico e lo sport e per spazi pubblici attrezzati”*) a *“verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane”*, trattandosi nella fattispecie di una fascia di terreno posta in fregio ad una viabilità pubblica di rilevanza strategica comunale, nelle immediate vicinanze della tramvia, per la quale appare necessario mantenere una destinazione per attrezzature e spazi pubblici e/o di interesse comune;
- **ACCOGLIE** l'osservazione in merito alla possibilità di realizzare in detta porzione di terreno un'area a parcheggio di supporto alla attrezzatura di interesse comune (campo di calcetto della Parrocchia S. Bartolomeo in Tuto) ubicata nelle immediate vicinanze.

Si dispone pertanto la modifica della tipologia di standard relativa alla porzione di terreno di cui trattasi da *“aree ad edificazione speciale per standard / di progetto”* con indicazione *“aree per il verde pubblico e lo sport e per spazi pubblici attrezzati”* ad *“aree ad edificazione speciale per standard / di progetto”* con indicazione *“aree per attrezzature d'interesse comune”*, nonché la conseguente modifica degli elaborati cartografici che identificano le aree con vincoli preordinati all'esproprio.

**Osservazione n° 20**

prot. n° 15762 del 04.05.2012

Richiedente: Piccini Sandro (Presidente Olivicoltori Toscani Associati)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Alla luce di quanto specificato dalla Società osservante e dei riscontri effettuati dai competenti uffici comunali - nonché richiamato il parere reso dalla Commissione Urbanistica - il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione **MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**, disponendo la rettifica della perimetrazione che identifica negli elaborati cartografici di livello C l'uso specialistico relativo alle *“aree per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli”* (art. 168 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico adottato) fino a ricomprendere l'intera particella 76 del Foglio di mappa 64.

**Osservazione n° 21**

prot. n° 15873 del 04.05.2012

Richiedente: Arch. Guglielmo Giovanni (per Vigiani Consuelo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

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

- trattasi di consistenza edilizia legittimata mediante sanatoria straordinaria per utilizzo magazzino/ripostiglio (con servizio igienico e lastrico solare calpestabile). Il manufatto - sia per caratteristiche tipologiche, formali, costruttive e dimensionali, sia per collocazione nel lotto urbanistico - presenta una vocazione eminentemente pertinenziale ed accessoria all'edificio residenziale collocato nel medesimo lotto.

Nella fattispecie appare pertanto appropriata e meritevole di conferma la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico adottato ('VS - volumi secondari').

**Osservazione n° 22**

prot. n° 16139 del 08.05.2012

Richiedente: Posarelli Gianni (per Ilma sas di Posarelli Gianni)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

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

- pur dotato di aperture esterne e di accesso autonomo, nonché di altezza interna pari a ml 2,70, il manufatto - per collocazione e per caratteristiche morfo-tipologiche e costruttive - presenta una vocazione eminentemente pertinenziale ed accessoria all'edificio residenziale collocato nel medesimo lotto urbanistico di riferimento.

Nella fattispecie appare pertanto appropriata e meritevole di conferma la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico adottato ("VS - volumi secondari").

**Osservazione n° 23**

prot. n° 16162 del 08.05.2012

Richiedente: C.R.I.D. Centro Regionale Informazione e Documentazione

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale specifica preliminarmente:

- che il C.R.I.D., nel proporre integrazioni al *“Programma per l’abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche”*, facente parte del Regolamento Urbanistico adottato, fa riferimento (impropriamente) ai contenuti prescritti per i P.E.B.A. (Piani di eliminazione barriere architettoniche);
- che i P.E.B.A., disciplinati con Legge n° 41/1986 e con L.R. n° 47/1991, si connotano come veri e propri ‘programmi operativi di intervento’, esulando dai contenuti specifici del Regolamento Urbanistico;
- che diversamente il documento programmatico facente parte del Regolamento Urbanistico adottato - specificamente previsto dall’art. 55 della L.R. n° 1/2005 - si propone finalità conoscitive, di indirizzo e di coordinamento per la programmazione - anche mediante l’eventuale adozione di un P.E.B.A. - degli interventi da attuare per l’abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche nel territorio comunale;

Con riferimento alla lamentata incompletezza di analisi riguardo all’accessibilità degli edifici pubblici e degli spazi pubblici, quali piazze e aree verdi, nonché degli elementi di arredo urbano (fermate dei mezzi di trasporto pubblico, segnaletica, ecc.), il Consiglio Comunale precisa inoltre:

- che l’attività di partecipazione promossa dall’Amm./ne Comunale mediante il coinvolgimento delle associazioni rappresentative dei soggetti disabili - finalizzata ad una più compiuta comprensione delle criticità esistenti nel territorio comunale e alla definizione di azioni mirate a migliorare l’accessibilità urbana - ha assicurato proficui momenti di dialogo e di confronto (si cita in particolare il Convegno organizzato dall’Amm./ne Comunale, tenutosi in data 9.06.2012 sul tema dell’accessibilità urbana *“Pensare senza barriere”*);
- che la campagna di segnalazione spontanea delle barriere architettoniche e urbanistiche avviata dal Comune sin dal mese di maggio 2011 ha prodotto alcune segnalazioni, la maggior parte delle quali pervenute via web a mezzo di compilazione on-line di una semplice scheda elettronica, disponibile su una sezione del sito comunale appositamente predisposta;
- che la partecipazione al procedimento da parte dei soggetti interessati ha consentito all’Amm./ne Comunale di avviare un percorso di condivisione di strategie volte a migliorare l’accessibilità urbana;
- che con il progetto *“Città Accessibile”* - avviato nel gennaio 2013 dall’Associazione *“Spingi la vita”* e da *“Ginger Zone”*, coadiuvato dai volontari dell’Associazione *“AITreSi”* e dagli educatori della Cooperativa *“AnimaGiovane”* - finanziato dal Comune e rivolto agli studenti dell’Istituto Statale di Istruzione Superiore Tecnica e Liceale *“Russel - Newton”* di Scandicci, l’Amm./ne Comunale ha inteso promuovere la sensibilizzazione delle giovani generazioni ai temi della diversità e della disabilità. Il progetto prevede anche iniziative volte a favorire l’esperienza diretta delle criticità rilevabili nell’ambiente urbano e la produzione di una mappatura dei locali aperti al pubblico e dei servizi effettivamente accessibili e fruibili da parte dei soggetti disabili;
- che peraltro un più puntuale ed esaustivo censimento delle criticità esistenti richiederebbe un impegno particolarmente gravoso in termini di risorse professionali ed economiche che, ove svincolato dalle effettive capacità di intervento dell’Amm./ne Comunale, rischierebbe di sottrarre preziose energie e disponibilità finanziarie altrimenti destinabili a concreti interventi di miglioramento dell’accessibilità urbana;
- che in ogni caso appare opportuno promuovere un approccio metodologico più avanzato nell’attività di rilevazione delle criticità esistenti e nella progettazione delle opere volte alla loro relativa eliminazione o mitigazione, teso al raggiungimento di più elevati livelli qualitativi, allo scopo di

garantire la migliore accessibilità dei luoghi oggetto di intervento nonché il coordinamento e la continuità spaziale delle opere realizzate;

- che in tale ottica si inquadra l'istituzione da parte dell'Amm./ne Comunale di un Disability Manager, in corso di nomina, quale soggetto specializzato, all'interno dell'Ente, incaricato di perseguire efficacemente gli obiettivi posti dall'Amm./ne medesima per il miglioramento dell'accessibilità urbana.

Il Consiglio Comunale demanda pertanto al Servizio *“Pianificazione Territoriale e Urbanistica/Edilizia Pubblica”* l'introduzione di specifici indirizzi progettuali nel *“Programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche”*.

Per quanto attiene le forme di incentivazione indicate dall'osservante per la promozione di interventi privati finalizzati al *“miglioramento dell'accessibilità dei luoghi o fruibilità dei servizi pubblici di loro pertinenza”* il Consiglio Comunale RESPINGE l'osservazione specificando quanto segue:

- il proposto *“incentivo economico (riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria, ovvero, qualora non fosse possibile, del costo di costruzione; riduzione del costo “plateatico” per interventi su edifici esistenti che si affacciano sull'area pubblica)”* esula dai contenuti specifici del Regolamento Urbanistico e potrà essere valutato dal Consiglio Comunale al momento opportuno verificandone la compatibilità con l'esigenza di garantire gli equilibri di bilancio. Occorre comunque rilevare che il *“Programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche”* ha comunque previsto forme di incentivazione economica nei termini che seguono:

*“L'Amministrazione Comunale si farà pertanto promotrice di iniziative volte ad incentivare, anche mediante sostegno economico, interventi di abbattimento o di superamento di barriere architettoniche, eseguiti da esercenti privati, in unità immobiliari esistenti, sedi di attività turistico-ricettiva, commerciale per la vendita al dettaglio, di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, e di altre attività private di servizio.*

*Il Comune si impegna a destinare, nei limiti delle risorse disponibili, contributi a fondo perduto, a vantaggio di soggetti che si adoperino a realizzare i suddetti interventi, anche mediante acquisto e posa in opera di dispositivi che consentano l'eliminazione o il superamento di barriere architettoniche esistenti.*

*L'Amministrazione renderà nota l'iniziativa, da attuare mediante procedura di evidenza pubblica, e promuoverà campagne volte a conferire visibilità agli interventi realizzati.”*

- il proposto *“incentivo di superficie (incremento della potenzialità edificatoria) riconosciuti dall'Amministrazione Comunale ai soggetti aderenti al Regolamento”* non risulta condivisibile dal punto di vista tecnico, in quanto un sopravvenuto deficit prestazionale nelle soluzioni e/o dotazioni incrementali finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche determinerebbe impropriamente conseguenze sulla conformità urbanistica dell'organismo edilizio, pur in presenza dei requisiti minimi di legge;
- il proposto *“scomputo delle superfici necessarie ad accogliere accorgimenti strutturali, infrastrutturali e/o impiantistici collegati all'accessibilità di edifici con servizi di pubblica utilità”* non risulta altrettanto condivisibile dal punto di vista tecnico per le stesse considerazioni di cui al punto precedente.

Nei termini e nei limiti sopra specificati il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO.

**Osservazione n° 24**

prot. n° 16183 del 08.05.2012

Richiedente: Dolfi Mauro

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

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

- contrariamente a quanto erroneamente indicato nell'osservazione la porzione di terreno di proprietà dall'osservante non ricade nelle *"aree di margine e/o intercluse prevalentemente ad uso agricolo"* di cui all'art. 137 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, bensì all'interno del perimetro del territorio rurale, individuato dalla variante al Piano Strutturale (adottata con Deliberazione C.C. n° 30 del 23.02.2012) in conformità con il nuovo P.T.C. provinciale. Con riferimento alle vigenti norme regionali relative alle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola il Piano Strutturale non consente all'interno del territorio rurale alcuna nuova edificazione ad uso residenziale (neanche per la realizzazione di abitazioni rurali da parte di aziende agricole), ma solo l'utilizzo abitativo (per residenze rurali e non) degli edifici esistenti. Si veda al riguardo quanto specificato all'art. 40 delle relative Norme;
- inoltre alla luce degli approfondimenti degli studi idraulici sul bacino del torrente Vingone e sul reticolo idrografico della Piana di Settimo, l'area in questione ricade in pericolosità idraulica "molto elevata" (I.4), ed è pertanto soggetta alle limitazioni di intervento di cui al D.P.G.R. n° 53/R del 25/10/2011 e di cui alla L.R. n° 21 del 2012;
- le previsioni del Regolamento Urbanistico adottato, necessariamente conformi al Piano Strutturale, al nuovo P.T.C. provinciale, e ad esigenze di interesse pubblico quali la sicurezza idraulica, appaiono pertanto appropriate e meritevoli di conferma. E' dunque da escludersi la realizzazione di nuovi edifici residenziali quali quello proposto.

**Osservazione n° 25**

prot. n° 16184 del 08.05.2012

Richiedente: Dolfi Stefano

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

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

- trattasi di manufatto edilizio destinato a funzioni accessorie e/o di servizio dell'edificio principale di riferimento, e che risulta al momento privo di legittimazione in quanto oggetto di istanza di condono non ancora definita. Nella fattispecie appare pertanto appropriata e meritevole di conferma la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico adottato ("VS - volumi secondari").

In caso di positiva definizione dell'istanza di condono il "volume secondario" di cui trattasi potrà comunque essere inserito in un repertorio di immobili suscettibili di riclassificazione in occasione di varianti di aggiornamento dei contenuti del Regolamento Urbanistico. In tal caso, nelle more della riclassificazione, si applicherà la disciplina di cui all'art. 121, punto 9, delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.

**Osservazione n° 26**

prot. n° 16185 del 08.05.2012

Richiedente: Dolfi Stefano

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

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

- contrariamente a quanto indicato erroneamente nell'osservazione la porzione di terreno di proprietà dall'osservante non ricade nelle *"aree di margine e/o intercluse prevalentemente ad uso agricolo"* di cui all'art. 137 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, bensì all'interno del perimetro del territorio rurale, individuato dalla variante al Piano Strutturale (adottata con Deliberazione C.C. n° 30 del 23.02.2012) in conformità con il nuovo P.T.C. provinciale. Con riferimento alle vigenti norme regionali relative alle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola il Piano Strutturale non consente all'interno del territorio rurale alcuna nuova edificazione ad uso residenziale (neanche per la realizzazione di abitazioni rurali da parte di aziende agricole), ma solo l'utilizzo abitativo (per residenze rurali e non) degli edifici esistenti. Si veda al riguardo quanto specificato all'art. 40 delle relative Norme;
- inoltre alla luce degli approfondimenti degli studi idraulici sul bacino del torrente Vingone e sul reticolo idrografico della Piana di Settimo, l'area in questione ricade in pericolosità idraulica "molto elevata" (I.4), ed è pertanto soggetta alle limitazioni di intervento di cui al D.P.G.R. n° 53/R del 25/10/2011 e di cui alla L.R. n° 21 del 2012;
- le previsioni del Regolamento Urbanistico adottato, necessariamente conformi al Piano Strutturale, al nuovo P.T.C. provinciale, e ad esigenze di interesse pubblico quali la sicurezza idraulica, appaiono pertanto appropriate e meritevoli di conferma. E' dunque da escludersi la realizzazione di nuovi edifici residenziali quali quello proposto.

**Osservazione n° 27**

prot. n° 16243 del 08.05.2012

Richiedente: Martino Luca

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Alla luce delle motivazioni addotte dall'osservante e dei riscontri effettuati sulla documentazione agli atti dell'Amm./ne Comunale, e richiamato il parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione **MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**, specificando quanto segue:

- trattasi di consistenza edilizia di origine rurale risalente ad epoca antecedente al 1940, i cui caratteri originari risultano sensibilmente alterati da successive trasformazioni ed avente autonoma utilizzazione (residenza), e non di manufatto destinato a funzioni accessorie e/o di servizio ad un edificio principale di riferimento. Appare pertanto opportuno riclassificare l'edificio di cui trattasi come "Classe 6 - Edifici e/o complessi edilizi di modesto interesse architettonico e/o storico-testimoniale".

**Osservazione n° 28**

prot. n° 16255 del 08.05.2012

Richiedente: Petrelli Francesca

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

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

- trattasi di edificio originato dalla civilizzazione e strutturazione agricola del territorio, costituente componente qualificata del patrimonio territoriale, seppur in larga misura diruto e di recente oggetto di un progetto di ricostruzione assentito con Permesso di Costruire n. 33/2008;
- il sopracitato titolo abilitativo risulta rilasciato in applicazione della disciplina di cui all'art. 34 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, che specifica che l'intervento di ricostruzione *“deve riproporre il più fedelmente possibile le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'edificio preesistente”*;
- il progetto di ricostruzione assentito ripropone nei suoi caratteri sostanziali la connotazione morfotipologica del fabbricato originario, mantenendo inalterate le sue relazioni con il paesaggio rurale collinare. Per la consistenza edilizia di cui trattasi appare pertanto meritevole di conferma la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico adottato (“Classe 4 - Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto agli assetti territoriali di origine rurale”), laddove viceversa non appaiono condivisibili, in quanto prive di riscontri obiettivi, le classificazioni proposte in alternativa dall'osservante (la Classe 5 è infatti riferita ad edifici o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto al contesto urbano; la Classe 6 identifica gli edifici e/o complessi edilizi di modesto interesse architettonico e/o storico-testimoniale, i cui caratteri originari risultano sensibilmente alterati da successive trasformazioni).

**Osservazione n° 29**

prot. n° 16352 del 08.05.2012

Richiedente: Fintecna Immobiliare s.r.l.

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione - volta ad apportare modifiche di natura sostanziale alle previsioni relative all'area di riqualificazione RQ 07b (Riqualificazione e riconversione funzionale dell'area dell'ex Centro Servizi del Ministero delle Finanze) - MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO, nei termini di seguito specificati:

- 1) ACCOGLIE l'osservazione in ordine alla possibilità di dimensionare l'intervento di riqualificazione del complesso immobiliare utilizzando come parametro la parità di superficie utile lorda (Sul) legittima esistente, in luogo della parità di volume esistente prevista dal Regolamento Urbanistico adottato, così da rendere possibile la realizzazione di ambienti di adeguata altezza per parte delle funzioni specialistiche consentite;
- 2) RESPINGE l'osservazione per quanto riguarda la richiesta esenzione dalle disposizioni contenute nelle norme regionali in materia di commercio in sede fissa (ivi comprese le prescrizioni relative alle strutture di vendita in forma aggregata e le correlate distanze minime), essendo ovviamente preclusa al pianificatore comunale la possibilità di prevedere deroghe;
- 3) RESPINGE l'osservazione riguardo alla richiesta di modifica delle modalità di attuazione, rilevando che le previsioni adottate corrispondono nella sostanza a quanto auspicato dalla Società osservante. Infatti:
  - per interventi di riorganizzazione funzionale dell'insediamento finalizzati allo svolgimento di attività pubbliche o di interesse pubblico è prevista l'applicazione della disciplina di cui all'art. 94 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico (Progetto Unitario convenzionato);
  - in tal caso solo l'eventuale porzione residua dell'insediamento da destinarsi ad interventi ed utilizzazioni di interesse privato è attuata con separato Piano Attuativo;
- 4) RESPINGE l'osservazione riguardo alla richiesta di commisurare gli oneri di urbanizzazione "*ad un intervento di ristrutturazione edilizia*", rilevando che la prevista riconversione del complesso immobiliare a funzioni di interesse privato (quale che sia la categoria di intervento edilizio con cui ciò venga attuato) determina obiettivamente la cancellazione di una dotazione territoriale pubblica a fronte dell'introduzione di un carico urbanistico da compensare mediante corresponsione dei contributi dovuti per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione. In tal senso la disciplina del Regolamento Urbanistico adottato prevede correttamente - in caso di riconversione del complesso immobiliare (o di parte di esso) a funzioni di interesse privato - "*la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del contributo per costo di costruzione dovuti per gli interventi di nuova edificazione*". Sono ovviamente detraibili da tale importo le eventuali somme già in precedenza a tal fine corrisposte, circostanza che tuttavia, trattandosi nella fattispecie di opera pubblica, non trova riscontro nella documentazione agli atti dell'Amm./ne Comunale;
- 5) ACCOGLIE PARZIALMENTE l'osservazione per quanto riguarda infine la richiesta di eliminazione (o, in subordine, di riduzione al 10%) dell'obbligo di "*corresponsione all'Amm./ne Comunale di una somma corrispondente al 15% del prezzo di vendita dell'immobile praticato da Fintecna Immobiliare S.r.l. nei confronti dei propri aventi causa*", limitando tale obbligo ai soli casi di utilizzo del complesso immobiliare per destinazioni d'uso di interesse privato. L'impegno di cui trattasi era stato assunto dal Ministero delle Finanze - dante causa di Fintecna Immobiliare S.r.l. - nel Protocollo d'Intesa sottoscritto con il Comune di Scandicci in data 05.08.2003, con espresso riferimento all'art. 3, comma 15, del D.L. 25 settembre 2001, n. 351, convertito con legge 23 novembre 2001, n. 410. Tale facoltà risulta altresì confermata e ribadita nel medesimo D.L. con la recente introduzione dell'art 3 ter, comma 7, intervenuta con D.L. 6 dicembre 2011 n. 201 (art. 27, comma 2) come modificato dalla legge di conversione 22 dicembre 2011, n. 214.

Nella circostanza si richiamano le controdeduzioni alle osservazioni proposte dalla Giunta Comunale, in accoglimento delle quali vengono inserite nel Regolamento Urbanistico nuove previsioni viabilistiche allo scopo di migliorare in prospettiva la funzionalità della rete infrastrutturale a servizio degli insediamenti produttivi presenti nel quadrante territoriale di cui trattasi. Le nuove previsioni comprendono anche un tratto viario ricadente all'interno dell'area di riqualificazione RQ 07b, in adiacenza al confine nord, finalizzato al

collegamento carrabile tra Via del Parlamento Europeo ad est e la parallela viabilità (Via Pisana interno) ad ovest.

**Osservazione n° 30**

prot. n° 16377 del 09.05.2012

Richiedente: Saccardi Silvano

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

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

- trattasi di tettoia di modeste dimensioni e priva di qualità morfo-tipologica e costruttiva (struttura in ferro e copertura in policarbonato) legittimata mediante condono edilizio, per la quale - data la consistenza pressoché irrilevante - non si ravvisano i presupposti per un adeguamento della cartografia di base del Regolamento Urbanistico (Carta Tecnica Regionale in scala 1:2.000 e 1:10.000) e per l'attribuzione di specifica classificazione;
- si evidenzia al riguardo che, in base all'art. 11 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico adottato, le tettoie - ivi compresa quella in esame - sono escluse dal calcolo della superficie utile lorda (Sul) e del volume (V).

**Osservazione n° 31**

prot. n° 16393 del 09.05.2012

Richiedente: Presenti Pierangelo

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

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

- alla luce delle motivazioni addotte dall'osservante ACCOGLIE PARZIALMENTE la proposta in ordine alla parziale modifica del perimetro dell'area di trasformazione TR 01c - con estensione della medesima alla part. 1808 e ad ulteriore porzione della part. 1767 e scorporo di porzione della part. 1772 - in modo da salvaguardare una congrua porzione dell'area di pertinenza posta sul retro dell'edificio residenziale prospettante sulla Via di S. Giusto. La modifica comporterà la ridefinizione dei perimetri delle due Unità di Intervento;
- ACCOGLIE l'osservazione in merito alla possibilità portare a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti i parcheggi pubblici correlati all'intervento;
- RESPINGE l'osservazione in ordine alla ipotizzata creazione di una viabilità pubblica all'interno dell'isolato da portare a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti. Data la collocazione e la configurazione del comparto appaiono nella fattispecie ipotizzabili solo viabilità private di penetrazione, eventualmente assoggettabili ad uso pubblico.

**Osservazione n° 32**

prot. n° 16422 del 09.05.2012

Richiedente: Anichini Alessandro (titolare omonima impresa edile)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione **MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**, specificando quanto segue:

ritenendo condivisibile l'ipotesi di integrazione del tessuto edilizio in corrispondenza del lotto segnalato nell'osservazione, collocato in un contesto edificato connotato da assetti plano-altimetrici disomogenei, si dispone l'inserimento nelle previsioni del Regolamento Urbanistico una nuova area di completamento (CP 02a) con attribuzione di mq 150 di superficie utile lorda (Sul) con destinazione d'uso residenziale.

Il tutto come meglio dettagliato e disciplinato dalla relativa 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' costituente parte integrante del provvedimento di approvazione del Regolamento Urbanistico.

L'accoglimento della presente osservazione - in considerazione delle riduzioni di dimensionamento conseguenti alle controdeduzioni alle osservazioni nn° 103, 149 e 150 - non confligge con il dichiarato obiettivo di non incrementare - per il quinquennio 2013-2018 - il dimensionamento complessivo prelevato dal Piano Strutturale per nuova edificazione residenziale, mantenendo sostanzialmente inalterato il quantitativo totale fissato nella precedente programmazione quinquennale.

**Osservazione n° 33**

prot. n° 16438 del 09.05.2012

Richiedente: Falcone Claudio (Amministratore pro tempore CO.GE.PRA. Immobiliare s.r.l.)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto di quanto segnalato nel parere reso dalla Commissione Urbanistica e premesso che:

- trattasi di un'area inedificata, accessibile dalla Via Dupré, nel quartiere di Vingone, inserita dal R.U. 2007 all'interno dell'area di trasformazione "TR 03c / Via Dupré - Integrazione residenziale" unitamente ad altre porzioni di terreno;
- nel corso dei cinque anni di vigenza del R.U. 2007 si è registrata l'indisponibilità degli aventi titolo a realizzare concordemente l'intervento (soggetto alla disciplina della perequazione urbanistica): anziché presentare una proposta progettuale in conformità con lo strumento urbanistico comunale essi hanno infatti (separatamente) proposto ricorso amministrativo contro le previsioni del medesimo;
- la previsione relativa a tale area di trasformazione è venuta meno decorsi cinque anni dall'approvazione del R.U. 2007. L'art. 55 della L.R. 1/2005 dispone infatti che le previsioni del R.U. relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione, *"sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione; perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del regolamento o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi"* ed inoltre - nei casi di piani attuativi di iniziativa privata - *"non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune"*;
- la mancata realizzazione dell'intervento non può addebitarsi - come sostenuto dall'osservante - alla *"sperequazione dell'attribuzione della superficie utile lorda tra le due proprietà confinanti"* né tantomeno alla *"sperequazione della prevista cessione del terreno all'Amministrazione Comunale che graverebbe solo ed esclusivamente sulla CO.GE.PRA"*. Al contrario nel Regolamento Urbanistico 2007 (cfr. 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' relativa all'area TR03c), l'area di trasformazione risultava assoggettata - come detto - alla disciplina della perequazione urbanistica, ai sensi della quale *"i diritti edificatori sono attribuiti in misura proporzionale alla superficie territoriale afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari ricomprese nell'area di trasformazione. Sono inoltre ripartiti nella stessa misura proporzionale, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo, gli oneri relativi alla cessione gratuita all'A.C. della porzione di terreno utilizzabile per futuri interventi di Edilizia residenziale"*. I benefici e gli oneri dell'intervento erano dunque equamente ripartiti dal R.U. tra gli aventi titolo (salvo diverso accordo tra i medesimi). In altri termini l'obbligo di cedere gratuitamente all'Amm./ne Comunale la suddetta porzione di terreno non veniva posto ad esclusivo carico dell'osservante, né del resto erano previste specifiche forme di compensazione fra i soggetti attuatori aventi titolo nella perequazione qualora detta cessione avvenisse a completo carico di uno di questi, trattandosi nella fattispecie di aspetti patrimoniali di natura prettamente privatistica;
- avendo registrato nel quinquennio di vigenza del R.U. 2007 l'assenza di proposte progettuali da parte degli aventi titolo, non disponibili a dar corso concordemente all'intervento, ed un approccio decisamente conflittuale verso le scelte di pianificazione dell'Ente, è dichiarato intento dell'Amm./ne Comunale - come espressamente argomentato nella *"Relazione Tecnica"* e nel *"Quadro previsionale strategico quinquennale 2013-2018"* del R.U. adottato - di non inserire nel nuovo strumento urbanistico generale previsioni edificatorie per l'area di cui trattasi. Nel Regolamento Urbanistico adottato la porzione di terreno è destinata infatti a *"verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane"* (art. 131 delle Norme per l'Attuazione);

tutto ciò premesso, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione - volta all'attribuzione di capacità edificatoria alla porzione di terreno di proprietà dell'osservante in misura superiore a quella a suo tempo fissata dal Regolamento Urbanistico 2007 - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- la proposta - che tra l'altro, rispetto al R.U. 2007, prevede anche una sensibile riduzione dei benefici pubblici correlati all'intervento privato - risulta priva di elementi di interesse per l'integrazione del "*Quadro previsionale strategico*" riferito al quinquennio 2013-2018. In tale arco temporale le esigenze di nuova edificazione residenziale nel quadrante considerato appaiono adeguatamente garantite dagli interventi già previsti dal R.U. 2007 e confermati dal R.U. adottato in aree limitrofe - in particolare le aree di trasformazione TR 03b (Via delle Sette Regole) e TR 04c (Nuovo centro della città / area ex C.N.R.) - non sussistono al momento ulteriori esigenze di nuova edificazione residenziale nel quadrante territoriale considerato.

**Osservazione n° 34**

prot. n° 16439 del 09.05.2012

Richiedente: Giannini Annamaria (in proprio e per conto di Giannini Piero)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO, nei termini di seguito specificati:

- a) ACCOGLIE l'osservazione per quanto riguarda la richiesta eliminazione della previsione di interesse pubblico contenuta nel Regolamento Urbanistico adottato (*"aree per attrezzature di interesse comune"*), specificando quanto segue:
- l'individuazione di singoli immobili - ancorché di proprietà privata - come standard urbanistici (nella fattispecie *"aree per attrezzature di interesse comune"*) rientra a tutti gli effetti nelle prerogative del pianificatore comunale ove sussista l'esigenza di garantire la continuità della funzione di interesse pubblico in essi ospitata (ad esempio, nel caso di cui trattasi, una sede decentrata dell'INPS). Tale individuazione non costituisce dunque in alcun modo un *"errore (...) compiuto dall'A.C."*, come impropriamente asserito dall'osservante;
  - tutto ciò premesso, tenuto conto anche della prevista cessazione del contratto di locazione, è da ritenersi tuttavia assentibile nella fattispecie l'ipotesi di modifica della disciplina dei suoli contenuta nel Regolamento Urbanistico adottato, nell'ottica di un bilanciamento tra l'interesse pubblico al mantenimento di una funzione qualificata in un immobile con caratteri morfotipologici eminentemente specialistici e l'interesse privato alla valorizzazione dell'immobile medesimo. In tal senso si dispone l'inserimento del lotto urbanistico di cui trattasi nei *"tessuti consolidati prevalentemente residenziali"*;
- b) RESPINGE l'osservazione per quanto riguarda la classificazione delle consistenze edilizie presenti nel lotto urbanistico, in quanto:
- non è in alcun modo assentibile una nuova previsione urbanistica suscettibile di determinare la demolizione di un edificio di indubbio interesse architettonico, ancorché realizzato in epoca recente (inizio anni '60 del XX secolo). Al fine di garantire utilizzazioni e trasformazioni compatibili del fabbricato di cui trattasi - in considerazione della sopravvenuta eliminazione del vincolo per standard - si dispone l'attribuzione all'edificio della Classe 3 - relativa agli *"edifici o complessi edilizi di valore storico-architettonico"* - adeguando in quanto necessario la disciplina dell'art. 108 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico;
  - parimenti non è assentibile l'attribuzione della Classe 10 (relativa agli *"edifici multipiano o comunque aggregati privi di interesse architettonico o morfologico"*) alle consistenze pertinenziali dell'edificio. Per tali porzioni appare obiettivamente appropriata e meritevole di conferma la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico adottato (*"VS - volumi secondari"*);
- c) RESPINGE l'osservazione per quanto riguarda l'ipotizzata realizzazione di edifici residenziali *"col limite di 5 piani fuori terra ed altezza max. pari a mt 18,00"* in luogo del fabbricato esistente:
- *in primis* ritenendo non condivisibile l'ipotesi di demolizione del fabbricato esistente, per i motivi sopra esposti;
  - in ogni caso ritenendo la proposta priva di elementi di interesse per l'integrazione del *"Quadro previsionale strategico"* riferito al quinquennio 2013-2018. In tale arco temporale le esigenze di nuova edificazione residenziale nel quadrante considerato appaiono adeguatamente garantite dagli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico adottato in aree limitrofe (oltre all'area di trasformazione TR 05a\* / Largo Spontini si considerino le previsioni residenziali nelle aree di riqualificazione RQ 05c / Via Baccio da Montelupo e RQ 05d / Via di Sollicciano).

**Osservazione n° 35**

prot. n° 16471 del 09.05.2012

Richiedente: Giuliani Giuliano (Amministratore Unico Società Cipriano Costruzioni S.p.A)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

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

- richiamate le controdeduzioni alle osservazioni proposte dall'Ufficio di Piano, ACCOGLIE l'osservazione per quanto riguarda la correzione degli errori materiali relativi al riquadro denominato "*Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse*". Al riguardo si rende necessaria:
  - a) l'eliminazione del riquadro contenente la disciplina previgente ormai superata, erroneamente inserito nella scheda RQ 05a\*;
  - b) la correzione dei quantitativi relativi al mix funzionale come segue:
    - attività industriali, attività artigianali (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo):  $\geq$  mq 10.000  $\leq$  13.800 Sul
    - attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo):  $\geq$  mq 700  $\leq$  8.400 Sul
- RESPINGE l'osservazione per quanto riguarda il proposto espresso riferimento alla Legge n. 122/89 per quanto riguarda le dotazioni di parcheggio ad uso privato, rendendosi in generale preferibile nella redazione della normativa di attuazione degli strumenti urbanistici il ricorso a riferimenti di tipo dinamico - metodologia costantemente utilizzata dal Regolamento Urbanistico di Scandicci - suscettibili per loro natura di automatico adeguamento e tutt'altro che "*generici e opinabili*";
- RESPINGE l'osservazione per quanto riguarda il proposto incremento del limite di altezza massima per gli edifici destinati esclusivamente o prevalentemente ad attività direzionali o terziarie (h max  $\leq$  ml 13,00), ritenendo tale limite di altezza più che sufficiente nelle aree a prevalente destinazione produttiva per la realizzazione di tre livelli fuori terra da destinarsi ad uffici.

**Osservazione n° 36**

prot. n° 16486 del 09.05.2012

Richiedente: Beni Alessandro / Beni Cristina / Cantelli Claudia / Cantelli Christian

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- esigenze di natura finanziaria e logistica inducono l'Amm./ne Comunale a orientarsi nel prossimo futuro verso l'utilizzo di immobili di proprietà comunale per i servizi di assistenza alla disabilità. Può essere pertanto eliminata la previsione di interesse pubblico contenuta nel Regolamento Urbanistico adottato (*"aree per attrezzature di interesse comune"*) inserendo il lotto nei *"tessuti consolidati prevalentemente residenziali"* disciplinati dall'art. 125 delle Norme per l'Attuazione del R.U.;
- la classificazione più idonea per l'immobile in questione appare la Classe 13, relativa agli *"edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico"*, trattandosi nella fattispecie di un edificio di origine recente realizzato con caratteri tipologici e morfologici finalizzati allo svolgimento di attività di tipo specialistico comunque diverse dalla residenza (in origine laboratorio artigiano) e del tutto privo di elementi di interesse architettonico o morfologico.

**Osservazione n° 37**

prot. n° 16489 del 09.05.2012

Richiedente: Cipriani Simone

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO, nei termini di seguito specificati:

- RESPINGE l'osservazione per quanto riguarda la proposta modifica dell'art. 124, punto 8, e dell'art. 125, punto 7, delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, nella parte in cui prevedono limiti alla possibilità di realizzazione di volumi e/o manufatti accessori in misura superiore al 20% del volume (V) legittimo dell'edificio principale di riferimento. La limitazione di cui trattasi - che trova tra l'altro diretto riferimento nell'art. 3, comma 1, lett. e.6), del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. - è volta a garantire nei singoli lotti urbanistici un giusto equilibrio dimensionale tra fabbricato principale e consistenze pertinenziali e come tale appare meritevole di piena conferma, anche per quanto riguarda la proporzione massima (50%) stabilita per la superficie coperta (Sc);
- in ordine al richiesto incremento di superficie utile lorda (Sul) nei tessuti produttivi, *“senza incremento volumetrico”*, occorre rilevare che gli incrementi di Sul consentiti nei tessuti disciplinati dagli artt. 127, 128 e 129 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico sono espressamente previsti *“in aggiunta alle disposizioni dettate dalle norme di cui al Titolo VII Capo III in funzione della classificazione attribuita ai singoli edifici e/o complessi edilizi”*. Tali incrementi sono quindi riferiti ad ampliamenti volumetrici non riconducibili alla ristrutturazione edilizia o alla sostituzione edilizia a parità di volume (interventi per i quali sono fissati limiti ad eventuali incrementi di Sul). Tuttavia a tale riguardo ACCOGLIE PARZIALMENTE l'osservazione, ritenendo opportuno affinare la formulazione dei richiamati articoli per eliminare ogni incertezza interpretativa;
- RESPINGE l'osservazione per quanto riguarda l'eliminazione della prescrizione tesa a impedire nei frazionamenti immobiliari *“la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a mq 38”*. Tale limitazione, volta a contrastare fenomeni sempre più frequenti di parcellizzazione speculativa dell'edificato esistente, suscettibili di determinare degrado abitativo e tensione sociale, appare pienamente condivisibile e meritevole di conferma. Preme altresì evidenziare che i tagli inferiori a 38 mq configurano alloggi inadatti ad ospitare giovani coppie e comunque altamente disagiati anche per soggetti singoli.

**Osservazione n° 38**

prot. n° 16490 del 09.05.2012

Richiedente: Quadalti Daniele

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

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

- la proposta modifica dell'art. 124, punto 8, e dell'art. 125, punto 7, delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico - nella parte in cui prevedono limiti alla possibilità di realizzazione di volumi e/o manufatti accessori in misura superiore al 20% del volume (V) legittimo dell'edificio principale di riferimento - non è in termini generali condivisibile. Tale limitazione è infatti volta a garantire nei singoli lotti urbanistici un giusto equilibrio dimensionale tra fabbricato principale e consistenze pertinenziali - trovando tra l'altro diretto riferimento nell'art. 3, comma 1, lett. e.6), del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. - ed in tal senso appare meritevole di piena conferma, anche per quanto riguarda la proporzione massima (50%) stabilita per la superficie coperta (Sc);
- la presenza nei tessuti urbani di edifici principali di piccole dimensioni con ampi resedi ineditati di pertinenza costituisce circostanza relativamente episodica, di certo non sufficiente a giustificare una programmata sproporzione dimensionale tra fabbricati principali e consistenze di natura accessoria.

**Osservazione n° 39**

prot. n° 16496 del 09.05.2012

Richiedente: Cambellotti Eda (Amministratore Unico Nuova Superscan S.r.l.)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione - volta all'introduzione di modifiche sostanziali alla disciplina relativa all'area di riqualificazione RQ 02c (Area ex Superal) - **MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO**, nei termini di seguito specificati:

- a) premesso che negli interventi urbanistico-edilizi di sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione urbanistica i quantitativi (ri)edificabili sono conformati in via esclusiva dagli strumenti urbanistici comunali e che in tal senso i quantitativi legittimamente esistenti di volume (V) o di superficie utile lorda (Sul) non costituiscono in alcun modo 'diritto edificatorio' (comunque) spettante all'avente titolo in caso di interventi comportanti demolizione e successiva ricostruzione, **RESPINGE** l'osservazione per quanto riguarda il proposto incremento di capacità edificatoria, evidenziando che:
- in considerazione del dimensionamento residenziale già attribuito all'area RQ 02c e delle previsioni del Regolamento Urbanistico adottato in aree limitrofe - in particolare gli interventi già previsti dal R.U. 2007 nel nuovo centro della città (aree TR 04a, TR 04b e TR 04c) - non sussistono al momento ulteriori esigenze di nuova edificazione residenziale nel quadrante territoriale considerato;
  - in particolare la proposta realizzazione di un consistente intervento di nuova edificazione residenziale (edificio con altezza fino a 6 piani f.t. e Sul da 1.500 a 2.700 mq, secondo le varie soluzioni prospettate), da collocarsi nella particella 1379 previo inserimento della medesima all'interno del perimetro dell'area di riqualificazione - così come il proposto incremento di Sul con destinazione commerciale oltre il quantitativo massimo fissato dal Regolamento Urbanistico adottato (mq 3.000, di cui max mq 2.500 di superficie di vendita) - appare suscettibile di apportare inopportuni squilibri in un intorno urbano caratterizzato da elevata densità insediativa e carenza di parcheggi pubblici, risultando priva di elementi di interesse per l'integrazione del "*Quadro previsionale strategico*" riferito al quinquennio 2013-2018;
- b) **ACCOGLIE PARZIALMENTE** l'osservazione per quanto riguarda il proposto inserimento della particella 967 all'interno del perimetro dell'area RQ 02c, ritenendo opportuno estendere il perimetro dell'area RQ 02c alla sola parte pavimentata di tale particella - suscettibile di determinare un più ampio e qualitativo spettro di soluzioni progettuali per l'intervento di riqualificazione programmato dal Regolamento Urbanistico - con esclusione della parte in cui sono presenti sistemazioni a verde.

**Osservazione n° 40**

prot. n° 16503 del 09.05.2012

Richiedente: Piazzini Paolo / Calderoni Giada / Calderoni Maurizio / Pappalardo Rosetta

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 l'edificio corrispondente alla part. 173 del Foglio di mappa n° 12. Pur costituendo elemento di testata di un'aggregazione lineare lungo strada, trattasi nella fattispecie di edificio libero su tre lati con caratteristiche morfo-tipologiche e qualitative proprie delle villette mono-bifamiliari. Appare pertanto opportuno modificare la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico adottato, riclassificando l'edificio di cui trattasi come "Classe 8 - Edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati privi di interesse architettonico o morfologico";
- **RESPINGE** l'osservazione per quanto riguarda l'edificio corrispondente alla part. 148 del Foglio di mappa n° 12. Trattasi nella fattispecie di edificio con tipologia edilizia a schiera facente parte di un'aggregazione lineare lungo strada. Al riguardo appare pertanto appropriata e meritevole di conferma la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico adottato ("Classe 10 - Edifici multipiano o comunque aggregati privi di interesse architettonico o morfologico").

**Osservazione n° 41**

prot. n° 16504 del 09.05.2012

Richiedente: Cocchi Gianni

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Alla luce dei riscontri effettuati sulla documentazione agli atti dell'Amm./ne Comunale, e richiamato il parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**, specificando quanto segue:

- trattasi di edificio realizzato in forza di titolo abilitativo rilasciato per annesso agricolo (Conc. Ed. n. 2799 del 25.01.1995), ossia come manufatto accessorio di supporto alle attività agricole aziendali;
- l'attuale configurazione, conseguente alla realizzazione di opere abusive, non risulta conforme alle disposizioni del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, che non consentono all'interno del territorio rurale alcuna nuova edificazione ad uso residenziale. Il divieto comprende anche la realizzazione di nuovi edifici per abitazioni rurali da parte delle aziende agricole. In tal senso non assume alcun rilievo il citato "*parere favorevole*" espresso dalla Provincia in ordine all'avvenuta trasformazione dell'annesso rurale in abitazione.

Per quanto sopra specificato appare appropriata e meritevole di conferma la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico adottato ("VS - volumi secondari"), pienamente rispondente alla configurazione legittimata dai titoli abilitativi.

**Osservazione n° 42**

prot. n° 16505 del 09.05.2012

Richiedente: Biancalani Renzo (Amministratore Unico Studio Biesse s.r.l.)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

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

- trattasi di fabbricato multipiano di origine recente, realizzato con Permesso di Costruire n° 35 del 30.12.2008 previa demolizione di un preesistente fabbricato di Classe 15. Considerate le caratteristiche dell'edificio - costituente esito leggibile di un progetto architettonico concepito unitariamente quanto a materiali, caratteri tipologici e planoaltimetrici, finiture e sistemazione delle pertinenze - appare opportuno attribuire al medesimo la Classe 9, relativa agli *“edifici multipiano o comunque aggregati di interesse architettonico o morfologico”*;
- risultando tuttora rappresentato nella Carta Tecnica Regionale (C.T.R.) in scala 1:2.000 e 1:10.000 il preesistente fabbricato di Classe 15, si rende nella fattispecie necessario procedere all'aggiornamento della base cartografica.

**Osservazione n° 43**

prot. n° 16506 del 09.05.2012

Richiedente: Biancalani Renzo (Amministratore Unico Studio Biesse s.r.l.)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione - volta all'edificazione a fini residenziali di una porzione di terreno *"nella disponibilità"* dell'osservante, sita ai margini dell'abitato di Rinaldi in un contesto residenziale pedecollinare a bassa densità insediativa - **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**, specificando quanto segue:

la proposta risulta priva di elementi di interesse per l'integrazione del *"Quadro previsionale strategico"* riferito al quinquennio 2013-2018. In tale arco temporale le esigenze di nuova edificazione residenziale nella zona di Rinaldi appaiono adeguatamente garantite dagli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico adottato (si consideri in particolare l'area di trasformazione TR 10a).

**Osservazione n° 44**

prot. n° 16507 del 09.05.2012

Richiedente: Rossi Cristina

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Alla luce della documentazione prodotta dall'osservante e dei riscontri effettuati sulle cartografie storiche agli atti dell'Amm./ne Comunale in ordine alla datazione dell'edificio, e richiamato il parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

trattasi di edificio verosimilmente realizzato in epoca successiva alla II Guerra Mondiale, che presenta elementi di interesse sotto il profilo morfo-tipologico, risultando altresì in rapporto di compatibilità ed equilibrio con il contesto rurale di riferimento. Appare pertanto opportuno riclassificare l'edificio di cui trattasi nel modo seguente:

“Classe 7 - Edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati di interesse architettonico o morfologico”.

**Osservazione n° 45**

prot. n° 16508 del 09.05.2012

Richiedente: Dainelli Francesco

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

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

- RESPINGE l'osservazione per quanto riguarda la proposta realizzazione di *"un edificio residenziale mono-bifamiliare con sviluppo su due livelli terra tetto"*. La porzione di terreno di cui trattasi ricade all'interno del perimetro del territorio rurale individuato dal Piano Strutturale in recepimento del P.T.C. provinciale, nel quale non è consentita alcuna nuova edificazione ad uso residenziale (neanche per la realizzazione di abitazioni rurali da parte di aziende agricole), ma solo l'utilizzo abitativo (per residenze rurali e non) degli edifici esistenti. Si veda al riguardo quanto specificato all'art. 40 delle relative Norme. La porzione di terreno ricade altresì per la gran parte all'interno della cassa di esondazione di tipo "A" individuata dal vigente Piano di Bacino - stralcio *"rischio idraulico"* in destra idrografica del torrente Pesa, soggetta a vincolo di inedificabilità;
- alla luce del vincolo sopra richiamato RESPINGE l'osservazione anche per quanto riguarda la proposta (alternativa) volta alla realizzazione di *"un sito per l'accoglimento di campeggiatori"*, obiettivamente incompatibile con le previsioni del Piano di Bacino volte alla riduzione del rischio idraulico;
- richiamate le controdeduzioni alle osservazioni proposte dalla Giunta Comunale - per la parte ove si segnala l'insussistenza nel breve-medio periodo di esigenze di realizzazione di *"impianti, attrezzature, servizi (pubblici o di interesse pubblico) e infrastrutture che per rilevanza e/o bacino di utenza rivestono interesse sovracomunale"* nella fascia ripariale del torrente Pesa - ACCOGLIE l'osservazione per quanto proposto *"in ultima ipotesi"*, ovvero l'inserimento della porzione di terreno in *"zona agricola"* (nella fattispecie nell'ambito territoriale AT6 - *"Fascia ripariale della Pesa"*).

**Osservazione n° 46**

prot. n° 16509 del 09.05.2012

Richiedente: Taddei Marisa

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

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

- la porzione di terreno *"nella disponibilità"* dell'osservante ricade all'interno del perimetro del territorio rurale, individuato dal Piano Strutturale in conformità con il P.T.C. provinciale. Con riferimento alle vigenti norme regionali relative alle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola il Piano Strutturale non consente all'interno del territorio rurale alcuna nuova edificazione ad uso residenziale (neanche per la realizzazione di abitazioni rurali da parte di aziende agricole), ma solo l'utilizzo abitativo (per residenze rurali e non) degli edifici esistenti. Si veda al riguardo quanto specificato all'art. 40 delle relative Norme;
- il terreno ricade altresì nelle *"aree di pregio paesistico"* disciplinate dall'art. 79 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, ove è vietata *"ogni costruzione stabile di qualsiasi tipo"* fatta eccezione per gli annessi agricoli aziendali e le attrezzature di livello provinciale e regionale;
- inoltre nell'U.T.O.E. n° 11 (S. Martino alla Palma / S. Maria a Marciola) il Piano Strutturale non prevede alcun dimensionamento per 'nuovi insediamenti' residenziali, neanche nelle porzioni di territorio ricadenti nelle aree urbane e/o di influenza urbana;
- le previsioni del Regolamento Urbanistico adottato, necessariamente conformi al vigente Piano Strutturale e volte a garantire la conservazione degli elementi fondativi dei quadri paesaggistici, appaiono pertanto appropriate e meritevoli di conferma. E' dunque da escludersi la realizzazione di nuovi edifici residenziali quali quello proposto, che andrebbe ad alterare la coerenza complessiva e la qualità del paesaggio rurale.

**Osservazione n° 47**

prot. n° 16516 del 11.05.2012

Richiedente: Bartoletti Paolo

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Alla luce dei riscontri effettuati sulla documentazione agli atti dell'Amm./ne Comunale, e richiamato il parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- trattasi di consistenza edilizia di origine abusiva legittimata mediante condono. Tale provvedimento di sanatoria straordinaria risulta rilasciato per la destinazione d'uso di annesso rurale, e legittima pertanto la consistenza edilizia solo come manufatto accessorio di supporto ad attività di tipo agricolo. Tale destinazione d'uso è confermata nei successivi titoli abilitativi rilasciati dall'Amm./ne Comunale;
- l'immobile ricade all'interno del perimetro del territorio rurale individuato dalla variante al Piano Strutturale in recepimento del P.T.C. provinciale adottato. Non è pertanto accoglibile il richiesto inserimento della porzione di terreno nelle "aree di influenza urbana" di cui al Titolo IX delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico;
- l'attuale configurazione del manufatto, conseguente ad ulteriori interventi abusivi, non risulta conforme alle disposizioni del Regolamento Urbanistico, che non consentono in alcun modo la trasformazione di manufatti di natura accessoria in civili abitazioni.

Per quanto sopra specificato in ordine alla configurazione legittimata dai titoli abilitativi, e trattandosi nella fattispecie di edificio con caratteristiche costruttive di stabilità e durevolezza che in concorrenza con altre costruzioni di origine abusiva contribuisce a determinare assetti insediativi incompatibili con il contesto rurale di riferimento, risulta appropriata e meritevole di conferma la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico adottato ("TL - edifici e manufatti a trasformabilità limitata").

**Osservazione n° 48**

prot. n° 16525 del 11.05.2012

Richiedente: Ing. Mucci Beltrami Massimo (Presidente Scandicci Centro S.r.l.)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Richiamate le controdeduzioni alle osservazioni proposte dal Settore Opere Pubbliche ed il parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- ACCOGLIE l'osservazione per quanto riguarda la rettifica dei dimensionamenti relativi all'Unità di Intervento n° 1, in conformità con quanto previsto dal Progetto Preliminare allegato come parte integrante della convenzione sottoscritta tra Scandicci Centro S.r.l. e Comune di Scandicci;
- ACCOGLIE l'osservazione per quanto riguarda il proposto inserimento delle *“attività private di servizio”* in genere - come definite all'art. 7 della *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”* di cui all'Allegato 'D' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico - tra le destinazioni d'uso ammesse nell'Unità di Intervento n° 1, ritenendo le stesse suscettibili di arricchire qualitativamente il mix funzionale dell'area di cui trattasi.

**Osservazione n° 49**

prot. n° 16541 del 11.05.2012

Richiedente: Chové Francois-Grégoire L. J. M. (Vice Direttore Generale Arval Service Lease Italia S.p.A.)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il parere reso dalla Commissione Urbanistica e premesso che:

- l'attività di *"noleggio e leasing operativo di veicoli, macchinari e merci ingombranti in genere"* con custodia e/o consegna nella sede di esercizio è da considerarsi attività produttiva particolare riconducibile alla destinazione d'uso industriale e artigianale. Per contro il *"noleggio e leasing operativo di veicoli, macchinari e merci ingombranti in genere"*, senza custodia e/o consegna sul posto, costituisce a tutti gli effetti attività riconducibile alla destinazione d'uso direzionale. Al riguardo si dispone l'integrazione degli artt. 3 e 6 della *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"*, di cui all'Allegato 'D' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, con inserimento di specifica indicazione in tal senso;
- analogamente, le semplici attività d'ufficio comportanti vendita di autoveicoli - purché effettuate senza esposizione, custodia e/o consegna nella sede di esercizio - possono considerarsi a tutti gli effetti attività riconducibili alla destinazione d'uso direzionale. Tale specificazione è da inserirsi nella disciplina contenuta nella 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' relativa all'area di riqualificazione RQ 05a\*;

tutto ciò premesso - e presupponendo l'esigenza per l'Azienda di effettuare operazioni di leasing e/o di vendita autoveicoli anche con esposizione, custodia e/o consegna nella sede di esercizio - il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO, disponendo l'integrazione della disciplina contenuta nella 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' riferita all'area di riqualificazione RQ 05a\* (Area ex Fonderia delle Cure) con la specificazione che nell'ambito del dimensionamento attribuito per attività direzionali e terziarie sono consentite anche:

- attività produttive particolari, limitatamente al noleggio e leasing operativo di veicoli, macchinari e merci ingombranti in genere con esposizione, custodia e/o consegna nella sede di esercizio;
- attività commerciali al dettaglio, limitatamente ad un esercizio di vicinato specializzato nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita (autoveicoli, motocicli e simili) con esposizione, custodia e/o consegna nella sede di esercizio.

La specificazione di cui sopra costituisce automatica integrazione del vigente Piano di Recupero, limitatamente ai contenuti delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

**Osservazione n° 50**

prot. n° 16549 del 11.05.2012

Richiedente: Fratta Riccardo (Amministratore Unico REF. DIG. srl)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

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

- la porzione di terreno oggetto dell'osservazione ricade per intero nella cassa di esondazione di tipo "B" prevista dal vigente Piano di Bacino - stralcio "*rischio idraulico*" in sinistra idrografica del fiume Arno, che si estende in una vasta porzione di territorio adiacente agli abitati di Badia a Settimo e San Colombano;
- tali aree sono soggette a vincolo di inedificabilità per garantire l'attuazione delle previsioni del vigente Piano di Bacino e risultano ricomprese nel Progetto Preliminare denominato "*Piano di Bacino del fiume Arno. Aree di laminazione. 'S. Colombano 1'*" approvato con Deliberazione G.C. n° 178 del 14.10.2008;
- la richiesta destinazione della porzione di terreno di cui trattasi ad "*area 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 risulta compatibile con il vincolo di cui sopra, in quanto la disciplina di cui all'art. 171 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico configura un uso specialistico suscettibile di determinare incremento del rischio idraulico e/o di esposizione allo stesso, consentendo altresì interventi comportanti incrementi di superficie coperta (Sc), risultando in tal senso in contrasto con le salvaguardie imposte dal vigente Piano di Bacino - stralcio "*rischio idraulico*".

**Osservazione n° 51**

prot. n° 16550 del 11.05.2012

Richiedente: Nistri Paolo

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

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

trattasi di edificio originato dalla civilizzazione e strutturazione agricola del territorio e costituente parte integrante del complesso colonico denominato 'Mezzocolle'. Per l'edificio di cui trattasi - che costituisce, nonostante le recenti trasformazioni, componente qualificata del patrimonio territoriale - appare obiettivamente appropriata e meritevole di conferma la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico adottato ("Classe 4 - Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto agli assetti territoriali di origine rurale").

Richiamate altresì le controdeduzioni alle osservazioni proposte dall'Ufficio di Piano, si dispone la modifica della classificazione del fabbricato di cui alla particella 151 del Foglio 65 (erroneamente classificato come "Classe 8 - Edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati privi di interesse architettonico o morfologico") attribuendo al medesimo la Classe 4. Trattasi infatti di consistenza edilizia di remota origine costituente anch'essa - per tipologia, morfologia e caratteri costruttivi - parte integrante del complesso colonico denominato 'Mezzocolle' e come tale componente qualificata del patrimonio territoriale.

**Osservazione n° 52**

prot. n° 16553 del 11.05.2012

Richiedente: De Vita Alessandro / Bartolozzi Lucia

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Alla luce delle motivazioni addotte dagli osservanti e dei riscontri effettuati sulla documentazione agli atti dell'Amm./ne Comunale, e richiamato altresì il parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO.

Si dispone pertanto la modifica della base cartografica e degli elaborati cartografici di livello C del Regolamento Urbanistico adottato, eliminando l'appendice tergale posta in aderenza all'edificio (identificata come "VS - volume secondario") in quanto non esistente.

**Osservazione n° 53**

prot. n° 16554 del 11.05.2012

Richiedente: Becacci Sergio

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

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

- la porzione di terreno *"nella disponibilità"* dell'osservante ricade all'interno del perimetro del territorio rurale, individuato dal Piano Strutturale in conformità con il P.T.C. provinciale. Con riferimento alle vigenti norme regionali relative alle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola il Piano Strutturale non consente all'interno del territorio rurale alcuna nuova edificazione ad uso residenziale (neanche per la realizzazione di abitazioni rurali da parte di aziende agricole), ma solo l'utilizzo abitativo (per residenze rurali e non) degli edifici esistenti. Si veda al riguardo quanto specificato all'art. 40 delle relative Norme;
- inoltre nell'U.T.O.E. n° 11 (S. Martino alla Palma / S. Maria a Marciola) il Piano Strutturale non prevede alcun dimensionamento per 'nuovi insediamenti' residenziali, neanche nelle porzioni di territorio ricadenti nelle aree urbane e/o di influenza urbana;
- le previsioni del Regolamento Urbanistico adottato, necessariamente conformi al vigente Piano Strutturale e volte a garantire la conservazione degli elementi fondativi dei quadri paesaggistici, appaiono pertanto appropriate e meritevoli di conferma. E' dunque da escludersi la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali quali quello proposto, che andrebbe ad alterare la coerenza complessiva e la qualità del paesaggio rurale.

**Osservazione n° 54**

prot. n° 16555 del 11.05.2012

Richiedente: Bartolacci Ilaria

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

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

- trattasi di edificio originato dalla civilizzazione e strutturazione agricola del territorio e costituente parte integrante del complesso denominato 'Villa La Lira'. Per l'edificio di cui trattasi - che costituisce tuttora, nonostante le recenti trasformazioni, componente qualificata del patrimonio territoriale - appare obiettivamente appropriata e meritevole di conferma la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico adottato ("Classe 4 - Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto agli assetti territoriali di origine rurale");
- si evidenzia altresì che l'edificio ricade in area identificata dal Piano Strutturale come invariante strutturale del territorio ("*pertinenza paesistica*") e come tale disciplinata dal Regolamento Urbanistico come "*verde privato soggetto a tutela nel territorio rurale*" (art. 150 delle Norme per l'Attuazione).

**Osservazione n° 55**

prot. n° 16557 del 11.05.2012

Richiedente: Magherini Antonella / Magherini Fiorenzo

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

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

- la porzione di terreno *“nella disponibilità”* dell'osservante ricade per la quasi totalità all'interno del perimetro del territorio rurale, individuato dal Piano Strutturale in conformità con il P.T.C. provinciale. Con riferimento alle vigenti norme regionali relative alle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola il Piano Strutturale non consente all'interno del territorio rurale alcuna nuova edificazione ad uso residenziale (neanche per la realizzazione di abitazioni rurali da parte di aziende agricole), ma solo l'utilizzo abitativo (per residenze rurali e non) degli edifici esistenti. Si veda al riguardo quanto specificato all'art. 40 delle relative Norme;
- la porzione di terreno ricade altresì nelle *“aree di protezione paesistica e/o storico-ambientale”*, individuate dal Piano Strutturale quali invarianti strutturali del territorio in conformità con il P.T.C. provinciale, nelle quali è vietata *“ogni nuova edificazione stabile e precaria di qualsiasi tipo”*, fatta eccezione per gli annessi agricoli aziendali di cui non sia possibile la localizzazione esterna all'area;
- inoltre nell'U.T.O.E. n° 11 (S. Martino alla Palma / S. Maria a Marciola) il Piano Strutturale non prevede alcun dimensionamento per 'nuovi insediamenti' residenziali, neanche nelle porzioni di territorio ricadenti nelle aree urbane e/o di influenza urbana;
- le previsioni del Regolamento Urbanistico adottato, necessariamente conformi al vigente Piano Strutturale e volte a garantire la conservazione degli elementi fondativi dei quadri paesaggistici, appaiono pertanto appropriate e meritevoli di conferma. E' dunque da escludersi la realizzazione di nuovi edifici residenziali quali quello proposto, che andrebbe ad alterare la coerenza complessiva e la qualità del paesaggio rurale.

**Osservazione n° 56**

prot. n° 16558 del 11.05.2012

Richiedente: Bencini Alessandra

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

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

la porzione di terreno oggetto dell'osservazione presenta caratteristiche proprie dei *"tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine"*, disciplinati dall'art. 125 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, in quanto trattasi di una porzione di tessuto residenziale di formazione recente, nella quale è riconoscibile un assetto insediativo ormai consolidato. Si segnala che in tali tipologie di tessuto è consentita - tra l'altro - la realizzazione di volumi e/o manufatti fuori terra (autorimesse, ripostigli esterni, locali di servizio, tettoie, volumi tecnici, etc.), nonché la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, senza limiti di superficie (Snr), fuori della proiezione della superficie principale di riferimento, il tutto nel rispetto dei parametri dimensionali previsti dall'art. 125 sopra richiamato. Le previsioni dello strumento adottato - compresa la disciplina sopra descritta - appaiono nella fattispecie ben calibrate e coerenti con le finalità dichiarate, e come tali meritevoli di conferma.

**Osservazione n° 57**

prot. n° 16559 del 11.05.2012

Richiedente: Ceccatelli Giuliano (presidente pro-tempore Circolo Culturale 'I Cinque Martiri')

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

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

- nella base cartografica (C.T.R. in scala 1:2.000) la configurazione del complesso edilizio risulta sostanzialmente corrispondente allo stato di fatto, per cui non si ravvisa la necessità di procedere ad aggiornamenti di tipo speditivo;
- le classificazioni attribuite dal Regolamento Urbanistico adottato appaiono appropriate e meritevoli di conferma in quanto:
  - la porzione principale - alla quale è attribuita la Classe 3 - costituisce, nella sua configurazione tipologica ed architettonica, componente qualificata del tessuto edilizio storicizzato di S. Martino alla Palma e come tale elemento strutturante del paesaggio collinare;
  - le parti accessorie - identificate come "VS - volumi secondari" - presentano obiettivamente caratteristiche morfo-tipologiche proprie delle consistenze adibite ad usi complementari.

Riguardo alle possibilità di ampliamento del complesso edilizio è comunque opportuno segnalare che:

- il Regolamento Urbanistico adottato identifica l'intero complesso edilizio come "*struttura privata di interesse pubblico o collettivo*" disciplinata dall'art. 99 delle Norme per l'Attuazione;
- nel P.T.C. provinciale - ed in conformità con esso negli strumenti di pianificazione comunale - l'abitato di S. Martino alla Palma è inserito nelle "*aree di protezione storico-ambientale*", costituenti invariante strutturali del territorio. In tali aree vige il divieto di nuove costruzioni stabili o provvisorie di qualsiasi tipo (ad eccezione dei "*manufatti agricoli di cui sia dimostrata la necessità dai programmi aziendali e di cui non sia possibile la localizzazione esterna all'area*") e gli ampliamenti degli edifici esistenti sono consentiti "*in misura non superiore al 10% della volumetria esistente*";
- per il combinato disposto della disciplina provinciale e comunale gli ampliamenti volumetrici consentiti dall'art. 99 del Regolamento Urbanistico per le "*strutture private di interesse pubblico o collettivo*" sono nel caso in esame limitati al 10% del volume (V) legittimo del complesso edilizio. Peraltro il volume (V) esistente in base al quale è da calcolarsi l'ampliamento consentito comprende (ovviamente) tutte le consistenze edilizie legittime ricadenti nel lotto urbanistico di riferimento, ivi compresa la porzione alla quale è attribuita dal Regolamento Urbanistico la Classe 3.

**Osservazione n° 58**

prot. n° 16568 del 11.05.2012

Richiedente: Bellini Daniele

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

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

trattasi di manufatto destinato ad autorimessa ed obiettivamente vocato - per caratteristiche morfologiche e localizzazione - ad ospitare funzioni accessorie e/o usi complementari. Appare pertanto appropriata e meritevole di conferma la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico adottato ("VS - volumi secondari").

**Osservazione n° 59**

prot. n° 16570 del 11.05.2012

Richiedente: Fallani Duccio

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

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

trattasi di manufatto di origine recente non destinato a funzioni accessorie e/o di servizio ad un edificio principale di riferimento ma bensì realizzato con caratteri morfo-tipologici finalizzati allo svolgimento di attività primarie di tipo specialistico (officina auto).

Anche alla luce dei riscontri effettuati sulla documentazione agli atti dell'Amm./ne Comunale, appare pertanto opportuno modificare la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico adottato ("VS - volumi secondari"), riclassificando l'edificio come "Classe 13 - edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico", fatta eccezione per la tettoia posta in adiacenza al prospetto sul cortile interno, per la quale la predetta classificazione appare appropriata e meritevole di conferma.

**Osservazione n° 60**

prot. n° 16571 del 11.05.2012

Richiedente: Borghi Mario (Legale Rappresentante società Borghi Mario sas di Borghi Mario e C.)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

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

trattasi di rettifica di modesta entità alla disciplina dei suoli del Regolamento Urbanistico adottato, comunque conforme alle previsioni del Piano Strutturale e del P.T.C. provinciale. Alla luce delle motivazioni addotte dall'osservante appare pertanto opportuno inserire la porzione di terreno di cui trattasi nei *"tessuti produttivi consolidati"*, disciplinati dall'art. 128 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.

**Osservazione n° 61**

prot. n° 16572 del 11.05.2012

Richiedente: Terreni Michele

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

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

- la porzione di terreno di cui trattasi ricade per la gran parte all'interno del perimetro del territorio rurale individuato dal Piano Strutturale in recepimento del P.T.C. provinciale, nel quale non è consentita alcuna nuova edificazione ad uso residenziale (neanche per la realizzazione di abitazioni rurali da parte di aziende agricole), ma solo l'utilizzo abitativo (per residenze rurali e non) degli edifici esistenti. Si veda al riguardo quanto specificato all'art. 40 delle relative Norme;
- inoltre nell'U.T.O.E. n° 11 (S. Martino alla Palma / S. Maria a Marciola) il Piano Strutturale non prevede alcun dimensionamento per 'nuovi insediamenti' residenziali, neanche nelle porzioni di territorio ricadenti nelle aree urbane e/o di influenza urbana;
- le previsioni del Regolamento Urbanistico adottato, necessariamente conformi al Piano Strutturale e volte a garantire la conservazione degli elementi fondativi dei quadri paesaggistici, appaiono pertanto appropriate e meritevoli di conferma, ivi comprese le previsioni riferite alle aree ad edificazione speciale per standard (verde pubblico e parcheggi 'di progetto'), funzionali all'equilibrato assetto del nucleo abitato. E' dunque da escludersi la realizzazione di nuovi complessi residenziali quali quello proposto, che andrebbe ad alterare pesantemente la coerenza complessiva e la qualità del paesaggio rurale circostante all'abitato di Marciola.

**Osservazione n° 62**

prot. n° 16577 del 11.05.2012

Richiedente: Ceccherini Giovanni (Presidente C.d.A. Società Le Fonti s.r.l.)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

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

- la porzione di terreno di cui trattasi ricade all'interno del perimetro del territorio rurale individuato dalla variante al Piano Strutturale in recepimento del P.T.C. provinciale adottato con Deliberazione C.P. n. 29 del 20.02.2012. Tale perimetro è a sua volta recepito nella tavola denominata *"Inquadramento generale del territorio comunale (aree urbane / aree di influenza urbana / territorio rurale)"* del Regolamento Urbanistico adottato. Al riguardo occorre evidenziare che la disciplina dei suoli indicata negli elaborati cartografici di livello A del Regolamento Urbanistico adottato per la porzione di terreno di cui trattasi e per altre aree adiacenti (*"aree periurbane di ricomposizione morfologica"*) costituisce mero errore materiale, di cui si rende necessaria la correzione. In sede di approvazione del R.U. le corrispondenti aree dovranno essere pertanto inserite:
  - a) in parte prevalente (a nord della Via di Rinaldi) nell'ambito territoriale AT2 *"Fascia ripariale e pedecollinare del Vingone e della Greve"*;
  - b) per la residua parte (a sud della Via di Rinaldi) nell'ambito territoriale AT3 *"Pendici collinari settentrionali"*;
- il proposto inserimento di un'area per il *"deposito o l'esposizione di merci e/o materiali all'aperto"* nella porzione di terreno di cui trattasi risulta:
  - incoerente con le finalità perseguite dall'Amm./ne Comunale nell'adiacente area di riqualificazione RQ 09b\* (Via delle Fonti), volte per l'appunto all'eliminazione dei fenomeni di degrado urbanistico derivanti dalla presenza in loco di un'attività di deposito di inerti e materiali per sistemazioni fluviali e movimenti di terra;
  - incoerente con le direttive dettate dal P.T.C. provinciale per le *"aree fragili del territorio aperto"*, essenzialmente volte al mantenimento delle colture agrarie e alla conservazione degli ecosistemi naturali;
  - in contrasto con l'art. 42, punto 6, del Norme del Piano Strutturale - come modificato dalla variante adottata - che vieta all'interno delle *"aree fragili"* ogni *"utilizzazione dei terreni a scopo di deposito se non connesso ad operazioni di carattere transitorio"*;
  - comunque incompatibile con le esigenze di tutela e/o di riqualificazione del contesto pedecollinare di cui trattasi, nel quale - anche in considerazione dell'area per usi specialistici già presente in loco - assumono particolare importanza il mantenimento delle attività agricole, il conseguente presidio idrogeologico, nonché la conservazione e/o riqualificazione degli elementi fondativi della qualità dei quadri paesaggistici.

**Osservazione n° 63**

prot. n° 16586 del 11.05.2012

Richiedente: Seppi Lucia

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

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

- la porzione di territorio in cui ricade l'edificio oggetto di osservazione - individuata nel livello A del R.U. adottato come *"aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunale"* e ricadente all'interno della fascia di rispetto stradale della S.G.C. FI-PI-LI - è interessata da previsioni relative ad infrastrutture di livello sovracomunale, la cui definizione ed attuazione esula dalle competenze del pianificatore comunale. In altri termini l'eventuale espropriazione, in tutto o in parte, dell'immobile di proprietà dell'osservante dipenderà essenzialmente dalle scelte progettuali dell'amministrazione titolare dell'infrastruttura, alle quali dovranno necessariamente conformarsi (in ipotesi di eventuale contrasto) le previsioni della strumentazione comunale;
- le *"gravi ripercussioni a livello ambientale e paesaggistico"* paventate dall'osservante in caso di potenziamento delle infrastrutture viabilistiche, appaiono obiettivamente prive di fondamento, dal momento che le previsioni recepite dal Regolamento Urbanistico adottato riguardano una porzione di territorio già prevalentemente connotata dalla presenza di grandi infrastrutture e di insediamenti produttivi. Per quanto riguarda il previsto collegamento viario tra la Via Caduti di Nassiriya e la Via Stagnaccio Basso si segnalano comunque le controdeduzioni all'osservazione n° 80 (prot. n° 16618 del 11.05.2012) in base alle quali viene recepita negli elaborati cartografici del Regolamento Urbanistico una diversa soluzione progettuale per il punto di intersezione con la Via degli Stagnacci;
- in merito alla possibilità di eseguire interventi edilizi sul fabbricato oggetto di osservazione, si fa presente che sullo stesso sono comunque consentiti interventi di manutenzione straordinaria, che non precludono in alcun modo la sua adattabilità alle esigenze dettate dallo stato di salute dell'osservante.

**Osservazione n° 64**

prot. n° 16588 del 11.05.2012

Richiedente: Fallani Enrico

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Richiamato il parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale evidenzia che l'osservazione non propone di fatto alcuna modifica alla disciplina contenuta nel Regolamento Urbanistico adottato. Riguardo alla richiesta determinazione e corresponsione dell'indennità risarcitoria per asserita reiterazione di vincolo preordinato all'esproprio sulle aree di proprietà dell'osservante a mezzo dell'atto adottato, si precisa che la stessa esula dai contenuti propri dello strumento urbanistico. In tal senso l'osservazione è da ritenersi pertanto **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO** in quanto **NON PERTINENTE**.

In ordine alla trattazione degli aspetti evidenziati nell'osservazione si precisa che, una volta approvato in via definitiva il Regolamento Urbanistico, l'osservante potrà formulare - ove ne ricorrano i presupposti - apposita istanza agli uffici comunali competenti.

**Osservazione n° 65**

prot. n° 16590 del 11.05.2012

Richiedente: Scaffai Paolo

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Richiamato il parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale evidenzia che l'osservazione non propone di fatto alcuna modifica alla disciplina contenuta nel Regolamento Urbanistico adottato. Riguardo alla richiesta determinazione e corresponsione dell'indennità risarcitoria per asserita reiterazione di vincolo preordinato all'esproprio sulle aree di proprietà dell'osservante a mezzo dell'atto adottato, si precisa che la stessa esula dai contenuti propri dello strumento urbanistico. In tal senso l'osservazione è da ritenersi pertanto **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO** in quanto **NON PERTINENTE**.

In ordine alla trattazione degli aspetti evidenziati nell'osservazione si precisa che, una volta approvato in via definitiva il Regolamento Urbanistico, l'osservante potrà formulare - ove ne ricorrano i presupposti - apposita istanza agli uffici comunali competenti.

**Osservazione n° 66**

prot. n° 16591 del 11.05.2012

Richiedente: Mazzi Roberto, Goretti Carla

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

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

- **ACCOGLIE PARZIALMENTE** l'osservazione per quanto concerne l'inserimento nella cartografia di base utilizzata per la redazione del Regolamento Urbanistico (Carta Tecnica Regionale in scala 1:2.000 e 1:10.000) del manufatto adiacente all'edificio principale e con funzioni di carattere accessorio e/o di servizio al medesimo (ripostiglio), da classificarsi come "VS - volume secondario";
- **RESPINGE** l'osservazione per quanto riguarda la modifica della disciplina dei suoli riferita alla porzione di terreno di proprietà dell'osservante, in quanto trattasi di area marginale inedificata adibita ad usi complementari all'edificato contiguo (verde privato). Per la porzione di terreno di cui trattasi appare pertanto appropriata e meritevole di conferma la disciplina dei suoli definita dalle cartografie di livello A del Regolamento Urbanistico vigente e adottato (*"verde e altri spazi privati prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane"*).

**Osservazione n° 67**

prot. n° 16593 del 11.05.2012

Richiedente: Lombardi Teresa, Coppolaro Mirco, Coppolaro Marzio

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

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

- sugli edifici legittimi di Classe 8 ("edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati privi di interesse architettonico o morfologico") le trasformazioni urbanistico-edilizie ipotizzate nell'osservazione risultano attuabili tramite intervento diretto, senza necessità di previo Piano Attuativo o Progetto Unitario convenzionato: tra gli interventi consentiti dall'art. 113 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico adottato è espressamente contemplata infatti *"la sostituzione edilizia (parziale o totale), anche comprensiva di incremento volumetrico una tantum"*, ovviamente attuata nel rispetto delle specifiche disposizioni dettate dal medesimo articolo. Non sussiste pertanto la necessità di inserire nel Regolamento Urbanistico alcuna specifica *"scheda di riqualificazione"* relativa all'immobile di cui trattasi per eseguire gli interventi edilizi ipotizzati;
- in ipotesi di sostituzione edilizia l'intervento dovrà risultare conforme alle vigenti norme in materia di sicurezza idraulica nonché - più in generale - con le disposizioni di cui al Titolo III delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, recante la *"Disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio"*. La possibilità di collocare l'edificio (ipoteticamente) ricostruito *"alla stessa quota di elevazione dell'adiacente P.E.E.P. di Badia a Settimo"* non è comunque in assoluto preclusa dal Regolamento Urbanistico adottato;
- per quanto riguarda la legittimità urbanistico-edilizia dell'immobile di cui trattasi è pendente presso il Consiglio di Stato il ricorso iscritto al Reg. Gen. n. 920/2008. Pertanto la possibilità di dar corso o meno all'intervento di sostituzione edilizia auspicato dagli osservanti è necessariamente legata all'esito del contenzioso amministrativo in atto.

Le disposizioni dettate dal Regolamento Urbanistico adottato appaiono dunque nella fattispecie appropriate e meritevoli di piena conferma.

**Osservazione n° 68**

prot. n° 16594 del 11.05.2012

Richiedente: Scaffai Annamaria

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Richiamato il parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale evidenzia che l'osservazione non propone di fatto alcuna modifica alla disciplina contenuta nel Regolamento Urbanistico adottato. Riguardo alla richiesta determinazione e corresponsione dell'indennità risarcitoria per asserita reiterazione di vincolo preordinato all'esproprio sulle aree di proprietà dell'osservante a mezzo dell'atto adottato, si precisa che la stessa esula dai contenuti propri dello strumento urbanistico. In tal senso l'osservazione è da ritenersi pertanto **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO** in quanto **NON PERTINENTE**.

In ordine alla trattazione degli aspetti evidenziati nell'osservazione si precisa che, una volta approvato in via definitiva il Regolamento Urbanistico, l'osservante potrà formulare - ove ne ricorrano i presupposti - apposita istanza agli uffici comunali competenti.

**Osservazione n° 69**

prot. n° 16595 del 11.05.2012

Richiedente: Fallani Enrico

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Alla luce delle motivazioni addotte dall'osservante e dei riscontri effettuati sulla documentazione agli atti dell'Amm./ne Comunale, e richiamato il parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- la porzione del complesso edilizio di proprietà dall'osservante costituisce, per configurazione tipologica ed architettonica e per collocazione territoriale, struttura fondamentale e qualificante del paesaggio e dell'organizzazione fondiaria della pianura agricola;
- la porzione di cui trattasi presenta caratteri morfotipologici tipici dell'edificato rurale tradizionale e risulta priva di specifiche aggettivazioni architettoniche e formali.

Per quanto sopra evidenziato appare opportuno modificare la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico adottato ("Classe 2 - Edifici o complessi edilizi di alto valore storico-architettonico"), riclassificando la porzione del complesso edilizio di cui trattasi come "Classe 3 - Edifici o complessi edilizi di valore storico-architettonico".

**Osservazione n° 70**

prot. n° 16596 del 11.05.2012

Richiedente: Fallani Enrico

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

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

- alla luce degli approfondimenti degli studi idraulici sul bacino del torrente Vingone e sul reticolo idrografico della Piana di Settimo, l'area in questione ricade in pericolosità idraulica "molto elevata" (I.4), ed è pertanto soggetta alle limitazioni di intervento di cui al D.P.G.R. n° 53/R del 25/10/2011 e di cui alla L.R. n° 21 del 2012;
- trattasi di porzioni di terreno in prospettiva interessate in misura sostanziale (direttamente o indirettamente) dai futuri interventi di adeguamento della S.G.C. FI-PI-LI, nonché da altre eventuali esigenze di interesse pubblico correlate alla presenza di stabilimenti produttivi;

Per la porzione di terreno di cui trattasi appaiono dunque appropriate e meritevoli di conferma le previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico vigente e adottato, orientate alla ricomposizione morfologica nonché al mantenimento e/o reintegro degli assetti vegetazionali.

**Osservazione n° 71**

prot. n° 16597 del 11.05.2012

Richiedente: Lombardi Giuseppe e Tontoli Nicolina

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

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

- RESPINGE l'osservazione per quanto riguarda la richiesta di stralcio dalla perimetrazione dell' "Ambito territoriale AT1 - Pianura alluvionale del fiume Arno" di parte dell'area di proprietà, in quanto tale porzione di terreno ricade all'interno del perimetro del territorio rurale, individuato dal Piano Strutturale in conformità con il P.T.C. provinciale;
- ACCOGLIE l'osservazione per quanto riguarda la richiesta di modifica della classificazione della consistenza edilizia legittimata a seguito dell'istanza di condono edilizio n° 663 del 01.03.1995, definita con il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria n° 7607 del 24.01.2000, precisando che per i manufatti accessori collocati in aderenza a detta consistenza edilizia, non compresi nel titolo abilitativo di cui sopra, rimane confermata la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico adottato ("VS - volumi secondari");
- in merito ai dubbi interpretativi esposti nell'osservazione si segnala infine che l'art. 35, punto 3, delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico adottato dispone tra l'altro che "le limitazioni di cui alle lettere a), b) e c)" - tra le quali il divieto di mutamento della destinazione d'uso di consistenze legittimate mediante provvedimenti di sanatoria edilizia di carattere straordinario - "non si applicano nel caso in cui l'intervento persegua la finalità di riqualificazione dell'intero edificio o complesso edilizio, con esclusione pertanto di interventi limitati alle sole parti sanate".

**Osservazione n° 72**

prot. n° 16598 del 11.05.2012

Richiedente: Masini Alessandro

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

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

- le proposte modifiche all'art. 115 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico sono tese a vanificare disposizioni deliberatamente volte a limitare l'utilizzo abitativo dei fondi posti al piano terreno degli edifici di Classe 10;
- tali disposizioni - giustamente finalizzate a limitare la trasformazione di spazi naturalmente destinati, per caratteristiche e localizzazione, ad attività qualificanti per i tessuti insediativi (esercizi commerciali, attività direzionali e/o di servizio) impedendo la realizzazione di abitazioni il più delle volte di scarsissima qualità ed incongrue per collocazione e configurazione - appaiono ben calibrate e meritevoli di piena conferma.

In merito al chiarimento richiesto dall'osservante, si specifica che i cortili e gli spazi condominiali sono certamente da escludersi dal novero degli *"spazi pubblici o ad uso pubblico"*, trattandosi di semplici aree private adibite ad uso comune.

**Osservazione n° 73**

prot. n° 16599 del 11.05.2012

Richiedente: Aterini Marina e Aterini Massimo

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

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

- la porzione di terreno di cui è comproprietario l'osservante ricade nelle *"aree di pregio paesistico"*, individuate dal vigente Piano Strutturale e confermate dalla variante adottata con Deliberazione C.C. n. 30 del 23.02.2012. All'interno di tali aree - ai sensi dell'art. 45, punto 6, lett. b) delle Norme del vigente Piano Strutturale e ai sensi dell'art. 42, punto 6, lett. a), delle Norme della variante adottata - *"è vietata l'utilizzazione di terreni a scopo di deposito, se non connesso ad operazioni di carattere transitorio"*. Conseguentemente non è consentito al Regolamento Urbanistico di collocare nell'area di cui trattasi depositi permanenti di alcun genere, né per stoccaggio di materiali edili, né per esposizione di merci e/o materiali all'aperto (vedi art. 79, punto 4, lett. k, delle Norme per l'Attuazione del R.U. adottato);
- alla luce degli approfondimenti degli studi idraulici sul bacino del torrente Vingone e sul reticolo idrografico della Piana di Settimo, l'area in questione ricade prevalentemente in pericolosità idraulica "molto elevata" (I.4), ed è pertanto soggetta alle limitazioni di intervento di cui al D.P.G.R. n° 53/R del 25/10/2011 e di cui alla L.R. n° 21 del 2012;
- gli usi specialistici proposti dall'osservante sono da ritenersi comunque incompatibili con il contesto pedecollinare di cui trattasi, nel quale assumono particolare importanza il mantenimento e l'incentivazione delle attività agricole, il conseguente presidio idrogeologico, nonché la conservazione e/o riqualificazione degli elementi fondativi della qualità dei quadri paesaggistici. Le attività proposte presupporrebbero oltretutto la realizzazione di una viabilità di accesso idonea al transito di mezzi pesanti, con ulteriore pregiudizio delle valenze paesaggistiche del sito.

**Osservazione n° 74**

prot. n° 16603 del 11.05.2012

Richiedente: Giachi Daniele

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione - volta ad apportare modifiche di natura sostanziale alle previsioni relative all'area di riqualificazione RQ 08a (Badia a Settimo / riqualificazione di area con deposito di merci e materiali edili), finalizzate alla realizzazione di un consistente intervento di edificazione residenziale in adiacenza all'abitato di Badia a Settimo - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- a) RESPINGE l'osservazione per quanto riguarda la proposta modifica del perimetro dell'area di riqualificazione, rilevando che:
- l'estensione del perimetro alla porzione residua della particella 135 - oltre a coinvolgere una porzione di terreno ricadente all'interno dell'area a disciplina speciale "*Parco Fluviale dell'Arno*" - appare suscettibile di determinare trasformazioni incoerenti con gli assetti insediativi consolidati e storicizzati presenti in loco;
  - l'esclusione dal perimetro della particella 49 appare incompatibile con il dichiarato obiettivo del Regolamento Urbanistico volto alla "*ricomposizione del fronte edificato sulla Piazza Vittorio Veneto*", mediante "*integrazione della cortina edilizia sulla Piazza Vittorio Veneto*". Le comprensibili esigenze di garantire all'edificio residenziale adiacente un resede di pertinenza con spazi da destinare a parcheggio privato possono essere agevolmente soddisfatte nell'ambito del complessivo intervento di riqualificazione previsto dal Regolamento Urbanistico;
- b) RESPINGE l'osservazione per quanto riguarda il consistente intervento di nuova edificazione residenziale proposto, specificando quanto segue:
- la proposta - che tra l'altro, a differenza della disciplina contenuta nel Regolamento Urbanistico adottato, non prevede la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale con finalità sociali - risulta priva di elementi di interesse per l'integrazione del "*Quadro previsionale strategico*" riferito al quinquennio 2013-2018. In considerazione dell'insediamento P.E.E.P. recentemente ultimato nella zona di Badia a Settimo, non sussistono al momento ulteriori esigenze di interventi di nuova edificazione residenziale nel quadrante territoriale considerato. Appare quindi appropriata e meritevole di conferma la disciplina relativa all'area di riqualificazione RQ 08a contenuta nel Regolamento Urbanistico adottato.

In ordine alla legittimità dello stato di fatto della particella 135 - per la quale viene dichiarato "*lo stesso livello di degrado*" riscontrabile sulla particella 549 - si ritiene necessario operare gli opportuni accertamenti, trattandosi di porzione di terreno destinata dal vigente Regolamento Urbanistico a "*verde e altri spazi privati prevalentemente non edificati integrativi degli insediamenti*" e soggetta a disciplina speciale in quanto ricadente all'interno del perimetro del "*Parco Fluviale dell'Arno*".

**Osservazione n° 75**

prot. n° 16608 del 11.05.2012

Richiedente: Nigro Teresa

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Alla luce delle motivazioni addotte dall'osservante e dei riscontri sul complesso immobiliare effettuati sulla documentazione agli atti dell'Amm./ne Comunale, e richiamato altresì il parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione **MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**, specificando quanto segue:

per quanto riguarda la consistenza edilizia indicata nell'osservazione, trattasi di porzione integrante dell'edificio principale e non di volumetria accessoria. Si dispone pertanto la modifica della classificazione di tale consistenza da "VS - volumi secondari" a "Classe 6 - edifici o complessi edilizi di modesto interesse architettonico e/o storico-testimoniale".

**Osservazione n° 76**

prot. n° 16610 del 11.05.2012

Richiedente: Bianchi Remo, Bianchi Laura

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione - volta all'attribuzione di capacità edificatoria alla porzione di terreno di proprietà degli osservanti posta in adiacenza all'abitato Borgo ai Fossi - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- la proposta risulta priva di elementi di interesse per l'integrazione del "*Quadro previsionale strategico*" riferito al quinquennio 2013-2018. In tale arco temporale, alla luce dell'edificabilità attribuita all'area di trasformazione TR07a (Casicciole) dal Regolamento Urbanistico adottato, non sussistono nella zona di Borgo ai Fossi ulteriori esigenze di nuova edificazione residenziale;
- non è condivisibile la proposta eliminazione della previsione relativa alle "*aree per il verde pubblico di progetto a servizio degli insediamenti produttivi*" per la parte che interessa la porzione di terreno di cui trattasi. Tale previsione, volta alla creazione di una fascia verde di mitigazione ambientale lungo via delle Nazioni Unite a protezione dell'edificato, appare comunque meritevole di conferma.

**Osservazione n° 77**

prot. n° 16611 del 11.05.2012

Richiedente: Pastacaldi Ugo

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

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

- la porzione di fabbricato oggetto dell'osservazione è stata realizzata in assenza di titolo nel 1964;
- il condono edilizio n° 17 del 17.04.1986 - convalidato con sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana n° 00197/2011, Reg. Prov. Coll. n° 04176/1998 Reg. Ric. depositata in segreteria il 04.02.2011 - ha legittimato la costruzione di un manufatto per la preparazione e confezione dei prodotti orticoli, adibito pertanto a funzioni accessorie;
- non risultano ulteriori atti che abbiano legittimato la trasformazione del bene in un locale di abitazione permanente.

Nella fattispecie appare pertanto appropriata e meritevole di conferma la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico adottato ("VS - volumi secondari").

**Osservazione n° 78**

prot. n° 16613 del 11.05.2012

Richiedente: Bertaccini Daniele

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Alla luce delle motivazioni addotte dall'osservante nonché dei riscontri effettuati sulla documentazione agli atti dell'Amm./ne Comunale, e richiamato altresì il parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione **MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**.

Trattasi nella fattispecie di edificio originato dalla civilizzazione e strutturazione agricola del territorio, costituente - per configurazione tipologica ed architettonica - elemento caratterizzante del paesaggio collinare, seppur di minore rilevanza morfo-tipologica rispetto agli edifici e/o complessi edilizi di Classe 3.

Appare pertanto opportuno riclassificare l'edificio di cui trattasi nel modo seguente:

“Classe 4 - Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico/testimoniale in rapporto agli assetti territoriali di origine rurale”.

**Osservazione n° 79**

prot. n° 16614 del 11.05.2012

Richiedente: Pastacaldi Ugo

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Alla luce delle motivazioni addotte dall'osservante e dei riscontri effettuati sulla documentazione agli atti dell'Amm./ne Comunale, e richiamato altresì il parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione **MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**, specificando quanto segue:

- trattasi di consistenza edilizia risalente nel tempo, i cui caratteri originari risultano sensibilmente alterati da successive trasformazioni e non avente funzione accessoria e/o di servizio rispetto ad un edificio principale di riferimento (tutta l'unità immobiliare risulta legittimata come civile abitazione in forza di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 8864 del 02.06.2000). Appare pertanto opportuno modificare la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico adottato ("VS - volumi secondari") uniformando la classificazione della consistenza edilizia di cui trattasi a quella del fabbricato del quale costituisce ampliamento ("Classe 6 - Edifici e/o complessi edilizi di modesto interesse architettonico e/o storico-testimoniale").

**Osservazione n° 80**

prot. n° 16618 del 11.05.2012

Richiedente: Landi Franco

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Richiamato il parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, sussistendo nella fattispecie la possibilità di individuare una soluzione progettuale per il collegamento viario tra la Via Caduti di Nassiriya e la Via Stagnaccio Basso che risolva l'intersezione con la Via degli Stagnacci senza comportare la demolizione della porzione di edificio di proprietà dell'osservante.

Si dispone al riguardo:

- il recepimento negli elaborati cartografici del Regolamento Urbanistico del nuovo tracciato stradale messo a punto dai competenti uffici comunali per il collegamento viario tra la Via Caduti di Nassiriya e la Via Stagnaccio Basso, con particolare riferimento al punto di intersezione con la Via degli Stagnacci;
- l'inserimento della porzione di fabbricato oggetto di osservazione e la sua area di pertinenza nei *"tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati"*, in luogo della previsione contenuta nel Regolamento Urbanistico adottato (*"aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori"*);
- la modifica degli elaborati cartografici relativi alle aree con vincolo preordinato all'esproprio.

**Osservazione n° 81**

prot. n° 16619 del 11.05.2012

Richiedente: Ciolli Gabriella (Amministratore Unico Soc. Immobiliare Pelatti s.r.l.)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO, nei termini di seguito specificati:

- ACCOGLIE l'osservazione per quanto riguarda l'attribuzione della Classe 13 ("Edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico") al fabbricato destinato ad uffici, posto lungo la Via di Casellina, trattandosi nella fattispecie di consistenza edilizia adibita a funzioni di tipo primario e non ad uso accessorio;
- RESPINGE l'osservazione per quanto riguarda la consistenza edilizia posta in aderenza al fabbricato di Classe 13, trattandosi nella fattispecie di tettoia con copertura in materiali leggeri, complessivamente priva delle caratteristiche tipologiche e costruttive che identificano edifici adibiti ad uso primario. Per tale manufatto appare appropriata e meritevole di conferma la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico adottato ("VS - volumi secondari");
- ACCOGLIE l'osservazione per quanto riguarda l'opportunità di specificare nella 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' riferita all'area di riqualificazione RQ 10a che la prescritta *"esecuzione - all'interno dell'area dell'insediamento e/o nelle aree immediatamente circostanti - di interventi di mitigazione paesaggistica e ambientale, anche mediante sistemazioni a verde finalizzate alla compensazione degli effetti ambientali e alla mitigazione degli impatti visuali"* è da intendersi obbligatoria salvo quanto diversamente prescritto dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco

**Osservazione n° 82**

prot. n° 16625 del 11.05.2012

Richiedente: Beni Gabriele (Soc. Edoardo e Lorenzo S.p.A.)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**, specificando quanto segue:

- gran parte delle aree di proprietà della Società osservante (Foglio 1: part. 146, per intero; part. 837, in larga parte) ricadono all'interno del perimetro del territorio rurale, individuato dal Piano Strutturale in conformità con il P.T.C. provinciale. Con riferimento alle vigenti norme regionali relative alle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola il Piano Strutturale non consente all'interno del territorio rurale alcuna nuova edificazione ad uso residenziale (neanche per la realizzazione di abitazioni rurali da parte di aziende agricole), ma solo l'utilizzo abitativo (per residenze rurali e non) degli edifici esistenti. Si veda al riguardo quanto specificato all'art. 40 delle relative Norme;
- per le residue aree (restante porzione della part. 837) - ricadenti all'interno del perimetro del 'territorio urbanizzato' individuato dal Piano Strutturale in conformità con il P.T.C. provinciale, e identificate dal Regolamento Urbanistico come 'aree di influenza urbana' - si rinvia alle controdeduzioni formulate in riferimento all'osservazione n° 11 (prot. n° 13666 del 19.04.2012).

**Osservazione n° 83**

prot. n° 16630 del 11.05.2012

Richiedente: Ing. Mucci Beltrami Massimo (Presidente Scandicci Centro s.r.l.)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Trattandosi di ulteriore inoltro dell'osservazione n° 48 (prot. 16525 del 11.05.2012) si fa integrale rinvio alle controdeduzioni alla medesima.

**Osservazione n° 84**

prot. n° 16633 del 11.05.2012

Richiedente: Quartoni Roberto (Amministratore Unico Società Astra s.r.l.)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

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

pur trattandosi nella fattispecie di porzione di tessuto insediativo a carattere produttivo con caratteristiche tipologiche assimilabili ai *"tessuti produttivi promiscui"* presenti nella zona di Casellina, l'immobile ricade in un contesto insediativo di riferimento in prevalenza connotato dalla presenza di *"tessuti produttivi consolidati"* (art. 128 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico), nei quali - anche in considerazione delle esigenze aziendali evidenziate dall'osservante - merita di essere ricompreso.

**Osservazione n° 85**

prot. n° 16634 del 11.05.2012

Richiedente: Lomi Giuseppe (per Società Immobiliare LO.RO. S.r.l. di Lomi Giuseppe &amp; C.)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO, nei termini di seguito specificati:

- per quanto riguarda la richiesta di *“ricostituire la situazione previsionale del precedente RUC, che non prevedeva (...) la fascia di rispetto in quella (...) porzione di tratto autostradale”* occorre precisare che:
  - le fasce di rispetto autostradali e stradali costituiscono prescrizione del Nuovo Codice della Strada. Esse - dimensionate e disciplinate dal Codice medesimo e dal relativo Regolamento di Attuazione in relazione alla categoria dell'infrastruttura viabilistica o di trasporto - comprendono le porzioni di territorio suscettibili di utilizzo per l'adeguamento dei tracciati infrastrutturali, ovvero per la realizzazione di opere di mitigazione degli impatti da questi generati sull'ambiente e sul paesaggio. Com'è del tutto evidente le fasce di rispetto stradale - la cui presenza e ampiezza discende direttamente da previsioni di legge e varia in funzione dell'evolversi degli assetti insediativi ed infrastrutturali - non costituiscono opzione discrezionale a disposizione del pianificatore comunale e per tale ragione *“non sono indicate negli elaborati cartografici del Regolamento Urbanistico”* (art. 91, punto 2, delle Norme per l'Attuazione del R.U.). Ciò vale sia per il Regolamento Urbanistico vigente che per lo strumento adottato con Deliberazione C.C. n. 31 del 23.03.2012;
  - il Regolamento Urbanistico adottato graficizza dunque non già le fasce di rispetto stradale bensì le *“linee di arretramento stradale”* disciplinate dall'art. 91 sopracitato. Nel tratto corrispondente alla galleria artificiale di Casellina - stante la presenza *ex lege* della fascia di rispetto autostradale - non si ravvisa la necessità di aggiungere ulteriori limitazioni di intervento dettate dalla disciplina comunale. Pertanto nel tratto in questione può essere senz'altro eliminata la tratteggiatura riferita alle *“linee di arretramento stradale”* ed in tal senso la richiesta di *“ricostituire la situazione previsionale del precedente RUC”* è da ritenersi MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO;
- **RESPINGE** l'osservazione per quanto riguarda il proposto incremento del limite di altezza massima per gli edifici destinati esclusivamente o prevalentemente ad attività direzionali o terziarie (h max ≤ ml 13,00), ritenendo tale limite di altezza più che sufficiente nelle aree a prevalente destinazione produttiva per la realizzazione di tre livelli fuori terra da destinarsi ad uffici.

**Osservazione n° 86**

prot. n° 16636 del 11.05.2012

Richiedente: Mugnai Fernando

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che buona parte delle istanze formulate dall'osservante consegue ad errata lettura della disciplina contenuta nell'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico adottato, in quanto evidentemente riferite alle previsioni relative all'area di riqualificazione RQ 09a (S. Giuliano a Settimo / recupero di area con edifici e manufatti incongrui) anziché all'area di riqualificazione RQ 08c (Via del Pellicino / integrazione residenziale), e che dunque appaiono non pertinenti in particolare i rilievi relativi ai vincoli di elettrodotto e di metanodotto (non presenti nell'area di cui trattasi) ed all'integrale recupero della volumetria legittima esistente in caso di demolizione delle consistenze edilizie presenti sul lotto (espressamente consentito dal Regolamento Urbanistico, con ulteriore incremento di volume del 10%);

tutto ciò premesso, e preso atto di quanto ulteriormente segnalato dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- **RESPINGE** l'osservazione per quanto riguarda la richiesta estensione del perimetro dell'area RQ alla residua porzione di terreno di proprietà dell'osservante, in quanto finalizzata a determinare impropriamente trasformazioni di tipo urbano all'interno del perimetro del territorio rurale, individuato dalla variante al Piano Strutturale (adottata con Deliberazione C.C. n° 30 del 23.02.2012) in conformità con il nuovo P.T.C. provinciale. Si evidenzia al riguardo che il Piano Strutturale, con riferimento alle vigenti norme regionali relative alle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola, non consente all'interno del territorio rurale alcuna nuova edificazione ad uso residenziale (neanche per la realizzazione di abitazioni rurali da parte di aziende agricole), ma solo l'utilizzo abitativo (per residenze rurali e non) degli edifici esistenti. Si veda al riguardo quanto specificato all'art. 40 delle relative Norme;
- gli interventi di interesse pubblico correlati all'intervento privato sono nella fattispecie chiaramente specificati e appaiono proporzionati all'entità dell'intervento di riqualificazione (si veda al riguardo il riquadro denominato "*opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico*" della 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' riferita all'area di riqualificazione RQ 08c), risultando pertanto meritevoli di conferma;
- **RESPINGE** l'osservazione per quanto riguarda il consistente intervento di nuova edificazione residenziale proposto, rilevando che la proposta risulta priva di elementi di interesse per l'integrazione del "Quadro previsionale strategico" riferito al quinquennio 2013-2018. In considerazione dell'insediamento P.E.E.P. recentemente ultimato nella zona di Badia a Settimo, non sussistono al momento ulteriori esigenze di interventi di nuova edificazione residenziale nel quadrante territoriale considerato. Appare quindi appropriata e meritevole di conferma nella fattispecie la disciplina relativa all'area di riqualificazione RQ 08c contenuta nel Regolamento Urbanistico adottato.

**Osservazione n° 87**

prot. n° 16637 del 11.05.2012

Richiedente: Bellosi Andrea, Bellosi Antonio

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

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

- la modifica della disciplina relativa all'area di riqualificazione RQ 13b (Mosciano / ex Casa del Fascio) nel senso proposto dagli osservanti non è condivisibile, in quanto consentirebbe l'integrale demolizione di un fabbricato di indubbio valore storico-testimoniale risalente ad epoca antecedente al 1940, costituente componente qualificata del patrimonio territoriale e come tale identificato dal Piano Strutturale quale invariante strutturale del territorio;
- la prescrizione relativa alla conservazione e al recupero della facciata principale non preclude in alcun modo un qualitativo progetto architettonico di riutilizzo e riorganizzazione funzionale del fabbricato, costituendone anzi il presupposto essenziale.

**Osservazione n° 88**

prot. n° 16639 del 11.05.2012

Richiedente: Manetti Massimo (Amministratore Unico della Società Toscana Immobiliare S.r.l.)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica e premesso che:

- il trasferimento della volumetria dell'immobile denominato "Torricino" - a suo tempo consentito dal Regolamento Urbanistico 2007 in quanto previsto all'interno della medesima area di riqualificazione, pur configurata come comparto discontinuo (RQ 09c / Area Complesso colonico "Casa Nuova") - non è plausibile nel senso proposto dall'osservante, essendo in concreto finalizzato a determinare l'incremento di capacità edificatoria di un'area di trasformazione posta ad oltre 1 km in linea d'aria dall'immobile ipotizzato in demolizione e ricadente per di più in una diversa Unità Territoriale Organica Elementare;
- che l'incremento di edificabilità proposto per l'area di trasformazione TR 10a (Rinaldi / integrazione residenziale e parcheggio pubblico), pari a circa 715 mq di Sul, presupporrebbe pertanto - necessariamente - il prelievo dai dimensionamenti previsti dal Piano Strutturale per l'U.T.O.E. n° 10 (Rinaldi);

tutto ciò premesso - ed alla luce dell'edificabilità già attribuita all'area di trasformazione TR 10a - il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO** in quanto priva di elementi di interesse per l'integrazione del "*Quadro previsionale strategico*" riferito al quinquennio 2012-2017. In tale arco temporale le esigenze di nuova edificazione residenziale nella zona di Rinaldi appaiono adeguatamente garantite dagli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico adottato.

**Osservazione n° 89**

prot. n° 16641 del 11.05.2012

Richiedente: Seghi Recli Nicolò (Legale rappresentante della Società L. Molteni & C. dei F.lli Alitti Società Immobiliare s.r.l.)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che l'osservazione, erroneamente formulata nei confronti del "*Piano Strutturale*", risulta non pertinente con riferimento a tale strumento di pianificazione - in quanto in concreto riferita alla disciplina dei suoli contenuta nel Regolamento Urbanistico - e precisato che la stessa viene pertanto trattata come riferita al Regolamento Urbanistico adottato, richiamato altresì il parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO, nei termini di seguito specificati:

- RESPINGE l'osservazione per quanto riguarda la richiesta di modificare la previsione relativa alla porzione di terreno di proprietà della Società osservante da "*aree per parcheggi pubblici a servizio delle attività produttive*" a "*tessuti produttivi consolidati*", o in subordine a parcheggio privato, in quanto l'area di sosta attualmente presente in loco assolve di fatto ad una indispensabile funzione di pubblica utilità in un contesto territoriale connotato da una significativa presenza di insediamenti produttivi;
- ACCOGLIE l'osservazione per quanto riguarda l'estensione della previsione di sede stradale ad una piccola porzione di terreno di proprietà della Società osservante, al fine di consentire un più ampio margine di azione per un eventuale intervento di adeguamento della viabilità esistente (possibile rotatoria finalizzata a migliorare l'accessibilità al lotto da Via Ilio Barontini). Si dispone pertanto l'adeguamento degli elaborati cartografici di Livello A del Regolamento Urbanistico adottato, mediante modifica della previsione relativa a tale porzione di terreno da "*tessuti produttivi consolidati*" ad "*aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori*".

Nella circostanza si segnala la modesta riprofilatura della perimetrazione dei "*tessuti produttivi consolidati*" sul lato nord del lotto oggetto di osservazione, operata al fine di mantenere una idonea fascia di verde per la protezione e manutenzione del fosso presente all'interno del parco pubblico, nonché il lieve allargamento del perimetro della porzione di "*tessuto consolidato prevalentemente residenziale*" presente in loco, necessario al fine di garantire una più precisa rispondenza degli elaborati di Livello A del Regolamento Urbanistico all'effettivo stato dei luoghi.

**Osservazione n° 90**

prot. n° 16642 del 11.05.2012

Richiedente: Giotti Giovanni (per conto della Società Galleria Vasari S.p.A.)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

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

- a) ACCOGLIE PARZIALMENTE l'osservazione per quanto riguarda la modifica della perimetrazione dell'area di riqualificazione RQ 09d (Via Pisana - loc. 'Granatieri' / riqualificazione e integrazione di stabilimento produttivo) nei termini di seguito specificati:
- si rende necessario provvedere alla rettifica del perimetro sul lato ovest e sul lato nord, in allineamento con il confine delle particelle 1211 e 1436 del Foglio di Mappa 4;
  - lungo il confine sud appare necessario mantenere una piccola porzione di terreno a destinazione pubblica lungo la Via Pisana, per garantire un accesso agevole al lotto senza ingombrare la sede stradale;
  - indipendentemente dal limite catastale di proprietà, appare correttamente individuato e meritevole di conferma il perimetro dell'area RQ sul lato est - così come definito dal Regolamento Urbanistico adottato - volto a salvaguardare il cono visuale che unisce la direttrice storica della Via Pisana con il c.d. "Palazzaccio del Ghiberti", ponendosi in parallelo con il tracciato che si diparte dalla cappella sita in località Granatieri;
  - si rende necessario procedere alla rettifica dell'errore materiale presente nelle planimetrie allegate alla citata scheda normativa e di indirizzo progettuale di cui all'allegato B delle Norme di attuazione del R.U. conformando le stesse alla perimetrazione dell'area di riqualificazione correttamente individuata nel Livello A;
- b) circa la prospettata esecuzione dell'intervento "*in due fasi di sviluppo*", tali da consentirne la realizzazione nelle more della (auspicata) modifica della perimetrazione dei siti contaminati, trattasi di ipotesi che esula dalle prerogative del pianificatore comunale e come tale NON PERTINENTE con i contenuti propri del Regolamento Urbanistico. L'inserimento negli elenchi e l'individuazione dei siti contaminati è infatti demandato in via esclusiva all'Amm./ne provinciale ed agli enti preposti alla tutela dell'ambiente e della salute umana, in applicazione delle disposizioni di legge che disciplinano gli interventi di bonifica e ripristino ambientale e che definiscono le procedure, i criteri e le modalità per lo svolgimento delle operazioni necessarie per l'eliminazione delle sorgenti dell'inquinamento, in armonia con i principi e le prescrizioni delle norme comunitarie.

Si segnala altresì, a seguito dei recenti approfondimenti degli studi idraulici sul bacino del torrente Vingone e sul reticolo idrografico della Piana di Settimo, che una piccola porzione a nord dell'area di riqualificazione (Fig. 4; particella 1436) ricade in pericolosità idraulica "molto elevata" (I.4), ed è pertanto soggetta alle limitazioni di intervento di cui alla D.P.G.R. n. 53/R del 25/10/2011 e di cui alla L.R. n. 21 del 2012.

Considerate le prospettive di crescita delle attività aziendali, che rendono necessaria la realizzazione di ulteriori corpi di fabbrica per ospitare nuove linee di produzione, l'Amm./ne Comunale formula l'auspicio che - in caso di accertata insussistenza di significativi livelli di contaminazione all'interno dell'area RQ 09d e previo specifico nulla-osta degli Enti competenti - sia possibile dar corso tempestivamente agli interventi consentiti dal Regolamento Urbanistico, anche nelle more della modifica della perimetrazione dei siti contaminati.

**Osservazione n° 91**

prot. n° 16647 del 11.05.2012

Richiedente: Poggese Agati Carolina, Caciolli Valeria, Caciolli Piero, Caciolli Carlo

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO, nei termini di seguito specificati:

- ACCOGLIE l'osservazione limitatamente alla proposta eliminazione della destinazione pubblica relativa all'area di proprietà degli osservanti (*"aree per l'istruzione / di progetto"*), dal momento che - alla luce delle verifiche effettuate dai competenti uffici comunali - non sussistono nel breve-medio periodo esigenze di collocazione in loco di nuove attrezzature scolastiche. Trattandosi di area ineditata che svolge un ruolo di complementarità ambientale e funzionale agli insediamenti urbani presenti in loco si dispone l'individuazione della porzione di terreno di cui trattasi come *"verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane"* (art. 131 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico);
- RESPINGE la proposta volta all'inserimento nella porzione di terreno di cui trattasi di un'area di trasformazione finalizzata ad un intervento di nuova edificazione residenziale per mq 1200 / 1400 di Sul, in quanto priva di elementi di interesse per l'integrazione del *"Quadro previsionale strategico"* riferito al quinquennio 2013-2018. In tale arco temporale le esigenze di nuova edificazione residenziale nel quartiere di Casellina appaiono adeguatamente garantite sia dagli interventi già previsti dal Regolamento Urbanistico 2007 e confermati dal R.U. adottato in aree limitrofe - si considerino in particolare l'area di trasformazione TR 05a\* (Largo Spontini) e l'area di riqualificazione RQ 05c (Via Baccio da Montelupo) - sia dalle nuove previsioni introdotte dallo strumento adottato, quali l'area di riqualificazione RQ 05d (Via di Sollicciano).

**Osservazione n° 92**

prot. n° 16654 del 11.05.2012

Richiedente: Gucci Logistica S.p.A.

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

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

- il fabbricato di cui trattasi è ricompreso nello Schema Direttore per la ridefinizione morfologica e la riconversione funzionale a fini residenziali dei tessuti insediativi circostanti o prossimi al Parco dell'Acciaio, approvato con Deliberazione C.C. n° 143 del 17.12.2009 in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 87 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico;
- in ossequio alle disposizioni del citato art. 87, le porzioni di tessuto insediativo a carattere produttivo ricomprese nello Schema Direttore *"necessitano di interventi organici e coordinati di riconversione funzionale e ridefinizione morfologica, finalizzati ad una progressiva sostituzione del costruito esistente in funzione di una sua crescente integrazione con gli insediamenti residenziali del quartiere di Casellina e con gli assetti insediativi previsti nell'area di trasformazione TR 04c. Gli edifici di nuova costruzione e la sistemazione delle aree verdi (pubbliche e private) - in particolare nelle aree frontistanti il Parco dell'Acciaio - devono dare luogo ad assetti insediativi altamente qualitativi dal punto urbanistico-edilizio, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea"*. La disciplina testé richiamata appare pienamente condivisibile e meritevole di conferma;
- non rientra nelle possibilità di uno strumento operativo di valenza generale quale il Regolamento Urbanistico disporre l'esclusione di singoli immobili dalla disciplina di uno strumento vigente di valenza attuativa quale lo Schema Direttore di cui trattasi, né si ravvisa nella fattispecie l'opportunità di inserire nell'art. 87 delle Norme per l'Attuazione del R.U. disposizioni di salvaguardia volte a sospenderne selettivamente l'efficacia;
- la creazione di un punto vendita al pubblico dei prodotti Gucci nell'edificio di cui trattasi, collocato in immediata adiacenza al Parco e al Castello dell'Acciaio, in un'area in cui sono da evitare impatti negativi derivanti da funzioni eccessivamente attrattive (congestionamento del traffico, inquinamento acustico ed atmosferico etc.) appare non priva di criticità. In ogni caso tale ipotesi potrà essere valutata solo in sede di eventuale variante al vigente Schema Direttore, unitamente ad approfondita verifica circa le problematiche relative al coordinamento progettuale con i lotti attigui ed al reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione correlate all'ipotizzato punto vendita.

Nella circostanza il Consiglio Comunale:

- richiamato quanto proposto dalla Commissione Urbanistica dispone la modifica della classificazione dei fabbricati siti in Via Scarlatti, prospicienti il Parco dell'Acciaio e ricompresi nella perimetrazione dello Schema Direttore. Tali edifici, di formazione successiva alla II Guerra Mondiale, hanno caratteristiche tipiche degli edifici residenziali unifamiliari o plurifamiliari non aggregati; pur essendo privi di interesse sotto il profilo architettonico e/o morfologico risultano sostanzialmente coerenti o quantomeno compatibili con il contesto urbano di riferimento. Di conseguenza appare necessario provvedere alla modifica della classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico vigente ed adottato ("Classe 13 - edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico") e riclassificare gli edifici di cui sopra come "Classe 8 - Edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati privi di interesse architettonico o morfologico".
- auspica che il Gruppo Gucci / PPR consideri l'opportunità - in alternativa all'ipotesi proposta nell'osservazione - di collocare un qualificato punto vendita dei propri prodotti in localizzazioni più idonee e qualitative dal punto di vista commerciale ed urbanistico, preferibilmente nel quadro degli interventi in corso di realizzazione nel nuovo centro della città.

**Osservazione n° 93**

prot. n° 16668 del 11.05.2012

Richiedente: Salvini Egidio (Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società New City Edilizia srl)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Alla luce dei riscontri effettuati sulla documentazione agli atti dell'Amm./ne Comunale, e richiamato il parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**, specificando quanto segue:

- per quanto riguarda la porzione di terreno di proprietà dell'Amm./ne Comunale, posta in adiacenza al fabbricato di proprietà della Società osservante (immobile ex ASL in Via Rialdoli n. 80), appare condivisibile e meritevole di conferma la previsione contenuta nel Regolamento Urbanistico adottato ("*aree per parcheggi pubblici*"). La destinazione ed il dimensionamento dell'area in esame - peraltro attualmente già utilizzata come parcheggio pubblico - risultano indispensabili per il raggiungimento nell'UTOE n° 4 di adeguate dotazioni di standard urbanistici, atti a garantire agli assetti insediativi i livelli di qualità e di funzionalità previsti dal vigente Piano Strutturale (vedi art. 61 delle rispettive Norme);
- in ordine agli interventi edilizi in corso di realizzazione sul fabbricato di proprietà della Società osservante, merita evidenziare che la destinazione a parcheggio pubblico di cui sopra non pregiudica in alcun modo la possibilità di realizzare sul lato sud-ovest del medesimo fabbricato le previste terrazze in oggetto.

**Osservazione n° 94**

prot. n° 16671 del 11.05.2012

Richiedente: Fiaschi Alvaro (Legale Rappresentante del Consorzio Nuova Badia)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale prende atto:

- dei contenuti della Variante al comparto P.E.E.P. di Badia a Settimo/San Colombano, adottata con Deliberazione C.C. n. 97 del 22.07.2010, consistenti in due nuovi lotti edificabili (lotti n. 15 e n. 16) e nel parziale ridimensionamento nel lotto n. 14;
- dell'intervenuta proroga biennale di validità del P.E.E.P., disposta con Deliberazione C.C. n. 142 del 08.11.2011, per le parti dello stesso - non ancora attuate - che l'Amm./ne Comunale ha interesse a realizzare.

Il Consiglio Comunale prende altresì atto di quanto intervenuto successivamente al parere reso dalla Commissione Urbanistica ed in particolare:

- dell'impossibilità di procedere ad approvare la Variante P.E.E.P. in questione, in assenza di esito positivo del controllo da parte dell'Ufficio Tecnico del Genio Civile (parere negativo espresso in data 21.06.2013, ai sensi dell' art. 11 del D.P.G.R. 25 ottobre 2011, n. 53/R, "Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 *'Norme per il governo del territorio'*"), con conseguente decadenza delle previsioni adottate, in quanto ricadenti in gran parte in ambito soggetto a pericolosità idraulica 'molto elevata' (I.4);
- del (conseguente invariato) dimensionamento del lotto n. 14, pari a mc 12.720 (mc 11.020 a destinazione residenziale e mc 1.700 per esercizi commerciali al dettaglio / esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico / attività artigianali di servizio alla residenza), derivante dal mancato perfezionamento dell'iter di formazione della citata Variante;

Rilevato che alla luce di quanto sopra evidenziato sono venuti a determinarsi i presupposti per procedere all'assegnazione della proprietà del lotto n. 14 al Consorzio Nuova Badia per l'intero originario dimensionamento, nel rispetto degli impegni assunti nella Convenzione stipulata in data 02.03.2006 e alle condizioni stabilite nel Bando per l'individuazione del Soggetto Attuatore del Programma Integrato di Intervento di Badia a Settimo/San Colombano.

Ritenuto altresì che quanto richiesto dall'osservante esuli dagli specifici contenuti del Regolamento Urbanistico, il Consiglio Comunale reputa comunque opportuno precisare che:

- le esigenze di tutela dei diritti vantati dal Consorzio Nuova Badia sono in ogni caso garantite dalla disciplina relativa al lotto n. 14 contenuta nell'art. 5 della citata Convenzione stipulata in data 02.03.2006;
- considerato l'arco temporale residuo di validità del P.E.E.P. (aggiornato al 21.12.2013 e non ulteriormente prorogabile), appare opportuno specificare nella disciplina prevista dal Regolamento Urbanistico per l'Area di Trasformazione TR 08a\* (P.E.E.P. 1993 - Comparto di Badia a Settimo / S. Colombano - completamento) che è comunque facoltà dell'Amm./ne Comunale adottare un nuovo strumento attuativo di iniziativa pubblica per completare la realizzazione degli interventi eventualmente non attuati entro il termine ultimo di validità del P.E.E.P., al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi originariamente programmati.

Ciò posto l'osservazione può pertanto ritenersi, nei termini e nei limiti sopra specificati, MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO.

**Osservazione n° 95**

prot. n° 16676 del 11.05.2012

Richiedente: Raveggi Alberto (Legale Rappresentante della W.A.M. 08 S.r.l.)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione - volta all'ampliamento della superficie dell'area destinata ad impianti per la distribuzione dei carburanti sita lungo la S.P.n. 12 'Empolese' in località S. Vincenzo a Torri - MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- al fine di migliorare l'offerta alla clientela della stazione di servizio *"sia in termini qualitativi che quantitativi"* appare opportuno consentire un ampliamento dell'impianto esistente che consenta di ospitare:
  - a) un impianto per l'erogazione di GPL per autotrazione, comprensivo di locale di servizio;
  - b) due colonnine per la ricarica di mezzi elettrici;
  - c) il trasferimento dell'autofficina esistente sul lato opposto della carreggiata;
  - d) ulteriori spazi di servizio alla clientela, qualora le volumetrie realizzabili in applicazione dei parametri fissati dall'art. 93 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico lo consentano;
  - e) un piazzale per manovra dei mezzi pesanti, comprensivo di spazi per la sosta dei medesimi.

Per l'ampliamento della stazione di servizio nei termini sopra specificati si dispone pertanto la destinazione di una superficie territoriale (St) pari a circa 2.800 mq, incrementando di circa 1.800 mq l'ampliamento già previsto dal Regolamento Urbanistico adottato. Il confine della nuova previsione lungo il lato sud, rivolto verso il torrente Pesa, deve mantenere l'allineamento con la delimitazione dell'area di servizio esistente.

**Osservazione n° 96**

prot. n° 16684 del 11.05.2012

Richiedente: Don Carlo Maurizi (Presidente dell'Associazione "Amici della Badia di Settimo" )

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Come specificato nel parere reso dalla Commissione Urbanistica, il recepimento della proposta dell'Associazione "Amici della Badia di Settimo" - pur complessivamente condivisibile nelle sue premesse e nelle sue finalità - risulta al momento precluso dalla sussistenza di rilevanti fattori ostativi. In particolare:

- la porzione di terreno indicata nell'osservazione ricade all'interno delle "Aree B" del Piano di Bacino dell'Arno - stralcio "*rischio idraulico*", sottoposte a vincolo di salvaguardia per casse di espansione prescritto dalla norma 3 del D.P.C.M. 05.11.1999. In tali aree si rendono necessarie verifiche di fattibilità prima di procedere alla realizzazione dei previsti interventi di mitigazione del rischio idraulico, ma sussiste comunque un vincolo di inedificabilità finalizzato a garantire l'attuazione delle previsioni del Piano di Bacino. A seguito delle suddette verifiche le "Aree B" potranno essere riclassificate come "Aree A" ed essere utilizzate per la realizzazione di interventi strutturali di mitigazione del rischio idraulico (in tal caso assumeranno il corrispondente regime vincolistico), ovvero potranno essere svincolate in quanto non determinanti allo scopo;
- riguardo a quanto sopra occorre considerare che nelle more delle predette verifiche il Genio Civile di Firenze ritiene incompatibile con il vincolo di inedificabilità correlato alla cassa di espansione qualsiasi previsione di parcheggio pubblico ricadente nelle "Aree B";
- la porzione di terreno è altresì soggetta a limitazioni d'intervento dettate per la prevenzione del rischio idraulico (D.P.G.R. n° 53/R del 25/10/2011 e di cui alla L.R. n° 21 del 2012.) e più dettagliatamente:
  - o in gran parte ricade in aree di pericolosità idraulica 'elevata' (I.3) nelle quale "*non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture, compresi i parcheggi con dimensioni superiori a mq 500 (...), per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno (Tr) di 200 anni*",
  - o in parte residua nelle aree di pericolosità idraulica 'molto elevata' (I.4). all'interno delle quali non è consentita la realizzazione di parcheggi di qualsivoglia tipologia.
- la porzione di terreno è altresì soggetta alle prescrizioni di tutela indiretta di cui all'art. 45 del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*. Ogni previsione pianificatoria ricadente nella perimetrazione di cui trattasi necessita pertanto, ragionevolmente, di una preventiva valutazione e condivisione da parte della competente Soprintendenza.

Tutto ciò premesso, una volta definito a livello esecutivo l'assetto delle opere di regimazione idraulica prescritte dal Piano di Bacino potrà sicuramente essere individuata - con il preventivo consenso della Soprintendenza - un'area esterna alle casse di espansione idonea ad ospitare in condizioni di sicurezza idraulica un parcheggio pubblico da porre a servizio sia dei flussi turistici in arrivo alla Badia di Settimo che dei cittadini che si recano al Cimitero di S. Colombano.

Nel senso e nei limiti sopra specificati l'osservazione può pertanto ritenersi MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO.

**Osservazione n° 97**

prot. n° 16705 del 11.05.2012

Richiedente: Casini Sauro

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

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

- contrariamente a quanto erroneamente indicato dall'osservante, la porzione di terreno non ricade nelle *"aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica"* bensì nell'ambito territoriale *"AT1 - Fascia ripariale e pianura alluvionale e del fiume Arno"* ricompreso nel perimetro del territorio rurale individuato dal Piano Strutturale in recepimento del P.T.C. provinciale. All'interno del territorio rurale non è consentita alcuna nuova edificazione ad uso artigianale né residenziale, ma solo la realizzazione di annessi rurali da parte di aziende agricole (previa approvazione di specifico Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo-Ambientale / P.A.P.M.A.A.). Si veda al riguardo quanto specificato all'art. 40 delle Norme del Piano Strutturale;
- inoltre nell'U.T.O.E. n° 8 (Badia a Settimo / S. Colombano) il Piano Strutturale non prevede alcun dimensionamento per 'nuovi insediamenti' produttivi, neanche nelle porzioni di territorio ricadenti nelle aree urbane e/o di influenza urbana;
- quanto ai manufatti presenti in loco, trattasi di consistenze di scadente qualità morfotipologica che presentano caratteristiche costruttive precarie e/o facilmente reversibili, per le quali appare del tutto appropriata e meritevole di conferma la classificazione attribuita del Regolamento Urbanistico adottato ("TL - edifici e manufatti a trasformabilità limitata").

**Osservazione n° 98**

prot. n° 16712 del 11.05.2012

Richiedente: Diana Tullio

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- a) in ordine alla porzione di terreno identificata dalle particelle 32 e 33 del Foglio 14:
- nel Regolamento Urbanistico vigente - contrariamente a quanto indicato nell'osservazione - le particelle 32 e 33 non ricadono nel "*verde privato soggetto a tutela nelle aree urbane*", bensì nelle "*aree di margine e/o intercluse prevalentemente ad uso agricolo*" di cui all'art. 137 delle Norme per l'Attuazione del R.U.;
  - nel Regolamento Urbanistico adottato - come del resto desumibile dallo stesso estratto planimetrico allegato all'osservazione - le medesime particelle ricadono all'interno del perimetro del territorio rurale (ambito territoriale "*AT2 - Fascia ripariale e pedecollinare del Vingone e della Greve*"), individuato dalla variante al Piano Strutturale (adottata con Deliberazione C.C. n° 30 del 23.02.2012) in conformità con il nuovo P.T.C. provinciale. Con riferimento alle vigenti norme regionali relative alle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola il Piano Strutturale non consente all'interno del territorio rurale alcuna nuova edificazione ad uso residenziale (neanche per la realizzazione di abitazioni rurali da parte di aziende agricole), ma solo l'utilizzo abitativo (per residenze rurali e non) degli edifici esistenti. Si veda al riguardo quanto specificato all'art. 40 delle relative Norme;
- b) in ordine alle residue porzioni di terreno di proprietà dell'osservante (particelle 321 e 325 del Foglio 14):
- la proposta - volta all'edificazione a fini residenziali di porzioni di terreno poste in zona pianeggiante in prossimità dell'abitato di Rinaldi - risulta priva di elementi di interesse per l'integrazione del "*Quadro previsionale strategico*" riferito al quinquennio 2013-2018. In tale arco temporale le esigenze di nuova edificazione residenziale nella zona di Rinaldi appaiono adeguatamente garantite dagli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico adottato (si consideri in particolare l'area di trasformazione TR 10a);
  - tali porzioni di terreno si trovano in immediata adiacenza con l'area di riqualificazione RQ 10a (area con deposito carburanti della Società Petroli Firenze). Al riguardo preme evidenziare che è attualmente in corso da parte della Prefettura di Firenze la predisposizione del Piano di Emergenza Esterna (PEE) di detto stabilimento a seguito della notifica per assoggettabilità dell'azienda alla normativa vigente in materia di rischio di incidente rilevante (art. 8 del D.Lgs. 334/99). Nell'ambito del PEE verranno pertanto definite - secondo valutazioni dei Vigili del Fuoco e degli altri Enti ed organi tecnici competenti - le zone circostanti allo stabilimento da considerarsi a rischio di incidente rilevante (zona di sicuro impatto, zona di danno, zona di attenzione). Eventuali ipotesi di edificazione delle porzioni di terreno di cui trattasi potranno pertanto essere prese in considerazione solo in caso di dismissione o rilocalizzazione in altro sito del deposito carburanti della Società Petroli Firenze.

**Osservazione n° 99**

prot. n° 16718 del 11.05.2012

Richiedente: Marchitti Emilio, Verdiani Fabrizia, Giacomelli Sabrina

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

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

- trattasi di edificio appartenente a un complesso edilizio originato dalla civilizzazione e strutturazione agricola del territorio, i cui caratteri originari risultano solo in parte alterati da successive modificazioni e che costituisce, nella sua configurazione tipologica ed architettonica, struttura caratterizzante del paesaggio collinare. Per l'edificio di cui trattasi appare pertanto appropriata e meritevole di conferma la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico adottato ("Classe 4 - Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto agli assetti territoriali di origine rurale");
- la disciplina di cui all'art. 109 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, relativa agli edifici o complessi edilizi di Classe 4, non osta in alcun modo al pieno e qualitativo recupero del fabbricato. Sono infatti consentiti - purché realizzati in coerenza con gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'immobile - gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia 'R1' ed 'R2' (come definiti dall'art. 26 delle medesime Norme per l'Attuazione).

**Osservazione n° 100**

prot. n° 16719 del 11.05.2012

Richiedente: Biagiotti Carla

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Alla luce delle motivazioni addotte dall'osservante e dei riscontri effettuati sulla documentazione agli atti dell'Amm./ne Comunale, e richiamato altresì il parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO.

Appare pertanto opportuno modificare:

- la classificazione delle consistenze edilizie identificate dal Regolamento Urbanistico adottato come "Classe 11 - Edifici di interesse architettonico modesto o nulla incoerenti con i caratteri morfologici prevalenti nel contesto di riferimento" (ricadente in parte nella particella 2404 e in piccola parte nella particella 389 del Foglio di Mappa n° 8), riclassificando la medesima come "VS - volumi secondari", trattandosi nella fattispecie di *"locali accessori e tettoie"*, come specificato dall'osservante stessa;
- la classificazione della restante consistenza edilizia, di cui alla particella 389 del Foglio di Mappa n° 8, identificata come "VS - volumi secondari" dal Regolamento Urbanistico adottato, riclassificando la medesima come "Classe 11 - Edifici di interesse architettonico modesto o nulla incoerenti con i caratteri morfologici prevalenti nel contesto di riferimento", trattandosi nella fattispecie di edificio adibito a funzioni primarie (autofficina / laboratorio).

**Osservazione n° 101**

prot. n° 16720 del 11.05.2012

Richiedente: Provincia di Firenze - Dipartimento Lavori Pubblici

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Il Consiglio Comunale, preso atto di quanto segnalato dal Dipartimento Lavori Pubblici della Provincia di Firenze nonché del parere reso dalla Commissione Urbanistica, e richiamati al riguardo:

- il progetto preliminare del *"Parcheggio Scambiatore di Badia a Settimo e passerella di collegamento con la Stazione ferroviaria di San Donnino"*, approvato con Deliberazione della Giunta Provinciale n° 46 del 27.03.2012;
- la Conferenza dei Servizi ex art. 14-bis della Legge n. 241/90, tenutasi in data 16.05.2012 (Accordo relativo all'aggiornamento delle opere relative al Nodo Ferroviario AV di Firenze, sottoscritto il 03.08.2011 fra RFI, Regione Toscana, Provincia di Firenze e Comune di Firenze), relativa all'acquisizione dei pareri necessari per la messa a punto del progetto definitivo del *"Parcheggio Scambiatore di Badia a Settimo e passerella di collegamento con la Stazione ferroviaria di San Donnino"*;

ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO.

Si rende pertanto necessaria la parziale rettifica degli elaborati cartografici di livello A del Regolamento Urbanistico adottato, con estensione della destinazione pubblica (*"aree per il verde pubblico / di progetto"* e *"aree per parcheggi pubblici / di progetto"*) alle porzioni di terreno segnalate dalla Provincia di Firenze.

Per garantire una migliore rispondenza della previsione di cui trattasi all'effettivo stato dei luoghi, si dispone altresì l'estensione della destinazione pubblica (*"aree per il verde pubblico / di progetto"*) all'intera particella 779 del Foglio di mappa 1, evitando la creazione di una piccola porzione residuale di terreno privato interclusa tra il Fosso Dogaione (a sud) e le aree pubbliche di corredo alla passerella (a nord).

**Osservazione n° 102**

prot. n° 16731 del 11.05.2012

Richiedente: Bacci Andrea, Turchi Roberto (per Montelatici Carmelita e altri)

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 la parte riferita a piccole rettifiche del perimetro dell'area "TR03b - Via delle Sette Regole". Richiama al riguardo le controdeduzioni alle osservazioni proposte dall'Ufficio di Piano in merito alle perimetrazioni delle aree TR, RQ e CP, ove, in generale, è segnalata la presenza di alcuni errori materiali di graficizzazione su base catastale, ed inoltre, nello specifico, l'esigenza di rettificare marginalmente il perimetro dell'area TR 03b al fine di adattarlo ai nuovi assetti viabilistici realizzati in loco. Il perimetro dell'area in questione dovrà essere adeguato tenuto conto:
  - dell'intervenuta acquisizione, mediante procedimento espropriativo, delle aree nelle quali è stato realizzato il tracciato tramviario;
  - della interpretazione dovuta alla coerente traduzione della previsione urbanistica elaborata su base aerofotogrammetria anche in relazione alle planimetrie catastali;
- ACCOGLIE PARZIALMENTE l'osservazione per quanto attiene la modifica della disciplina contenuta nel riquadro denominato "opere o/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico" di cui alla 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' relativa all'area "TR03b - Via delle Sette Regole". Alla luce del dimensionamento complessivo previsto dal Regolamento Urbanistico per gli interventi di interesse privato, la prevista cessione gratuita da parte dei soggetti attuatori "di una porzione di terreno limitrofa al parcheggio scambiatore di Villa Costanza e posta in fregio al tracciato tramviario" è ragionevolmente da intendersi ricompresa nelle "porzioni di terreno utilizzabili per futuri interventi di edilizia residenziale pubblica e/o per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, nella misura massima di mq 3.500 complessivi (al netto delle aree destinate a verde pubblico e parcheggi pubblici realizzati contestualmente agli interventi di interesse privato)". Pertanto appare opportuno riformulare la disciplina contenuta in detto riquadro come segue:

<p><b>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</b></p>	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico nonché, ove necessario, alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle relative aree:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sistemazione con attrezzature sportive e verde pubblico di porzione di terreno adiacente alla Scuola media "Rodari" (mq 2.200 circa);</li> <li>- realizzazione di parcheggi pubblici all'interno dell'area di trasformazione per una superficie minima di mq 1.200;</li> <li>- eventuali ulteriori interventi di interesse pubblico da realizzarsi in adiacenza all'area di trasformazione, definiti in accordo con l'Amm./ne Comunale.</li> </ul> <p>La progettazione e realizzazione delle opere di cui sopra è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali, nonché al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate. Per garantire un adeguato coordinamento progettuale degli interventi è facoltà dell'Amm./ne Comunale di mettere a disposizione un progetto preliminare complessivo delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico.</p> <p>E' facoltà dell'Amm./ne Comunale di optare per opere pubbliche e/o di interesse pubblico diverse da quelle sopra indicate, di valore complessivamente equivalente. Può inoltre essere posta a carico dei soggetti privati attuatori la cessione gratuita all'Amm./ne Comunale di ulteriori porzioni di terreno utilizzabili per futuri interventi di edilizia residenziale pubblica e/o per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, nella misura massima di mq 3.500 complessivi (al netto delle aree destinate a verde pubblico e parcheggi pubblici realizzati contestualmente agli interventi di interesse privato) comprendenti una porzione di terreno limitrofa al parcheggio scambiatore di "Villa Costanza" e posta in fregio al tracciato tramviario, per una superficie di circa mq 2.000.</p>
--	--

**Osservazione n° 103**

prot. n° 16738 del 11.05.2012

Richiedente: Prati Angela

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO, nei termini di seguito specificati:

- a) **RESPINGE** l'osservazione riguardo a quanto proposto in prima istanza, ovvero all'integrale stralcio delle previsioni edificatorie relative all'area di trasformazione TR 04d (Viale Aldo Moro / insediamenti multifunzionali e verde pubblico attrezzato) - con eventuale rinvio delle previsioni medesime alla programmazione del quinquennio 2013-2018, in quanto:
- la totale (ancorché temporanea) eliminazione previsioni edificatorie vanificherebbe di fatto la fattibilità economica dell'operazione e con essa la possibilità di conseguire i benefici pubblici correlati all'intervento (tra i quali la caratterizzazione della principale direttrice di ingresso alla città con ampie aree di verde attrezzato e con un nuovo insediamento qualificato dalla presenza di attività direzionali, commerciali e di servizio, con significativa quota di alloggi per finalità sociali; l'integrazione del sistema di scambio intermodale interconnesso alla fermata tramviaria mediante realizzazione di parcheggi pubblici (comprensivi di posti per motocicli e biciclette); l'integrazione dei percorsi ciclabili lungo la direttrice del Viale Moro ed in direzione trasversale; l'integrazione in loco della rete viaria urbana; il rafforzamento del sistema lineare costituito dall'asta fluviale del Fiume Greve e delle aree verdi attrezzate ad esso correlate) non essendo plausibile, alla luce dell'attuale quadro normativo e finanziario, il ricorso a procedimenti espropriativi;
  - la previsione contenuta nel Regolamento Urbanistico adottato, valida per il quinquennio 2013-2018, appare pienamente coerente con progetto di sviluppo della centralità urbana lungo l'asse della tramvia e si caratterizza per un mix funzionale più ricco ed equilibrato rispetto alla previsione previgente;
- b) **ACCOGLIE** l'osservazione riguardo a quanto proposto in seconda istanza - ovvero la deperimetrazione del terreno di proprietà dall'area di trasformazione TR 04d e la sua destinazione a "*verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane*" (art. 131 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico) - in quanto variazione non comportante modifiche sostanziali agli assetti insediativi programmati dal Regolamento Urbanistico adottato. Trattandosi di area di trasformazione soggetta alla disciplina della perequazione urbanistica tale deperimetrazione deve essere accompagnata da una proporzionale riduzione della capacità edificatoria attribuita al comparto (quota di perequazione della proprietà osservante 3,26%, corrispondenti - al netto degli arrotondamenti - a mq 500 di riduzione complessiva di Sul, dei quali mq 300 di Sul con destinazione d'uso residenziale e mq 200 di Sul con destinazione d'uso direzionale/di servizio).

**Osservazione n° 104**

prot. n° 16740 del 11.05.2012

Richiedente: Pampaloni Gaetano

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

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

- come segnalato dall'Ufficio di Piano nel proprio documento di osservazioni - e richiamate al riguardo le relative controdeduzioni - il trasferimento dei tematismi grafici del Regolamento Urbanistico 2007 sull'aggiornamento della carta tecnica regionale (C.T.R.) ha comportato una serie di inconvenienti tecnici relativamente alla classificazione di un certo quantitativo di consistenze edilizie (edifici e manufatti vari), in particolare di quelli che erano stati graficamente scomposti in poligoni per una più accurata classificazione;
- da verifiche eseguite dai competenti uffici tale disagio ha interessato anche l'edificio oggetto della presente osservazione.

Per il fabbricato di cui trattasi si dispone pertanto il ripristino della classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico 2007 ("Classe 13 - edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico").

**Osservazione n° 105**

prot. n° 16741 del 11.05.2012

Richiedente: Barluzzi Fabio (Presidente dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Firenze)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Esaminati i contenuti dell'osservazione e richiamato il parere reso al riguardo dalla Commissione Urbanistica - evidenziando preliminarmente come il Regolamento Urbanistico di Scandicci sia fortemente orientato sia alla *"rigenerazione e riqualificazione dei sistemi insediativi"* (oltre alle 37 aree RQ si segnalano tra l'altro le discipline speciali di riqualificazione insediativa di cui al Titolo V, Capo IV, delle Norme per l'Attuazione) sia *"alla promozione della qualità architettonica"* (si vedano ad esempio le direttive contenute in numerosissime schede relative alle aree TR ed RQ finalizzate a privilegiare il ricorso ai linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea), risultando quindi in tal senso rispondente agli auspici formulati dall'Ordine degli Architetti - il Consiglio Comunale formula le seguenti controdeduzioni:

1) in ordine all'ambito tematico n° 1 (*"Aree TR - trasformazione degli assetti insediativi"*), premesso che:

- a) l'osservazione risulta impropria sia nelle sue premesse che nelle sue argomentazioni tecniche, muovendo dall'errata equiparazione tra strumenti di pianificazione operativa di carattere generale conformativi della disciplina dei suoli (quali, nell'ordinamento toscano, il Regolamento Urbanistico) e strumenti di pianificazione attuativa (piani particolareggiati, piani di lottizzazione, piani di recupero, etc.);
- b) è del tutto privo di fondamento tecnico e giuridico l'assunto che le porzioni territoriali assoggettate a pianificazione attuativa debbano essere *"dotate di disegno urbano al loro interno"* (ponendosi diversamente in contrasto con una non meglio precisata *"norma"*, oltre che con l'asserita *"prassi consolidata"*) e che il Regolamento Urbanistico debba *"contenere l'assetto e il disegno interno delle aree urbane interessate e definire sempre le relazioni e le connessioni"* rendendole *"direttamente percepibili, esplicite, senza obbligo di rinvio alle schede o altri documenti"*. Secondo tale assunto le aree di trasformazione individuate dal R.U. di Scandicci sarebbero *"individuate in modo impropriamente generico e prive di previsioni morfologiche cioè del significato urbanistico e previsionale del livello richiesto per la parte del piano urbanistico comunale che deve obbligatoriamente incidere sull'assetto e la qualità della città"*. Al riguardo basti considerare che:
  - le citate schede - contenenti una disciplina estremamente dettagliata, tesa a definire assetti tutt'altro che generici - recano puntualissime disposizioni in ordine a:
    - lo strumento previsto per l'attuazione degli interventi di trasformazione o di riqualificazione (Piano Attuativo o intervento convenzionato soggetto alla previa approvazione di un Progetto Unitario);
    - le finalità dell'azione di trasformazione o di riqualificazione;
    - i dimensionamenti e le destinazioni d'uso previste;
    - la disciplina urbanistica di dettaglio riferita agli interventi di trasformazione o di riqualificazione nell'area di cui trattasi;
    - gli eventuali contenuti prescrittivi e/o le forme di garanzia obbligatorie della convenzione destinata a regolamentare la realizzazione dell'intervento ed i rapporti, anche economici, tra le parti;
    - la disciplina della perequazione urbanistica, ove prevista;
    - gli interventi e/o le attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico da realizzarsi contestualmente all'intervento di trasformazione o di riqualificazione;
    - la quota di nuova edificazione residenziale con finalità sociali, ove prevista;
    - la disciplina dei beni paesaggistici, ove l'intervento ricada in area soggetta a tutela;
    - le invarianti strutturali e le discipline speciali eventualmente interessanti l'area di intervento e/o le aree adiacenti;
    - la classificazione del patrimonio edilizio eventualmente esistente nell'area di intervento;

- la fattibilità degli interventi dal punto di vista geologico, idraulico e sismico;
  - le prescrizioni e mitigazioni ambientali;
  - il soggetto (pubblico e/o privato) cui compete l'iniziativa per la formazione del Piano Attuativo o per l'elaborazione del Progetto Unitario;
  - l'organo comunale competente per l'approvazione del Piano Attuativo o del Progetto Unitario;
  - la disciplina degli immobili ed aree comprese nell'area di trasformazione o di riqualificazione in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico in difetto di approvazione del relativo Piano Attuativo o Progetto Unitario, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso;
  - la disciplina degli immobili ed aree comprese nell'area di trasformazione o di riqualificazione ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal relativo Piano Attuativo o Progetto Unitario;
  - le specifiche progettuali di natura "morfologica" attengono (pacificamente) alla fase di pianificazione attuativa, non certo a quella di pianificazione generale. E' del resto ben noto che le (non infrequenti) sperimentazioni tese ad assorbire irrualmente nella pianificazione generale la fase progettuale degli interventi di trasformazione o riqualificazione urbanistica, inserendo nello strumento generale schede-progetto con soluzioni architettoniche e/o infrastrutturali di valenza prescrittiva, si sono puntualmente rivelate inadeguate sotto il profilo della gestione applicativa dello strumento, costringendo in concreto le amministrazioni all'adozione di continue varianti urbanistiche di adeguamento e/o comunque comprimendo inopportuno - salvo rarissime eccezioni - la qualità progettuale degli interventi. Desta peraltro sorpresa - sia detto incidentalmente - che proprio da parte dell'Ordine degli Architetti siano auspicate per la fase di pianificazione generale scelte metodologiche fortemente 'invasive', suscettibili di comprimere in misura sostanziale gli spazi (doverosamente) riservati alla progettazione architettonica;
  - l'assoggettamento degli interventi di trasformazione o di riqualificazione urbanistica a Piano Attuativo o a Progetto Unitario convenzionato assicura il pieno controllo pubblico (sia a livello tecnico che a livello politico-istituzionale) della fase più propriamente progettuale degli interventi e dei contenuti dei correlati atti convenzionali. Gli 'schemi planimetrici di riferimento' contenuti nelle schede che disciplinano gli interventi di maggiore rilevanza strategica costituiscono al riguardo un preciso punto di riferimento per le scelte progettuali di fondo, modificabile solo in presenza di ipotesi progettuali che risultino migliorative dal punto di vista qualitativo sia in termini urbanistici che architettonici e quindi tutt'altro che di "incerto valore" e/o di "facile variabilità";
- c) per quanto riguarda le previsioni di trasformazione che interessano aree di confine con il Comune di Firenze (oltre ad altre aree di rilevanza strategica ricadenti nel territorio comunale di Scandicci), si richiamano le mozioni approvate dai Consigli Comunali di Firenze e Scandicci (rispettivamente in data 21.03.2011 e 12.04.2011), sulla base delle quali è stato istituito un coordinamento permanente tra i due comuni su temi di interesse sovracomunale in materia di governo del territorio. Ciò presuppone che la predisposizione e l'iter di approvazione degli strumenti attuativi che riguardano le aree in questione siano condotti con un costante coordinamento tra le strutture tecniche dei due comuni, volto a garantire il perfetto allineamento delle previsioni contenute nei rispettivi strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica e la messa a punto di soluzioni condivise dal punto di vista funzionale e qualitativo. E' pertanto priva di fondamento l'affermazione secondo la quale le previsioni relative alle aree di trasformazione non sarebbero "in alcun modo coordinate, come prescritto e comunque necessario" con le previsioni dei comuni contermini;

tutto ciò premesso - ed al di là delle improprie argomentazioni di natura tecnica poste nella fattispecie a supporto dell'osservazione - il Consiglio Comunale ritiene quanto proposto dall'Ordine degli Architetti per l'ambito tematico n° 1 NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- contrariamente a quanto affermato, l'insieme delle previsioni relative alle aree di trasformazione degli assetti insediativi (aree 'TR') delinea un quadro pianificatorio chiaro, organico e coordinato - quanto a dimensionamento, destinazioni d'uso, benefici pubblici obbligatori, prescrizioni di natura ambientale e paesaggistica, etc. - dando coerente esito operativo agli obiettivi strategici delineati dal Piano Strutturale;
- la proposta di "complessiva rielaborazione di tutte le aree TR" volta all'introduzione negli elaborati cartografici del Regolamento Urbanistico dell'assetto morfologico delle aree di trasformazione e delle relative previsioni infrastrutturali - comportante in ipotesi un improprio assorbimento nella fase di pianificazione generale delle scelte progettuali proprie della fase di pianificazione attuativa - non appare in alcun modo condivisibile né opportuna, per i motivi già ampiamente specificati;

- desta notevoli perplessità il rilievo secondo cui le previsioni relative alle aree 'TR' non sarebbero *“dotate delle necessarie previsioni infrastrutturali di carattere territoriale concernenti la rete dei trasporti pubblici in sede propria”*: l'inserimento di tale impropria argomentazione nel documento di osservazioni proposto dall'Ordine degli Architetti costituisce probabilmente un mero errore materiale, dal momento che tutte le principali previsioni di trasformazione degli assetti insediativi presenti nel R.U. di Scandicci sono collocate lungo il tracciato tramviario e con esso inscindibilmente interagenti;
- quanto alle previsioni infrastrutturali esterne ai perimetri delle aree 'TR', trattasi di scelte di pianificazione attentamente verificate punto per punto dalle strutture tecniche comunali (nello specifico dal Settore Opere Pubbliche); in particolare - per quanto riguarda l'estensione del tracciato tramviario - è prevista la creazione di un nuovo capolinea in località 'Piscetto', atto a favorire lo scambio intermodale con la S.G.C. FI-PI-LI ed a rafforzare quello con l'Autostrada A1. Per quanto riguarda i collegamenti con Lastra a Signa si ricorda che il Piano Strutturale prefigura l'ipotesi di un ulteriore prolungamento del tracciato *“sotto forma di linea tramviaria o mediante altro mezzo assimilabile a guida vincolata”* lungo la direttrice di Via Pisana;
- quanto all'introduzione *“delle direttrici urbane di verde elementare e attrezzato, a doverosa connessione e completamento (...) delle importanti porzioni finora realizzate”*, trattasi di questioni ordinariamente demandate alla fase di pianificazione attuativa e/o di programmazione delle opere pubbliche. Al riguardo si segnalano comunque le 'schede di indirizzo progettuale per la caratterizzazione e/o la riqualificazione dello spazio pubblico' di cui all'Allegato 'A' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, già presenti nel R.U. 2007;
- gli assetti delineati dal Regolamento Urbanistico non prefigurano in alcun modo una *“espansione socialmente immotivata”*, essendo piuttosto finalizzati a determinare proprio la *“positiva trasformazione, avvenuta e in corso, di Scandicci da impropria periferia a centro di servizi e di interscambio sociale e produttivo”* auspicata dallo stesso Ordine degli Architetti. Al riguardo è del tutto evidente che tale condivisibile obiettivo - non certo perseguibile attraverso l'acritico mantenimento dello *status quo* - presuppone una coerente e calibrata strategia di intervento capace di dare sostanza alla città di Scandicci come nuova centralità di livello secondario fortemente integrata in un sistema metropolitano di tipo policentrico. In tal senso si muovono sia il *“Programma Direttore per la realizzazione del nuovo centro della città”*, elaborato dall'arch. Richard Rogers ed oggetto negli ultimi anni di reiterati e coerenti pronunciamenti del Consiglio Comunale, sia il Regolamento Urbanistico adottato - che attualizza opportunamente (talora con calibrate riduzioni dei dimensionamenti) le previsioni strategiche già contenute nel R.U. 2007 - entrambi delineando la creazione di una nuova centralità urbana lungo l'asse della tramvia e rappresentando in tal senso, per l'appunto, *“effettiva e qualificata espressione di esigenze reali di miglioramento della città”*.

2) in ordine all'ambito tematico n° 2 (*“frazionamenti delle unità immobiliari ad uso abitativo”*):

ritiene l'osservazione, essenzialmente finalizzata all'eliminazione della prescrizione tesa a impedire nei frazionamenti immobiliari la realizzazione di unità ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a mq 38, NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO. Tale limitazione, volta a contrastare fenomeni sempre più frequenti di parcellizzazione speculativa dell'edificato esistente, suscettibili di determinare degrado abitativo e tensione sociale, appare pienamente condivisibile e meritevole di conferma. Occorre al riguardo evidenziare che:

- trattasi nella fattispecie di opzione pianificatoria pienamente afferente alle prerogative del pianificatore comunale - cui è affidato il compito di definire la disciplina di gestione degli insediamenti esistenti in termini il più possibile equilibrati e rispondenti all'esigenza di assicurare localmente adeguati livelli di qualità abitativa e coesione sociale - non certo di un provvedimento ispirato dal generico intento di imporre restrizioni generando immotivata *“disparità normativa tra un comune e un altro”*;
- i tagli inferiori a 38 mq configurano alloggi inadatti ad ospitare giovani coppie e comunque altamente disagiati anche per soggetti singoli;
- la limitazione a 38 mq riguarda i soli frazionamenti da eseguirsi in edifici esistenti. Per gli interventi di nuova edificazione (si vedano in particolare le previsioni relative alle aree di trasformazione TR) la soglia minima per alloggio è di norma fissata in 45 mq (talora in 60 mq) di superficie utile abitabile (Sua), fatta eccezione per gli alloggi di edilizia residenziale con finalità sociali.

Preme altresì specificare nella circostanza che l'omessa estensione della limitazione di cui trattasi ai frazionamenti da eseguirsi in edifici di Classe 8 consegue ad un mero disguido tecnico verificatosi in sede di

conversione della normativa nel formato '.pdf'. Si richiamano a tale proposito le controdeduzioni alle osservazioni proposte dall'Ufficio di Piano.

---

3) in ordine all'ambito tematico n° 3 ("accesso alle norme del R.U.C."), precisato in primo luogo che i rilievi di carattere metodologico non appaiono in alcun modo condivisibili in quanto:

- l'ordine concettuale con cui sono organizzati i contenuti del Regolamento Urbanistico intende implicitamente costituire una guida alla corretta consultazione dello strumento: si parte (ovviamente) dalle previsioni di livello comunale (livelli A, B, C / disciplina dei suoli e degli insediamenti, invariante strutturali, discipline speciali, classificazione del costruito) e si procede poi con le discipline di altri soggetti aventi competenze in materia di governo del territorio e di paesaggio, previsioni che apportano - non sempre e non dovunque - limitazioni e condizioni agli interventi urbanistico-edilizi (livelli D ed E / tutela dell'integrità fisica del territorio, disciplina dei beni paesaggistici). La consultazione in sequenza di tutti i livelli cartografici in cui è articolato il Regolamento Urbanistico consente in altri termini al progettista di ricavare rapidamente il repertorio di tutte le discipline (comunali e non) interagenti su ogni singola porzione di territorio, individuando quindi con certezza tutti i riferimenti imprescindibili per il progetto da elaborare. Una consultazione in ordine inverso - quale quella ipotizzata nell'osservazione - risulterebbe evidentemente assai più disorganica e difficoltosa;
- l'inserimento della "*Disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio*" come parte integrante del Regolamento Urbanistico e non come mero corredo documentale, consegue da un lato alla necessità di garantire il pieno recepimento di tutte le prescrizioni in materia geologica, idraulica e sismica direttamente operanti sul territorio, e dall'altro costituisce fattore qualificante di uno strumento di pianificazione di nuova generazione, come tale necessariamente permeato delle consapevolezze multidisciplinari proprie della nozione di "governo del territorio", travalicando in tal senso l'approccio prettamente 'urbanistico' dei PRG tradizionali. In particolare il Titolo III delle Norme per l'Attuazione recepisce le vigenti norme statali e regionali in materia geologica, idraulica e sismica nonché le disposizioni e prescrizioni contenute negli strumenti della pianificazione territoriale e atti di governo del territorio dei diversi soggetti e autorità istituzionalmente competenti in materia, coordinandole con la normativa urbanistico-edilizia e con le previsioni di cui al Regolamento Urbanistico medesimo: in tal modo il professionista, anziché essere costretto a provvedere autonomamente a una defatigante ricerca delle prescrizioni geologiche, idrauliche e sismiche da rispettare per la messa a punto del progetto, può disporre di un repertorio aggiornato di norme già preselezionato e coordinato dal pianificatore comunale;
- i diversi ambiti territoriali in cui è articolato il territorio rurale disciplinato dal Titolo X delle Norme per l'Attuazione costituiscono (ovviamente) parte integrante della disciplina dei suoli e degli insediamenti, e sono pertanto individuati negli elaborati cartografici di livello A, come del resto puntualmente specificato negli artt. 155, 156, 157, 158, 160 e 161 delle norme medesime;
- il recepimento della disciplina dei beni paesaggistici dettata dal PIT/ Piano Paesaggistico Regionale all'interno della strumentazione di livello comunale costituisce specifico obbligo sancito dal Codice dei beni culturali e del paesaggio, ed in tal senso appare dunque fuori luogo considerare tale integrazione contenutistica "*un appesantimento delle norme*". Una più attenta disamina dei contenuti del Regolamento Urbanistico adottato avrebbe oltretutto consentito di rilevare come il nuovo Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione costituisca piuttosto un estratto ragionato della disciplina del PIT/ Piano Paesaggistico Regionale, dal quale sono stati estrapolati i soli contenuti direttamente riferiti al territorio di Scandicci, mettendo in tal modo ad immediata disposizione dei professionisti un repertorio selezionato di prescrizioni e di riferimenti cartografici di diretta applicazione, debitamente coordinato con la disciplina del Regolamento Urbanistico;

premesso altresì che:

- le ipotizzate condizioni cui subordinare l'eventuale attivazione di una piattaforma telematica per invio e la ricezione delle pratiche edilizie costituisce argomento NON PERTINENTE con i contenuti del Regolamento Urbanistico. Peraltro - al contrario di quanto lamentato - risulta pubblicata sulla rete civica del Comune di Scandicci tutta la documentazione tecnica di riferimento per le procedure edilizie in asseverazione;
- per quanto riguarda infine le proposte volte a rendere più semplice ed efficace la consultazione del sito web del Comune di Scandicci - argomento parimenti NON PERTINENTE con i contenuti del

Regolamento Urbanistico - appare opportuno, trattandosi di rilievi in buona parte condivisibili, trasmettere copia dell'osservazione agli uffici comunali competenti;

tutto ciò precisato e premesso, il Consiglio Comunale ritiene quanto proposto dall'Ordine degli Architetti per l'ambito tematico n° 3 MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO, limitatamente alla proposta redazione di "quadri sinottici" e "strumenti di riepilogo" idonei a rendere di più immediata consultazione l'elenco degli interventi ammissibili in funzione della disciplina dei suoli, della classificazione del singolo edificio, delle condizioni di fattibilità imposte da norme sovraordinate, etc.: se da un lato appare certamente inopportuno dotare il Regolamento Urbanistico di un doppio riferimento di valenza normativa, suscettibile di determinare contraddizioni interne allo strumento alimentando dubbi interpretativi, dall'altro può essere convenientemente attribuito al Settore Edilizia Urbanistica - una volta intervenuta la definitiva approvazione del R.U. - il compito di predisporre un utile repertorio sinottico/riepilogativo di valenza informativa/orientativa atto a favorire una più rapida e semplice consultazione dello strumento urbanistico da parte di cittadini e professionisti.

---

4) in ordine all'ambito tematico n° 4 ("*lo strumento dei concorsi*") il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO, nei termini e nei limiti di seguito specificati:

- per quanto condivisibile in linea teorica, l'utilizzo dello strumento concorsuale di progettazione, quale pratica finalizzata a perseguire una migliore connotazione qualitativa degli interventi di trasformazione del territorio, presenta in concreto non poche difficoltà, quali in particolare:
  - vincoli di natura normativa e finanziaria che inducono l'Amm./ne Comunale a limitare il ricorso a tale strumento per la progettazione di interventi di iniziativa pubblica;
  - complessità e onerosità delle modalità di svolgimento disposte dalla legge tali da imporre un'attenta valutazione in ordine all'effettiva sostenibilità di tale strumento da parte dei soggetti attuatori di interventi di iniziativa privata;
- i criteri proposti dall'Ordine degli Architetti, con riferimento ai contenuti dell'art. 74 quinquies, 3° comma, punto 5, della L.R. n° 1/2005, sono specificamente riservati ad interventi di rigenerazione urbana e come tali non estensivamente applicabili a qualunque tipologia di pianificazione attuativa;
- alla luce di quanto sopra evidenziato risulta in concreto praticabile solo un ricorso selettivo alla procedura concorsuale, in presenza di particolari (favorevoli) condizioni e limitatamente alle trasformazioni ritenute di particolare rilevanza e di preminente interesse per la città;
- l'Amm./ne Comunale di Scandicci - consapevole delle potenzialità dello strumento concorsuale di progettazione quale mezzo efficace per perseguire migliori standard qualitativi sotto il profilo architettonico - dimostra comunque sensibilità al tema. Si richiamano in proposito le controdeduzioni alle osservazioni formulate dalla Giunta Comunale al Regolamento Urbanistico adottato, in base alle quali si dispone l'integrazione della disciplina relativa all'attuazione di due delle principali previsioni di trasformazione poste lungo l'asse della tramvia (completamento dell'area TR 04a\* e realizzazione dell'area TR 04b) mediante introduzione della facoltà per l'Amm./ne Comunale di assoggettare la progettazione di dettaglio degli interventi al preventivo espletamento di procedura concorsuale al fine di conseguire una maggiore qualificazione architettonica degli stessi.

Incidentalmente non può non farsi rilevare, in ogni caso, come l'auspicata estensione dello strumento concorsuale per gli interventi di trasformazione o riqualificazione urbanistica (ambito tematico n° 4) sia in palese contraddizione con quanto osservato dallo stesso Ordine degli Architetti riguardo alle aree TR (ambito tematico n° 1), ove si invoca (del tutto impropriamente) l'inserimento nello strumento urbanistico generale di previsioni planivolumetriche e morfologiche di valenza prescrittiva e come tali limitative delle prerogative proprie della fase di progettazione architettonica.

---

Nei termini e nei limiti sopra specificati l'osservazione proposta dall'Ordine degli Architetti è dunque da ritenersi nel suo complesso MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO.

**Osservazione n° 106**

prot. n° 16744 del 11.05.2012

Richiedente: Gabrielli Gabriele

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

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

trattasi di edificio originato dalla civilizzazione e strutturazione agricola del territorio e costituente parte integrante del complesso colonico denominato 'Casa Rossa'. Per l'edificio di cui trattasi - che costituisce, nonostante le recenti trasformazioni, componente qualificata del patrimonio territoriale - appare obiettivamente appropriata e meritevole di conferma la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico adottato ("Classe 4 - Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto agli assetti territoriali di origine rurale").

**Osservazione n° 107**

prot. n° 16746 del 11.05.2012

Richiedente: Cardini Fiorenzo (Legale Rappresentante della Società EDIL DUE EFFE srl)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione **MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO**, disponendo l'identificazione della porzione di terreno - limitatamente alla parte non ricadente nelle *“aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori”* - come *“verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane”*, assoggettabile ad uso specialistico come *“area per il deposito o l'esposizione di merci e/o materiali all'aperto”* disciplinata dall'art. 170 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.

L'utilizzo dell'area per esposizione e rivendita di autovetture sarà comunque subordinato all'assunzione di specifico impegno convenzionale da parte dell'avente titolo alla delocalizzazione dell'attività ed alla cessione gratuita dell'area all'Amm./ne Comunale in caso di realizzazione dell'estensione del tracciato tramviario lungo la Via Charta '77.

**Osservazione n° 108**

prot. n° 16747 del 11.05.2012

Richiedente: Chiriatti Paolo (Legale Rappresentante della Costruzioni Margheri S.r.l. in liquidazione)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione - volta alla modifica sostanziale delle previsioni relative all'area di trasformazione TR 01a (S. Giusto a Signano) - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- a) in primo luogo non appare condivisibile quanto affermato dall'osservante in merito alla mancata adozione da parte dell'Amm./ne Comunale del Piano Attuativo proposto dalla Società Margheri Costruzioni S.p.a. entro i termini di validità delle previsioni relative all'area di trasformazione TR01a, pur in (asserita) presenza di tutti i presupposti necessari, in quanto:
- il "progetto di massima" predisposto dalla Società Margheri e presentato all'Amm./ne Comunale in data 24.04.2007, prot. 16139 - ai soli fini di una valutazione preliminare da parte della Commissione Urbanistica - consisteva in una mera proposta preliminare di Piano Attuativo, relativamente alla quale la Commissione (seduta n. 70 del 31.3.2008) ha espresso un parere di massima favorevole, dettando, tuttavia, alcune prescrizioni per la messa a punto definitiva del piano;
  - successivamente la Società Margheri ha presentato (in data 01.08.2008, prot. 31027) nuovi e diversi elaborati ad integrazione ed in parte in sostituzione dei precedenti, sottoposti alla valutazione della Commissione Urbanistica (seduta n. 72 in data 16.10.2008, con la partecipazione – in qualità di ospiti e di uditori - del Sindaco, della Giunta Comunale e del Direttore Generale, nonché degli Architetti Jean Pierre Buffi e Paolo Antonio Martini, progettisti della proposta di Piano Attuativo;
  - in tale sede: a) i progettisti hanno avuto l'occasione di illustrare le linee ispiratrici, le criticità, i punti di forza e gli eventuali sviluppi del progetto; b) i Commissari presenti e gli altri partecipanti alla seduta hanno fornito - come risulta dal verbale della seduta - *"spunti di riflessione sul tema dell'edificio a torre e sul ruolo dell'area di intervento in relazione al quartiere di San Giusto ed alla strutturazione del nuovo centro della città lungo l'asse del tracciato tranviario, come elementi utili per la messa a punto di successivi approfondimenti progettuali"*;
  - rispetto alle indicazioni fornite non è conseguito alcun affinamento della proposta progettuale, né sono intervenuti - tra la Società Margheri e l'Amm./ne Comunale – gli ulteriori contatti obiettivamente indispensabili per portare a compimento l'elaborazione del Piano, anche in ragione del rilevante quantitativo di opere di interesse pubblico da realizzarsi contestualmente alle opere di interesse privato;
  - da notizie di stampa risulta che dal 2008 il gruppo Margheri attraverso rilevanti difficoltà economiche, che hanno dato origine al procedimento fallimentare della Società, ad oggi dichiarato in via definitiva dal Tribunale di Firenze che ha respinto la richiesta di concordato preventivo;
- b) RESPINGE l'osservazione in ordine alla richiesta riproposizione delle previsioni edificatorie attribuite dal R.U. 2007 all'area di trasformazione TR 01a, in quanto:
- relativamente all'incremento del dimensionamento riferito alla nuova edificazione residenziale la proposta risulta priva di elementi di interesse per l'integrazione del *"Quadro previsionale strategico"* riferito al quinquennio 2012-2017. In tale arco temporale le esigenze di nuova edificazione residenziale nel quadrante territoriale di cui trattasi appaiono adeguatamente garantite dagli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico adottato;
  - relativamente alla previsione riferita alla struttura alberghiera la richiesta dell'osservante risulta in contrasto con la variante al Piano Strutturale adottata con Deliberazione C.C. n. 30 del 23.02.2012;
  - contrariamente a quanto affermato dall'osservante in merito alla non rispondenza delle nuove previsioni urbanistiche al razionale ed omogeneo utilizzo del territorio, la nuova pianificazione appare anzi in grado di garantire un più equilibrato inserimento nel contesto di riferimento (in particolare nella parte posta in adiacenza ai tessuti residenziali del quartiere di S. Giusto a Signano), offrendo al contempo un più ampio spettro di opzioni progettuali per l'iniziativa privata;

- l'asserita "*assenza di qualsiasi contesto motivazionale*" relativo alle nuove scelte di pianificazione relative all'area TR 01a appare priva di fondamento, alla luce di quanto specificato nell'allegato 3 alla "Relazione Tecnica", costituente parte integrante del nuovo Regolamento Urbanistico adottato con Deliberazione C.C. n. 31 del 23.02.2012;
- contrariamente a quanto affermato dall'osservante, le previsioni relative all'area di trasformazione TR 01a contenute nel previgente Regolamento Urbanistico non costituiscono "*diritti edificatori*" attribuiti alla Società Margheri, sui quali essa potesse fare in via permanente "*legittimo affidamento*", bensì mere facoltà edificatorie conformate pro-tempore dal Regolamento Urbanistico 2007 ed ormai decadute *ex lege* ai sensi dell'art. 55, comma 6, della L.R. n. 1/2005, al termine del relativo quinquennio di validità. In sede di nuova programmazione quinquennale le previsioni sull'area in questione sono state - motivatamente - modificate dal pianificatore comunale al fine di adattarele qualitativamente alle mutate esigenze pianificatorie dell'Ente.

**Osservazione n° 109**

prot. n° 16749 del 11.05.2012

Richiedente: Cardini Fiorenzo (Legale Rappresentante della Società EDIL DUE EFFE srl)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione - volta ad attribuire una autonoma capacità edificatoria alla porzione di terreno indicata dall'osservante (part. 68 e 273 del Foglio 14), modificando conseguentemente in modo sostanziale le previsioni riferite all'area di trasformazione TR 10a - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- la porzione di terreno si trova a circa 200 ml di distanza in linea d'aria dall'area di riqualificazione RQ 10a (area con deposito carburanti della Società Petroli Firenze). Al riguardo preme evidenziare che è attualmente in corso da parte della Prefettura di Firenze la predisposizione del Piano di Emergenza Esterna (PEE) di detto stabilimento a seguito della notifica per assoggettabilità dell'azienda alla normativa vigente in materia di rischio di incidente rilevante (art. 8 del D.Lgs. 334/99). Nell'ambito del PEE verranno pertanto definite - secondo valutazioni dei Vigili del Fuoco e degli altri Enti ed organi tecnici competenti - le zone circostanti allo stabilimento da considerarsi a rischio di incidente rilevante (zona di sicuro impatto, zona di danno, zona di attenzione);
- nel Regolamento Urbanistico adottato la porzione di terreno è ricompresa nell'area di trasformazione TR 10a, soggetta alla disciplina della perequazione urbanistica. Al riguardo occorre considerare che:
  - nello schema planimetrico di riferimento contenuto nella relativa 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' viene prefigurata una destinazione dell'area a parcheggio pubblico. Tale indicazione appare meritevole di conferma, data la posizione dell'area in una zona dell'abitato densamente edificata con carenza di spazi per parcheggio, né del resto si ravvisano a tal fine altre localizzazioni idonee all'interno del perimetro dell'area di trasformazione;
  - il trasferimento nella porzione di terreno di cui trattasi di parte della capacità edificatoria attribuita all'area di trasformazione TR 10a appare suscettibile di determinare squilibri nell'assetto insediativo prefigurato dal Regolamento Urbanistico adottato, finalizzato ad una *"più marcata definizione della forma urbana nell'estremità sud dell'abitato"*.

Per quanto sopra specificato la proposta risulta priva di elementi di interesse per la definizione del *"Quadro previsionale strategico"* riferito al quinquennio 2013-2018.

**Osservazione n° 110**

prot. n° 16750 del 11.05.2012

Richiedente: Cardini Franco

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Richiamato il parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale evidenzia che, contrariamente a quanto indicato dall'osservante (che allega erroneamente all'osservazione un estratto cartografico relativo al R.U. 2007) il manufatto risulta già classificato dal Regolamento Urbanistico adottato come "VS - volume secondario".

Nel senso sopra indicato l'osservazione è pertanto da ritenersi **MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**.

**Osservazione n° 111**

prot. n° 16751 del 11.05.2012

Richiedente: Fiorenzo Cardini / Stefania Pancani

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Richiamato il parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale specifica quanto segue:

- contrariamente a quanto indicato dagli osservanti (che allegano erroneamente all'osservazione un estratto cartografico relativo al R.U. 2007) il manufatto risulta già classificato dal Regolamento Urbanistico adottato come "VS - volume secondario";
- nel senso sopra indicato l'osservazione è pertanto da ritenersi MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO.

**Osservazione n° 112**

prot. n° 16752 del 11.05.2012

Richiedente: Cardini Fiorenzo, legale rappresentante Soc. "Edil DUE EFFE srl"

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione - volta alla realizzazione di *"fabbricati ad uso produttivo"* in una porzione di terreno posta in fregio alla Via Meucci - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- alla luce della variante adottata con Deliberazione C.C. n. 30 del 23.02.2012 la porzione di terreno indicata dall'osservante ricade nelle *"aree periurbane o residuali con permanenza di usi agricoli"* individuate dal Piano Strutturale. Come specificato dall'art. 67 delle relative Norme, in tali aree gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico, *"in coerenza con gli assetti definiti nell' "Atlante delle U.T.O.E.", sono essenzialmente finalizzati alla riqualificazione paesaggistica e ambientale e alla ricomposizione morfologica delle parti in condizioni di degrado, ai fini di un corretto reinserimento nel contesto di riferimento, alla salvaguardia dei corridoi ecologici, alla tutela indiretta delle emergenze storico-architettoniche, alla definizione della forma urbana"*;
- la proposta risulta in ogni caso priva di elementi di interesse per l'integrazione del *"Quadro previsionale strategico"* riferito al quinquennio 2013-2018. Nell'U.T.O.E. n° 9 in tale arco temporale il Regolamento Urbanistico adottato prevede numerosi interventi di nuova edificazione a fini produttivi (aree di trasformazione TR 09a, TR 09b, TR 09c, TR 09g, TR 09i). Non sussistono al momento nella zona ulteriori esigenze di edificazione a fini produttivi;
- sulla porzione di terreno sussiste la possibilità di realizzare un' *"area 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 applicazione della disciplina di cui all'art. 171 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.

**Osservazione n° 113**

prot. n° 16753 del 11.05.2012

Richiedente: Cardini Fiorenzo, legale rappresentante Soc. "Edil DUE EFFE srl"

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione - volta alla realizzazione di nuova edificazione a fini residenziali (o, in subordine, a fini produttivi) - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- alla luce della variante adottata con Deliberazione C.C. n. 30 del 23.02.2012 la porzione di terreno indicata dall'osservante ricade nelle *"aree periurbane o residuali con permanenza di usi agricoli"* individuate dal Piano Strutturale. Come specificato dall'art. 67 delle relative Norme in tali aree:
  - la residenza è consentita solo *"in edifici esistenti"*;
  - gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico, *"in coerenza con gli assetti definiti nell'Atlante delle U.T.O.E."*, sono essenzialmente finalizzati alla *riqualificazione paesaggistica e ambientale e alla ricomposizione morfologica delle parti in condizioni di degrado, ai fini di un corretto reinserimento nel contesto di riferimento, alla salvaguardia dei corridoi ecologici, alla tutela indiretta delle emergenze storico-architettoniche, alla definizione della forma urbana"*;
- la nuova edificazione proposta interessa una porzione di territorio nella quale insiste un complesso colonico di interesse storico-testimoniale (in parte alterato da recenti interventi di ristrutturazione) del quale sono ancora leggibili le relazioni con l'organizzazione fondiaria della pianura agricola;
- in ogni caso la proposta risulta priva di elementi di interesse per l'integrazione del *"Quadro previsionale strategico"* riferito al quinquennio 2013-2018. In tale arco temporale:
  - alla luce delle previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico adottato (in particolare degli interventi previsti nell'area di trasformazione TR 09h e nell'area di riqualificazione RQ 09e), non sussistono nella zona di Capannuccia ulteriori esigenze di nuova edificazione residenziale;
  - nell'U.T.O.E. n° 9 il Regolamento Urbanistico adottato prevede numerosi interventi di nuova edificazione a fini produttivi (aree di trasformazione TR 09a, TR 09b, TR 09c, TR 09g, TR 09i). Non sussistono pertanto nella zona ulteriori esigenze di edificazione a fini produttivi.

**Osservazione n° 114**

prot. n° 16754 del 11.05.2012

Richiedente: Borgi Maria Grazia / Borgi Maurizio / Borgi Renato / Borgi Vanna

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**, specificando quanto segue:

- il Piano Strutturale - alla luce della variante adottata con Deliberazione C.C. n° 30 del 23.02.2012 - include la porzione di terreno nelle *"aree periurbane o residuali con permanenza di usi agricoli"*, nelle quali la residenza è consentita solo *"in edifici esistenti"* (cfr. art. 67 delle Norme P.S.); coerentemente nel Regolamento Urbanistico adottato la porzione di terreno è inserita nelle *"aree di margine e/o intercluse prevalentemente ad uso agricolo"* disciplinate dall'art. 137 delle relative Norme per l'Attuazione;
- in ogni caso la proposta - volta all'attribuzione di capacità edificatoria alla vasta porzione di terreno *"nella disponibilità"* degli osservanti posta in zona pianeggiante in prossimità dell'abitato di Rinaldi - risulta priva di elementi di interesse per l'integrazione del *"Quadro previsionale strategico"* riferito al quinquennio 2013-2018. In tale arco temporale le esigenze di nuova edificazione residenziale nella zona di Rinaldi appaiono adeguatamente garantite dagli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico adottato (si consideri in particolare l'area di trasformazione TR 10a);
- la porzione di terreno si trova in adiacenza all'area di riqualificazione RQ 10a (area con deposito carburanti della Società Petroli Firenze). Al riguardo preme evidenziare che è attualmente in corso da parte della Prefettura di Firenze la predisposizione del Piano di Emergenza Esterna (PEE) di detto stabilimento a seguito della notifica per assoggettabilità dell'azienda alla normativa vigente in materia di rischio di incidente rilevante (art. 8 del D.Lgs. 334/99). Nell'ambito del PEE verranno pertanto definite - secondo valutazioni dei Vigili del Fuoco e degli altri Enti ed organi tecnici competenti - le zone circostanti allo stabilimento da considerarsi a rischio di incidente rilevante (zona di sicuro impatto, zona di danno, zona di attenzione). Eventuali ipotesi di edificazione della porzione di terreno di cui trattasi potranno pertanto essere prese in considerazione solo in caso di dismissione o rilocalizzazione in altro sito del deposito carburanti della Società Petroli Firenze.

**Osservazione n° 115**

prot. n° 16755 del 11.05.2012

Richiedente: Niccolai Giorgio / Vannini Meri

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

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

- la consistenza edilizia presente nella parte tergale del lotto e posta in aderenza all'edificio principale di riferimento presenta caratteristiche morfo-tipologiche e costruttive eterogenee, tipiche dei manufatti destinati a funzioni accessorie e/o di servizio. Nella fattispecie appare pertanto appropriata e meritevole di conferma la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico adottato ("VS - volumi secondari");
- in ordine alle ipotesi di intervento prospettate nell'osservazione si segnala che la destinazione d'uso per attività industriali e artigianali non è compresa tra quelle consentite nei *"tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati"*. Ai sensi dell'art. 180 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico *"le unità immobiliari e/o le aree legittimamente adibite all'esercizio di attività, o a forme di utilizzazione, che risultino in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal Regolamento Urbanistico (...) possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie"*.

**Osservazione n° 116**

prot. n° 16757 del 11.05.2012

Richiedente: Cini Andrea / Cirri Laura / Cirri Riccardo

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione - volta all'attribuzione di capacità edificatoria a fini residenziali ad una piccola porzione di terreno in località S. Colombano - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- trattasi di lotto di esigue dimensioni, nel quale appare assai problematica l'ipotizzata collocazione di un *"edificio residenziale monofamiliare con sviluppo su due livelli terra-tetto"*, anche in considerazione della presenza di pareti finestrate su uno dei lotti confinanti;
- la proposta risulta in ogni caso priva di elementi di interesse per l'integrazione del *"Quadro previsionale strategico"* riferito al quinquennio 2013-2018. In considerazione dell'insediamento P.E.E.P. recentemente ultimato nella zona di Badia a Settimo, non sussistono al momento ulteriori esigenze di interventi di nuova edificazione residenziale nel quadrante territoriale considerato.

Nella circostanza si rileva che il manufatto identificato come "TL - edifici e manufatti a trasformabilità limitata" risulta demolito a seguito del deposito della Denuncia Inizio Attività n° 746 del 30.07.2010. Appare pertanto necessario modificare la base cartografica e gli elaborati cartografici di livello C del Regolamento Urbanistico eliminando il manufatto di cui sopra.

**Osservazione n° 117**

prot. n° 16758 del 11.05.2012

Richiedente: Rorandelli Susanna, legale rappresentante "Immobiliare Emilia S.p.a."

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

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

- **RESPINGE** l'osservazione per quanto riguarda la richiesta di attribuire all'immobile una disciplina dei suoli idonea al suo consolidamento per la destinazione di magazzino/deposito di supporto ad attività di impresa edile. Alla luce della variante al Piano Strutturale adottata con Deliberazione C.C. n° 30 del 23.02.2012, in recepimento del nuovo P.T.C. provinciale, il manufatto e la sua area di pertinenza ricadono infatti all'interno del perimetro del territorio rurale, nel quale non è prevista la destinazione d'uso per depositi (si veda al riguardo l'art. 40 delle Norme del Piano Strutturale). In coerenza con la strumentazione sovraordinata nel Regolamento Urbanistico adottato l'immobile è collocato all'interno dell'ambito territoriale "*AT1 - Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno*", nel quale ogni uso o intervento deve favorire il raggiungimento degli obiettivi definiti dal Piano Strutturale, tra i quali la manutenzione del territorio rurale e la "*riqualificazione ambientale e paesaggistica, mediante superamento di situazioni localizzate di degrado ambientale*". E' pertanto da escludersi la proposta realizzazione di un "*ampio parcheggio scoperto a servizio dell'edificio principale*";
- **RESPINGE** l'osservazione per quanto riguarda la modifica di classificazione del manufatto adibito a magazzino, identificato dal Regolamento Urbanistico adottato come "TL - edifici e manufatti a trasformabilità limitata". Tale manufatto, seppur legittimato mediante condono edilizio, costituisce consistenza incongrua incompatibile dal punto di vista paesaggistico e ambientale con il contesto di riferimento, anche in considerazione dell'intervento P.E.E.P. recentemente ultimato nelle immediate vicinanze. Pertanto l'eventuale consolidamento del manufatto confligge con le finalità perseguite dal Regolamento Urbanistico nell'area interessata, volte al ripristino della continuità del territorio rurale.
- inoltre alla luce degli approfondimenti degli studi idraulici sul bacino del torrente Vingone e sul reticolo idrografico della Piana di Settimo, l'area in questione ricade in pericolosità idraulica "molto elevata" (I.4), ed è pertanto soggetta alle limitazioni di intervento di cui al D.P.G.R. n° 53/R del 25/10/2011 e di cui alla L.R. n° 21 del 2012;

**Osservazione n° 118**

prot. n° 16759 del 11.05.2012

Richiedente: Rorandelli Susanna, legale rappresentante "Immobiliare Emilia S.p.a."

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

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

- contrariamente a quanto indicato erroneamente nell'osservazione la porzione di terreno di proprietà dell'osservante non ricade nelle *"aree di margine e/o intercluse prevalentemente ad uso agricolo"* di cui all'art. 137 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, bensì - per la quasi totalità - all'interno del perimetro del territorio rurale, individuato dalla variante al Piano Strutturale (adottata con Deliberazione C.C. n° 30 del 23.02.2012) in conformità con il nuovo P.T.C. provinciale. Con riferimento alle vigenti norme regionali relative alle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola il Piano Strutturale non ammette all'interno del territorio rurale alcuna nuova edificazione ad uso *"produttivo e/o commerciale"* ma solo l'utilizzo degli edifici esistenti per le destinazioni d'uso consentite. Si veda al riguardo quanto specificato all'art. 40 delle relative Norme;
- inoltre alla luce degli approfondimenti degli studi idraulici sul bacino del torrente Vingone e sul reticolo idrografico della Piana di Settimo, l'area in questione ricade in pericolosità idraulica "molto elevata" (I.4), ed è pertanto soggetta alle limitazioni di intervento di cui al D.P.G.R. n° 53/R del 25/10/2011 e di cui alla L.R. n° 21 del 2012;
- le previsioni del Regolamento Urbanistico adottato, necessariamente conformi al Piano Strutturale, al nuovo P.T.C. provinciale, e ad esigenze di interesse pubblico quali la sicurezza idraulica, appaiono pertanto appropriate e meritevoli di conferma. E' dunque da escludersi la realizzazione di nuovi edifici ad uso *"produttivo e/o commerciale"* quali quello proposto.

**Osservazione n° 119**

prot. n° 16762 del 11.05.2012

Richiedente: Cardini Fiorenzo / Cardini Franco / Cardini Gabriele leg. rappr. "Az. Agr. Cardini Gabriele";

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Trattasi di annesso rurale in muratura, non ancora presente nella base cartografica utilizzata per l'elaborazione del Regolamento Urbanistico (Carta Tecnica Regionale in scala 1:2.000), la cui realizzazione è stata assentita dall'Amm./ne Comunale - previa approvazione di Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Aziendale (P.A.P.M.A.A.) - per funzioni accessorie e di supporto alle attività agricole aziendali.

Richiamato il parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale dispone pertanto la classificazione dell'annesso di cui trattasi come "VS - volume secondario", previa integrazione della base cartografica, evidenziando che tale classificazione rende senz'altro possibili gli *"eventuali futuri interventi per la ristrutturazione di edifici rurali"* auspicati dall'osservante.

Nel senso sopra specificato l'osservazione è pertanto da ritenersi **MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO**.

**Osservazione n° 120**

prot. n° 16783 del 11.05.2012

Richiedente: Baccetti Sandro / Gabbrielli Maria Gabbriella / Baldassarre Rosa

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 il proposto inserimento della porzione di viabilità privata ricadente nelle particelle 137 e 138 del Foglio di mappa 11 nei *"tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine"*. Analogamente si dispone l'inserimento della residua porzione di viabilità privata (ricadente nella particella 1141) nei *"tessuti produttivi saturi"*;
- RESPINGE l'osservazione per quanto riguarda il proposto inserimento di porzione della particella 290 del Foglio di mappa 11 nei *"tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine"*. Alla luce della prevalente connotazione produttiva della zona, e nella prospettiva dei futuri assetti insediativi conseguenti alla realizzazione del Piano Particolareggiato relativo all'area di trasformazione TR 06a\* (Loc. 'Padule' / area produttiva speciale ad integrazione di funzioni) appare nella fattispecie meritevole di conferma la previsione contenuta nel Regolamento Urbanistico adottato (*"tessuti produttivi saturi"*);
- ACCOGLIE l'osservazione per quanto riguarda la segnalazione di un errore materiale presente nella base cartografica utilizzata per gli elaborati di livello C del Regolamento Urbanistico adottato (Carta Tecnica Regionale in scala 1:2.000). Alla luce delle verifiche eseguite dai competenti uffici si dispone l'eliminazione della consistenza identificata come "VS - volume secondario" graficizzata all'interno della particella 138 del Foglio di mappa 11.

**Osservazione n° 121**

prot. n° 16813 del 11.05.2012

Richiedenti: Detti Iuri, Dommi Stefano

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Richiamato il parere reso dalla Commissione Urbanistica il Consiglio Comunale specifica quanto segue:

- la disciplina inerente la regolamentazione del traffico e della sosta esula dai contenuti specifici del Regolamento Urbanistico. In tal senso l'osservazione è da ritenersi pertanto NON PERTINENTE;
- nel merito specifico delle problematiche segnalate dagli osservanti - rilevata la sussistenza di elementi di interesse nelle proposte avanzate - si dispone la trasmissione di copia dell'osservazione all'Assessorato competente ed alla Polizia Municipale, al fine di consentire la valutazione analitica delle soluzioni prospettate nonché l'assunzione di eventuali determinazioni al riguardo.

**Osservazione n° 122**

prot. n° 16814 del 11.05.2012

Richiedenti: Detti Iuri, Dommi Stefano

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Richiamato il parere reso dalla Commissione Urbanistica il Consiglio Comunale specifica quanto segue:

- la disciplina inerente la regolamentazione del traffico e della sosta esula dai contenuti specifici del Regolamento Urbanistico. In tal senso l'osservazione è da ritenersi pertanto **NON PERTINENTE**;
- nel merito specifico delle problematiche segnalate dagli osservanti - rilevata la sussistenza di elementi di interesse nelle proposte avanzate - si dispone la trasmissione di copia dell'osservazione all'Assessorato competente ed alla Polizia Municipale, al fine di consentire la valutazione analitica delle soluzioni prospettate nonché l'assunzione di eventuali determinazioni al riguardo.

**Osservazione n° 123**

prot. n° 16815 del 11.05.2012

Richiedente: Bedeschi Daniele, legale rappresentante di "L.D.L. s.r.l."

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Alla luce delle motivazioni addotte dall'osservante e dei riscontri effettuati sulla documentazione agli atti dell'Amm./ne Comunale, e richiamato altresì il parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione **MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO**, specificando quanto segue:

- trattasi di fabbricato rurale risalente ad epoca antecedente al 1940, di modesto interesse storico-testimoniale ed in condizioni di degrado tali da rendere problematici o impraticabili eventuali interventi di recupero. Appare pertanto opportuno riclassificare l'edificio di cui trattasi come "Classe 6 - Edifici e/o complessi edilizi di modesto interesse architettonico e/o storico-testimoniale";
- ricadendo l'immobile nei "*tessuti produttivi consolidati*" disciplinati dall'art. 128 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, è da ritenersi che gli interventi di sostituzione edilizia consentiti dall'art. 111 delle Norme medesime possano dar luogo nella fattispecie alla ricostruzione di consistenze edilizie anche di diversa natura morfo-tipologica, fermi restando i limiti di edificabilità e le destinazioni d'uso prescritte dall'art. 128 sopracitato.

**Osservazione n° 124**

prot. n° 16820 del 11.05.2012

Richiedente: Capresi Claudio / Capresi Fabiola / Capresi Marzia / Cipriano Filomena / Grazzi Graziella

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione **MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO**, nei termini di seguito specificati:

- **ACCOGLIE PARZIALMENTE** l'osservazione per quanto riguarda l'ampliamento della perimetrazione che identifica l'uso specialistico (edificazione esistente a destinazione turistico-ricettiva nelle aree urbane / art. 163 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico adottato) al fine di includere l'area verde di proprietà adiacente al parcheggio riservato alla clientela, al netto delle porzioni destinate all'estensione del tracciato tramviario ed a parcheggio pubblico;
- **RESPINGE** l'osservazione per quanto riguarda l'inserimento di tutta la particella 1328 nei *"tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati"*, trattandosi nella fattispecie di area verde avente funzione di complementarietà ambientale e funzionale con i tessuti insediativi presenti lungo la direttrice di Via Pisana (complesso alberghiero compreso), ancor più importante e qualificante in prospettiva in ragione dei nuovi assetti viabilistici e della prevista estensione del tracciato tramviario. Per tale porzione appare pertanto appropriata e meritevole di conferma la previsione contenuta nel Regolamento Urbanistico vigente e adottato (*"verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso provato nelle aree urbane"*);
- per consentire una corretta collocazione di eventuali ampliamenti del complesso alberghiero appare opportuno inserire tutta la particella 1333 nei *"tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine"*, operando in tal senso una parziale rettifica delle previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico vigente e adottato.

**Osservazione n° 125**

prot. n° 16821 del 11.05.2012

Richiedente: Merlini Gianni

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

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

trattasi di edificio originato dalla civilizzazione e strutturazione agricola del territorio e costituente parte integrante del complesso colonico denominato 'L'Opia'. Per l'edificio di cui trattasi - che costituisce, nonostante le recenti trasformazioni, componente qualificata del patrimonio territoriale - appare appropriata l'attribuzione della Classe 4, riferita agli "edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto agli assetti territoriali di origine rurale".

Richiamate altresì le controdeduzioni alle osservazioni proposte dall'Ufficio di Piano, si dispone la modifica della classificazione del fabbricato di cui alla particella 16 del Foglio 64 (erroneamente classificato come "Classe 8 - Edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati privi di interesse architettonico o morfologico") attribuendo al medesimo la Classe 4. Trattasi nella fattispecie del fabbricato principale del complesso colonico denominato 'L'Opia', risalente ad epoca antecedente al 1940 e costituente anch'esso componente qualificata - per tipologia, morfologia e caratteri costruttivi - del patrimonio territoriale.

**Osservazione n° 126**

prot. n° 16822 del 11.05.2012

Richiedente: Geom. Sarri Stefano

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO, nei termini di seguito specificati:

- RESPINGE l'osservazione per quanto riguarda la proposta modifica dell'art. 124, punto 8, e dell'art. 125, punto 7, delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, nella parte in cui prevedono limiti alla possibilità di realizzazione di volumi e/o manufatti accessori in misura superiore al 20% del volume (V) legittimo dell'edificio principale di riferimento. La limitazione di cui trattasi - che trova tra l'altro diretto riferimento nell'art. 3, comma 1, lett. e.6), del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. - è volta a garantire nei singoli lotti urbanistici un giusto equilibrio dimensionale tra fabbricato principale e consistenze pertinenziali, come tale appare meritevole di piena conferma, anche per quanto riguarda la proporzione massima (50%) stabilita per la superficie coperta (Sc);
- in ordine al richiesto incremento di superficie utile lorda (Sul) nei tessuti produttivi, *“senza incremento volumetrico”*, occorre rilevare che gli incrementi di Sul consentiti nei tessuti disciplinati dagli artt. 127, 128 e 129 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico sono espressamente previsti *“in aggiunta alle disposizioni dettate dalle norme di cui al Titolo VII Capo III in funzione della classificazione attribuita ai singoli edifici e/o complessi edilizi”*. Tali incrementi sono quindi riferiti ad ampliamenti volumetrici non riconducibili alla ristrutturazione edilizia o alla sostituzione edilizia a parità di volume (interventi per i quali sono fissati limiti ad eventuali incrementi di Sul). Tuttavia a tale riguardo ACCOGLIE PARZIALMENTE l'osservazione, ritenendo opportuno affinare la formulazione dei richiamati articoli per eliminare ogni incertezza interpretativa;
- RESPINGE l'osservazione per quanto riguarda l'eliminazione della prescrizione tesa a impedire nei frazionamenti immobiliari *“la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a mq 38”*. Tale limitazione, volta a contrastare fenomeni sempre più frequenti di parcellizzazione speculativa dell'edificato esistente, suscettibili di determinare degrado abitativo e tensione sociale, appare pienamente condivisibile e meritevole di conferma. Preme altresì evidenziare che i tagli inferiori a 38 mq configurano alloggi inadatti ad ospitare giovani coppie e comunque altamente disagiati anche per soggetti singoli.

**Osservazione n° 127**

prot. n° 16830 del 11.05.2012

Richiedente: Galardini Massimo

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Alla luce delle motivazioni addotte dall'osservante e dei riscontri effettuati sulla documentazione agli atti dell'Amm./ne Comunale, e richiamato altresì il parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione **MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**, specificando quanto segue:

trattasi di edificio rurale - risalente verosimilmente ad epoca di poco successiva alla II Guerra Mondiale - che presenta elementi di interesse sotto il profilo morfo-tipologico, risultando altresì sostanzialmente coerente con il contesto collinare di riferimento.

Appare pertanto opportuno modificare la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico adottato ("VS - volumi secondari"), riclassificando l'edificio come "Classe 7 - edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati di interesse architettonico o morfologico".

**Osservazione n° 128**

prot. n° 16831 del 11.05.2012

Richiedente: Morandi Uliana / Calubani Giuseppe

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Alla luce delle motivazioni addotte dagli osservanti e dei riscontri effettuati sulla documentazione agli atti dell'Amm./ne Comunale, e richiamato altresì il parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione **MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO**, specificando quanto segue:

trattasi di edificio multipiano realizzato in epoca successiva al 1940, nel quale si riscontrano elementi di interesse morfo-tipologico, anche in rapporto al contesto urbano di riferimento. Si dispone pertanto la riclassificazione dell'immobile di cui trattasi nel modo seguente:

“Classe 9 - edifici multipiano o comunque aggregati di interesse architettonico o morfologico”.

**Osservazione n° 129**

prot. n° 16837 del 11.05.2012

Richiedente: Raveggi Gennaro

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione - volta all'attribuzione di capacità edificatoria a fini residenziali ad una porzione di terreno in località S. Colombano - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- trattasi di porzione di terreno retrostante ai tessuti edificati attestati sul fronte strada, accessibile solo mediante viabilità privata di pertinenza gravante come servitù su altre particelle catastali confinanti;
- la proposta risulta in ogni caso priva di elementi di interesse per l'integrazione del "*Quadro previsionale strategico*" riferito al quinquennio 2013-2018. In considerazione dell'insediamento P.E.E.P. recentemente ultimato nella zona di Badia a Settimo, non sussistono al momento ulteriori esigenze di interventi di nuova edificazione residenziale nel quadrante territoriale considerato.

**Osservazione n° 130**

prot. n° 16838 del 11.05.2012

Richiedente: Melone Maria, legale rappresentante Soc. "Monica e Marco Immobiliare s.r.l."

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Il fabbricato oggetto di osservazione non è presente nella base cartografica utilizzata per l'elaborazione del Regolamento Urbanistico (Carta Tecnica Regionale in scala 1:2.000). Alla luce delle motivazioni addotte dall'osservante e dei riscontri effettuati sulla documentazione agli atti dell'Amm./ne Comunale - e richiamato altresì il parere reso dalla Commissione Urbanistica - il Consiglio Comunale dispone la classificazione dell'edificio di cui trattasi come "Classe 8 - Edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati privi di interesse architettonico o morfologico", previa integrazione della base cartografica.

Nel senso sopra specificato l'osservazione è pertanto da ritenersi **MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**.

**Osservazione n° 131**

prot. n° 16839 del 11.05.2012

Richiedente: Melone Maria, legale rappresentante Soc. "Monica e Marco Immobiliare s.r.l."

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

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

trattasi di manufatto destinato a funzioni accessorie e/o di servizio, facente parte di un tessuto residenziale con il quale sussistono, o possono essere agevolmente create, dirette relazioni funzionali, oltreché chiaramente distinguibile - per le diverse caratteristiche tipologiche, formali e costruttive - dagli edifici adibiti ad uso primario presenti nelle immediate vicinanze.

Per il manufatto di cui trattasi appare pertanto appropriata e meritevole di conferma la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico adottato ("VS - volume secondario").

**Osservazione n° 132**

prot. n° 16840 del 11.05.2012

Richiedente: Melone Maria, legale rappresentante Soc. "Monica e Marco Immobiliare s.r.l."

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

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

trattasi di consistenza edilizia costituita da un solo piano f.t., di altezza verosimilmente insufficiente per il raggiungimento di requisiti igienico-sanitari idonei alla permanenza continuativa di persone e comunque dalle caratteristiche morfo-tipologiche proprie dei manufatti da adibirsi a funzioni accessorie e/o di servizio.

Per la consistenza edilizia di cui trattasi appare pertanto appropriata e meritevole di conferma la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico adottato ("VS - volume secondario").

In ordine alla legittimità dello stato di fatto rilevabile dalla documentazione fotografica - rispetto al quale dalle ricerche al momento eseguite non è emersa la sussistenza di titoli abilitativi - si dà mandato ai competenti uffici di operare ulteriori accertamenti.

**Osservazione n° 133**

prot. n° 16841 del 11.05.2012

Richiedente: Melone Maria, legale rappresentante Soc. "Monica e Marco Immobiliare s.r.l."

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

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

- trattasi di porzione di terreno in gran parte inedificata che svolge un ruolo di complementarità ambientale e funzionale ai tessuti residenziali contigui. Per tale area appare appropriata e meritevole di conferma la previsione contenuta nelle cartografie di livello A del Regolamento Urbanistico adottato (*"verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane"*).

**Osservazione n° 134**

prot. n° 16842 del 11.05.2012

Richiedente: Fioravanti Elio

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Esaminati i contenuti dell'osservazione e la disciplina relativa all'area di trasformazione TR 04f (Via Romero / integrazione residenziale) - comprendente porzioni di terreno di proprietà comunale e particolarmente connotata dalla rilevanza dei benefici pubblici correlati agli interventi privati - e richiamato altresì il parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene che la problematica evidenziata dall'osservante possa essere risolta prevedendo, come modalità di attuazione alternativa al Progetto Unitario di iniziativa privata, la possibile formazione di un Progetto Unitario o di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, all'interno del quale potranno essere individuate singole Unità di Intervento afferenti ai diversi soggetti titolari di quantità edificabili attribuite sulla base della disciplina della perequazione urbanistica, cui è soggetta l'area di trasformazione di cui trattasi.

In tal senso l'osservazione è da ritenersi MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO.

**Osservazione n° 135**

prot. n° 16843 del 11.05.2012

Richiedente: Fioravanti Elio

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica e premesso che:

- contrariamente a quanto sostenuto dall'osservante, l'impossibilità di procedere nell'attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico 2007 riferite alla vecchia area di completamento CP 04b non può essere imputata a responsabilità dell'Amm./ne Comunale in quanto l'accesso all'area medesima da Via Romero risulta formalmente assicurato fin dal 2009 (atto di ricognizione catastale stipulato in data dal 21.04.2009, rep. 61436) mediante riconoscimento di specifica servitù di passo pedonale e carrabile sul fondo confinante di proprietà comunale;
- lo stesso lotto risultava peraltro in passato dotato di ulteriori accessi venuti meno nel tempo per iniziative liberamente poste in atto dal medesimo osservante;

tutto ciò premesso, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione **MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO**, ritenendo compatibile con il contesto insediativo di riferimento un incremento da 200 a 300 mq della superficie utile lorda (Sul) edificabile a fini residenziali nella nuova area di completamento CP 04b (Via Romero / integrazione residenziale), senza modifiche del relativo perimetro.

Il parziale accoglimento della presente osservazione - in considerazione delle riduzioni di dimensionamento conseguenti alle controdeduzioni alle osservazioni nn° 103, 149 e 150 - non confligge con il dichiarato obiettivo di non incrementare - per il quinquennio 2013-2018 - il dimensionamento complessivo prelevato dal Piano Strutturale per nuova edificazione residenziale, mantenendo sostanzialmente inalterato il quantitativo totale fissato nella precedente programmazione quinquennale.

**Osservazione n° 136**

prot. n° 16844 del 11.05.2012

Richiedente: Sivieri Davide Marcello (Amministratore Unico della Società PLUM s.r.l.)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**, specificando quanto segue:

- il proposto incremento della capacità edificatoria attribuita all'area di riqualificazione RQ 04d - con modifica del 'premio di edificabilità' dal 10% al 20% del volume (V) legittimo esistente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, comportante prelievo dai dimensionamenti attribuiti dal Piano Strutturale all'U.T.O.E. n° 4 (Scandicci / Nuovo Centro) - risulta privo di elementi di interesse per l'integrazione del "*Quadro previsionale strategico*" riferito al quinquennio 2013-2018. La consistenza volumetrica del complesso edilizio esistente e la disciplina di trasformazione definita dal Regolamento Urbanistico adottato prefigurano infatti un intervento di sostituzione edilizia calibrato e suscettibile di garantire un corretto inserimento nel contesto insediativo di riferimento;
- in ordine alla auspicata possibilità di *sviluppare l'edificio o gli edifici di progetto in altezza per un numero di piani adeguato* si rileva che la disciplina contenuta nella 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' prescrive solo la "*realizzazione di un nuovo edificio o complesso edilizio qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e correttamente inserito nel contesto di riferimento*", ponendo quindi l'accento sulla qualità progettuale dell'intervento e sulla sua corretta relazione plano-altimetrica con l'edificato esistente, senza alcun limite predeterminato di altezza massima.

**Osservazione n° 137**

prot. n° 16845 del 11.05.2012

Richiedente: Bigi Riccardo

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

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

- la porzione di terreno di proprietà dell'osservante ricade all'interno della cassa di esondazione di tipo "A" individuata dal vigente Piano di Bacino - stralcio "*rischio idraulico*" in destra idrografica del torrente Pesa ed è soggetta a vincolo di inedificabilità. In ordine alla proposta volta alla realizzazione di un' "*area per campeggi*" RESPINGE pertanto l'osservazione, in quanto obiettivamente incompatibile con le previsioni del Piano di Bacino volte alla riduzione del rischio idraulico.

Riguardo alla disciplina dei suoli relativa alla porzione di terreno di cui trattasi si richiamano altresì le controdeduzioni alle osservazioni proposte dalla Giunta Comunale - nella parte ove si segnala l'insussistenza nel breve-medio periodo di esigenze di realizzazione di "*impianti, attrezzature, servizi (pubblici o di interesse pubblico) e infrastrutture che per rilevanza e/o bacino di utenza rivestono interesse sovracomunale*" nella fascia ripariale del torrente Pesa - in accoglimento delle quali la porzione di terreno di cui trattasi viene inserita nelle "*aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva*" (nella fattispecie nell'ambito territoriale AT6 - "*Fascia ripariale della Pesa*").

**Osservazione n° 138**

prot. n° 16846 del 11.05.2012

Richiedente: Brilli Marco (Presidente della Società S.ECO.S. srl) e Gheri Marisa

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Richiamate le finalità perseguite dal Regolamento Urbanistico adottato, espressamente volte al *“rafforzamento del tessuto economico locale mediante sostegno alla produzione qualificata e ai livelli occupazionali”*, nonché il parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO, ritenendo opportuno inserire parte della particella 937 del Foglio di mappa 6 - con esclusione della porzione identificata dal Piano Strutturale come appartenente ai *“tessuti storici”* dell'abitato di Borgo ai Fossi - nei *“tessuti produttivi consolidati”* disciplinati dall'art. 128 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.

**Osservazione n° 139**

prot. n° 16847 del 11.05.2012

Richiedente: Pandolfi Patrizio (Legale rappresentante della Marini Pandolfi s.p.a.)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Richiamate le controdeduzioni alle osservazioni proposte dalla Giunta Comunale - volte tra l'altro all'elevazione del limite massimo di superficie di vendita (Sv) nei *"tessuti insediativi prevalentemente produttivi"* (APC 3) da 1.000 mq a 1.500 mq per lotto urbanistico di riferimento - nonché il parere reso in merito dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO.

Si dispone pertanto l'adeguamento della tabella di cui all'art. 11, punto 2, della *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'Allegato 'D' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.

**Osservazione n° 140**

prot. n° 16854 del 12.05.2012

Richiedente: Coordinamento Territoriale Scandicci dei professionisti operanti nel settore dell'edilizia, dell'architettura e dell'urbanistica

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO nei termini di seguito specificati:

- RESPINGE l'osservazione per quanto riguarda l'eliminazione della prescrizione tesa a impedire nei frazionamenti immobiliari la realizzazione di unità ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a mq 38. Tale limitazione, volta a contrastare fenomeni sempre più frequenti di parcellizzazione speculativa dell'edificato esistente, suscettibili di determinare degrado abitativo e tensione sociale, appare pienamente condivisibile e meritevole di conferma. Preme altresì evidenziare che i tagli inferiori a 38 mq configurano alloggi inadatti ad ospitare giovani coppie e comunque altamente disagiati anche per soggetti singoli;
- riguardo a quanto sopra specificato occorre segnalare che l'omessa estensione della limitazione di cui trattasi agli edifici di Classe 8 consegue ad un mero disguido tecnico verificatosi in sede di conversione della normativa nel formato '.pdf'. Si richiamano a tale proposito le controdeduzioni alle osservazioni proposte dall'Ufficio di Piano;
- gli incrementi di Sul consentiti nei tessuti disciplinati dagli artt. 127, 128 e 129 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico sono espressamente previsti *"in aggiunta alle disposizioni dettate dalle norme di cui al Titolo VII Capo III in funzione della classificazione attribuita ai singoli edifici e/o complessi edilizi"*. Tali incrementi sono quindi riferiti ad ampliamenti volumetrici non riconducibili alla ristrutturazione edilizia o alla sostituzione edilizia a parità di volume (interventi per i quali sono fissati limiti ad eventuali incrementi di Sul). Tuttavia a tale riguardo ACCOGLIE PARZIALMENTE l'osservazione, ritenendo opportuno affinare la formulazione dei richiamati articoli per eliminare ogni incertezza interpretativa;
- RESPINGE l'osservazione per quanto riguarda la proposta modifica dell'art. 124, punto 8, e dell'art. 125, punto 7, delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, nella parte in cui prevedono limiti alla possibilità di realizzazione di volumi e/o manufatti accessori in misura superiore al 20% del volume (V) legittimo dell'edificio principale di riferimento. La limitazione di cui trattasi - che trova tra l'altro diretto riferimento nell'art. 3, comma 1, lett. e.6), del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. - è volta a garantire nei singoli lotti urbanistici un giusto equilibrio dimensionale tra fabbricato principale e consistenze pertinenziali, come tale appare meritevole di piena conferma, anche per quanto riguarda la proporzione massima (50%) stabilita per la superficie coperta (Sc). Per quanto riguarda le strutture (fotovoltaiche o meno) aventi funzione ombreggiante di spazi a parcheggio, possono essere ragionevolmente escluse dal computo della superficie coperta (Sc) solo le coperture ad elementi discontinui e/o i pergolati non suscettibili di offrire protezione stabile e continua dagli eventi atmosferici;
- richiamate le controdeduzioni alle osservazioni proposte dall'Ufficio di Piano, ACCOGLIE l'osservazione per quanto riguarda il ripristino dei numeri identificativi delle classi di edifici negli elaborati cartografici di livello C. Trattasi nella fattispecie di mero disguido tecnico verificatosi in sede di conversione degli elaborati nel formato '.pdf';
- ACCOGLIE PARZIALMENTE l'osservazione per quanto riguarda la proposta redazione di *"quadri sinottici"* e *"strumenti di riepilogo"* idonei a rendere di più immediata consultazione l'elenco degli interventi ammissibili in funzione della disciplina dei suoli, della classificazione del singolo edificio, delle condizioni di fattibilità imposte da norme sovraordinate, etc.: se da un lato appare certamente inopportuno dotare il Regolamento Urbanistico di un doppio riferimento di valenza normativa, suscettibile di determinare contraddizioni interne allo strumento alimentando dubbi interpretativi, dall'altro può essere convenientemente attribuito al Settore Edilizia Urbanistica - una volta intervenuta la definitiva approvazione del R.U. - il compito di predisporre un utile repertorio sinottico/riepilogativo di valenza

informativa/orientativa atto a favorire una più rapida e semplice consultazione dello strumento urbanistico da parte di cittadini e professionisti.

Per quanto riguarda infine le ipotesi di riorganizzazione sito web del Comune di Scandicci - argomento NON PERTINENTE con i contenuti del Regolamento Urbanistico - appare opportuno, trattandosi di proposte in larga misura condivisibili, trasmettere copia dell'osservazione agli uffici comunali competenti.

**Osservazione n° 141**

prot. n° 16855 del 12.05.2012

Richiedente: D'Uva Luigino

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica - e tenuto conto di quanto evidenziato dall'osservante, in rappresentanza di tutti gli aventi titolo - il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione **MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO**, disponendo l'incremento della capacità edificatoria dell'area di trasformazione TR 09b (Via Meucci / insediamenti produttivi) da 15.000 a 17.000 mq di superficie utile lorda (Sul).

Il parziale accoglimento della presente osservazione si pone in coerenza con le finalità perseguite dal Regolamento Urbanistico adottato, dichiaratamente volte al *“rafforzamento del tessuto economico locale mediante sostegno alla produzione qualificata e ai livelli occupazionali”*. A seguito di verifiche tecniche eseguite dai competenti uffici l'incremento di capacità edificatoria sopra indicato risulta altresì compatibile con la reperibilità dei quantitativi minimi obbligatori degli standard urbanistici (pubblici e privati) previsti per legge.

**Osservazione n° 142**

prot. n° 16858 del 12.05.2012

Richiedente: Sodi Saverio

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

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

- il Regolamento Urbanistico attribuisce la Classe 3 ad edifici o complessi edilizi identificati dal Piano Strutturale come invarianti strutturali del territorio in quanto immobili "di valore storico-architettonico". Trattasi nella fattispecie di edifici o complessi edilizi *"che, in larga parte originati dalla civilizzazione e strutturazione agricola del territorio, costituiscono, nella loro configurazione tipologica ed architettonica nonché nella localizzazione e distribuzione territoriale, strutture fondamentali del paesaggio pedecollinare e collinare, ovvero componenti qualificate dell'organizzazione fondiaria della pianura agricola e/o dei tessuti storici"* (art. 108, punto 1, delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico);
- la proposta modifica della disciplina di cui all'art. 108 sopracitato, finalizzata a consentire sugli edifici o complessi edilizi di Classe 3 ampliamenti *una tantum* fino a 200 mc di volume (V) aggiuntivo, appare suscettibile di determinare trasformazioni incompatibili con le esigenze di tutela degli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore di tale classe di immobili.

In ordine alla asserita disponibilità alla rimozione di un annesso precario su cui pende ricorso al T.A.R. Toscana avverso ad un diniego di condono, occorre rilevare che la demolizione di opere abusive costituisce obbligo di legge e non può essere in nessun caso proposta come forma di compensazione in caso di accoglimento parziale o totale di osservazioni agli strumenti urbanistici in corso di formazione.

**Osservazione n° 143**

prot. n° 16859 del 12.05.2012

Richiedente: Pucci Silvano (Legale Rappresentante della Soc. 'Pucci Silvano s.a.s di Pucci Silvano &amp; C.')

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

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

- è priva di fondamento l'affermazione secondo cui il Regolamento Urbanistico adottato assumerebbe *"che l'area di proprietà sia edificata, indicando sulla medesima manufatti edilizi per una consistenza pari a 520,00 mq circa"*. Trattasi nella fattispecie di consistenze presenti nella base cartografica di riferimento (Carta Tecnica Regionale in scala 1:2.000), graficizzate dal cartografo regionale sulla base di fotointerpretazioni di riprese aeree, non certo di previsioni urbanistiche attribuibili alla pianificazione comunale;
- la proposta riduzione della superficie assoggettata alla disciplina di cui all'art. 170 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, associata al richiesto inserimento di una attività di deposito e stoccaggio di materiali edili e/o di messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione (art. 171), certamente non contribuisce, come affermato dall'osservante, *"al superamento delle criticità e/o situazioni di degrado urbanistico della zona"*, configurando obiettivamente assetti assai meno qualitativi di quelli previsti dallo strumento adottato, estesi per di più ad ulteriori porzioni di terreno finora non trasformato;
- preme evidenziare che le *"aree per il deposito o l'esposizione di merci e/o materiali all'aperto"* non costituiscono una particolare tipologia di 'zone speciali a basso indice di edificabilità' - cioè zone deputate nelle quali è univocamente previsto l'insediamento di attività di deposito o esposizione di merci e/o materiali a titolo permanente - bensì aree sostanzialmente inedificabili (si veda al riguardo la disciplina dei suoli del Regolamento Urbanistico vigente e 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 tal senso non è condivisibile la proposta di modificare la disciplina di cui ai citati artt. 170 e 171 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, estendendo fino a 250 mq la superficie coperta (Sc) dei manufatti consentiti in ciascuna area soggetta ad uso specialistico. La disciplina vigente, evidentemente tesa a garantire la reversibilità degli interventi attuabili nelle aree di cui trattasi - privilegiando dichiaratamente, non a caso, il deposito e l'esposizione a cielo libero - appare del tutto coerente con le finalità perseguite dal Regolamento Urbanistico e come tale meritevole di piena conferma.

**Osservazione n° 144**

prot. n° 16861 del 12.05.2012

Richiedente: Baldini Gino

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale evidenzia che l'osservazione non propone di fatto alcuna modifica alla disciplina contenuta nel Regolamento Urbanistico adottato. Riguardo alla richiesta determinazione e corresponsione dell'indennità risarcitoria per asserita reiterazione di vincolo preordinato all'esproprio sulle aree di proprietà dell'osservante a mezzo dell'atto adottato, si precisa che la stessa esula dai contenuti propri dello strumento urbanistico. In tal senso l'osservazione è da ritenersi pertanto **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO** in quanto **NON PERTINENTE**.

In ordine alla trattazione degli aspetti evidenziati nell'osservazione si precisa che, una volta approvato in via definitiva il Regolamento Urbanistico, l'osservante potrà formulare - ove ne ricorrano i presupposti - apposita istanza agli uffici comunali competenti.

Nella circostanza è opportuno segnalare il parere reso sull'osservazione n° 101 (prot. 16720 dell'11.05.2012) proposta dalla Provincia di Firenze, ove si evidenzia:

- la necessità di estendere la previsione di destinazione pubblica (*“aree per il verde pubblico / di progetto”* e *“aree per parcheggi pubblici / di progetto”*) - e con essa il vincolo preordinato all'esproprio - ai beni immobili oggetto di segnalazione da parte della Provincia di Firenze, comprendenti una ulteriore porzione della particella 779, nonché le particelle 780 e 781 del Foglio di Mappa n° 1 - di proprietà dell'osservante - in quanto interessati dalle opere previste nel progetto preliminare del *“Parcheggio Scambiatore di Badia a Settimo e passerella di collegamento con la Stazione ferroviaria di San Donnino”*, approvato con Deliberazione della Giunta Provinciale n° 46 del 27.03.2012;
- l'opportunità di estendere la previsione di destinazione pubblica (*“aree per il verde pubblico / di progetto”*) - e con essa il vincolo preordinato all'esproprio - alla porzione residua della particella 779 del Foglio di mappa 1, al fine di assicurare una migliore rispondenza della previsione di cui trattasi all'effettivo stato dei luoghi, evitando altresì la creazione di una piccola parte residuale di terreno privato interclusa tra il Fosso Dogaione (a sud) e le aree pubbliche di corredo alla passerella (a nord).

**Osservazione n° 145**

prot. n° 16862 del 12.05.2012

Richiedente: Bucelli Renato

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione - volta alla modifica delle previsioni riguardanti l'area di riqualificazione RQ 05d (Via di Sollicciano / riconversione funzionale di struttura specialistica) ed dei contenuti della relativa 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' - MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO, nei termini di seguito specificati:

- ACCOGLIE l'osservazione per quanto riguarda lo scorporo dalla perimetrazione dell'area di riqualificazione della piccola porzione di terreno che funge da accesso anche ad altre proprietà (particella 2632 del Foglio 8). In tal senso - richiamate anche al riguardo le controdeduzioni alle osservazioni proposte dall'Ufficio di Piano - appare condivisibile quanto evidenziato dall'osservante;
- RESPINGE l'osservazione per quanto riguarda il richiesto incremento (da 200 a 300 mq di Sul) del quantitativo di edificabilità aggiuntiva in caso di conservazione anche parziale delle consistenze edilizie esistenti. Tale incremento appare infatti suscettibile di rendere vantaggiosa tale opzione in luogo di quella - certamente più qualitativa ed auspicabile - che attribuisce un 'premio di edificabilità' di 450 mq di Sul a fronte di un intervento di totale riconfigurazione insediativa del sito con integrale demolizione delle consistenze esistenti;
- RESPINGE l'osservazione per quanto riguarda la richiesta eliminazione del limite dimensionale minimo di 45 mq di superficie utile abitabile (Sua) per alloggio. Tale limite - prescrizione uniformemente adottata dall'Amm./ne Comunale per gli interventi di nuova edificazione residenziale previsti nelle aree TR e RQ ricadenti aree urbane - è teso a garantire livelli minimi di qualità insediativa per le nuove edificazioni residenziali e come tale appare meritevole di conferma. L'esenzione da detto limite è opportunamente prevista solo per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica e per gli alloggi di edilizia residenziale privata con finalità sociali realizzati ai sensi dell'art. 23 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.

Riguardo agli altri aspetti evidenziati nell'osservazione si specifica quanto segue:

- per mero errore materiale incorso in fase di impaginazione la scheda risulta carente dello 'schema planimetrico di riferimento' contenente l'identificazione delle due Unità di Intervento. Per quanto riguarda l'Unità di Intervento n° 2 - soggetta a cessione gratuita per interventi di edilizia residenziale pubblica con finalità sociali - essa deve intendersi corrispondente alle particelle 110 e 2696 del Foglio 8. Per la fase di approvazione del Regolamento Urbanistico si dispone pertanto la necessaria integrazione della 'scheda normativa e di indirizzo progettuale';
- la cessione gratuita della porzione di terreno corrispondente all'Unità di Intervento n° 2 costituisce misura compensativa, in termini di beneficio pubblico, dell'edificabilità attribuita a fini residenziali privati, ed in quanto tale non può essere portata a scomputo del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione. Diversamente, la realizzazione diretta da parte del soggetto attuatore di opere di urbanizzazione interne e/o esterne al comparto (ivi compresa la realizzazione di parcheggi pubblici) è certamente ammissibile a scomputo;
- il regime dei suoli (aree private, aree pubbliche, aree private ad uso pubblico, eventuali servitù di passo etc.) costituisce contenuto specifico del Progetto Unitario e della relativa convenzione; esso deve essere quindi necessariamente definito in tale sede in funzione delle soluzioni progettuali prescelte.

**Osservazione n° 146**

prot. n° 16863 del 12.05.2012

Richiedente: Barbetti Carla

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica e premesso che:

- nel Regolamento Urbanistico 2007 l'area di proprietà dell'osservante era ricompresa in un comparto edificatorio soggetto a perequazione urbanistica (area di trasformazione TR 10a);
- tale previsione urbanistica non è stata realizzata non già per le *"consistenti opere e/o attrezzature pubbliche"* poste a carico degli attuatori, come affermato dall'osservante, bensì a causa dell'inerzia degli aventi titolo e della loro indisponibilità a dar corso concordemente all'intervento previsto;
- il Regolamento non attribuisce capacità edificatoria facendo ricorso ad indici di fabbricabilità fondiaria o territoriale, bensì con dimensionamenti espressi in valore assoluto;

tutto ciò premesso, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- il Piano Strutturale - alla luce della variante adottata con Deliberazione C.C. n° 30 del 23.02.2012 - include la porzione di terreno nelle *"aree periurbane o residuali con permanenza di usi agricoli"*, nelle quali la residenza è consentita solo *"in edifici esistenti"* (cfr. art. 67 delle Norme P.S.); coerentemente nel Regolamento Urbanistico adottato la porzione di terreno è inserita nelle *"aree di margine e/o intercluse prevalentemente ad uso agricolo"* disciplinate dall'art. 137 delle relative Norme per l'Attuazione;
- in ogni caso la proposta - volta all'attribuzione di capacità edificatoria alla porzione di terreno indicata dagli osservanti posta in zona pianeggiante in prossimità dell'abitato di Rinaldi - risulta priva di elementi di interesse per l'integrazione del *"Quadro previsionale strategico"* riferito al quinquennio 2013-2018. In tale arco temporale le esigenze di nuova edificazione residenziale nella zona di Rinaldi appaiono adeguatamente garantite dagli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico adottato (si consideri in particolare l'area di trasformazione TR 10a);
- la porzione di terreno si trova nelle vicinanze dell'area di riqualificazione RQ 10a (area con deposito carburanti della Società Petroli Firenze). Al riguardo preme evidenziare che è attualmente in corso da parte della Prefettura di Firenze la predisposizione del Piano di Emergenza Esterna (PEE) di detto stabilimento a seguito della notifica per assoggettabilità dell'azienda alla normativa vigente in materia di rischio di incidente rilevante (art. 8 del D.Lgs. 334/99). Nell'ambito del PEE verranno pertanto definite - secondo valutazioni dei Vigili del Fuoco e degli altri Enti ed organi tecnici competenti - le zone circostanti allo stabilimento da considerarsi a rischio di incidente rilevante (zona di sicuro impatto, zona di danno, zona di attenzione). Eventuali ipotesi di edificazione della porzione di terreno di cui trattasi potranno pertanto essere prese in considerazione solo in caso di dismissione o rilocalizzazione in altro sito del deposito carburanti della Società Petroli Firenze.

**Osservazione n° 147**

prot. n° 16869 del 12.05.2012

Richiedenti: Ugori Maria Primetta, Ugori Renata, Ugori Maria, Ugori Ugo, Ugori Gianluca e Raveggi Donella

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica, e richiamate altresì le controdeduzioni alle osservazioni proposte dall'Ufficio di Piano, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione - volta ad apportare modifiche sostanziali alle previsioni riguardanti l'area di riqualificazione RQ 08b (S. Colombano / riqualificazione di area con stalle per cavalli) finalizzate tra l'altro all'incremento della capacità edificatoria attribuita dal Regolamento Urbanistico adottato, così da consentire la realizzazione di *"fabbricati di civile abitazione delle stesse caratteristiche di quelli circostanti"* - MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO, nei termini di seguito specificati:

- ACCOGLIE l'osservazione per quanto riguarda la rettifica della perimetrazione su estratto catastale dell'area di riqualificazione di cui trattasi. Al riguardo - per mero errore materiale - risulta infatti graficizzato nella scheda il perimetro elaborato su base aerofotogrammetrica. In sede di approvazione del Regolamento Urbanistico dovrà pertanto provvedersi alla relativa correzione;
- RESPINGE l'osservazione per quanto riguarda la richiesta di realizzare edifici residenziali nella porzione dell'area di riqualificazione ricadente all'interno del perimetro del territorio rurale, individuato dal Piano Strutturale in conformità con il P.T.C. provinciale. Con riferimento alle vigenti norme regionali relative alle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola il Piano Strutturale non consente infatti all'interno del territorio rurale alcuna nuova edificazione ad uso residenziale (neanche per la realizzazione di abitazioni rurali da parte di aziende agricole), ma solo l'utilizzo abitativo (per residenze rurali e non) degli edifici esistenti. Si veda al riguardo quanto specificato all'art. 40 delle relative Norme;
- ACCOGLIE l'osservazione per quanto riguarda la proposta di eliminare del tutto la previsione relativa alla Unità di Intervento n° 2, finalizzata alla realizzazione di un box per cavalli, vista la prossimità del previsto manufatto con edifici esistenti di civile abitazione;
- per quanto riguarda il richiesto incremento della capacità edificatoria dell'Unità di Intervento n° 1 - necessariamente comportante un prelievo dai dimensionamenti collocati dal Piano Strutturale nell'U.T.O.E. n° 8 - la proposta risulta priva di elementi di interesse per l'integrazione del *"Quadro previsionale strategico"* riferito al quinquennio 2013-2018. In considerazione dell'insediamento P.E.E.P. recentemente ultimato nella zona di Badia a Settimo, non sussistono esigenze di ulteriore edificabilità a fini residenziali nel quadrante territoriale considerato. Per l'Unità di Intervento di cui trattasi appare comunque sufficiente confermare i criteri di calcolo del dimensionamento fissati dal Regolamento Urbanistico adottato senza necessità di indicare la volumetria massima realizzabile in applicazione di detti criteri.

Nella circostanza è necessario segnalare che per un disguido tecnico verificatosi in sede di conversione della normativa nel formato .pdf non risulta inserita nel riquadro denominato *"Disposizioni generali"* la seguente prescrizione:

*"Gli interventi nell'area di riqualificazione di cui trattasi sono subordinati al previo svincolo dell'area - da parte dell'Autorità di Bacino - dalle "Aree B" del Piano di Bacino dell'Arno - stralcio "rischio idraulico" (sottoposte a vincolo di salvaguardia per casse di espansione prescritto dalla norma 3 del D.P.C.M. 05.11.1999)."*

In sede di approvazione del Regolamento Urbanistico si rende pertanto necessaria la relativa integrazione.

**Osservazione n° 148**

prot. n° 16870 del 12.05.2012

Richiedente: Rorandelli Fabio

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

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

- alla luce di quanto evidenziato dall'osservante, l'edificio identificato dal Regolamento Urbanistico come "VS - volume secondario" - pur adibito verosimilmente a funzioni accessorie all'edificio principale di riferimento (Villa Fantechi) - risulta collocato dal R.U. (sia vigente che adottato) nei *"tessuti storici"* e non nel *"verde privato soggetto a tutela nelle aree urbane"*, risultando in tal senso virtualmente ricompreso e assimilato all'adiacente complesso edilizio monopiano al quale è attribuita la Classe 6;
- per quanto sopra, essendo obiettivamente riscontrabili nell'edificio di cui trattasi caratteri morfo-tipologici del tutto equivalenti al predetto complesso edilizio monopiano, appare opportuno estendere la stessa classificazione ("Classe 6 - Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto al contesto urbano") all'edificio oggetto di osservazione.

**Osservazione n° 149**

prot. n° 16872 del 12.05.2012

Richiedente: Arch. Rorandelli Fabio (per conto proprio e quale Legale Rappresentante della Rorandelli Costruzioni S.r.l. e della Finimmobiliare Teresa S.p.a.) e Nencioni Anna Maria

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica, e ritenuto tuttavia che il disinteresse dell'avente titolo a dar corso all'intervento previsto dal Regolamento Urbanistico adottato meriti prioritaria considerazione in sede di definitiva messa a punto del "*Quadro previsionale strategico*" riferito al quinquennio 2013-2018, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione - volta all'eliminazione delle previsioni edificatorie relative all'area di riqualificazione RQ 02e (Via Makarenko / collegamento pedo-ciclabile e integrazione residenziale) ed alla destinazione a verde privato della corrispondente porzione di terreno - MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO.

Si dispone pertanto:

- a) l'eliminazione della 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' relativa all'area di riqualificazione RQ 02e dal "*Quadro previsionale strategico*" riferito al quinquennio 2012-2017 e conseguentemente dalle previsioni del nuovo Regolamento Urbanistico;
- b) l'inserimento della porzione di tessuto urbano comprendente l'edificio di Classe 6 nei "*tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati*" (art. 124 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico);
- c) l'identificazione della residua porzione di terreno come "*verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane*" (art. 131 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico).

**Osservazione n° 150**

prot. n° 16873 del 12.05.2012

Richiedente: Rorandelli Fabio (Legale rappresentante della Rorandelli Costruzioni S.r.l. e della Finimmobiliare Teresa S.p.a.)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica in ordine alla proposta eliminazione delle previsioni edificatorie relative all'area di trasformazione TR 09e (Via di Porto / integrazione residenziale), considerato tuttavia che alla luce degli approfondimenti degli studi idraulici sul bacino del torrente Vingone e sul reticolo idrografico della Piana di Settimo, l'area di cui trattasi risulta prevalentemente in situazione di pericolosità idraulica "molto elevata" (I.4), soggetta alle disposizioni di cui al D.P.G.R n° 53/R del 25/10/2011 e di cui alla L.R. n° 21 del 2012, che precludono la realizzazione delle opere previste nell'area di trasformazione oggetto dell'osservazione, preso atto infine del disinteresse dell'avente titolo a dar corso all'intervento previsto dal Regolamento Urbanistico adottato, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione **MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**, disponendo pertanto:

- a) l'eliminazione della 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' relativa all'area di trasformazione TR 09e dal "*Quadro previsionale strategico*" riferito al quinquennio 2013-2018 e conseguentemente dalle previsioni del nuovo Regolamento Urbanistico;
- b) l'inserimento della corrispondente porzione di terreno nelle "*aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica*" (art. 135 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico).

**Osservazione n° 151**

prot. n° 16874 del 12.05.2012

Richiedente: Arch. Rorandelli Fabio (Legale rappresentante della Finimmobiliare Teresa S.p.a.)  
e Nencioni Anna Maria

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

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

trattasi di edificio risalente ai primi decenni del '900, con caratteri tipici delle porzioni storicizzate degli insediamenti lineari attestati lungo la via Dante. L'edificio risulta di interesse sia per tipologia che per collocazione, costituendo elemento qualificato del *continuum* edilizio dell'asse viario. Non essendo obiettivamente riscontrabile nella fattispecie alcuna trasformazione incongrua che abbia alterato sensibilmente i caratteri originari del fabbricato (basti considerare la continuità della copertura e della linea di gronda, il posizionamento del terrazzo sull'asse centrale della facciata, l'omogeneità del paramento esterno e delle finestrate) appare appropriata e meritevole di conferma la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico adottato ("Classe 5 - Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto al contesto urbano").

**Osservazione n° 152**

prot. n° 16875 del 12.05.2012

Richiedente: Anichini Alessandro (titolare dell'Impresa Artigiana "Costruzioni edili Geom. Anichini Alessandro")

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto di quanto segnalato nel parere reso dalla Commissione Urbanistica e premesso che:

- trattasi di un'area ineditata, posta in fregio alla Via Dupré, nel quartiere di Vingone, inserita dal R.U. 2007 all'interno dell'area di trasformazione "TR 03c / Via Dupré - Integrazione residenziale" unitamente ad altre porzioni di terreno;
- nel corso dei cinque anni di vigenza del R.U. 2007 si è registrata l'indisponibilità degli aventi titolo a realizzare concordemente l'intervento (soggetto alla disciplina della perequazione urbanistica): anziché presentare una proposta progettuale in conformità con lo strumento urbanistico comunale essi hanno infatti (separatamente) proposto ricorso amministrativo contro le previsioni del medesimo;
- la previsione relativa a tale area di trasformazione è venuta meno decorsi cinque anni dall'approvazione del R.U. 2007. L'art. 55 della L.R. 1/2005 dispone infatti che le previsioni del R.U. relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione, "sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione; perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del regolamento o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi" ed inoltre - nei casi di piani attuativi di iniziativa privata - "non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune";
- la disciplina perequativa del R.U. 2007 relativa all'area TR 03c prevedeva espressamente: "i diritti edificatori sono attribuiti in misura proporzionale alla superficie territoriale afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari ricomprese nell'area di trasformazione. Sono inoltre ripartiti nella stessa misura proporzionale, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo, gli oneri relativi alla cessione gratuita all'A.C. della porzione di terreno utilizzabile per futuri interventi di Edilizia residenziale". I benefici e gli oneri dell'intervento erano dunque equamente ripartiti tra gli aventi titolo, salvo diverso accordo tra i medesimi;
- avendo registrato nel quinquennio di vigenza del R.U. 2007 l'assenza di proposte progettuali da parte degli aventi titolo, non disponibili a dar corso concordemente all'intervento, ed un approccio decisamente conflittuale verso le scelte di pianificazione dell'Ente, è dichiarato intento dell'Amm./ne Comunale - come espressamente argomentato nella "Relazione Tecnica" e nel "Quadro previsionale strategico quinquennale 2013-2018" del R.U. adottato - di non inserire nel nuovo strumento urbanistico generale previsioni edificatorie per l'area di cui trattasi. Nel Regolamento Urbanistico adottato la porzione di terreno è destinata infatti a "verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane" (art. 131 delle Norme per l'Attuazione);

tutto ciò premesso, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione - volta all'attribuzione di capacità edificatoria alla porzione di terreno di proprietà dell'osservante, per la realizzazione di un edificio residenziale da attuarsi mediante intervento diretto "indipendente da proprietà limitrofe" - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- la proposta - che tra l'altro non contiene alcun riferimento ad eventuali benefici pubblici correlati all'intervento privato - risulta priva di elementi di interesse per l'integrazione del "Quadro previsionale strategico" riferito al quinquennio 2013-2018. In tale arco temporale le esigenze di nuova edificazione residenziale nel quadrante considerato appaiono adeguatamente garantite dagli interventi già previsti dal Regolamento Urbanistico 2007 e confermati dal R.U. adottato in aree limitrofe - in particolare le aree di trasformazione TR 03b (Via delle Sette Regole) e TR 04c (Nuovo centro della città / area ex C.N.R.) - non sussistono al momento ulteriori esigenze di nuova edificazione residenziale nel quadrante territoriale considerato.

**Osservazione n° 153**

prot. n° 16876 del 12.05.2012

Richiedente: Beligni Carlo

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

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

- la porzione di terreno di cui trattasi ricade all'interno del perimetro del territorio rurale individuato dalla variante al Piano Strutturale in recepimento del P.T.C. provinciale approvato con Deliberazione C.P. n. 1 del 10.01.2013. Tale perimetro è a sua volta recepito nella tavola denominata "*Inquadramento generale del territorio comunale (aree urbane / aree di influenza urbana / territorio rurale)*" del Regolamento Urbanistico adottato. Al riguardo occorre evidenziare che la disciplina dei suoli indicata negli elaborati cartografici di livello A del Regolamento Urbanistico adottato per la porzione di terreno di cui trattasi e per altre aree adiacenti ("*aree periurbane di ricomposizione morfologica*") costituisce mero errore materiale, di cui si rende necessaria la correzione. In sede di approvazione del R.U. le corrispondenti aree dovranno essere pertanto inserite:
  - a) in parte prevalente (a nord della Via di Rinaldi) nell'ambito territoriale AT2 "*Fascia ripariale e pedecollinare del Vingone e della Greve*";
  - b) per la residua parte (a sud della Via di Rinaldi) nell'ambito territoriale AT3 "*Pendici collinari settentrionali*";
- all'interno del perimetro del territorio rurale individuato dalla variante al Piano Strutturale in recepimento del P.T.C. provinciale non è consentita alcuna nuova edificazione ad uso residenziale (neanche per la realizzazione di abitazioni rurali da parte di aziende agricole), ma solo l'utilizzo abitativo (per residenze rurali e non) degli edifici esistenti. Si veda al riguardo quanto specificato all'art. 40 delle relative Norme. La proposta attribuzione di capacità edificatoria alla porzione di terreno indicata dall'osservante per la realizzazione di edifici residenziali risulta pertanto in contrasto con gli strumenti della pianificazione territoriale di livello provinciale e comunale;
- la disciplina indicata negli elaborati cartografici di livello B del Regolamento Urbanistico, in recepimento delle disposizioni contenute nel Piano Strutturale vigente e adottato (la porzione di terreno è identificata come "*area agricola degradata*" ricadente nelle "*aree di pregio paesistico*") appare pienamente corrispondente alle caratteristiche del sito e come tale meritevole di conferma. Trattasi infatti, nella fattispecie, di area con usi agricoli in atto, potenzialmente di rilevante pregio sotto il profilo paesaggistico e ambientale, nella quale si riscontrano tuttavia fenomeni di degrado localizzato. Giova ricordare al riguardo che per le "*aree agricole degradate*", in conformità con le prescrizioni dettate dal Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico detta specifiche disposizioni volte a:
  - garantire il riassetto insediativo e la riqualificazione paesaggistica e ambientale, orientando gli interventi verso il ripristino delle condizioni originarie - o di condizioni più prossime e compatibili con i caratteri naturali del territorio - favorendo in tal modo la reintegrazione del sito nel contesto di riferimento;
  - eliminare o ridurre significativamente i fenomeni di degrado derivanti dalle attività in atto, elevando i livelli di compatibilità di queste ultime con i caratteri ambientali delle aree circostanti;
  - ridurre sensibilmente gli impatti visuali.

Le previsioni del Regolamento Urbanistico adottato, necessariamente conformi al Piano Strutturale e al P.T.C. provinciale e volte a garantire la conservazione degli elementi fondativi dei quadri paesaggistici, appaiono pertanto pienamente meritevoli di conferma. E' dunque da escludersi la realizzazione di nuovi complessi residenziali quali quello proposto, che andrebbe ad alterare pesantemente la coerenza complessiva e la qualità del paesaggio rurale pedecollinare nell'area di cui trattasi.

**Osservazione n° 154**

prot. n° 16879 del 12.05.2012

Richiedente: Berti Daniele, Berti Patrizia

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto di quanto evidenziato dalla Commissione Urbanistica in merito all'osservazione di cui trattasi - volta all'inserimento della porzione di terreno di proprietà degli osservanti (Foglio di Mappa 17, particelle nn. 530 e 531) nei *"tessuti consolidati prevalentemente residenziali"*, in luogo della previsione contenuta nel Regolamento Urbanistico adottato (*"aree per parcheggi pubblici - di progetto"*) - il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- costituisce obbligo di legge per il pianificatore comunale la previsione di adeguate dotazioni di standard pubblici a servizio dei centri abitati (vedi D.M. n° 1444/1968), né al riguardo assume alcun rilievo la presenza di posti auto privati di pertinenza degli edifici (con destinazione residenziale e non) presenti nell'area in oggetto;
- in caso di totale eliminazione della previsione di parcheggio pubblico si determinerebbe una carenza di dimensionamento del relativo standard nell'U.T.O.E. n° 2 ("Scandicci");
- la lamentata limitazione di eventuali interventi di *"ampliamento e trasformazione"* degli attigui edifici di proprietà degli osservanti per impossibilità di reperire la necessaria dotazione di parcheggi privati per la sosta stanziale, che deriverebbe - secondo quanto affermato - dalle previsioni del Regolamento Urbanistico adottato, non trova riscontro nelle disposizioni normative del R.U. medesimo. Al riguardo si segnala:
  - quanto previsto dall'art. 13, comma 4, lett. d), delle Norme per l'Attuazione del R.U. in ordine alla possibilità di monetizzare le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale eventualmente non reperite in contesti caratterizzati da elevata densità insediativa;
  - quanto previsto dall'art. 13 dell'Allegato 'D' (*"Disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni"*) alle Norme per l'Attuazione del R.U., in merito alla non necessità nell'ambito "APC1" - ove ricade la proprietà degli osservanti - di reperire dotazioni per la sosta di relazione per gli esercizi commerciali al dettaglio nonché per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico ove situati in tessuti urbani storicizzati e aree centrali di quartiere non storicizzate;
- l'utilizzo, già in essere, della porzione di terreno come parcheggio a servizio delle attività insediate nella zona circostante - documentato dagli stessi osservanti - conferma in modo inequivocabile l'utilità di una previsione finalizzata alla realizzazione *in loco* di spazi pubblici di sosta per le autovetture, e induce altresì a ritenere che la realizzazione del previsto parcheggio pubblico non determinerebbe, rispetto alla situazione attuale, il paventato sensibile aumento di traffico veicolare;
- in merito alla lamentata contraddittorietà della previsione urbanistica in questione con le finalità dichiarate nell'Allegato 'D' (*"Disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni"*) alle Norme per l'Attuazione del R.U. per l'ambito di programmazione commerciale "APC1", in quanto area *"con prevalente carattere pedonale dell'utenza"* nella quale *"è opportuno evitare l'attrazione del traffico veicolare"*, si evidenzia che tale disciplina è esclusivamente riferita al dimensionamento di dotazioni di parcheggio privato per la sosta di relazione e come tale ininfluenza sull'(ineludibile) obbligo per il pianificatore comunale, ex D.M. n° 1444/1968, di reperire in ogni caso le necessarie dotazioni di standard pubblici a servizio dei centri abitati, dotazioni particolarmente necessarie utili in contesti come quello in esame, nel quale alla densità insediativa si somma la presenza di attrezzature di interesse pubblico e collettivo;
- la previsione di cui trattasi è evidentemente volta a ridurre *"il fabbisogno di posti auto pubblici nelle aree centrali del capoluogo"* risultando - al contrario di quanto affermato dagli osservanti - del tutto coerente con gli obiettivi specifici individuati per l'U.T.O.E. n° 2 (Scandicci) nella fase intermedia di Valutazione Integrata;
- la presenza di condizioni di "pericolosità idraulica elevata" (P.I.3) nell'area di cui trattasi, come evidenziato nell'elaborato cartografico *D 04 - "Carta della Pericolosità Idraulica"* del R.U., pur comportando il rispetto di specifiche prescrizioni ai fini della realizzazione in sicurezza idraulica

dell'opera pubblica - delle quali sarà tenuto debitamente conto in fase di progettazione - non determina certo l'asserita *"oggettiva impossibilità"* alla realizzazione dell'intervento;

- l'accesso al previsto parcheggio pubblico - inadeguato, a detta degli osservanti, *"per le insufficienti dimensioni della carreggiata"* di Via IV Novembre - potrà essere reso idoneo mediante adeguate soluzioni di integrazione e razionalizzazione del sistema della sosta nell'area interessata (anche in considerazione dell'ingombro ad oggi costituito dagli stalli di parcheggio presenti su un lato della strada), appositamente individuate in sede di progettazione dell'intervento. Incidentalmente preme evidenziare come l'assenza di una viabilità di scorrimento nell'area di cui trattasi avvantaggi obiettivamente i flussi veicolari di ingresso e di uscita dal parcheggio.

Per quanto sopra specificato, ed in ragione della particolare collocazione prescelta per il previsto parcheggio pubblico (ricadente in un contesto caratterizzato da elevata densità insediativa e dalla presenza di attrezzature di interesse pubblico e collettivo) la previsione contenuta nel Regolamento Urbanistico adottato appare pertanto appropriata e meritevole di piena conferma.

**Osservazione n° 155**

prot. n° 16886 del 14.05.2012

Richiedente: Castellani Andrea, Castellani Stefano

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

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

- la porzione di terreno di proprietà degli osservanti ricade all'interno del perimetro del territorio rurale, individuato dal Piano Strutturale in conformità con il P.T.C. provinciale. Con riferimento alle vigenti norme regionali relative alle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola il Piano Strutturale non consente all'interno del territorio rurale alcuna nuova edificazione ad uso residenziale (neanche per la realizzazione di abitazioni rurali da parte di aziende agricole), ma solo l'utilizzo abitativo (per residenze rurali e non) degli edifici esistenti. Si veda al riguardo quanto specificato all'art. 40 delle relative Norme.
- inoltre alla luce degli approfondimenti degli studi idraulici sul bacino del torrente Vingone e sul reticolo idrografico della Piana di Settimo, l'area in questione ricade in pericolosità idraulica "molto elevata" (I.4), ed è pertanto soggetta alle limitazioni di intervento di cui al D.P.G.R. n° 53/R del 25/10/2011 e di cui alla L.R. n° 21 del 2012;

Riguardo all'ipotesi di realizzazione di interventi di edilizia residenziale con finalità sociali mediante autocostruzione, si rinvia alle controdeduzioni formulate riguardo all'osservazione n° 209 (prot. n° 17010 del 14.05.2012).

**Osservazione n° 156**

prot. n° 16887 del 14.05.2012

Richiedente: Castellani Fosco, Castellani Piero

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**, specificando quanto segue:

la proposta progettuale di massima prospettata dagli osservanti - volta all'identificazione della porzione di terreno di proprietà e degli immobili in essa ricadenti come area RQ (riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali), con attribuzione di capacità edificatoria aggiuntiva alle consistenze esistenti e superamento della destinazione d'uso residenziale esistente - risulta priva di elementi di interesse per l'integrazione del "*Quadro previsionale strategico*" riferito al quinquennio 2013-2018. In tale arco temporale le esigenze di nuova edificazione commerciale nel quadrante di cui trattasi appaiono adeguatamente garantite dalle previsioni relative all'area di trasformazione TR 06b\* (Area commerciale di interesse regionale / ex C.D.R.).

**Osservazione n° 157**

prot. n° 16888 del 14.05.2012

Richiedente: Bartolini Fabrizio

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale specifica quanto segue:

l'area umida segnalata dall'osservante, situata tra i cimiteri di S. Colombano e Badia a Settimo, ricade nel perimetro del territorio rurale individuato dal Piano Strutturale in conformità con il P.T.C. provinciale, ed è soggetta al combinato disposto di una pluralità di discipline di tutela dal punto di vista paesaggistico-ambientale e storico-culturale. Nello specifico l'area umida di cui trattasi:

- ricade in una porzione di territorio individuata dal Piano Strutturale - in conformità con il P.T.C. provinciale - quale *"ambito di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale"*, costituente invariante strutturale del territorio comunale e disciplinata dall'art. 73 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico;
- è soggetta alla disciplina speciale finalizzata alla realizzazione del tratto scandiccese dell'infrastruttura territoriale denominata *'Parco Fluviale dell'Arno'*, di cui all'art. 82 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico;
- ricade per intero nella vasta cassa di esondazione di tipo "B" prevista dal vigente Piano di Bacino - stralcio *"rischio idraulico"* in sinistra idrografica del fiume Arno, risultando pertanto soggetta a vincolo di inedificabilità volto a garantire l'attuazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica previsti dal Piano di Bacino medesimo;
- alla luce degli approfondimenti degli studi idraulici sul bacino del torrente Vingone e sul reticolo idrografico della Piana di Settimo, ricade in parte in pericolosità idraulica "molto elevata" (I.4), ed è pertanto soggetta alle limitazioni di intervento di cui al D.P.G.R. n° 53/R del 25/10/2011 e di cui alla L.R. n° 21 del 2012;
- è soggetta alle prescrizioni di tutela indiretta del complesso monumentale della Badia di Settimo ai sensi dell'art. 45 e segg. del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*.

Alla luce delle discipline di tutela già vigenti non sussiste in concreto l'esigenza di assoggettare a destinazione pubblica l'area umida di cui trattasi (destinazione peraltro non suscettibile di per sé di accrescere i livelli di salvaguardia ambientale), non essendo plausibile, alla luce dell'attuale quadro normativo e finanziario, il ricorso a procedimenti espropriativi.

Nel senso e nei termini sopra specificati l'osservazione è pertanto da ritenersi **MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO**.

**Osservazione n° 158**

prot. n° 16893 del 14.05.2012

Richiedente: Corti Luca e Corti Vincenzo (Amministratori dell'Azienda Agricola "I Sassoli" s.a.r.l.)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

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

- le vaste superfici aziendali ricadono nel perimetro del territorio rurale individuato dal Piano Strutturale in recepimento del P.T.C. provinciale, all'interno del quale non è consentita alcuna nuova edificazione né di tipo residenziale né ad uso turistico-ricettivo, ma solo - previa approvazione di apposito Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.) - la realizzazione di annessi agricoli (sia fuori terra che interrati) e/o l'eventuale recupero a fini agrituristici degli edifici aziendali esistenti. Si veda al riguardo quanto specificato all'art. 40 delle Norme del Piano Strutturale;
- in ogni caso nell'U.T.O.E. n° 12 (S. Vincenzo a Torri) il Piano Strutturale non prevede alcun dimensionamento per 'nuovi insediamenti' turistico-ricettivi;
- il proposto *"recupero di tutte le volumetrie esistenti, senza alcun incremento di volume"* è ammissibile solo ove si tratti di consistenze legittime, e comunque nei limiti di intervento stabiliti dal Regolamento Urbanistico in ragione della classificazione attribuita a ciascun edificio o manufatto. In ogni caso si ricorda che le eventuali deruralizzazioni e/o i trasferimenti di fondi agricoli operati in assenza di P.A.P.M.A.A. sono sanzionati ai sensi dell'art. 46, comma 1 della L.R. 1/2005 e s.m.i. con il divieto di *"realizzazione di nuovi edifici per dieci anni successivi al frazionamento, su tutti i terreni risultanti"*;
- l'eventuale inserimento nel Regolamento Urbanistico di una specifica previsione relativa alla realizzazione di un campo da golf presuppone necessariamente la preliminare predisposizione di un dettagliato piano di fattibilità che verifichi la piena compatibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento e che ne verifichi la sostenibilità dal punto di vista economico-finanziario. In ogni caso - non essendo ragionevolmente ipotizzabili interventi di nuova edificazione a supporto di tale attrezzatura sportiva - le eventuali strutture ricettive e di servizio per i fruitori dovranno essere ricavate mediante riconversione funzionale di immobili aziendali;
- il proposto recupero a fini sportivi dell'invaso naturale presente nella superficie aziendale appare in termini generali ammissibile, a condizione che l'intervento risulti pienamente coerente e compatibile con i caratteri insediativi e i valori paesaggistici del territorio rurale, e comunque nel rispetto delle disposizioni di cui al Titolo X delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico;
- le previsioni del Regolamento Urbanistico adottato, necessariamente conformi al Piano Strutturale e al P.T.C. provinciale e volte a garantire la conservazione degli elementi fondativi dei quadri paesaggistici, appaiono pertanto appropriate e meritevoli di conferma. E' dunque in ogni caso da escludersi la realizzazione di nuovi complessi residenziali e turistico-ricettivi quali quelli proposti, che andrebbero ad alterare pesantemente la coerenza complessiva e la qualità del paesaggio rurale nel delle pendici collinari meridionali.

**Osservazione n° 159**

prot. n° 16895 del 14.05.2012

Richiedente: Corti Luca e Corti Vincenzo (Amministratori dell'Azienda Agricola "I Sassoli" s.a.r.l.)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

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

la porzione di terreno di proprietà degli osservanti ricade all'interno del perimetro del territorio rurale, individuato dal Piano Strutturale in conformità con il P.T.C. provinciale. Ne discende che:

- a) con riferimento alle vigenti norme regionali relative alle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola non è consentita dal Piano Strutturale all'interno del territorio rurale alcuna nuova edificazione ad uso residenziale (neanche per la realizzazione di abitazioni rurali da parte di aziende agricole), ma solo l'utilizzo abitativo (per residenze rurali e non) degli edifici esistenti. Si veda al riguardo quanto specificato all'art. 40 delle relative Norme;
- b) è preclusa al Regolamento Urbanistico la possibilità di inserire previsioni volte a determinare assetti di tipo 'urbano' di rilevante impatto paesaggistico, quali il vasto parcheggio privato ipotizzato dagli osservanti sulla particella 520 del Foglio di Mappa n. 58.

Riguardo alle problematiche relative alla sosta degli autoveicoli di proprietà dei cittadini residenti nel tratto terminale di Via di Marciola occorre evidenziare che il Regolamento Urbanistico già consente in loco la realizzazione di spazi esterni destinati a parcheggio privato, sia all'interno delle porzioni di terreno ricadenti nei *"tessuti consolidati prevalentemente residenziali"*, sia nelle parti identificate come *"verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane"*.

**Osservazione n° 160**

prot. n° 16896 del 14.05.2012

Richiedente: Fondelli Giovanna, Fondelli Luciano

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

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

- la porzione di terreno di proprietà degli osservanti ricade all'interno del perimetro del territorio rurale, individuato dal Piano Strutturale in conformità con il P.T.C. provinciale. Con riferimento alle vigenti norme regionali relative alle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola il Piano Strutturale non consente all'interno del territorio rurale alcuna nuova edificazione ad uso residenziale (neanche per la realizzazione di abitazioni rurali da parte di aziende agricole), ma solo l'utilizzo abitativo (per residenze rurali e non) degli edifici esistenti. Si veda al riguardo quanto specificato all'art. 40 delle relative Norme;
- una significativa porzione del terreno di proprietà risulta boscata, e come tale è identificata dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico come invariante strutturale del territorio ("*bosco denso*");
- le previsioni del Regolamento Urbanistico adottato, necessariamente conformi al vigente Piano Strutturale e volte a garantire la conservazione degli elementi fondativi dei quadri paesaggistici, appaiono pertanto appropriate e meritevoli di conferma. E' dunque assolutamente da escludersi nella fattispecie qualsiasi "*zona edificabile ai fini residenziali*", previsione che andrebbe ad alterare irreversibilmente la coerenza complessiva e la qualità del paesaggio rurale del versante collinare meridionale.

**Osservazione n° 161**

prot. n° 16897 del 14.05.2012

Richiedente: Mugnaini Loretta (Partito della Rifondazione Comunista)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica, e considerando l'‘autocostruzione’ una formula sicuramente interessante e meritevole di attenzione nel quadro delle sperimentazioni relative all'housing sociale, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione **MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**, segnalando le controdeduzioni formulate sull'osservazione n° 209 (prot. n° 17010 del 14.05.2012) in base alle quali si dispone l'inserimento nel Regolamento Urbanistico di una nuova area di completamento (CP 01c - Via di S. Giusto / integrazione residenziale) con seguenti caratteristiche essenziali:

- suddivisione dell'area di completamento in due Unità di Intervento;
- attribuzione di mq 200 di superficie utile lorda (Sul) con destinazione residenziale all'Unità di Intervento n° 1;
- attribuzione di mq 200 di superficie utile lorda (Sul) con destinazione residenziale all'Unità di Intervento n° 2, da destinarsi in via esclusiva ad interventi di edilizia residenziale con finalità sociali, privilegiando interventi in 'autocostruzione';
- realizzazione dell'Unità di intervento n° 1 mediante intervento urbanistico-edilizio diretto, subordinato alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale della porzione di terreno corrispondente all'Unità di Intervento n° 2, nonché di eventuali ulteriori porzioni di terreno contigue necessarie a garantire l'accesso al lotto da viabilità pubblica o ad uso pubblico;

il tutto come meglio dettagliato e disciplinato dalla relativa 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' costituente parte integrante del provvedimento di approvazione del Regolamento Urbanistico.

**Osservazione n° 162**

prot. n° 16899 del 14.05.2012

Richiedente: Grillo Luca e altri (Presidio Territoriale "Placido Rizzotto" - Libera Scandicci)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il parere reso dalla Commissione Urbanistica e premesso che:

- a) l'osservazione risulta del tutto impropria sia nelle sue premesse che nelle sue argomentazioni tecniche, muovendo dall'equiparazione - palesemente errata - tra strumenti di pianificazione operativa di carattere generale conformativi della disciplina dei suoli (quali, nell'ordinamento toscano, il Regolamento Urbanistico) e strumenti di pianificazione attuativa (piani particolareggiati, piani di lottizzazione, piani di recupero, etc.);
- b) è del tutto priva di fondamento tecnico e giuridico l'affermazione che il Regolamento Urbanistico debba *"entrare nel merito dell'assetto e del disegno interno delle grandi porzioni urbane interessate e (...) definire la morfologia dell'interazione con l'esistente"* e che pertanto le 'schede normative e di indirizzo progettuale' del R.U. di Scandicci sarebbero redatte *"in maniera impropriamente generica e del tutto prive di previsioni morfologiche quindi prive di significato urbanistico e previsionale del livello richiesto per la parte del piano urbanistico comunale che deve obbligatoriamente incidere sull'assetto e la qualità della città"*. Al riguardo basti considerare che:
  - le citate schede - contenenti una disciplina dettagliata, tutt'altro che *"impropriamente generica"* - recano puntualissime disposizioni in ordine a:
    - lo strumento previsto per l'attuazione degli interventi di trasformazione o di riqualificazione (Piano Attuativo o intervento convenzionato soggetto alla previa approvazione di un Progetto Unitario);
    - le finalità dell'azione di trasformazione o di riqualificazione;
    - i dimensionamenti e le destinazioni d'uso previste;
    - la disciplina urbanistica di dettaglio riferita agli interventi di trasformazione o di riqualificazione nell'area di cui trattasi;
    - gli eventuali contenuti prescrittivi e/o le forme di garanzia obbligatorie della convenzione destinata a regolamentare la realizzazione dell'intervento ed i rapporti, anche economici, tra le parti;
    - la disciplina della perequazione urbanistica, ove prevista;
    - gli interventi e/o le attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico da realizzarsi contestualmente all'intervento di trasformazione o di riqualificazione;
    - la quota di nuova edificazione residenziale con finalità sociali, ove prevista;
    - la disciplina dei beni paesaggistici, ove l'intervento ricada in area soggetta a tutela;
    - le invarianti strutturali e le discipline speciali eventualmente interessanti l'area di intervento e/o le aree adiacenti;
    - la classificazione del patrimonio edilizio eventualmente esistente nell'area di intervento;
    - la fattibilità degli interventi dal punto di vista geologico, idraulico e sismico;
    - le prescrizioni e mitigazioni ambientali;
    - il soggetto (pubblico e/o privato) cui compete l'iniziativa per la formazione del Piano Attuativo o per l'elaborazione del Progetto Unitario;
    - l'organo comunale competente per l'approvazione del Piano Attuativo o del Progetto Unitario;
    - la disciplina degli immobili ed aree comprese nell'area di trasformazione o di riqualificazione in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico in difetto di approvazione del relativo Piano Attuativo o Progetto Unitario, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso;
    - la disciplina degli immobili ed aree comprese nell'area di trasformazione o di riqualificazione ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal relativo Piano Attuativo o Progetto Unitario;

- le specifiche progettuali di natura *“morfologica”* attengono (pacificamente) alla fase di pianificazione attuativa, non certo a quella di pianificazione generale. E' del resto ben noto che le (non infrequenti) sperimentazioni tese ad assorbire irrualmente nella pianificazione generale la fase progettuale degli interventi di trasformazione o riqualificazione urbanistica, inserendo nello strumento generale schede-progetto con soluzioni architettoniche e/o infrastrutturali di valenza prescrittiva, si sono puntualmente rivelate inadeguate sotto il profilo della gestione applicativa dello strumento, costringendo in concreto le amministrazioni all'adozione di continue varianti urbanistiche di adeguamento e/o comunque comprimendo inopportuno - salvo rarissime eccezioni - la qualità progettuale degli interventi;
  - l'assoggettamento degli interventi di trasformazione o di riqualificazione urbanistica a Piano Attuativo o a Progetto Unitario convenzionato assicura il pieno controllo pubblico (sia a livello tecnico che a livello politico-istituzionale) della fase più propriamente progettuale degli interventi e dei contenuti dei correlati atti convenzionali. Gli 'schemi planimetrici di riferimento' contenuti nelle schede che disciplinano gli interventi di maggiore rilevanza strategica costituiscono al riguardo un preciso punto di riferimento per le scelte progettuali di fondo, modificabile solo in presenza di ipotesi progettuali che risultino migliorative dal punto di vista qualitativo sia in termini urbanistici che architettonici e quindi tutt'altro che di *“facile o intuibile variabilità”*;
- c) quanto all'asserito *“contrasto con i riferimenti normativi pertinenti del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana e del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze”* - che deriverebbe dalla mancanza di *“previsioni morfologiche”* negli elaborati cartografici recanti la disciplina dei suoli e nelle 'schede normative e di indirizzo progettuale' del Regolamento Urbanistico - affermazione, come già ampiamente argomentato, del tutto priva di fondamento - basti l'ulteriore constatazione che:
- non è pervenuta alcuna osservazione da parte della Regione Toscana - notoriamente assai scrupolosa e 'severa' nella valutazione degli strumenti di pianificazione di livello comunale - il che dimostra non solo la piena coerenza del Regolamento Urbanistico di Scandicci con il P.I.T., ma anche l'elevato livello qualitativo dello strumento dal punto di vista tecnico e metodologico;
  - le osservazioni pervenute dalla Provincia di Firenze (nn. 101 e 219) riguardano aspetti puntuali di natura del tutto marginale. Del resto un contrasto di natura sostanziale *“con i riferimenti normativi pertinenti”* del P.T.C. provinciale risulterebbe davvero singolare e sorprendente, dal momento che l'elaborazione della nuova strumentazione comunale è stata condotta in costante coordinamento e collaborazione con i tecnici della Direzione Urbanistica Parchi e Aree Protette della Provincia di Firenze.

Tutto ciò premesso - ed al di là delle improprie argomentazioni di natura tecnica poste a supporto dell'osservazione - in ordine alle tematiche sostanziali poste dagli osservanti il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- contrariamente a quanto affermato dagli osservanti, l'insieme delle previsioni relative alle aree di trasformazione degli assetti insediativi (aree 'TR') delinea un quadro pianificatorio organico e coordinato - quanto a dimensionamento, destinazioni d'uso, benefici pubblici obbligatori, prescrizioni di natura ambientale e paesaggistica, etc. - dando coerente esito operativo agli obiettivi strategici delineati dal Piano Strutturale;
- la proposta di *“prioritaria”* introduzione negli elaborati cartografici del Regolamento Urbanistico dell'assetto morfologico delle aree di trasformazione e delle relative previsioni infrastrutturali - comportante in ipotesi un improprio assorbimento nella fase di pianificazione generale delle scelte progettuali proprie della fase di pianificazione attuativa - non appare in alcun modo condivisibile né opportuna, per i motivi già ampiamente specificati;
- quanto alle previsioni infrastrutturali esterne ai perimetri delle aree 'TR' e 'RQ', trattasi di scelte di pianificazione attentamente verificate punto per punto dalle strutture tecniche comunali (nello specifico dal Settore Opere pubbliche); in particolare - per quanto riguarda l'estensione del tracciato tramviario - è prevista la creazione di un nuovo capolinea in località 'Piscetto', atto a favorire lo scambio intermodale con la S.G.C. FI-PI-LI ed a rafforzare quello con l'Autostrada A1. Per quanto riguarda i collegamenti con Lastra a Signa si ricorda che il Piano Strutturale prefigura l'ipotesi di un ulteriore prolungamento del tracciato *“sotto forma di linea tramviaria o mediante altro mezzo assimilabile a guida vincolata”* lungo la direttrice di Via Pisana;
- per quanto riguarda le previsioni di trasformazione che interessano aree di confine con il Comune di Firenze (oltre ad altre aree di rilevanza strategica ricadenti nel territorio comunale di Scandicci), si richiamano le mozioni approvate dai Consigli Comunali di Firenze e Scandicci (rispettivamente in data

21.03.2011 e 12.04.2011), sulla base delle quali è stato istituito un coordinamento permanente tra i due comuni su temi di interesse sovracomunale in materia di governo del territorio. Ciò presuppone che la predisposizione e l'iter di approvazione degli strumenti attuativi che riguardano le aree in questione siano condotti con un costante coordinamento tra le strutture tecniche dei due comuni, volto a garantire il perfetto allineamento delle previsioni contenute nei rispettivi strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica e la messa a punto di soluzioni condivise dal punto di vista funzionale e qualitativo;

- la proposta *“riorganizzazione del sistema del trasporto pubblico e del traffico privato fondata sull'introduzione di una gerarchia rinnovata e di pedonalizzazioni del tipo già realizzata in via G. Pascoli”*, di per sé condivisibile, attiene alle ordinarie attività di programmazione e gestione del traffico veicolare e dei sistemi di TPL, ed esula pertanto dai contenuti specifici del Regolamento Urbanistico;
- quanto all'*“introduzione di direttrici urbane di verde elementare e attrezzato, a connessione e completamento delle importanti porzioni finora realizzate, in modo molto più consistente di quanto non sia indicato al momento”*, trattasi di questioni ordinariamente demandate alla fase di pianificazione attuativa e/o di programmazione delle opere pubbliche. Al riguardo si segnalano comunque le 'schede di indirizzo progettuale per la caratterizzazione e/o la riqualificazione dello spazio pubblico' di cui all'Allegato 'A' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, già presenti nel R.U. 2007;
- gli assetti delineati dal Regolamento Urbanistico non prefigurano in alcun modo una *“espansione socialmente immotivata”*, essendo piuttosto finalizzati a determinare proprio la *“positiva trasformazione di Scandicci da impropria periferia a centro di servizi e di interscambio sociale e produttivo”* auspicata dagli stessi osservanti. Al riguardo è del tutto evidente che tale condivisibile obiettivo - non certo perseguibile attraverso l'acritico mantenimento dello *status quo* - presuppone una coerente e calibrata strategia di intervento capace di dare sostanza alla città di Scandicci come nuova centralità di livello secondario fortemente integrata in un sistema metropolitano di tipo policentrico. In tal senso si muovono sia il *“Programma Direttore per la realizzazione del nuovo centro della città”*, elaborato dall'arch. Richard Rogers ed oggetto negli ultimi anni di reiterati e coerenti pronunciamenti del Consiglio Comunale, sia il Regolamento Urbanistico adottato - che attualizza opportunamente (talora con calibrate riduzioni dei dimensionamenti) le previsioni strategiche già contenute nel R.U. 2007 - entrambi delineando la creazione di una nuova centralità urbana lungo l'asse della tramvia.

**Osservazione n° 163**

prot. n° 16900 del 14.05.2012

Richiedente: Grillo Luca e altri (Presidio Territoriale "Placido Rizzotto" - Libera Scandicci)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

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

- la proposta di subordinare alla presentazione di un piano industriale gli interventi relativi all'area di riqualificazione RQ 05e (Area stabilimento Banci / riqualificazione di insediamento produttivo con integrazione di funzioni) appare pienamente coerente con gli obiettivi perseguiti dal Regolamento Urbanistico per l'area in questione, volti al *"rafforzamento del tessuto economico locale mediante sostegno alla produzione qualificata e ai livelli occupazionali"* (cfr. 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' relativa all'area RQ 05e);
- la stessa azienda, nell'osservazione n° 10 (prot. 13537 del 18.04.2012), fa presente di aver elaborato *"un piano di sviluppo a medio termine nel quale sono state valutate le potenzialità operative attuali alla luce della nuova ricollocazione aziendale e delle nuove disponibilità finanziarie derivanti anche dall'intera operazione di riqualificazione edilizia (...)";*
- a garanzia del raggiungimento degli obiettivi sopra specificati si dispone, per il complesso edilizio di cui trattasi, il mantenimento della destinazione d'uso industriale/artigianale nelle more dell'approvazione del Progetto Unitario e della stipula della relativa convenzione.

**Osservazione n° 164**

prot. n° 16901 del 14.05.2012

Richiedente: Grillo Luca e altri (Presidio Territoriale "Placido Rizzotto" - Libera Scandicci)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che il contenimento del consumo di suolo non urbanizzato è certamente un obiettivo pienamente condivisibile, da porre al centro delle scelte di pianificazione di tutti i soggetti istituzionali preposti al governo del territorio, il Consiglio Comunale - richiamato al riguardo il parere reso dalla Commissione Urbanistica - evidenzia quanto segue:

- né il Piano Strutturale né (conseguentemente) il Regolamento Urbanistico di Scandicci prevedono alcun intervento di trasformazione all'interno del territorio rurale o di parti non già urbanizzate del territorio;
- la programmazione 2013-2018 - nel confermare le scelte strategiche fondamentali indicate dal Piano Strutturale e già recepite dal Regolamento Urbanistico 2007 (in particolare la creazione di una nuova centralità urbana lungo l'asse tramviario) - si caratterizza prevalentemente per interventi di riconversione, consolidamento e/o riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, operando comunque nell'ottica della trasformazione e/o della rigenerazione di contesti già urbanizzati;
- il calcolo del consumo di suolo potenziale inopinatamente attribuito dagli osservanti al Piano Strutturale di Scandicci ("*circa 6 ettari di Sul/anno per dieci anni*") è totalmente errato dal punto di vista tecnico in quanto:
  - a) la superficie utile lorda (Sul) misura il calpestio degli edifici di nuova realizzazione, non certo il suolo 'consumato';
  - b) il Piano Strutturale non ha durata circoscritta a dieci anni ma è valido a tempo indeterminato;
- la proposta di "*adeguare le norme attuative*" del Regolamento Urbanistico "*alla L.R. n. 40/2011*", con riferimento al contenimento del consumo di suolo, appare tecnicamente impropria, trattandosi nella fattispecie di disposizioni regionali esclusivamente volte ad incentivare la rigenerazione delle aree urbane degradate mediante specifici (e particolarmente complessi) strumenti di pianificazione attuativa. Al riguardo si segnala comunque che l'art. 19, punto 4, delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico prevede espressamente che "*per interventi volti ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente ed a promuovere ed agevolare la rigenerazione delle aree urbane connotate da presenza di degrado urbanistico e socio-economico è facoltà dell'Amm./ne Comunale di procedere all'approvazione di specifici Piani di Intervento per la Rigenerazione Urbana, nel rispetto delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio*";
- per quanto riguarda la proposta di fissare "*un numero massimo di anni consecutivi per cui edifici possono essere mantenuti completamente inutilizzati (abbandonati) oltre il cui termine il suolo debba essere liberato*" e di stabilire che "*in caso di nuove realizzazioni ed in presenza di immobili con medesima destinazione d'uso inutilizzati si proceda a riconversione/ristrutturazione*", trattasi evidentemente di disposizioni lesive delle tutele costituzionali della proprietà privata e certamente sottratte alla potestà regolamentare del pianificatore comunale.

Per quanto sopra specificato l'osservazione è da ritenersi pertanto nel suo complesso NON PERTINENTE.

**Osservazione n° 165**

prot. n° 16902 del 14.05.2012

Richiedente: Grillo Luca e altri (Presidio Territoriale "Placido Rizzotto" - Libera Scandicci)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione - volta a ridurre da 1.500 mq a 600-900 mq di superficie utile lorda (Sul) la soglia dimensionale al di sopra della quale è previsto nelle aree di trasformazione l'obbligo di realizzare alloggi di edilizia residenziale con finalità sociali - **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**, specificando quanto segue:

- la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale con finalità sociali è obiettivo primario del Regolamento Urbanistico. Tuttavia l'abbassamento della soglia dimensionale proposto dagli osservanti può incidere pesantemente sull'equilibrio economico degli interventi di trasformazione di dimensioni più contenute, vanificandone la concreta fattibilità e con essa l'opportunità di conseguire i benefici pubblici correlati ai singoli interventi (tra i quali è talora compresa la cessione gratuita di porzioni di terreno destinabili per l'appunto ad interventi di edilizia residenziale con finalità sociali);
- in tal senso la soglia di 1.500 mq individuata di norma dal Regolamento Urbanistico - anche in considerazione degli altri benefici pubblici di volta in volta individuati come condizione obbligatoria per le realizzazioni di interesse privato - appare più appropriata in termini di sostenibilità economica di quella proposta dagli osservanti.

**Osservazione n° 166**

prot. n° 16903 del 14.05.2012

Richiedente: Grillo Luca e altri (Presidio Territoriale "Placido Rizzotto" - Libera Scandicci)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che quanto segnalato riguardo alle *"indicazioni mancanti (...) VPU, PF, P, AS"* negli schemi planimetrici di riferimento delle 'schede normative e di indirizzo progettuale' delle aree TR e RQ costituisce mero disagio tecnico - rilevato dallo stesso Ufficio di Piano nel proprio documento di osservazioni, riguardo alle quali si rinvia alle relative controdeduzioni - il Consiglio Comunale, richiamato il parere reso dalla Commissione Urbanistica, ritiene l'osservazione **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**, specificando quanto segue:

- a) **RESPINGE** l'osservazione per quanto riguarda la proposta *"creazione di una nuova campitura, di colore a scelta dell'amministrazione ad eccezione delle gradazioni di verde, per l'indicazione delle aree per lo sport e spazi pubblici attrezzati"*, in quanto la campitura utilizzata negli elaborati cartografici di livello A creerebbe - a giudizio degli osservanti - *"un'illusoria presenza di verde"*. Le campiture che individuano gli standard urbanistici (esistenti e di progetto) hanno tutt'altro scopo che quello di trasmettere messaggi fuorvianti o *"illusorie presenze"*, trattandosi - com'è del tutto ovvio - di astrazioni grafiche di natura meramente convenzionale finalizzate a definire la disciplina dei suoli anche ai fini dell'imposizione di vincoli preordinati all'espropriazione. Tali grafie convenzionali devono comunque risultare rispondenti alle prescrizioni del D.M. n. 1444/1968, che non prevede l'individuazione delle aree per lo sport separatamente dalle altre tipologie di aree verdi e spazi pubblici attrezzati;
- b) per le stesse ragioni **RESPINGE** l'osservazione per quanto riguarda la proposta *"creazione di una nuova campitura (ove sia necessario), di colore a scelta dell'amministrazione ad eccezione delle gradazioni di verde, per l'indicazione delle piazze che non presentano spazi a verde in misura pari o superiore al 20% della propria superficie"* e per la correlata modifica delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico *"per integrare le nuove definizioni di spazi pubblici suddetti"*.

**Osservazione n° 167**

prot. n° 16904 del 14.05.2012

Richiedente: Grillo Luca e altri (Presidio Territoriale "Placido Rizzotto" - Libera Scandicci)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

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

- contrariamente a quanto affermato dagli osservanti, ogni 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' relativa alle aree TR, RQ e CP contiene una dettagliata disciplina degli interventi consentiti nelle more della realizzazione dei singoli interventi o in caso di scadenza del termine quinquennale di validità della previsione edificatoria. A tale disciplina è dedicato un apposito riquadro in ciascuna scheda;
- la possibilità di utilizzare temporaneamente aree di proprietà privata "*per fini pubblici facilmente smobilitabili*" quali i proposti orti sociali, presuppone evidentemente - come evidenziato dagli stessi osservanti - uno specifico accordo "*con il proprietario o suo rappresentante*". Trattasi comunque di ipotesi operative di natura (necessariamente) pattizia, certamente sottratte alla potestà regolamentare del pianificatore comunale e comunque attuabili - in linea teorica - in qualsiasi area agricola di pianura o verde pubblico di progetto non ancora espropriato (particolarmente idonea appare ad esempio l'area per standard individuata dal Regolamento Urbanistico in fregio all'Autostrada A1 in prossimità di Piazza Kennedy), salvo limitazioni oggettive derivanti dalle caratteristiche del sito e/o dettate da norme sovraordinate. La "*facile smobilitabilità*" degli orti sociali, una volta consolidati, è peraltro tutta da dimostrare dal punto di vista della concreta gestibilità dell'operazione;
- nello specifico, l'ipotizzato utilizzo, seppur temporaneo, dell'area ex-CNR per orti sociali non appare coerente con la programmata creazione in loco di un parco urbano, obiettivo strategico coerentemente perseguito dal Consiglio Comunale fin dall'approvazione nel luglio 2003 del "*Programma Direttore per la realizzazione del nuovo centro della città*" elaborato dall'arch. Richard Rogers ed oggi riconfermato nella programmazione 2013-2018 del nuovo Regolamento Urbanistico.

**Osservazione n° 168**

prot. n° 16908 del 14.05.2012

Richiedente: Baravelli Stefano (S.E.L. Scandicci) e Mencaraglia Francesco (Federazione Sinistra)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione - volta alla modifica sostanziale delle previsioni relative all'area di trasformazione TR 01a (S. Giusto a Signano) - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- l'ipotizzato forte ridimensionamento delle previsioni edificatorie (*"limitazione della previsione a 8.000 mq ed esclusivamente per attività ricettive di tipo esclusivamente alberghiero, escludendo ogni forma di "residence"*), comportante tra l'altro la totale eliminazione delle quantità edificabili a fini residenziali, vanifica di fatto la fattibilità economica dell'operazione e con essa sia la possibilità di conferire qualificazione architettonica e funzionale alla zona di ingresso al territorio comunale di Scandicci lungo il tracciato tramviario mediante inserimento di funzioni specialistiche, sia l'opportunità di conseguire i benefici pubblici correlati all'intervento (tra i quali: spazi di verde pubblico, per una superficie minima di mq 21.000; realizzazione e cessione gratuita all'Amm./ne Comunale di un fabbricato della superficie minima di mq 300, per utilizzazioni a carattere pubblico e/o di interesse pubblico; parcheggi pubblici nella misura minima di mq 12.000; realizzazione di alloggi di edilizia residenziale con finalità sociali; interventi di adeguamento e riqualificazione della viabilità e degli spazi pubblici; realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili di collegamento con l'abitato di S. Giusto e con le attrezzature sportive nonché in corrispondenza degli argini destro e sinistro del fiume Greve; allargamento pedonale del ponte sul fiume Greve tra Via Poccianti e Piazza Marconi) non essendo plausibile, alla luce dell'attuale quadro normativo e finanziario, il ricorso a procedimenti espropriativi né a risorse comunali per la realizzazione delle auspiccate opere pubbliche;
- la previsione contenuta nel Regolamento Urbanistico adottato, valida per il quinquennio 2012-2017 e tutt'altro che *"eccessiva ed ingiustificata"*, si caratterizza per un mix funzionale più ricco ed equilibrato rispetto alla previsione previgente e per un sensibile ridimensionamento dell'edificabilità complessiva attribuita all'area di trasformazione;
- l'asserita *"assenza di coordinamento dell'area a livello intercomunale"* è smentita dalla stessa disciplina contenuta nella 'scheda normativa e di indirizzo progettuale', nella parte di seguito citata: *"Con riferimento alle mozioni approvate dai Consigli Comunali di Firenze e Scandicci (rispettivamente in data 21.03.2011 e 12.04.2011), relative all'istituzione di un coordinamento permanente tra i due comuni su temi di interesse sovracomunale in materia di governo del territorio (...), la predisposizione e l'iter di approvazione del Piano Attuativo presuppone il costante coordinamento con le strutture tecniche del Comune di Firenze, volto a garantire il perfetto allineamento delle previsioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica dei due comuni (ivi compresi gli strumenti di livello attuativo) e la messa a punto di soluzioni condivise dal punto di vista funzionale e qualitativo. L'approvazione del Piano Attuativo è comunque subordinata alla definizione di idonee soluzioni per la viabilità di accesso all'area di intervento."*;
- l'ipotizzata creazione *"di una fascia di almeno 150 metri di spessore lungo il confine comunale, a disposizione del coordinamento intercomunale e delle infrastrutture di mobilità e di trasporto in sede fissa"* e la conseguente *"riduzione a non oltre 40.000 mq circa della superficie territoriale"* non appaiono condivisibili, riducendo fortemente e arbitrariamente (se non addirittura precludendo del tutto) le possibilità di definire un assetto progettualmente compiuto e qualitativo all'area di intervento;
- parimenti la proposta *"prescrizione di evitare ogni configurazione edilizia lineare, anche parziale, posta con l'asse longitudinale in parallelo allo Stradone dell'Ospedale, che costituisca barriera edilizia e che impedisca la realizzazione di valide soluzioni urbanistiche e architettoniche che conferiscano continuità, allo spazio di confine intercomunale"* - pur in parte condivisibile - appare inopportuna in termini tecnici, in quanto suscettibile di condizionare eccessivamente le soluzioni progettuali da mettere a punto in sede di pianificazione attuativa;
- il proposto *"quadruplicamento dell'impegno di suolo programmato per la via del Ponte a Greve"* appare del tutto sovradimensionato rispetto alle locali esigenze di adeguamento viario;

- il condivisibile *“largo collegamento pedonale (...) fra la zona sportiva di San Giusto e l'area circostante la ex caserma dei Lupi di Toscana e oltre, nell'ambito di una ben dimensionata fascia di verde alberato di corredo”* risulta pienamente garantito dallo 'schema planimetrico di riferimento' contenuto nella scheda;
- l'imposizione *“a carico del nuovo insediamento”* dell'*“obbligo di connessione con la fermata della tramvia mediante sistema di “people mover” o rete di trasporto pubblico su veicoli elettrici (...), che permetta anche la fruizione dell'area e degli impianti sportivi di San Giusto e dei parcheggi dell'Ospedale, del centro Don Gnocchi e del Cimitero, Centro sportivo e Centro scolastico superiore di Soffiano”*, il tutto a fronte di una ipotizzata edificazione di 8.000 mq di Sul con destinazione turistico-ricettiva, appare obiettivamente irrealistica;
- al contrario di quanto affermato dagli osservanti (secondo i quali *“la previsione descritta dalla scheda lascia l'area gravemente in balia dell'iniziativa privata”*) l'assoggettamento dell'intervento a Piano Attuativo - comportante un doppio pronunciamento del Consiglio Comunale (deliberazione di adozione e successivamente di approvazione) e la previa stipula di una convenzione - offre le più ampie garanzie sotto il profilo della qualità progettuale e della tutela dell'interesse pubblico.

**Osservazione n° 169**

prot. n° 16909 del 14.05.2012

Richiedente: Baravelli Stefano (S.E.L. Scandicci) e Mencaraglia Francesco (Federazione Sinistra)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione - volta alla eliminazione delle previsioni edificatorie relative all'area di trasformazione TR 01b e la destinazione a verde pubblico della corrispondente porzione di terreno - **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**, specificando quanto segue:

- gran parte degli interventi edilizi consentiti nella piana di Scandicci, siano essi di nuova edificazione che di recupero e riqualificazione dell'edificato esistente condividono situazioni di pericolosità idraulica c.d. 'elevata' (I.3). Tale classificazione - operata dal Regolamento Urbanistico in applicazione delle vigenti norme regionali in materia idraulica - discende dalla concorrenza di una pluralità di fattori che comprendono tutte le condizioni legate al rischio idraulico, per cui la mera vicinanza a rilevati arginali risulta irrilevante. Nella fattispecie, analogamente a tutte le altre previsioni in situazioni consimili, la realizzazione dell'intervento è ovviamente condizionata al rispetto delle prescrizioni idrauliche dettate dal Piano di Bacino dell'Arno/stralcio "*assetto idrogeologico*" (P.A.I.) e dalle vigenti norme regionali;
- la totale eliminazione previsioni edificatorie vanificherebbe di fatto la fattibilità economica dell'operazione e con essa la possibilità di conseguire i benefici pubblici correlati all'intervento (tra i quali la cessione gratuita all'Amm./ne Comunale di aree per opere pubbliche per un minimo di mq 4.000, la realizzazione di fascia di verde pubblico estensivo al piede dell'argine, la creazione di parcheggi pubblici a servizio del quartiere e della attigua Scuola Elementare Dino Campana) non essendo plausibile, alla luce dell'attuale quadro normativo e finanziario, il ricorso a procedimenti espropriativi. In altri termini, l'ipotizzata destinazione pubblica dell'area cancellerebbe le previsioni edificatorie senza costituire presupposto concreto per la realizzazione dell'auspicata area a verde pubblico;
- in data 27.01.2009 è stata presentata dagli aventi titolo una proposta di Progetto Unitario per l'area di trasformazione TR 01b. La C.U. ha esaminato in via preliminare la proposta nella seduta n. 79 del 23.03.2010, fornendo indicazioni per la messa a punto delle soluzioni progettuali.

**Osservazione n° 170**

prot. n° 16910 del 14.05.2012

Richiedente: Baravelli Stefano (S.E.L. Scandicci) e Mencaraglia Francesco (Federazione Sinistra)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

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

- l'area di trasformazione TR 03b è soggetta alla disciplina della perequazione urbanistica: eventuali articolazioni della disciplina dei suoli riportate negli elaborati cartografici di livello A risulterebbero del tutto contraddittorie con la regola perequativa prescelta;
- la richiesta graficizzazione negli elaborati cartografici di livello A dell'“assetto sommario indicato nella scheda progetto”, vanificherebbe inoltre, del tutto inopportuno, la possibilità per gli aventi titolo di proporre eventuali soluzioni planivolumetriche alternative, ipotesi prevista dalla disciplina contenuta nella ‘scheda normativa e di indirizzo progettuale’ a condizione che siano proposte soluzioni migliorative dal punto di vista qualitativo (sia in termini urbanistici che architettonici), e fermo restando il “rispetto di tutti i parametri quantitativi previsti nella scheda”;
- parimenti non condivisibile è il proposto “inserimento nel settore PF di un quantitativo di aree a verde attrezzato ed a parcheggi pubblici pari al 40% del settore PF stesso”, in quanto suscettibile di rendere difficoltosa se non addirittura impraticabile la (necessaria) concentrazione delle quantità edificabili nel ‘settore’ di cui trattasi;
- l'area che - a detta degli osservanti - “circonda in modo preoccupante la Villa Costanza” non è destinata ad ospitare alcuna edificazione, costituendo al contrario una indispensabile zona di verde privato con funzione di filtro tra la villa e il parcheggio scambiatore. Al riguardo si evidenzia che la disciplina contenuta nella ‘scheda normativa e di indirizzo progettuale’ prescrive quanto segue:
  - “Il Piano Attuativo, mediante una accurata progettazione delle aree verdi:
    - garantisce la protezione del complesso edilizio di Villa Costanza dall'impatto visivo generato dal parcheggio scambiatore, mediante la realizzazione di una ampia fascia di filtro con alberi di alto fusto;
    - contribuisce ad un qualitativo inserimento paesaggistico della nuova viabilità e del tracciato tramviario di collegamento con il deposito.”
- le quantità edificabili attribuite dal Regolamento Urbanistico all'area di trasformazione TR 03b appaiono tutt'altro che sovradimensionate, risultando al contrario ben calibrate in relazione al contesto insediativo di riferimento e commisurate ai benefici pubblici obbligatori correlati agli interventi di interesse privato.

**Osservazione n° 171**

prot. n° 16911 del 14.05.2012

Richiedente: Baravelli Stefano (S.E.L. Scandicci) e Mencaraglia Francesco (Federazione Sinistra)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione - volta ad introdurre modifiche sostanziali alle previsioni relative alle aree di trasformazione TR 04a\* e TR 04b - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- a) per quanto riguarda l'area di trasformazione TR 04a\*:
- la proposta eliminazione del *“settore PF (...) a sud-est della sede comunale”* appare suscettibile di determinare pesanti squilibri nella definizione dello spazio pubblico, eliminando una quinta urbana di essenziale importanza per un qualitativo completamento della nuova piazza civica. Al riguardo si richiama - a titolo meramente esemplificativo - la prefigurazione architettonica elaborata dall'arch. Richard Rogers per il Progetto-guida approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n° 133 del 12.11.2003;
  - il *“settore PF (...) a sud-ovest della sede comunale”* può considerarsi indicazione planimetrica in larga misura superata, alla luce delle determinazioni assunte dalla Giunta Comunale con Deliberazione G.C. n° 1 del 12.01.2012;
- b) per quanto riguarda l'area di trasformazione TR 04b la proposta formulata dagli osservanti appare suscettibile di destrutturare il primo tratto del boulevard pedonale prefigurato dal *“Programma Direttore per la realizzazione del nuovo centro della città”*, elaborato dall'arch. Richard Rogers, determinando potenzialmente un assetto urbanistico incerto e disarmonico in un punto nevralgico del futuro centro della città.

Si rileva infine che la forte riduzione della capacità edificatoria proposta dagli osservanti per le aree di trasformazione TR 04a\* e TR 04b inciderebbe su porzioni di terreno di esclusiva proprietà comunale, determinando potenzialmente rilevanti impatti negativi sugli equilibri finanziari dell'Ente.

**Osservazione n° 172**

prot. n° 16912 del 14.05.2012

Richiedente: Baravelli Stefano (S.E.L. Scandicci) e Mencaraglia Francesco (Federazione Sinistra)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- l'osservazione è sostanzialmente volta all'azzeramento delle previsioni relative alle aree di trasformazione TR 04c e TR 04Cbis, corrispondenti alle zone nn° 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 del "*Programma Direttore per la realizzazione del nuovo centro della città*" di Scandicci;
- a giudizio degli osservanti è infatti errato per il quinquennio 2013-2018 l'inserimento nel Regolamento Urbanistico di "*una quantità esagerata e insostenibile di nuova occupazione di suolo pregiato (finora opportunamente salvaguardato per le necessità del futuro a lungo termine), così come appaiono errate le previsioni del piano strutturale.*" Altrettanto errato è giudicato "*il ricorso ad una edificazione massiva e con altezze pari a quelle già visibili nel nuovo centro in costruzione, preoccupante per l'eccesso di densificazione e di verticalismo opprimente*", ritenendo piuttosto necessaria "*una limitazione almeno a metà delle altezze e degli ingombri a terra e la prescrizione di piani terra totalmente passanti*";
- in alternativa agli obiettivi strategici del Piano Strutturale e delle correlate previsioni del Regolamento Urbanistico viene proposto in sintesi:
  - il rinvio "*ad un prossimo eventuale periodo*" di ogni previsione di edificazione e di occupazione di suolo lungo il percorso della tramvia, identificando i terreni circostanti come "*aree di salvaguardia sostenibile e di tutela dell'equilibrio urbano futuro*", corredate da "*apposita e coerente normativa di salvaguardia assoluta*";
  - la cancellazione dell' "*ipotesi stradale (...) che attraverserebbe il parco agrario produttivo ex CNR*";
  - la "*facoltà transitoria di realizzazione di impianti sportivi a fruizione popolare dotati, se del caso, di coperture stagionali paesaggisticamente compatibili nelle forme e nei colori*";
  - la salvaguardia ed il recupero prioritario, nell'area produttiva agricola ex CNR e in quelle circostanti, "*della qualificazione vivaistica e ortofrutticola sperimentale e scientifica unitamente alla indicazione della stessa come idonea per essere attrezzata parzialmente per spettacoli ed eventi all'aperto di tipo metropolitano, serviti in larga prevalenza dal sistema tramviario e ferroviario di area vasta*".

Tutto ciò premesso, e richiamati altresì i rilievi di natura tecnica formulati dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- trattasi di proposta il cui eventuale accoglimento - anche parziale - comporta evidentemente la cancellazione del lungo e complesso processo di pianificazione comunale finalizzato alla creazione di una nuova centralità urbana "compatta e sostenibile" lungo l'asse della tramvia, prefigurata dal "Programma Direttore per la realizzazione del nuovo centro della città", elaborato dall'arch. Richard Rogers ed oggetto negli ultimi anni di reiterati e coerenti pronunciamenti del Consiglio Comunale;
- la proposta degli osservanti - volta in sostanza al mantenimento dello *status quo* - prefigura di fatto per Scandicci il mantenimento di un ruolo residuale e subalterno nel sistema metropolitano fiorentino. in tal senso l'osservazione si pone in contrasto con il modello della città policentrica, assunto dal Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) della Regione Toscana quale invariante strutturale della propria agenda statutaria;
- obiettivo strategico di Scandicci è viceversa quello di evolvere "*da periferia a città*", qualificandosi come polarità complementare della città capoluogo capace di ospitare funzioni qualificate (orientate in particolare all'alta formazione e all'innovazione dei processi produttivi) e di contribuire in tal modo alla definizione di una rete di sottosistemi territoriali differenziati ed integrati tali da conferire equilibrio, competitività e attrattività all'area metropolitana nel suo complesso;
- la totale eliminazione delle previsioni edificatorie relative alle aree di trasformazione TR 04c e TR 04Cbis - peraltro complessivamente ridimensionate in modo sensibile rispetto al R.U. 2007 - vanificherebbe di fatto la realizzazione della porzione più significativa del nuovo centro della città, sviluppata attorno al

tracciato tramviario e qualificata dall'inserimento di servizi e funzioni pregiate (tra cui spazi e strutture per la formazione, strutture turistico-ricettive, attività direzionali e di servizio, attrezzature per il tempo libero e lo sport, esercizi commerciali al dettaglio, etc.). Con essa verrebbe meno altresì l'opportunità di conseguire i rilevanti benefici pubblici obbligatori correlati all'intervento, tra i quali:

- la realizzazione del vasto parco pubblico (compreso recupero degli edifici in esso ricadenti per finalità pubbliche e/o di interesse pubblico o generale) e la cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle relative consistenze immobiliari (terreni e fabbricati);
  - la completa realizzazione della viabilità pubblica prevista all'interno dell'area di trasformazione e dei connessi collettori fognari;
  - la realizzazione di parcheggi pubblici (comprensivi di posti per motocicli e biciclette) in misura anche superiore ai minimi dovuti per legge, parte dei quali collocati in modo da favorire lo scambio intermodale con la tramvia;
  - la realizzazione di un significativo numero di alloggi di edilizia residenziale con finalità sociali;
  - l'ampliamento dell'Istituto Russell-Newton (anche ai fini dell'accorpamento di altre scuole superiori presenti nel territorio comunale).
- il proposto rinvio a tempo indeterminato di ogni previsione di edificazione e di occupazione di suolo lungo il percorso della tramvia si pone in totale contrapposizione con la realizzazione - già avviata all'interno dell'area di trasformazione TR 04c - di un polo integrato di alta formazione e di sviluppo d'impresa di livello internazionale per design e marketing nel settore della moda. Occorre ricordare al riguardo che tale polo integrato è cofinanziato nell'ambito del Programma Integrato Urbano di Sviluppo Sostenibile (P.I.U.S.S.) promosso dalla Regione Toscana (cofinanziamento disposto con Decreto Regionale Dirigenziale n° 5026 del 13.10.2009).

Resta peraltro inteso che la definizione della configurazione e delle dotazioni del futuro parco pubblico presuppone necessariamente un ampio coinvolgimento della cittadinanza e degli organi rappresentativi dell'Ente, in primo luogo del Consiglio Comunale. In sede di definizione delle scelte progettuali di dettaglio saranno quindi valutate e discusse anche le ipotesi prospettate dagli osservanti, sia per quanto riguarda la realizzazione di eventuali attrezzature sportive e/o l'individuazione di spazi destinabili a *"spettacoli ed eventi all'aperto di tipo metropolitano"*, sia per quanto attiene all'eventuale conservazione di ambiti riservati ad attività *"vivaistica e ortofrutticola sperimentale e scientifica"*.

**Osservazione n° 173**

prot. n° 16913 del 14.05.2012

Richiedente: Baravelli Stefano (S.E.L. Scandicci) e Mencaraglia Francesco (Federazione Sinistra)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione - volta all'eliminazione delle previsioni edificatorie relative all'area di trasformazione TR 04d (Viale Aldo Moro / insediamenti multifunzionali e verde pubblico attrezzato) ed alla destinazione a verde pubblico della corrispondente porzione di terreno - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- la totale eliminazione previsioni edificatorie vanificherebbe di fatto la fattibilità economica dell'operazione e con essa la possibilità di conseguire i benefici pubblici correlati all'intervento (tra i quali la caratterizzazione della principale direttrice di ingresso alla città con ampie aree di verde attrezzato e con un nuovo insediamento qualificato dalla presenza di attività direzionali, commerciali e di servizio, con significativa quota di alloggi per finalità sociali; l'integrazione del sistema di scambio intermodale interconnesso alla fermata tramviaria mediante realizzazione di parcheggi pubblici (comprensivi di posti per motocicli e biciclette); l'integrazione dei percorsi ciclabili lungo la direttrice del Viale Moro ed in direzione trasversale; l'integrazione in loco della rete viaria urbana; il rafforzamento del sistema lineare costituito dall'asta fluviale del Fiume Greve e delle aree verdi attrezzate ad esso correlate) non essendo plausibile, alla luce dell'attuale quadro normativo e finanziario, il ricorso a procedimenti espropriativi. In altri termini, l'ipotizzata destinazione a verde pubblico dell'area cancella le previsioni edificatorie ma non costituisce presupposto concreto per la realizzazione delle auspiccate opere pubbliche;
- la previsione contenuta nel Regolamento Urbanistico adottato, valida per il quinquennio 2013-2018, appare pienamente coerente con progetto di sviluppo della centralità urbana lungo l'asse della tramvia e si caratterizza per un mix funzionale più ricco ed equilibrato rispetto alla previsione previgente;
- l'assetto insediativo e infrastrutturale prefigurato dal Regolamento Urbanistico appare rispettoso delle preesistenze storiche, sia per quanto riguarda la Villa di Via dei Rossi che il complesso ex-colonico di Via Allende, protetti da apposite aree di rispetto destinate a verde privato. Né del resto appaiono condivisibili le asserzioni relative alla paventata "cancellazione del parco agrario e storico" della Villa di Via dei Rossi, essendo presenti nella parte tergale del complesso edilizio non già sistemazioni caratterizzate da unitarietà formale storicizzata, quanto ad assetti vegetazionali, opere di arredo ed elementi decorativi, bensì semplici coltivazioni orticole, parte delle quali protette da serre con copertura telata a carattere stagionale.

Si specifica inoltre che la proposta di stralciare dal Piano Strutturale "*in variazione contestuale*" le previsioni edificatorie a carattere residenziale relative all'area in questione risulta NON PERTINENTE. I dimensionamenti contenuti nel Piano Strutturale non sono in alcun modo univocamente riferibili a singole aree, bensì indistintamente attribuiti a ciascuna U.T.O.E. in funzione degli obiettivi strategici individuati dal P.S. medesimo.

**Osservazione n° 174**

prot. n° 16914 del 14.05.2012

Richiedente: Baravelli Stefano (S.E.L. Scandicci) e Mencaraglia Francesco (Federazione Sinistra)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

La C.U. ritiene l'osservazione NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- è obiettivamente destituita di fondamento e non condivisibile l'affermazione secondo la quale nelle aree di riqualificazione degli assetti insediativi o ambientali (RQ) previste dal Regolamento Urbanistico *"vengono previste, in maniera trasversale (...), Sul che mal si adattano all'effettiva superficie edificabile delle aree, se non prevedendo edifici di svariati piani fuori terra"*, il che contrasterebbe *"con la sostenibilità ambientale e paesaggistica degli interventi"*. Al contrario trattasi nella quasi totalità di interventi in cui è prevista in maniera esclusiva o prevalente la demolizione e ricostruzione di consistenze legittime esistenti, con discipline urbanistiche messe a punto e attentamente calibrate caso per caso sulla base di approfondita valutazione preliminare e di simulazioni metaprogettuali. Si ricorda altresì che l'intero Regolamento Urbanistico è soggetto a valutazione ambientale strategica (VAS);
- le previsioni relative ad aree RQ comprendenti la realizzazione di residenze perseguono in modo evidente l'obiettivo del contenimento della rendita fondiaria e della massimizzazione dei benefici pubblici correlati alle singole operazioni di riqualificazione (es: opere di urbanizzazione, cessione gratuita di aree da destinarsi ad edilizia residenziale sociale, alloggi riservati all'affitto per categorie sociali deboli, valorizzazione di immobili comunali dismessi o in via di dismissione, etc.). Di fatto tali previsioni configurano per i soggetti attuatori privati uno scenario quinquennale di opportunità di investimento, proponendo interventi non astrattamente legati a logiche finanziarie ma fortemente incardinati nel disegno strategico di trasformazione della città. Com'è ovvio nel quinquennio tale scenario troverà (realisticamente) attuazione solo in parte - limitatamente cioè alle operazioni per le quali si concretizzerà l'iniziativa privata - e per tale motivo il quadro previsionale deve essere valutato in una logica 'progettuale' e non misurato in termini di mero 'fabbisogno';
- riguardo alle problematiche di natura idraulica occorre considerare che gran parte degli interventi edilizi previsti o consentiti nella piana di Scandicci - siano essi di nuova edificazione che di recupero e riqualificazione dell'edificato esistente, ovvero di natura infrastrutturale - condividono situazioni di pericolosità idraulica c.d. 'elevata' (I.3). Tale classificazione - operata dal Regolamento Urbanistico in applicazione delle vigenti norme regionali in materia idraulica - discende dalla concorrenza di una pluralità di fattori che comprendono tutte le condizioni legate al rischio idraulico, per cui la mera vicinanza a rilevati arginali risulta irrilevante. Nella fattispecie, per tutte le previsioni in tali situazioni, la realizzazione dell'intervento è ovviamente condizionata al rispetto delle prescrizioni idrauliche dettate dal Piano di Bacino dell'Arno/stralcio *"assetto idrogeologico"* (P.A.I.) e dalle vigenti norme regionali;
- non è condivisibile l'affermazione secondo cui anche le previsioni riferite alle aree di riqualificazione *"di interesse industriale"* risulterebbero sproporzionate *"rispetto alle esigenze reali dell'economia del territorio e delle prospettive nel prossimo quinquennio"*. Le scelte operate dall'Amm./ne Comunale muovono nella maggioranza dei casi da specifiche istanze formulate da aziende di rilevanza strategica per il tessuto economico locale e sono comunque in concreto volte a favorire il rafforzamento della produzione qualificata e con essa il mantenimento dei livelli occupazionali (nonché - ove possibile - il loro incremento) privilegiando l'iniziativa di soggetti aziendali rispetto ad interventi ad esclusivo o prevalente carattere immobiliare;
- per quanto condivisibile in linea teorica, la formazione di un quadro conoscitivo costantemente aggiornato degli *"edifici già destinati ad uso residenziale attualmente sfitti o restaurabili"* e delle attività *"effettivamente produttive presenti sul territorio, rispetto agli edifici destinati allo stoccaggio o ancor più agli edifici in disuso"*, non appare realistica sul piano pratico in quanto i dati concretamente reperibili - di provenienza censuaria e tributaria - risultano di fatto scarsamente attendibili ai fini dell'utilizzo proposto dagli osservanti. Oltretutto - pur disponendo in ipotesi di dati aggiornati ed attendibili - non sarebbe né opportuno né giuridicamente plausibile vincolare le politiche di trasformazione e/o riqualificazione della città e/o i potenziali sviluppi di singole attività aziendali alla (non certo coercibile) messa a disposizione degli immobili sfitti o restaurabili da parte dei legittimi proprietari;

- infine la richiesta di modificare la disciplina delle aree RQ stabilendo *“un limite massimo di piani fuori terra edificabili, in numero non superiore a 3”* appare del tutto illogica sul piano tecnico: in alcuni casi l'altezza di tre piani può risultare eccessiva, in altri può rivelarsi inadeguata per difetto, determinando interventi fortemente disarmonici con i caratteri planoaltimetrici del contesto insediativo. Non a caso nel Regolamento Urbanistico le disposizioni relative all'altezza degli edifici sono definite nelle singole schede in modo differenziato in ragione delle caratteristiche dell'intervento e dell'intorno urbano di riferimento.

**Osservazione n° 175**

prot. n° 16917 del 14.05.2012

Richiedente: Baravelli Stefano (S.E.L. Scandicci) e Mencaraglia Francesco (Federazione Sinistra)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione - volta alla eliminazione degli interventi edilizi previsti nell'area di riqualificazione RQ 01a - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- gran parte degli interventi edilizi consentiti nella piana di Scandicci, siano essi di nuova edificazione che di recupero e riqualificazione dell'edificato esistente condividono situazioni di pericolosità idraulica c.d. 'elevata' (I.3). Tale classificazione - operata dal Regolamento Urbanistico in applicazione delle vigenti norme regionali in materia idraulica - discende dalla concorrenza di una pluralità di fattori che comprendono tutte le condizioni legate al rischio idraulico, per cui la mera vicinanza a rilevati arginali risulta irrilevante. Nella fattispecie, analogamente a tutte le altre previsioni in situazioni consimili, la realizzazione dei vari interventi è ovviamente condizionata al rispetto delle prescrizioni idrauliche dettate dal Piano di Bacino dell'Arno/stralcio "*assetto idrogeologico*" (P.A.I.) e dalle vigenti norme regionali;
- nell'area di riqualificazione di cui trattasi sono previsti solo interventi di demolizione e ricostruzione delle volumetrie legittime esistenti, con modesti premi di edificabilità solo in caso di sostituzione edilizia degli edifici residenziali esistenti di Classe 10. Al riguardo preme inoltre precisare che nell'area RQ 01a il Regolamento Urbanistico non prevede "*interventi produttivi*" ma solo la possibilità di destinare l'edificato risultante dall'intervento di riqualificazione a residenza e/o ad attività direzionali e terziarie, ovvero ad attività private di servizio;
- la totale eliminazione delle previsioni volte a favorire la demolizione e ricostruzione delle consistenze esistenti vanificherebbe di fatto la fattibilità economica dell'operazione e con essa la possibilità di conseguire i benefici pubblici correlati all'intervento di riqualificazione (tra i quali il superamento delle condizioni di degrado urbanistico mediante eliminazione delle attività e delle consistenze edilizie incongrue, la riqualificazione ambientale e paesaggistica di tutta l'area, ed in particolare delle aree adiacenti all'argine della Greve, la creazione di nuovi percorsi per uso pedonale e ciclabile lungo il fiume, inquadrati nel sistema complessivo del parco fluviale intercomunale) non essendo a tal fine plausibile, alla luce dell'attuale quadro normativo e finanziario, il ricorso a procedimenti espropriativi.

**Osservazione n° 176**

prot. n° 16918 del 14.05.2012

Richiedente: Spinelli Andrea (Presidente Circolo S.O.M.S. di San Michele a Torri) e altri

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Alla luce di quanto segnalato nel parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO, nei termini di seguito specificati:

- preso atto che le *“aree di protezione storico-ambientale”* costituiscono invariante strutturale del P.T.C. provinciale - adottato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 29 del 20.02.2012 - e come tali sono recepite dal Piano Strutturale del Comune di Scandicci;
- considerato che nelle suddette aree - ai sensi dell'art. 12 delle Norme di Attuazione del P.T.C. provinciale - gli edifici esistenti possono essere ampliati *“in misura non superiore al 10% della volumetria esistente”* (fermi restando ovviamente gli ulteriori limiti eventualmente imposti dalla pianificazione comunale);
- rilevato che il comma 2 del medesimo l'art. 12 specifica che i piani strutturali comunali possono precisare, previo espletamento di analisi più approfondite, i perimetri delle aree di cui trattasi;
- considerato che nella zona di San Michele a Torri le *“aree di protezione storico-ambientale”* identificano il lungo crinale collinare delimitato a nord dal toponimo 'La Palazzina di Sopra' ed a sud dal toponimo 'Il Poggetto';
- ritenuto opportuno nella fattispecie contemperare, per quanto possibile, le primarie esigenze di tutela dei valori paesaggistico-ambientali espressi dai luoghi - in particolare nel tratto comprendente le emergenze storico-architettoniche della Villa Lazzeri e della chiesa di S. Michele a Torri - con le comprensibili necessità di adeguamento degli edifici esistenti alle esigenze evolutive delle famiglie residenti in loco;

tutto ciò premesso e considerato si dispone:

- a) la precisazione del perimetro delle *“aree di protezione storico-ambientale”* riferite al crinale collinare di cui trattasi, limitandone l'estensione a nord fino al toponimo 'La Palazzina' compreso, a sud fino alla chiesa di S. Michele a Torri compresa;
- b) il conseguente adeguamento degli elaborati cartografici del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico;
- c) la trasmissione delle presenti controdeduzioni alla Provincia di Firenze, per eventuali esigenze di aggiornamento degli elaborati cartografici del P.T.C. provinciale.

**Osservazione n° 177**

prot. n° 16919 del 14.05.2012

Richiedente: Baravelli Stefano (S.E.L. Scandicci) e Mencaraglia Francesco (Federazione Sinistra)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione - volta alla modifica sostanziale delle previsioni relative all'area di riqualificazione RQ 02c (Area ex Superal) - **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**, specificando quanto segue:

- la modifica sostanziale della disciplina contenuta nel Regolamento Urbanistico adottato nel senso indicato dagli osservanti pregiudica la fattibilità economica dell'intervento di riqualificazione vanificando altresì la possibilità di conseguire i benefici pubblici correlati all'intervento (tra i quali le sistemazioni dello spazio pubblico all'interno dell'area, altri interventi di valorizzazione degli spazi pubblici nelle aree centrali del capoluogo, nonché *"un congruo numero di posti auto pubblici o ad uso pubblico all'interno dell'area di riqualificazione e/o nelle sue immediate vicinanze"*);
- riguardo alla proposta eliminazione della previsione relativa alla realizzazione di unità immobiliari a destinazione residenziale fino ad un massimo di mq 1.200 di Sul complessiva, si segnala l'istanza di segno diametralmente opposto della proprietà (osservazione n° 39, prot. 16496 del 09.05.2012);
- la proposta destinazione pubblica del parcheggio interrato - di per sé obiettivamente impraticabile, trattandosi di immobile di proprietà privata costituente standard obbligatorio di pertinenza della struttura commerciale - appare del tutto inopportuna sotto il profilo gestionale e manutentivo.

Resta inteso che la definizione della configurazione e delle dotazioni relative al verde ed ai parcheggi pubblici nell'area di riqualificazione di cui trattasi e nelle aree immediatamente adiacenti presuppone necessariamente un ampio coinvolgimento degli organi rappresentativi dell'Ente, in primo luogo del Consiglio Comunale. In sede di formazione del Progetto Unitario convenzionato tali aspetti saranno pertanto oggetto di specifica valutazione, sia in termini di rispondenza funzionale e qualità progettuale sia sotto il profilo della tutela dell'interesse pubblico.

**Osservazione n° 178**

prot. n° 16920 del 14.05.2012

Richiedente: Baravelli Stefano (S.E.L. Scandicci) e Mencaraglia Francesco (Federazione Sinistra)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Nelle aree soggette a tutela ai sensi della Parte III del *Codice dei beni culturali e del paesaggio* tutti gli interventi sono soggetti per legge a previo rilascio dell'autorizzazione paesaggistica (il cui iter procedimentale contempla l'espressione di un parere obbligatorio e vincolante della competente Soprintendenza). Pertanto - come evidenziato nel parere reso dalla Commissione Urbanistica - l'invito ad una "*particolare attenzione al rispetto dei vincoli paesaggistici*" risulta obiettivamente superfluo.

Nei termini proposti l'osservazione è da ritenersi pertanto NON PERTINENTE.

**Osservazione n° 179**

prot. n° 16922 del 14.05.2012

Richiedente: Baravelli Stefano (S.E.L. Scandicci) e Mencaraglia Francesco (Federazione Sinistra)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica in merito all'osservazione - volta all'eliminazione dell'ipotesi di valorizzazione e alienazione, da parte dell'Amm./ne Comunale, dell'immobile ove attualmente ha sede la Scuola media superiore 'L.B. Alberti', a fronte di una sua proposta destinazione "a sede dell'associazionismo scandiccese" - ed evidenziate in particolare:

- le evidenti ripercussioni negative di quanto proposto sulle politiche comunali di bilancio;
- l'impossibilità - in caso di eliminazione della previsione contenuta nel Regolamento Urbanistico - di conseguire i benefici pubblici correlati all'intervento (tra i quali il riassetto e la riqualificazione complessiva di Piazza Boccaccio, comprensiva del rifacimento dell'impianto di illuminazione pubblica sulla piazza e sulla viabilità adiacente; la realizzazione dell'intervento di manutenzione straordinaria di "Casa Bellocci", oltre a spazi per parcheggio pubblico nella misura minima di mq 800);
- la non compatibilità di quanto proposto dagli osservanti con la programmata dismissione del complesso, correlata alla realizzazione di nuove strutture scolastiche e attrezzature sportive in adiacenza all'Istituto Russell-Newton;
- l'onerosità dell'ipotizzato recupero delle attrezzature sportive del plesso scolastico per un uso rispondente alle esigenze di un'utenza cittadina che implicherebbe - considerato il relativo stato di conservazione - l'impiego di ingenti risorse pubbliche. Il bilancio costi/benefici di un simile intervento non ne renderebbe di fatto consigliabile l'attuazione;

tenuto conto tuttavia:

- che la 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' relativa all'area di riqualificazione RQ 04b (Scuola media superiore "L.B. Alberti" / riconversione funzionale di area con plesso scolastico) disciplina la realizzazione delle opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico correlate all'intervento di riqualificazione, con individuazione di specifiche opere pubbliche nonché di "eventuali ulteriori interventi di interesse pubblico da realizzarsi nelle adiacenze dell'area di riqualificazione, definiti in accordo con l'Amministrazione Comunale";
- che in fase attuativa sussiste pertanto la possibilità di programmare - tra i benefici pubblici connessi all'attuazione della previsione urbanistica - eventuali interventi a sostegno dell'associazionismo locale;

il Consiglio Comunale, alla luce delle considerazioni esposte, nel confermare le previsioni relative all'area di riqualificazione RQ 04b, dispone di integrare la citata disciplina della relativa 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' - per la parte riferita alle "opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico" - con la precisazione che nell'ambito della programmazione degli interventi di interesse pubblico correlati all'intervento di riqualificazione l'Amm./ne Comunale potrà disporre la realizzazione di opere a sostegno dell'associazionismo locale.

Nei termini e nei limiti sopra specificati il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO.

**Osservazione n° 180**

prot. n° 16923 del 14.05.2012

Richiedente: Moretti Daniela (Legale Rappresentante Società Eliseo s.r.l.)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**, specificando quanto segue:

- l'ipotesi di modifica della disciplina contenuta nell'art. 128 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico prospettata dalla Società osservante non è assentibile, non sussistendo nella fattispecie alcun indice di fabbricabilità pregresso nelle parti individuate come "aree ad edificazione speciale per standard" dal P.R.G.C. del 1991, né alcuna edificabilità assegnata dal Regolamento Urbanistico approvato nel 2007;
- la proposta, volta all'attribuzione di capacità edificatoria alla porzione di terreno di proprietà della Società osservante, risulta priva di elementi di interesse per l'integrazione del "*Quadro previsionale strategico*" riferito al quinquennio 2013-2018. In tale arco temporale le esigenze di nuova edificazione a fini direzionali e produttivi nell'area di cui trattasi appaiono adeguatamente garantite dalle previsioni relative alle aree RQ 05a\*, RQ 05b, RQ 05e e RQ 05f;
- la porzione di terreno di proprietà della Società osservante comprende un lotto sul quale è stato recentemente realizzato un fabbricato a destinazione industriale e artigianale; la rimanente porzione, pur priva di ulteriore capacità edificatoria, può essere convenientemente utilizzata per usi complementari alle attività produttive contermini.

**Osservazione n° 181**

prot. n° 16924 del 14.05.2012

Richiedente: Baravelli Stefano (S.E.L. Scandicci) e Mencaraglia Francesco (Federazione Sinistra)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione - volta all'eliminazione della disciplina relativa alla riconfigurazione e riqualificazione dell'isolato urbano delimitato longitudinalmente dalla Via Carducci ad est e dalla Via Francoforte sull'Oder ad ovest (area RQ 04c) - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- la proposta eliminazione della previsione contenuta nel Regolamento Urbanistico adottato, oltre a determinare una potenziale disarticolazione del tessuto urbano, vanificherebbe di fatto la possibilità di conseguire i benefici pubblici correlati all'intervento di riqualificazione, tra i quali la vitalizzazione dei tessuti residenziali esistenti nell'intorno urbano di riferimento, anche mediante il previsto rafforzamento della presenza di commercio al dettaglio e pubblici esercizi. Il mantenimento dell'ufficio postale nella sua attuale posizione e configurazione impedirebbe altresì la qualificazione del tratto terminale dell'asse pedonale di Via Pascoli in prossimità dell'intersezione con la nuova piazza civica costituente la prima realizzazione degli interventi previsti dal del "*Programma Direttore per la realizzazione del nuovo centro della città*" elaborato dall'arch. Richard Rogers;
- l'ipotizzato inserimento di una estesa previsione di parcheggio pubblico in loco, determinando attrazione di automezzi privati su gomma nell'area interessata anche in funzione di interscambio con la tramvia, è suscettibile di determinare criticità nel traffico veicolare.

**Osservazione n° 182**

prot. n° 16925 del 14.05.2012

Richiedente: Baravelli Stefano (S.E.L. Scandicci) e Mencaraglia Francesco (Federazione Sinistra)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione - volta al mantenimento della destinazione pubblica del complesso immobiliare con conseguente eliminazione della disciplina riferita alla sua riconfigurazione a fini residenziali (area di riqualificazione RQ 04d) - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- il Comune di Scandicci ha già disdetto il contratto di locazione dell'immobile; come specificato nella 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' relativa all'area RQ 04d *"non sussistono allo stato attuale esigenze di ulteriore utilizzo pubblico"*;
- la proposta eliminazione della previsione contenuta nel Regolamento Urbanistico adottato vanificherebbe di fatto la possibilità di conseguire i benefici pubblici correlati all'intervento, tra i quali la riqualificazione complessiva dell'adiacente giardino pubblico posto su Via Rialdoli, comprensiva dell'impianto di pubblica illuminazione;
- il dimensionamento riportato indicativamente dal Regolamento Urbanistico adottato (mq 2.000 di Sul, non 2.600, come erroneamente riportato nell'osservazione) non costituisce in concreto nuova edificazione ma corrisponde - come quantificazione di massima - al volume (V) esistente del complesso edilizio, con aggiunta di un modesto 'premio di edificabilità', pari al 10% della volumetria esistente, volto a garantire la fattibilità economica dell'intervento. Tale dimensionamento risulta confacente ad un intervento di sostituzione edilizia correttamente inserito dal punto di vista planoaltimetrico nel contesto urbano di riferimento.

**Osservazione n° 183**

prot. n° 16926 del 14.05.2012

Richiedente: Baravelli Stefano (S.E.L. Scandicci) e Mencaraglia Francesco (Federazione Sinistra)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione - volta all'eliminazione dell'ipotesi di valorizzazione e alienazione dell'immobile da parte dell'Amm./ne Comunale (area di riqualificazione RQ 04e / riconversione funzionale Scuola Media E. Fermi) ed al mantenimento della destinazione pubblica dell'area anche in funzione di una *"utile creazione di parcheggio pubblico per il parco dell'Acciaiole"* - **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**, specificando quanto segue:

- oltre alle evidenti ripercussioni negative sulle politiche comunali di bilancio, la proposta eliminazione della previsione contenuta nel Regolamento Urbanistico adottato vanificherebbe di fatto la possibilità di conseguire i benefici pubblici correlati all'intervento, *in primis* le risorse finanziarie per la realizzazione di un nuovo plesso scolastico e delle relative attrezzature sportive nella zona di Via Vivaldi;
- il mantenimento della destinazione pubblica dell'immobile precluderebbe di fatto la proposta realizzazione di un parcheggio pubblico per il Parco dell'Acciaiole, in quanto gli spazi di pertinenza del complesso scolastico risultano indispensabili per lo svolgimento delle attività sportive e ricreative cui sono adibiti. La riconfigurazione urbanistica dell'area prevista dal Regolamento Urbanistico adottato consente viceversa l'incremento in loco delle dotazioni di parcheggio pubblico.

**Osservazione n° 184**

prot. n° 16928 del 14.05.2012

Richiedente: Baravelli Stefano (S.E.L. Scandicci) e Mencaraglia Francesco (Federazione Sinistra)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione - volta alla riduzione della capacità edificatoria dell'area di riqualificazione RQ 05c (Via Baccio da Montelupo) - **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**, specificando quanto segue:

- l'attribuzione di una più ridotta capacità edificatoria all'area di riqualificazione può determinare squilibri dimensionali tra le due unità di intervento, vanificando altresì la fattibilità economica dell'operazione e con essa la possibilità di conseguire i benefici pubblici correlati all'intervento di riqualificazione, tra i quali il superamento delle condizioni di degrado urbanistico mediante eliminazione delle consistenze edilizie incongrue e la realizzazione di parcheggi pubblici e verde di corredo per un minimo di mq 800;
- il dimensionamento previsto dal Regolamento Urbanistico appare ben calibrato al fine di garantire un corretto inserimento planoaltimetrico dell'intervento nel contesto urbano di riferimento, caratterizzato in prevalenza da edifici multipiano.

**Osservazione n° 185**

prot. n° 16929 del 14.05.2012

Richiedente: Baravelli Stefano (S.E.L. Scandicci) e Mencaraglia Francesco (Federazione Sinistra)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione - volta alla riduzione della capacità edificatoria dell'area di riqualificazione RQ 05d (Via di Sollicciano) - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- l'attribuzione di una più ridotta capacità edificatoria all'area di riqualificazione vanificherebbe di fatto la fattibilità economica dell'operazione e con essa la possibilità di conseguire i benefici pubblici correlati all'intervento, tra i quali l'obbligo di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale della porzione di terreno corrispondente alla Unità di Intervento n° 2 (mq 1.300 circa), da utilizzarsi per interventi di edilizia residenziale con finalità sociali, oltre a spazi per parcheggio pubblico nella misura minima di mq 300;
- il dimensionamento previsto dal Regolamento Urbanistico appare ben calibrato al fine di garantire un corretto inserimento planoaltimetrico dell'intervento nell'isolato urbano di riferimento, caratterizzato in prevalenza da edifici di altezza contenuta (2-3 piani fuori terra).

**Osservazione n° 186**

prot. n° 16930 del 14.05.2012

Richiedente: Bresci Silvia, Bresci Mauro, Rettori Fabio

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

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

- gli immobili di proprietà degli osservanti ricadono nell'ambito del Piano di Recupero relativo all'area di riqualificazione "RQ 02a\* - Area ex complesso farmaceutico SIMS", approvato con Deliberazione C.C. n. 161 del 16.12.2003 ed avente validità fino al 16.12.2013;
- in data 19.03.2004 è stata stipulata la convenzione, rep. 12918, che disciplina la realizzazione delle Unità Minime di Intervento n° 1 (ad oggi compiutamente attuata) e n° 3;
- l'introduzione - mediante il Regolamento Urbanistico - di disposizioni di salvaguardia atte ad inibire previsioni contenute in un piano attuativo approvato e convenzionato è ammissibile soltanto in presenza di cogenti ed inderogabili ragioni di interesse pubblico, non ravvisabili nella richiesta formulata dagli osservanti;
- in sede di revisione quinquennale il Regolamento Urbanistico ha confermato - come dovuto - la disciplina vigente sull'area di riqualificazione RQ 02a\* per la validità residua del Piano di Recupero. Le previsioni del Piano che non dovessero trovare attuazione entro il termine di efficacia dello stesso decadranno. Gli interventi successivamente ammessi sulle corrispondenti porzioni di terreno sono espressamente disciplinati nella 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' relativa all'area RQ 02a\*, contenuta nell'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico adottato.

**Osservazione n° 187**

prot. n° 16932 del 14.05.2012

Richiedente: Baravelli Stefano (S.E.L. Scandicci) e Mencaraglia Francesco (Federazione Sinistra)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Esaminati i contenuti dell'osservazione - volta alla sostanziale modifica delle previsioni relative all'area di riqualificazione RQ 01b\* (S. Giusto a Signano / recupero di area con edifici produttivi dismessi) - e richiamato il parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale specifica quanto segue:

- trattasi di previsione urbanistica non già *"in fase di elaborazione avanzata"*, come affermato dagli osservanti, bensì con Progetto Unitario approvato (Deliberazione C.C. n° 116 del 28.09.2010), convenzione urbanistica già stipulata in data 12.12.2011 con il soggetto attuatore, nonché con permessi di costruire già rilasciati. In tali condizioni è preclusa al pianificatore comunale qualsiasi possibilità di apportare modifiche alle previsioni urbanistiche relative all'area in questione. In tal senso l'osservazione è da ritenersi pertanto **NON PERTINENTE** e come tale **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**.

Nel merito occorre comunque rilevare che la previsione contenuta nel Regolamento Urbanistico - volta alla realizzazione di un piccolo insediamento multifunzionale (comprendente unità con destinazione d'uso commerciale, direzionale e residenziale) ed all'integrazione e riqualificazione delle aree pubbliche e degli spazi di relazione di quartiere - appare del tutto condivisibile e coerente con gli obiettivi di riqualificazione dell'area perseguiti dall'Amm./ne Comunale.

**Osservazione n° 188**

prot. n° 16934 del 14.05.2012

Richiedente: Baravelli Stefano (S.E.L. Scandicci) e Mencaraglia Francesco (Federazione Sinistra)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Esaminati i contenuti dell'osservazione - sostanzialmente volta all'eliminazione delle previsioni relative all'area di trasformazione TR 06a\* (Loc. 'Padule' / Area produttiva speciale con integrazione di funzioni) - e richiamato il parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale specifica quanto segue:

- trattasi di previsione urbanistica non già *"in fase di elaborazione avanzata"*, come affermato dagli osservanti, bensì con Piano Particolareggiato approvato (Deliberazione C.C. n° 75 del 31.05.2004), convenzione urbanistica e patrimoniale già stipulata con i soggetti attuatori (rispettivamente in data 10.09.2004 e 24.01.2007) e con permessi di costruire già rilasciati per la gran parte degli interventi previsti dallo strumento attuativo. In tali condizioni è preclusa al pianificatore comunale qualsiasi possibilità di apportare modifiche alle previsioni urbanistiche relative all'area in questione. In tal senso l'osservazione è da ritenersi pertanto **NON PERTINENTE** e come tale **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**.

Nel merito occorre comunque rilevare che:

- la previsione di cui trattasi - volta al completamento degli assetti insediativi a destinazione produttiva nella fascia di territorio compresa tra la Via Pisana e il torrente Vingone, e finalizzata anche alla realizzazione di un significativo numero di unità produttive a prezzo agevolato per favorire l'insediamento di imprese artigiane in possesso dei particolari requisiti stabiliti dall'Amm./ne Comunale - è stata coerentemente riconfermata dal Consiglio Comunale di Scandicci in tutti gli atti di pianificazione approvati dagli anni '70 del XX secolo ad oggi;
- a differenza delle aree agricole pedecollinari presenti in sinistra del Vingone, ad evidente vocazione rurale e di importanza strategica ai fini della regimazione idraulica, l'area di cui trattasi si pone in continuità con i tessuti produttivi già presenti nella zona di Casellina (sia lungo l'asse Via di Casellina / Via Bachelet che in fregio alla direttrice Via Charta '77 / Via del Padule). In tal senso è del tutto improprio parlare di *"disparità di trattamento"* tra le aree in questione, non trattandosi nella fattispecie di posizioni soggettive di persone fisiche ma bensì di parti del territorio con differenti caratteristiche che è potere/dovere del pianificatore comunale disciplinare nel modo più consono all'interesse pubblico ed in coerenza con gli obiettivi che l'Ente intende conseguire negli assetti territoriali ed urbanistici.

**Osservazione n° 189**

prot. n° 16935 del 14.05.2012

Richiedente: Baravelli Stefano (S.E.L. Scandicci) e Mencaraglia Francesco (Federazione Sinistra)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Esaminati i contenuti dell'osservazione - volta alla sostanziale modifica delle previsioni relative all'area di trasformazione TR 03a\* (Via Masaccio / struttura commerciale di quartiere e verde pubblico attrezzato) - e richiamato il parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale specifica quanto segue:

- trattasi di previsione urbanistica non già *"in fase di elaborazione avanzata"*, come affermato dagli osservanti, bensì con Progetto Unitario di iniziativa pubblica approvato (Deliberazione C.C. n° 67 del 09.07.2008) e con Soggetto Attuatore già individuato a mezzo di procedura ad evidenza pubblica. L'area destinata ad ospitare le opere di interesse privato è stata infatti ceduta (contratto stipulato in data 19.02.2010, rep. 229833) a seguito di pubblicazione di bando di alienazione (approvato con deliberazione G.C. n° 140 del 30.06.2009 e pubblicato in data 10.08.2009) contenente nella fattispecie le pattuizioni relative all'attuazione dell'intervento previste dallo schema di convenzione allo stesso allegato. In tali condizioni appare del tutto inopportuno - per evidenti motivi - apportare modifiche alle previsioni urbanistiche relative all'area in questione. In tal senso l'osservazione è da ritenersi pertanto **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**.

Nel merito occorre comunque rilevare che:

- la previsione contenuta nel Regolamento Urbanistico - volta alla realizzazione di un piccolo supermercato di quartiere (eventualmente abbinato ad esercizi di vicinato complementari) e di una ampia area di verde attrezzato in adiacenza al torrente Vingone, direttamente collegata all'insediamento residenziale SOGETT mediante una passerella ciclopedonale, nonché alla riqualificazione del fronte strada di Via Masaccio ed alla incentivazione delle percorrenze pedonali e ciclabili all'interno del quartiere di Vingone e nelle aree adiacenti - appare del tutto condivisibile e coerente con gli obiettivi di riqualificazione dell'area perseguiti dall'Amm./ne Comunale;
- la soluzione prospettata in alternativa - volta alla ulteriore estensione dell'area di verde attrezzato, alla realizzazione di un solo esercizio di vicinato in luogo del piccolo supermercato di quartiere, nonché alla rappresentazione esplicita di *"almeno tre passerelle ciclopedonali tra l'area stessa e Via della Cooperazione"* - appare meno convincente dal punto di vista urbanistico oltretutto palesemente irrealistica dal punto di vista della fattibilità economica dell'intervento nel suo complesso.

**Osservazione n° 190**

prot. n° 16943 del 14.05.2012

Richiedente: Di Filippo Maria

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

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

- trattasi di area posta in diretta connessione visiva con la viabilità di interscambio tra l'Autostrada A1, la S.G.C. FI-PI-LI e la rete viaria urbana. Tale collocazione determina per l'area di cui trattasi condizioni di elevata fragilità visuale rendendo necessari usi e sistemazioni qualificanti in termini di dotazioni di verde (pubblico e/o privato), di decoro urbano, di ricomposizione morfologica. L'area di *"esposizione e/o parcheggio di automezzi (camper, moto, natanti etc.), autolavaggio, od attività similari"* proposta dall'osservante non risponde a questi requisiti, mentre appare compatibile con altre localizzazioni appositamente individuate dal Regolamento Urbanistico per usi specialistici (*"aree per il deposito o l'esposizione di merci e/o materiali all'aperto"*, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C).
- alla luce degli approfondimenti degli studi idraulici sul bacino del torrente Vingone e sul reticolo idrografico della Piana di Settimo, l'area in questione ricade in pericolosità idraulica "molto elevata" (I.4), ed è pertanto soggetta alle limitazioni di intervento di cui al D.P.G.R. n° 53/R del 25/10/2011 e di cui alla L.R. n° 21 del 2012;

Per la porzione di terreno di cui trattasi appaiono pertanto appropriate e meritevoli di conferma le previsioni contenute negli elaborati cartografici di livello A e C del Regolamento Urbanistico vigente e adottato.

**Osservazione n° 191**

prot. n° 16944 del 14.05.2012

Richiedente: Liuti Marcello, Liuti Madero, Galli Mirella, Baroni Rosetta

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Il Consiglio Comunale, preso atto di quanto segnalato dagli osservanti, nonché alla luce della seguente documentazione risultante agli atti dell'Amm./ne Comunale:

- istanza di Permesso di costruire presentata in data 10.10.2005 da ENEL Distribuzione s.p.a., relativa alla realizzazione di una cabina primaria per il potenziamento dell'alimentazione della tramvia;
- successiva richiesta di archiviazione della medesima da parte di ENEL;
- nota prot. 39058 del 08.11.2012 con la quale ENEL Distribuzione s.p.a. - facendo seguito alla richiesta di informazioni sull'area in oggetto inoltrata dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica - dichiara di non avere *"più alcun interesse residuo all'immobile"* in quanto *"le richieste di potenziamento della fornitura della tramvia sono state soddisfatte con altra soluzione tecnica"*;

ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, disponendo per l'area oggetto di osservazione l'eliminazione della previsione che la identifica come area ad edificazione speciale per standard (con indicazione *"aree per attrezzature di interesse comune"*) ed il suo inserimento nelle *"aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica"* disciplinate dall'art. 135 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.

**Osservazione n° 192**

prot. n° 16945 del 14.05.2012

Richiedente: Bufalo Giuseppe

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

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

- nel quadrante territoriale di Badia a Settimo e San Colombano il Regolamento Urbanistico non colloca alcuna previsione di aree per il deposito o l'esposizione di merci e/o materiali all'aperto, ravvisando evidentemente l'incoerenza di tale uso specialistico con l'esigenza di qualificazione della porzione di territorio in questione, caratterizzata da assetti insediativi a prevalente carattere residenziale comprendenti tessuti edificati storicizzati e complessi edilizi di interesse storico-architettonico. Tale scelta progettuale appare condivisibile e quindi meritevole di conferma;
- la porzione di terreno oggetto di osservazione - in gran parte interessata dalla fascia di rispetto stradale della S.G.C. FI-PI-LI - è per di più collocata lungo uno dei principali assi viari di accesso all'abitato di Badia a Settimo, in adiacenza ad un complesso colonico di interesse storico-testimoniale. Tale collocazione determina per l'area di cui trattasi limitazioni di utilizzo e condizioni di elevata fragilità visuale rendendo necessari usi e sistemazioni orientate alla ricomposizione morfologica e al reintegro degli assetti vegetazionali, quali quelle previste dal Regolamento Urbanistico.

Nella circostanza occorre segnalare che - alla luce delle sopravvenute modifiche ai contenuti del P.T.C. provinciale e del recepimento delle medesime nella variante al Piano Strutturale adottata con Deliberazione C.C. n. 30 del 23.02.2012 - l'individuazione della porzione di terreno di cui trattasi quale "*area di recupero e/o restauro ambientale*" negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 02) del Regolamento Urbanistico adottato costituisce errore materiale, di cui si dispone la correzione.

**Osservazione n° 193**

prot. n° 16950 del 14.05.2012

Richiedente: Galletti Marco, Direttore dell'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero di Firenze

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO, nei termini di seguito specificati:

- ACCOGLIE PARZIALMENTE l'osservazione per quanto riguarda la rettifica della perimetrazione dell'area di trasformazione TR 09d, precisando che:
  - l'interessamento di porzioni di terreno afferenti ad altre proprietà (part. 461 e 842) costituisce nella fattispecie mero errore materiale, non essendo la nuova previsione accompagnata da assoggettamento dell'intervento alla disciplina della perequazione urbanistica;
  - la capacità edificatoria attribuita all'area di trasformazione, comprensiva del parziale incremento attribuito dal Regolamento Urbanistico adottato, può trovare adeguata collocazione in termini plano-altimetrici riproponendo la perimetrazione previgente del comparto sul lato ovest e trasladando lievemente il confine sul lato nord;
- RESPINGE l'osservazione per quanto riguarda la cessione delle aree finalizzate alla realizzazione dell'ampliamento della Scuola elementare "Pettini" in località Olmo / Pieve, non essendo consentito portare a scomputo del contributo per oneri di urbanizzazione il controvalore di porzioni di terreno oggetto di cessione. Essendo in concreto impraticabile l'ipotesi di destinare risorse finanziarie dell'Amm./ne Comunale a compensazione parziale o totale della cessione, si dispone che la disciplina contenuta nella 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' rechi espressa precisazione in ordine alla natura gratuita della cessione;
- ACCOGLIE PARZIALMENTE l'osservazione per quanto riguarda l'opportunità di specificare nella 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' che le opere di urbanizzazione correlate all'intervento di trasformazione non sono a totale carico del soggetto attuatore, ma bensì scomputabili dagli oneri di urbanizzazione dovuti per la parte corrispondente all'importo dei medesimi;
- RESPINGE l'osservazione per quanto riguarda la richiesta riduzione delle opere pubbliche obbligatorie correlate all'intervento: l'elencazione contenuta nella scheda, puntualmente verificata dai competenti uffici comunali, appare infatti commisurata alla redditività dell'intervento privato. In particolare merita conferma la prevista *"risistemazione e riqualificazione dell'accesso al cimitero della Pieve e dell'area a verde pubblico adiacente, compresa realizzazione di parcheggi pubblici in prossimità dell'ingresso al cimitero"*, da attuarsi, nelle intenzioni dell'Amm./ne Comunale, con opere di modesta entità e di costo contenuto. In ogni caso l'elencazione troverà più compiuta definizione in sede di progettazione di dettaglio e di messa a punto dei contenuti dello schema di convenzione.

**Osservazione n° 194**

prot. n° 16957 del 14.05.2012

Richiedente: Salvadori Costanza per Salcos Immobiliare s.r.l. / Salvadori Patrizio per Oleificio Salvadori Srl

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

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

- **ACCOGLIE** l'osservazione per quanto riguarda la modifica del perimetro dell'area RQ07a (Nuovo svincolo autostradale / riconfigurazione stabilimenti produttivi) sul fronte di Via del Botteghino e il modesto ampliamento del parcheggio pubblico. Trattasi nella fattispecie di lievissima ripermetrazione in adeguamento alla configurazione della particella 791 del Foglio di Mappa n. 6. La modifica proposta - comportante un modesto ampliamento delle aree destinate a parcheggio pubblico e della superficie territoriale (St) dell'area di riqualificazione - appare rispondente sia alle esigenze aziendali che alle finalità pubbliche di decoro e riqualificazione del contesto;
- **ACCOGLIE** altresì l'osservazione per quanto riguarda la modifica del perimetro dell'area RQ07a sul lato frontistante Via delle Nazioni Unite. Il lieve arretramento del perimetro operato dal Regolamento Urbanistico adottato costituisce nella fattispecie mero errore materiale, non essendo la nuova previsione accompagnata da assoggettamento a vincoli espropriativi e riportando l'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione un confine dell'area RQ non coerente con gli elaborati cartografici di Livello 'A'.

**Osservazione n° 195**

prot. n° 16959 del 14.05.2012

Richiedente: Arch. Stefano Boninsegna e Arch. Nicola Zecchi per Gucci Logistica S.p.a.

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Richiamate le controdeduzioni all'osservazione n° 6 alla variante al Piano Strutturale adottata con Deliberazione C.C. n. 30 del 23.02.2012, nonché il parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, evidenziando che le esigenze manifestate dall'Azienda (*"le previsioni di crescita del fatturato fanno ritenere che sarà necessario un incremento del personale dipendente che, per ragioni legate alle nuove dinamiche di lavoro aziendale, agirà più prettamente con operatività ed attività di tipo direzionale"*) risultano pienamente coerenti con il dichiarato obiettivo del Regolamento Urbanistico adottato volto a perseguire *"il sostegno al sistema produttivo locale (in particolare alle imprese già presenti e radicate sul territorio), attraverso previsioni volte a favorire il rafforzamento della produzione qualificata e con essa il mantenimento dei livelli occupazionali (nonché - ove possibile - il loro incremento)"*.

Per quanto riguarda le correlate modifiche al quadro tabellare dei dimensionamenti del Piano Strutturale adottato si rinvia alle controdeduzioni formulate in merito all'osservazione n° 6 alla variante al P.S. adottata con Deliberazione C.C. n. 30 del 23.02.2012, sopra citate.

**Osservazione n° 196**

prot. n° 16960 del 14.05.2012

Richiedente: Arch. Stefano Boninsegna e Arch. Nicola Zecchi per Gucci Logistica s.p.a.

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

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

alla luce delle verifiche effettuate dai competenti uffici emerge l'insussistenza nel breve-medio periodo di esigenze di destinazione pubblica (*"aree per sedi stradali"*) per le aree oggetto di osservazione. Trattasi nella fattispecie di porzioni di terreno inedificate in stato di degrado, con presenza di relitti di viabilità carrabile. Si dispone pertanto la modifica della disciplina dei suoli contenuta nelle cartografie di livello A del Regolamento Urbanistico adottato con inserimento delle particelle 704, 706, 708, 709, 713 e porzione della 633 del Foglio 11 nelle *"aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica"* (art. 135 delle Norme per l'Attuazione del R.U.) e delle particelle 705, 707, 710 del Foglio 11 nel *"verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane"* (art. 131).

Nella circostanza - alla luce delle verifiche istruttorie effettuate - si dispone altresì l'inserimento della piccola porzione residua della particella 7 del Foglio 11 all'interno del perimetro dell'area di riqualificazione RQ 05b (Area Gucci / riorganizzazione e ampliamento di insediamento produttivo e direzionale).

**Osservazione n° 197**

prot. n° 16961 del 14.05.2012

Richiedente: Cappelli Franca, Cappelli Gabriela, Manetti Carla

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO, nei termini di seguito specificati:

- RESPINGE l'osservazione per quanto riguarda la diversa perimetrazione dell'area di trasformazione proposta dagli osservanti, che appare suscettibile di determinare una eccessiva dispersione dell'edificato, vanificando almeno in parte il dichiarato obiettivo del Regolamento Urbanistico, volto alla realizzazione di un intervento residenziale a bassa densità *"finalizzato a determinare continuità insediativa tra l'abitato di S. Vincenzo a Torri e l'area dell'ex Centro Zootecnico"*;
- alla luce delle motivazioni addotte dagli osservanti ACCOGLIE PARZIALMENTE l'osservazione per quanto riguarda il dimensionamento dell'intervento di trasformazione, disponendone l'incremento da 1.000 a 1.150 mq di superficie utile lorda (Sul) con destinazione d'uso residenziale.

Il parziale accoglimento della presente osservazione - in considerazione delle riduzioni di dimensionamento conseguenti alle controdeduzioni alle osservazioni nn° 103, 149 e 150 - non confligge con il dichiarato obiettivo di non incrementare - per il quinquennio 2013-2018 - il dimensionamento complessivo prelevato dal Piano Strutturale per nuova edificazione residenziale, mantenendo sostanzialmente inalterato il quantitativo totale fissato nella precedente programmazione quinquennale.

Per quanto riguarda l'istanza di modifica dei dimensionamenti attribuiti dal Piano Strutturale all'U.T.O.E. n° 12 (S. Vincenzo a Torri) - come rideterminati dalla variante adottata con Deliberazione C.C. n. 30 del 23.02.2012 - si rinvia al parere reso sulla osservazione n° 7 al Piano Strutturale.

**Osservazione n° 198**

prot. n° 16968 del 14.05.2012

Richiedente: Krankowska Dagny

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

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

trattasi di consistenza edilizia di piccole dimensioni realizzata e legittimata per funzioni accessorie, come del resto specificato nello stesso atto di compravendita (*"deposito adibito a rimessaggio attrezzature agricole"*). Appare pertanto appropriata e meritevole di conferma, nella fattispecie, la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico adottato ("VS - volumi secondari").

Si evidenzia incidentalmente che l'art. 121 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, che disciplina i "volumi secondari" (VS), consente una pluralità di interventi di trasformazione - ivi compresa la ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - 'R4' - fermo restando ovviamente l'uso accessorio e non primario del manufatto.

In ordine a quanto segnalato appare comunque opportuno, nella circostanza, procedere alla verifica degli aggiornamenti della base cartografica per tutti gli elaborati costituenti il Regolamento Urbanistico.

**Osservazione n° 199**

prot. n° 16978 del 14.05.2012

Richiedente: Bilenchi Emilano e Colonnelli Giuliana

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

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

pur costituendo elemento di testata di un'aggregazione lineare lungo strada, trattasi nella fattispecie di edificio libero su tre lati con caratteristiche morfo-tipologiche e qualitative proprie delle villette mono-bifamiliari. Appare pertanto opportuno modificare la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico adottato, riclassificando l'edificio di cui trattasi come "Classe 8 - Edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati privi di interesse architettonico o morfologico".

**Osservazione n° 200**

prot. n° 16981 del 14.05.2012

Richiedente: Biscioni Marco Andrea e Delli Lara (anche nell'interesse di Papucci Sergio e altri)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione - volta all'attribuzione di capacità edificatoria alla vasta porzione di terreno segnalata dagli osservanti in località L'Olmo, con proposta creazione di una *"area edificabile con funzioni miste"*, quali attività *"commerciali, direzionali e di servizio"* - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

la proposta degli osservanti risulta priva di elementi di interesse sia ai fini di eventuali modifiche al Piano Strutturale sia per l'integrazione del *"Quadro previsionale strategico"* 2013-2018 del Regolamento Urbanistico. La valutazione di diversi assetti insediativi in località L'Olmo presuppone infatti necessariamente l'avvenuto recupero funzionale dell'area dell'ex Centro Servizi del Ministero delle Finanze, individuata e disciplinata dal Regolamento Urbanistico adottato come area di riqualificazione RQ 07b.

**Osservazione n° 201**

prot. n° 16982 del 14.05.2012

Richiedente: Bucelli Renato

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

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

- la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti contenuta nel Regolamento Urbanistico è finalizzata a garantire un equilibrato e coerente assetto insediativo sull'intero territorio, anche attraverso una calibrata regolamentazione degli interventi relativi alle consistenze accessorie;
- le esigenze soggettive e contingenti dell'osservante, per quanto comprensibili, possono trovare idonea soluzione con modalità alternative alla proposta edificazione di una nuova consistenza accessoria con altezza interna superiore a ml 2,40 (es: locazione di locale con caratteristiche dimensionali idonee al ricovero del trattore descritto nell'osservazione), né il ricovero di macchinari agricoli ingombranti costituisce certo esigenza diffusa e generalizzata nelle aree urbane.

Non si ravvisa pertanto nella fattispecie la necessità di apportare modifiche o integrazioni alla disciplina contenuta nell'art. 121 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, che merita quindi di essere confermata.

**Osservazione n° 202**

prot. n° 16983 del 14.05.2012

Richiedente: Baglioni Emanuele e Mazzoni Paolo

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica e premesso che:

- le previsioni urbanistiche non possono in nessun caso essere concepite in funzione 'riparatoria' di (asseriti) *"danni di esproprio"*;
- i provvedimenti espropriativi sono di per sé compensati mediante corresponsione di congrua indennità;
- nel Regolamento Urbanistico 2007 una larga porzione della particella 46 del Foglio 14 era ricompresa in un comparto edificatorio soggetto a perequazione urbanistica (area di trasformazione TR 10a), non realizzato a causa dell'inerzia degli aventi titolo e della loro indisponibilità a dar corso concordemente all'intervento previsto;

tutto ciò premesso, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- il Piano Strutturale - alla luce della variante adottata con Deliberazione C.C. n° 30 del 23.02.2012 - include la porzione di terreno nelle *"aree periurbane o residuali con permanenza di usi agricoli"*, nelle quali la residenza è consentita solo *"in edifici esistenti"* (cfr. art. 67 delle Norme P.S.); coerentemente nel Regolamento Urbanistico adottato la porzione di terreno è inserita nelle *"aree di margine e/o intercluse prevalentemente ad uso agricolo"* disciplinate dall'art. 137 delle relative Norme per l'Attuazione;
- in ogni caso la proposta - volta all'attribuzione di capacità edificatoria alla porzione di terreno indicata dagli osservanti posta in zona pianeggiante in prossimità dell'abitato di Rinaldi - risulta priva di elementi di interesse per l'integrazione del *"Quadro previsionale strategico"* riferito al quinquennio 2013-2018. In tale arco temporale le esigenze di nuova edificazione residenziale nella zona di Rinaldi appaiono adeguatamente garantite dagli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico adottato (si consideri in particolare l'area di trasformazione TR 10a);
- la porzione di terreno si trova nelle vicinanze dell'area di riqualificazione RQ 10a (area con deposito carburanti della Società Petroli Firenze). Al riguardo preme evidenziare che è attualmente in corso da parte della Prefettura di Firenze la predisposizione del Piano di Emergenza Esterna (PEE) di detto stabilimento a seguito della notifica per assoggettabilità dell'azienda alla normativa vigente in materia di rischio di incidente rilevante (art. 8 del D.Lgs. 334/99). Nell'ambito del PEE verranno pertanto definite - secondo valutazioni dei Vigili del Fuoco e degli altri Enti ed organi tecnici competenti - le zone circostanti allo stabilimento da considerarsi a rischio di incidente rilevante (zona di sicuro impatto, zona di danno, zona di attenzione). Eventuali ipotesi di edificazione della porzione di terreno di cui trattasi potranno pertanto essere prese in considerazione solo in caso di dismissione o rilocalizzazione in altro sito del deposito carburanti della Società Petroli Firenze.

**Osservazione n° 203**

prot. n° 16984 del 14.05.2012

Richiedente: Toti Zelinda

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

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

la porzione di terreno di cui trattasi ricade all'interno del perimetro del territorio rurale individuato dalla variante al Piano Strutturale in recepimento del P.T.C. provinciale approvato con Deliberazione C.P. n. 1 del 10.01.2013. Tale perimetro è a sua volta recepito nella tavola denominata "*Inquadramento generale del territorio comunale (aree urbane / aree di influenza urbana / territorio rurale)*" del Regolamento Urbanistico adottato. La modifica richiesta si pone dunque in contrasto con la strumentazione sovraordinata di livello provinciale e comunale. La disciplina del Regolamento Urbanistico adottato non pregiudica peraltro in alcun modo l'utilizzo della porzione di terreno oggetto di osservazione come area di pertinenza dell'edificio, ed appare pertanto appropriata e meritevole di conferma.

Richiamate le controdeduzioni alle osservazioni proposte dall'Ufficio di Piano, occorre evidenziare nella circostanza che la disciplina dei suoli indicata negli elaborati cartografici di livello A del Regolamento Urbanistico adottato per l'immobile di proprietà dell'osservante e per altre aree adiacenti ("*tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine*") costituisce mero errore materiale, di cui si rende necessaria la correzione al fine di assicurare la rispondenza della disciplina dei suoli e degli insediamenti al reale stato di fatto dei luoghi, trattandosi nella fattispecie di edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale. In sede di approvazione del R.U. le corrispondenti aree dovranno essere pertanto identificate come "*tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati*".

**Osservazione n° 204**

prot. n° 16988 del 14.05.2012

Richiedente: Valleggi Fabrizio (in qualità di Presidente della Polisportiva San Giusto Le Bagnese)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Esaminati i contenuti dell'osservazione, e richiamato il parere reso al riguardo dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale specifica quanto segue:

- la richiesta modifica della tipologia di standard - da *“aree per attrezzature di interesse comune”* ad *“aree per il verde pubblico e lo sport”* - non appare rispondente all'attuale utilizzo dell'area di cui trattasi, sulla quale è ubicato un depuratore in attività, la cui dismissione è oltretutto programmata in un futuro non immediato. Per l'area di sedime del depuratore di S. Giusto appare pertanto meritevole di conferma la tipologia di standard individuata dal Regolamento Urbanistico adottato;
- nell'immediato appare peraltro opportuno rettificare il perimetro dell'area per standard di cui trattasi nella parte sud, annettendo alle confinanti *“aree per il verde pubblico e lo sport”* la porzione ove già insiste uno spazio di verde attrezzato comprendente un piccolo campo da calcio;
- una volta intervenuta l'effettiva dismissione del depuratore - prevista a seguito della realizzazione del sistema di collettamento dei reflui al depuratore principale di S. Colombano (intervento previsto - non a breve termine - nell'ambito del progetto di realizzazione dell'emissario in riva sinistra del fiume Arno) - l'Amm./ne Comunale potrà prefigurare gli assetti futuri dell'area in questione, valutando anche la proposta di ampliamento degli impianti della Polisportiva San Giusto Le Bagnese, che appare assai pertinente e certamente meritevole di considerazione.

Nei termini sopra specificati l'osservazione è pertanto da ritenersi **MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO**.

**Osservazione n° 205**

prot. n° 16990 del 14.05.2012

Richiedente: Spinelli Antonella

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

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

- trattasi di porzione di territorio agricolo collinare ad elevata fragilità visuale, ricadente in un contesto paesaggistico-ambientale pressoché intatto nelle sue componenti agronomiche e naturalistiche (la particella 108 è a tutt'oggi occupata da una coltivazione a vigneto);
- l'area oggetto di osservazione ricade negli "*ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale*", individuati dal P.T.C. provinciale e dal Piano Strutturale quali invariante strutturali del territorio, e disciplinati dall'art. 73 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico;
- l'area di sosta attrezzata per camper proposta dall'osservante confligge con le finalità di tutela degli "*ambiti di reperimento*" di cui trattasi - all'interno dei quali ogni uso o intervento deve favorire (o comunque risultare compatibile con) l'istituzione di parchi, riserve naturali ed A.N.P.I.L., ovvero con la loro estensione se già istituiti - mentre appare coerente con altre localizzazioni appositamente individuate dal Regolamento Urbanistico per usi specialistici ("*aree per il deposito o l'esposizione di merci e/o materiali all'aperto*", individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C);
- all'interno del perimetro del territorio rurale individuato dal Piano Strutturale in recepimento del P.T.C. provinciale non è consentita alcuna nuova edificazione ad uso residenziale (neanche per la realizzazione di abitazioni rurali da parte di aziende agricole), ma solo l'utilizzo abitativo (per residenze rurali e non) degli edifici esistenti. Si veda al riguardo quanto specificato all'art. 40 delle relative Norme.

Per la porzione di terreno di cui trattasi appaiono pertanto appropriate e meritevoli di integrale conferma le previsioni del Regolamento Urbanistico adottato.

**Osservazione n° 206**

prot. n° 16995 del 14.05.2012

Richiedente: Gheri Guido

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

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

- a) la proposta di nuova edificazione residenziale a fini privati risulta in contrasto con il Piano Strutturale vigente e adottato in quanto:
- la porzione di terreno indicata dall'osservante ricade nelle 'aree prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti' individuate dal Piano Strutturale. Come specificato dall'art. 66 delle relative Norme, tali aree sono essenzialmente *"vocate alla collocazione di attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico"*;
  - ai sensi del citato art. 66 all'interno di dette aree il Regolamento Urbanistico può consentire esclusivamente interventi correlati alle seguenti attività e/o destinazioni d'uso:
    - verde privato (ivi compresi spazi di parcheggio con fondo permeabile)
    - attività agricole e funzioni connesse
    - attività ricreative all'aperto e relativi servizi
    - attività e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico (ivi compresi alloggi ERP di edilizia sovvenzionata)
  - la porzione di terreno indicata dall'osservante è altresì interessata da una previsione relativa all'integrazione della rete viaria comunale (collegamento tra Via Vivaldi e Via di Rialdoli), prevista dal Piano Strutturale e recepita dal Regolamento Urbanistico vigente e adottato;
- b) la proposta risulta in ogni caso priva di elementi di interesse per l'integrazione del *"Quadro previsionale strategico"* riferito al quinquennio 2013-2018. In tale arco temporale le esigenze di nuova edificazione residenziale nel quadrante considerato appaiono adeguatamente garantite dagli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico adottato lungo l'asse della tramvia e nelle aree centrali della città;
- c) alla luce degli assetti insediativi che caratterizzano l'intorno urbano di riferimento la porzione di terreno di cui trattasi - o quantomeno gran parte di essa - appare determinante per il completamento degli assetti viabilistici oltreché necessaria per l'integrazione della dotazione di attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico nell'area interessata;
- d) contrariamente a quanto affermato dall'osservante il tracciato stradale definito dal Regolamento Urbanistico vigente e adottato non presenta alcun elemento di contrasto con il Codice della Strada: la disciplina dei suoli contenuta nel R.U. infatti indica esclusivamente gli ingombri complessivi da destinarsi alla previsione viabilistica ed alle sue opere di corredo (compresi, marciapiedi, banchine, parcheggi pubblici a bordo strada, aiuole spartitraffico etc.) e non definisce in alcun modo la sezione delle carreggiate né i sensi di marcia. Al contrario il tracciato alternativo proposto dall'osservante confligge con la presenza in loco di un'invariante strutturale del territorio (*"pertinenza paesistica"* di complesso edilizio di interesse storico-architettonico), oltre ad impattare pesantemente su assetti consolidati dell'edificato risultando in concreto pressoché irrealizzabile;
- e) nel merito infine delle considerazioni formulate dall'osservante riguardo al vincolo espropriativo si segnala che nella porzione di terreno di cui trattasi - per la parte ricadente in area ad edificazione speciale per standard - sono consentiti *"interventi nel sottosuolo da parte del soggetto privato avente titolo, (...) purché vengano contestualmente realizzate nel soprasuolo le attrezzature e/o i servizi pubblici e/o di interesse pubblico previsti dal Regolamento Urbanistico, fatte salve le infrastrutture di collegamento tra i livelli. Per i manufatti realizzati dal privato in sottosuolo (...) sono ammesse destinazioni (...) quali autorimesse, box-auto, depositi (...)"* (art. 98, punto 6, lett. a, delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico adottato). La destinazione di cui trattasi non deve accompagnarsi a previsione di indennità: si vedano a riguardo le sentenze della Corte Costituzionale 20 maggio 1999, n° 179, e del T.A.R. della Toscana, I<sup>a</sup> Sezione, nn° 1597, 1604 e 1629 dell'11.07.2000.

**Osservazione n° 207**

prot. n° 16997 del 14.05.2012

Richiedente: Cardini Giuliano

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione - volta all'attribuzione di capacità edificatoria a fini residenziali ad una porzione di terreno in località Grioli - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- la porzione di terreno ricade all'interno delle "Aree B" del Piano di Bacino dell'Arno - stralcio "*rischio idraulico*", sottoposte a vincolo di salvaguardia per casse di espansione prescritto dalla norma 3 del D.P.C.M. 05.11.1999. In tali aree si rendono necessarie verifiche di fattibilità prima di procedere alla realizzazione dei previsti interventi di mitigazione del rischio idraulico, ma sono comunque soggette a vincolo di inedificabilità per garantire l'attuazione delle previsioni del Piano di Bacino. A seguito delle suddette verifiche le "Aree B" potranno essere riclassificate come "Aree A" ed essere utilizzate per la realizzazione di interventi strutturali di mitigazione del rischio idraulico (in tal caso assumeranno il corrispondente regime vincolistico), ovvero potranno essere svincolate in quanto non determinanti allo scopo;
- l'eventuale edificazione della porzione di terreno di cui trattasi determinerebbe una dissimmetria nella zona di ingresso all'abitato di Grioli (provenendo da sud), attualmente caratterizzata da due edifici P.E.E.P. con tipologia a blocco progettati unitariamente e posti sui due lati di Via degli Stagnacci (sub-lotti 11/2 e 12/2, realizzati da ATER (Casa S.p.A.);
- la proposta risulta comunque priva di elementi di interesse per l'integrazione del "*Quadro previsionale strategico*" riferito al quinquennio 2013-2018. In considerazione dell'insediamento P.E.E.P. recentemente ultimato nella zona di Badia a Settimo, non sussistono al momento ulteriori esigenze di interventi di nuova edificazione residenziale nel quadrante territoriale considerato.
- infine alla luce degli approfondimenti degli studi idraulici sul bacino del torrente Vingone e sul reticolo idrografico della Piana di Settimo, l'area in questione ricade in pericolosità idraulica "molto elevata" (I.4), ed è pertanto soggetta alle limitazioni di intervento di cui al D.P.G.R. n° 53/R del 25/10/2011 e di cui alla L.R. n° 21 del 2012;

**Osservazione n° 208**

prot. n° 17008 del 14.05.2012

Richiedente: Vagnoli Enrico legale rappresentante della Società Immobiliare Grazia s.r.l.

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Esaminati i contenuti dell'osservazione e preso atto del parere reso dalla Commissione Urbanistica, si richiamano le controdeduzioni alle osservazioni formulate dalla Giunta Comunale, comprendenti la seguente proposta:

*“L'area per standard posta all'incrocio tra Via Pisana e Via Vivaldi appare particolarmente idonea per dimensioni e localizzazione ad ospitare l'attrezzatura pubblica o di interesse pubblico precedentemente programmata all'interno dell'area di trasformazione TR 04e. Si rende necessario pertanto modificare in tal senso la tipologia di standard prevista per l'area in questione (da identificarsi tra le “aree per attrezzature di interesse comune” e non tra le “aree per il verde pubblico e lo sport e per spazi pubblici attrezzati” come previsto dal R.U. adottato).”*

In accoglimento di quanto proposto dalla Giunta Comunale, l'attrezzatura pubblica o di interesse pubblico prevista quale dotazione correlata all'attuazione dell'area di trasformazione TR 04e (Via Vivaldi - Via dell'Acciaio / insediamenti residenziali) potrà pertanto essere alternativamente realizzata sia all'interno del perimetro della stessa che al suo esterno, purché in area idonea e posta nelle immediate vicinanze, come espressamente ipotizzato dalla Giunta Comunale medesima.

Alla luce di quanto sopra specificato si dispone pertanto l'adeguamento della disciplina contenuta nella 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' relativa all'area di trasformazione TR 04e - in particolare le disposizioni contenute nel riquadro denominato “opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico”, integrando la voce “realizzazione di un'attrezzatura privata di interesse pubblico o collettivo” con la specificazione “all'interno del perimetro dell'area di trasformazione o nelle immediate adiacenze”.

Nel senso e nei limiti sopra specificati l'osservazione è pertanto da ritenersi MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO.

**Osservazione n° 209**

prot. n° 17010 del 14.05.2012

Richiedente: Maranghi Franco

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione - volta alla parziale ridefinizione delle previsioni relative all'area di trasformazione TR 01c (Via di S. Giusto / integrazione residenziale) - MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO, nei termini di seguito specificati:

- al fine di favorire una più organica definizione degli assetti insediativi sul tratto della Via di S. Giusto interessato dall'area di trasformazione TR 01c, appare opportuno inserire nelle previsioni del Regolamento Urbanistico una nuova area di completamento (CP 01c), corrispondente alle particelle 1769, 1770 e 1809 del Foglio 68, tutte di proprietà dell'osservante;
- la nuova area di completamento CP 01c (Via di S. Giusto / integrazione residenziale) avrà le seguenti caratteristiche essenziali:
  - suddivisione dell'area di completamento in due Unità di Intervento;
  - attribuzione di mq 200 di superficie utile lorda (Sul) con destinazione residenziale all'Unità di Intervento n° 1, indicativamente corrispondente alla particella 1770;
  - attribuzione di mq 200 di superficie utile lorda (Sul) con destinazione residenziale all'Unità di Intervento n° 2 - indicativamente corrispondente alle particelle 1769 e 1809 - da destinarsi in via esclusiva ad interventi di edilizia residenziale con finalità sociali, privilegiando interventi in 'autocostruzione';
  - realizzazione dell'Unità di intervento n° 1 mediante intervento urbanistico-edilizio diretto, subordinato alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale della porzione di terreno corrispondente all'Unità di Intervento n° 2, nonché di eventuali ulteriori porzioni di terreno contigue necessarie a garantire l'accesso al lotto da viabilità pubblica o ad uso pubblico;

il tutto come meglio dettagliato e disciplinato dalla relativa 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' costituente parte integrante del provvedimento di approvazione del Regolamento Urbanistico.

L'accoglimento della presente osservazione - in considerazione delle riduzioni di dimensionamento conseguenti alle controdeduzioni alle osservazioni nn° 103, 149 e 150 - non confligge con il dichiarato obiettivo di non incrementare - per il quinquennio 2013-2018 - il dimensionamento complessivo prelevato dal Piano Strutturale per nuova edificazione residenziale, mantenendo sostanzialmente inalterato il quantitativo totale fissato nella precedente programmazione quinquennale.

**Osservazione n° 210**

prot. n° 17020 del 14.05.2012

Richiedente: Petrilli Emidio, Presidente Impresa Tognozzi s.p.a.

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione - volta ad inserire disposizioni di dettaglio nella 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' relativa all'area di trasformazione TR 04a\* (Nuovo centro della Città / Zona n° 1 del Programma Direttore) al fine di conformarla puntualmente ai contenuti della proposta di project financing relativa all'ambito compreso fra il Palazzo comunale (lato via Pantin), l'edificio residenziale frontistante e l'edificio in cui ha sede la Cassa di Risparmio di Firenze - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- l'iniziativa del project financing relativa all'ambito sopra indicato è stata dichiarata decaduta con Deliberazione della Giunta Comunale n. 1 del 10.01.2012, provvedimento pienamente condivisibile nelle sue motivazioni e nei suoi contenuti; gli specifici rilievi formulati dall'osservante riguardo alla citata deliberazione sono comunque rimessi alla valutazione degli uffici comunali competenti;
- appare meritevole di conferma la disciplina contenuta nella 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' relativa all'area TR 04a\* - che nell'Unità di Intervento n° 2 consente (riquadro denominato *'Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse'*) la realizzazione in sottosuolo di *"autorimesse pertinenziali private per la sosta stanziale e/o di relazione"* - non ravvisandosi in prospettiva l'esigenza di realizzare (anche) parcheggi *"privati liberamente vendibili"* nel sottosuolo degli spazi da destinarsi in superficie ad uso pubblico (aree pedonali, parcheggi, etc.);
- al fine di garantire un'efficace azione di controllo e coordinamento progettuale da parte dell'Amm./ne Comunale sulla configurazione complessiva di un'area di evidente rilievo strategico per la compiuta configurazione del nuovo centro della città, non è opportuno articolare la progettazione dell'area di trasformazione in più di due Progetti Unitari (Progetti-guida), uno per ciascuna Unità di Intervento. Al tempo stesso è pienamente meritevole di conferma la previsione che l'iniziativa per la formazione di tali Progetti Unitari sia riservata all'Amm./ne Comunale.

Nella circostanza si richiamano altresì le controdeduzioni alle osservazioni proposte dalla Giunta Comunale e dal Settore Opere Pubbliche, per le parti riferite alla disciplina relativa all'area di trasformazione di cui trattasi.

**Osservazione n° 211**

prot. n° 17023 del 14.05.2012

Richiedente: Pucci Saverio, Chellini Francesco

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica, ed esaminati i contenuti dell'osservazione - volta ad eliminare la previsione dell'esercizio del diritto alla prelazione sul 50% degli alloggi realizzati a favore degli addetti alle unità produttive costruite nell'area di trasformazione TR 06c\* (Via Charta '77 / stabilimento produttivo e integrazione residenziale) - il Consiglio Comunale specifica quanto segue:

- il Piano Attuativo riferito all'area TR 06c\* è stato approvato con Deliberazione C.C. n. 62 del 21.04.2009 e la relativa convenzione è stata stipulata in data 06.09.2010 (rep. 12.600 fasc. 7.733). Tra gli obblighi convenzionalmente assunti dal soggetto attuatore vi è anche quello di *“garantire, nel caso che nella U.I. n° 2 vengano realizzate unità immobiliari ad uso residenziale, l'esercizio del diritto di prelazione all'acquisto sul 50% degli alloggi realizzati per gli addetti delle attività insediate nella U.I. n°1”* (art. 7 della convenzione);
- la proposta modifica alla disciplina contenuta nella 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' relativa all'area di trasformazione TR 06c\* non appare pertanto di per sè sufficiente a liberare il soggetto attuatore dagli obblighi già assunti convenzionalmente. La modifica normativa deve essere infatti tradotta successivamente in una modifica della disciplina convenzionale;
- l'istituto giuridico della prelazione inserito dal Regolamento Urbanistico (vigente e adottato) nella disciplina relativa all'area TR 06c\* appare ispirato alla volontà di rispondere alle necessità abitative dei lavoratori delle aziende produttive insediate nella medesima area di trasformazione, privilegiando questi ultimi nelle possibilità di acquisto del 50% degli alloggi ivi previsti;
- gli osservanti sottolineano che l'istituto della prelazione, costituendo di fatto una condizione sospensiva dell'efficacia dell'atto di acquisto, determina per la proprietà *“un aggravio burocratico-procedurale assolutamente non sostenibile nell'attuale situazione del mercato immobiliare”*. All'alienante, a seguito della stipulazione del preliminare di vendita con un terzo, è infatti vietato trasferire definitivamente la proprietà del bene, nelle more della definizione del procedimento di prelazione;
- in considerazione dell'oggettiva difficoltà nel collocare sul mercato immobiliare - nell'attuale quadro di crisi economica - alloggi soggetti all'esercizio del diritto di prelazione, l'onere posto a carico della proprietà può ragionevolmente essere attenuato, inserendo nell'ultimo capoverso del riquadro denominato *“Disposizioni generali”* della scheda normativa, in sostituzione dell'istituto della prelazione, la seguente disposizione: *“La proprietà ha l'obbligo di offrire in vendita il 50% degli alloggi ai soggetti che esercitano la propria attività lavorativa presso le aziende/società che sono insediate nella medesima area di trasformazione o che, pur non ancora ivi insediate, hanno esercitato anche una semplice opzione sull'acquisto/locazione delle unità a destinazione produttiva. A tal fine la proprietà, alla data di inizio lavori per la realizzazione degli appartamenti, deve comunicare alle citate aziende/società le caratteristiche ed il prezzo di vendita degli alloggi ad esse riservati, con invito alla diffusione dell'avviso presso i propri addetti, assegnando un termine non inferiore a 60 giorni per poter esercitare una opzione/prenotazione sugli appartamenti medesimi”*.

Nei termini e nei limiti sopra specificati l'osservazione è pertanto da ritenersi MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO

**Osservazione n° 212**

prot. n° 17024 del 14.05.2012

Richiedente: Romeni Riccardo

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

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

- le disposizioni riferite alla realizzazione di verande su balconi esistenti, contenute nelle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, sono opportunamente volte a contemperare le esigenze private - volte all'adeguamento funzionale degli spazi abitativi - con le (prevalenti) esigenze di natura pubblicistica volte al mantenimento della qualità e del decoro degli spazi pubblici, cui contribuiscono in maniera significativa le facciate degli edifici privati. Nella fattispecie le disposizioni di cui all'art. 115, punto 3, lett. e) - riferite agli edifici di Classe 10 - appaiono appropriate e meritevoli di conferma;
- la presenza, nell'ambito dei tessuti urbani di recente origine, di unità immobiliari dotate esclusivamente di aperture esterne collocate su facciate rivolte verso spazi pubblici costituisce casistica obiettivamente marginale. Non appaiono pertanto giustificate le proposte modifiche alla disciplina generale riferita alla realizzazione di verande su balconi esistenti, dagli effetti potenzialmente pregiudizievoli della qualità e del decoro degli spazi pubblici.

Nella circostanza si segnala che nel citato punto 3, lett. e), dell'art. 115 sono state introdotte dal Regolamento Urbanistico adottato specifiche disposizioni integrative, volte chiarire che il divieto di realizzazione di verande su balconi esistenti è riferito (solo) alle facciate "principali" direttamente rivolte verso spazi pubblici, e che *"la realizzazione di verande su facciate secondarie direttamente rivolte verso spazi pubblici è consentita limitatamente ai casi in cui la veranda da realizzarsi costituisca completamente di una facciata nella quale siano già presenti verande tra loro omogenee per materiali, dimensioni e modularità degli infissi"*.

**Osservazione n° 213**

prot. n° 17036 del 14.05.2012

Richiedente: Unicoop Firenze S.c.

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO, nei termini di seguito specificati:

- ACCOGLIE PARZIALMENTE l'osservazione per quanto riguarda la modifica di destinazione degli spazi esterni di pertinenza dello stabilimento produttivo, così da ricomporre in un unico lotto (disciplinato dall'Art. 129 delle Norme per l'Attuazione del R.U.) l'intera consistenza del complesso immobiliare attuale.  
Con riferimento alla previsione di area per standard (parcheggio pubblico a servizio degli insediamenti produttivi) ricadente nella particella 130, si rileva che, nonostante nell'UTOE n° 7 il quantitativo di spazi pubblici da destinarsi a parcheggio risulti leggermente inferiore rispetto ai livelli di qualità e di funzionalità previsti dal vigente Piano Strutturale, le dotazioni di standard per parcheggio pubblico nell'area di cui trattasi sono comunque adeguatamente garantite tenuto conto di quelle presenti nell'UTOE n° 6, immediatamente adiacente, che presenta un saldo di dotazioni di standard di cui al D.M. 1444/1968 ampiamente positivo, anche per quanto riguarda le previsioni riferite ai parcheggi pubblici. Ciò premesso, si dispone l'inserimento negli *"insediamenti produttivi di grande dimensione"*, disciplinati dall'art. 129 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, sia della porzione della particella 130 del Foglio di Mappa 6 destinata dallo strumento urbanistico adottato ad *"aree ad edificazione speciale per standard"* (aree per parcheggi pubblici a servizio degli insediamenti produttivi), che di quella identificata come *"verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane"*, trattandosi nella fattispecie di un piazzale destinato a parcheggio privato, oltre ad una piccola porzione aggiuntiva della confinante particella 1390. Al contempo, appare viceversa opportuno destinare a *"verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane"* la stretta fascia di terreno in immediata adiacenza al Fosso Rigone.
- RESPINGE l'osservazione per quanto riguarda la possibilità di *"salvaguardare la consistenza dell'attuale (...) superficie coperta del complesso immobiliare (...) in caso di demolizione"*, ritenendo al riguardo meritevoli di conferma le disposizioni del Regolamento Urbanistico volte al riequilibrio di eventuali eccedenze nel rapporto di copertura in occasione di interventi di sostituzione edilizia parziale o totale, ferma restando comunque la possibilità di ricostruire (anche con lievi incrementi) la volumetria legittima preesistente;
- RESPINGE altresì l'ipotesi di trasferimento di capacità edificatoria dall'area di cui trattasi *"su altro lotto o area di trasformazione di proprietà presente nella stessa UTOE e con la medesima destinazione"*, evidenziando che:
  - i trasferimenti di volumetria edificabile sono consentiti solo tra edifici presenti all'interno del medesimo lotto urbanistico di riferimento, ovvero all'interno del perimetro di comparti edilizi (continui o 'discontinui') appositamente disciplinati in tal senso dal Regolamento Urbanistico, circostanze che non ricorrono nel caso in esame;
  - non esiste nell'UTOE n° 7 (L'Olmo / Borgo ai Fossi) nessuna altra area identificata dal Regolamento come *"insediamento produttivo di grande dimensione"* disciplinato dall'art. 129 delle Norme per l'Attuazione, né possono considerarsi lotti *"con la medesima destinazione"* aree diversamente disciplinate dal R.U.;
  - l'ipotesi prospettata determinerebbe di fatto la creazione di un 'credito edilizio', spendibile in ragione del (solo) diritto di proprietà sussistente su altre porzioni di terreno e sostanzialmente svincolato dagli assetti insediativi prefigurati e conformati dalla pianificazione comunale, aprendo la strada a scenari dagli esiti potenzialmente imprevedibili e insostenibili, del tutto estranei ai principi fondativi dell'ordinamento toscano in materia di governo del territorio.

**Osservazione n° 214**

prot. n° 17038 del 14.05.2012

Richiedente: Unicoop Firenze S.c.

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

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

- ACCOGLIE l'osservazione per quanto attiene il richiesto aggiornamento della 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' relativa all'area di trasformazione TR 06b\* (Area commerciale di interesse regionale / ex C.D.R.), contenuta nell'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico adottato, tenuto conto dei fatti intervenuti dopo l'approvazione del R.U. 2007, quali in particolare:

- declassificazione e sdemanializzazione del tratto di viabilità ex comunale presente all'interno del perimetro dell'area TR 06b\* - disposte con Deliberazione C.C. n. 104 del 19.12.2007 e con atto dirigenziale della Provincia di Firenze n. 138 del di 11.01.2008 - nonché acquisizione della relativa area di sedime da parte del Soggetto Attuatore mediante permuta intervenuta con l'Amm./ne Comunale di altro terreno posto all'esterno del perimetro dell'area di trasformazione (atto di permuta in data 27.11.2008, rep. 228729, Notaio Antonio Poma);
- demolizione di due fabbricati ex rurali (Classe 6) e di alcuni volumi secondari (VS) nell'ambito dei lavori di cui al Permesso di costruire n. 48/2009, per quanto riguarda l'edificio posto lungo il perimetro dell'area TR, in fregio a Via del Pantano, nonché a seguito di ordinanza sindacale n. 639 del 03.08.2010 per l'edificio posto all'interno della medesima, lungo il tratto sdemanializzato di Via del Botteghino.

Si rende pertanto necessario il relativo aggiornamento cartografico, con eliminazione delle consistenze edilizie demolite sia dalla base cartografica utilizzata per l'elaborazione del Regolamento Urbanistico (Carta Tecnica Regionale in scala 1:2.000 e 1: 10.000) sia dagli elaborati di Livello C del R.U. medesimo, nonché, conseguentemente, dall'estratto del Livello C contenuto nella 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' riferita all'area TR 06b\*. Si rende altresì necessaria, nella medesima scheda, l'eliminazione:

- dei riferimenti relativi alla possibilità di demolire detti fabbricati, di fatto non più esistenti;
  - dei riferimenti relativi alla possibilità di declassificare e sdemanializzare il tratto di viabilità comunale esistente all'interno dell'area di trasformazione in quanto - come detto - già declassificato e sdemanializzato.
- ACCOGLIE l'osservazione per quanto riguarda la possibilità di realizzare un impianto di distribuzione carburanti nell'ambito dell'area di trasformazione di cui trattasi - senza incremento dei dimensionamenti massimi previsti dallo strumento urbanistico attuativo e previa verifica del rispetto di tutti gli standard e prescrizioni di legge - considerato che tale facoltà è già prevista nelle Norme Tecniche di Attuazione del relativo Piano Attuativo (approvato con Deliberazione C.C. n. 79 del 24.07.2008 e già convenzionato). Appare pertanto opportuno inserire tale specificazione nella disciplina contenuta nella 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' riferita all'area di trasformazione TR 06b\*, mentre non risulta possibile procedere all'individuazione cartografica della porzione di terreno riservata alla localizzazione di tale impianto, in quanto il Piano Attuativo approvato e i titoli abilitativi rilasciati di fatto non lo prevedono.

Nella circostanza si segnalano le controdeduzioni alle osservazioni proposte dalla Giunta Comunale, nella parte in cui si dispone che in caso di variante al Piano Attuativo approvato con Deliberazione C.C. n. 79 del 24.07.2008 la superficie di vendita (Sv) massima consentita venga ridotta da 25.000 a 20.000 mq complessivi - realizzabili anche in un'unica struttura di vendita - senza riduzioni della superficie utile lorda (Sul) complessiva attribuita all'area di trasformazione TR 06b\*, pari a 52.000 mq.

**Osservazione n° 215**

prot. n° 17040 del 14.05.2012

Richiedente: Unicoop Firenze S.C.

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale specifica quanto segue:

- contrariamente a quanto asserito dalla Società osservante, la perimetrazione dell'area di trasformazione TR 09c (Via Pisana interno, loc. Cimitero della Pieve / insediamenti produttivi e funzioni complementari), nonché la ripartizione della medesima in Unità di Intervento, prefigura assetti insediativi del tutto coerenti con gli obiettivi perseguiti dal Regolamento Urbanistico. Occorre altresì evidenziare che lo schema planimetrico di riferimento allegato alla 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' riferita all'area di trasformazione di cui trattasi ha valenza di "*indirizzo progettuale*", al quale il Piano Attuativo dovrà rispondere in termini di "*coerenza sostanziale*", senza assumere pertanto efficacia vincolante. E' infatti espressamente "*fatta salva la possibilità per gli interessati - in caso di iniziativa privata - di proporre ipotesi alternative che risultino migliorative dal punto di vista qualitativo (sia in termini urbanistici che architettonici)*";
- in ordine alla viabilità di attraversamento e di distribuzione del comparto, il collegamento tra Via delle Fonti e Via Pisana interno appare indispensabile per garantire adeguata accessibilità ai lotti con destinazione produttiva e per migliorare gli assetti viabilistici nel quadrante territoriale interessato, risultando pertanto come tale meritevole di sostanziale conferma. Per lasciare maggiore spazio agli approfondimenti progettuali da effettuarsi in fase attuativa appare comunque opportuno non rendere vincolante la configurazione del tracciato, eliminandone pertanto la graficizzazione negli elaborati cartografici di livello A;
- anche le aree destinate a parcheggio pubblico - in considerazione dell'attuale fabbisogno e di quello potenzialmente indotto dai nuovi opifici - appaiono correttamente dimensionate;
- il proposto incremento della superficie utile lorda (Sul) attribuita all'area di trasformazione TR 09c (mq 9.500/10.000 di Sul in luogo dei previsti mq 8.000) risulta privo di elementi di interesse per l'integrazione del "*Quadro previsionale strategico*" riferito al quinquennio 2013-2018, risultando nella fattispecie ben calibrato il dimensionamento attribuito dal Regolamento Urbanistico adottato, anche alla luce delle altre previsioni di nuova edificazione a fini produttivi che interessano l'U.T.O.E. n° 9 (aree di trasformazione TR 09a, TR 09b, TR 09g, TR 09i);
- per quanto riguarda infine l'ipotesi di riduzione della capacità edificatoria dell'area di trasformazione di cui trattasi per la quota-parte perequata asseritamente spettante alla Società osservante (mq 2.160 circa di Sul), a fronte di un incremento della medesima entità del dimensionamento dell'Unità di Intervento n° 2 dell'area di trasformazione TR 09a\* (Loc. 'I Pratonì' / completamento e integrazione di area produttiva speciale di risanamento ambientale), trattasi di proposta non condivisibile in quanto suscettibile di recare sensibili squilibri urbanistici in entrambe le aree di trasformazione, alterando in particolare il meccanismo perequativo definito dal Regolamento Urbanistico per l'area TR 09c e vanificando con esso la fattibilità degli interventi pubblici e privati in essa previsti.

Nei termini e nei limiti sopra specificati l'osservazione è pertanto da ritenersi MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO.

**Osservazione n° 216**

prot. n° 17042 del 14.05.2012

Richiedente: Unicoop Firenze S.C.

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

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

- ACCOGLIE PARZIALMENTE l'osservazione per quanto riguarda la richiesta di esplicitare con maggiore chiarezza le tipologie di attività ammesse nell'area di trasformazione TR 03a\* (Via Masaccio / struttura commerciale di quartiere e verde pubblico attrezzato). Con riferimento a quanto segnalato si precisa che sia le attività commerciali soggette a specifica regolamentazione (quali vendita di tabacchi, farmacie, etc.), sia i pubblici esercizi, sono urbanisticamente riconducibili alla destinazione d'uso "commerciale al dettaglio" (si veda al riguardo l'art. 4 della *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'Allegato 'D' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico adottato). Appare comunque opportuno nella fattispecie integrare i contenuti della 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' relativa all'area TR 03a\* citando espressamente fra le attività in essa consentite sia gli *"esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico"* che le *"attività artigianali di servizio alla residenza"*;
- RESPINGE l'osservazione per quanto attiene la richiesta rettifica della disciplina contenuta nel riquadro denominato *"opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico"* della 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' relativa all'area TR 03a\*. La specifica introdotta nel Regolamento Urbanistico adottato relativamente alla descrizione delle opere a verde da realizzare nell'ambito dell'area di trasformazione (*"spazi di verde pubblico con eventuali attrezzature"*) rende esplicito che la realizzazione di tali dotazioni è da considerarsi solo "eventuale", e dunque non obbligatoriamente correlata e contestuale alle opere di sistemazione a verde poste a carico del soggetto attuatore dell'intervento. Per inciso si segnala che - contrariamente a quanto affermato dalla Società osservante - nel R.U. 2007 la scheda individuava dette opere non già come generici *"spazi di verde pubblico"* ma bensì come *"spazi di verde pubblico attrezzato"*.

**Osservazione n° 217**

prot. n° 17050 del 14.05.2012

Richiedente: Pinucci Pier Alberto

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica, ed esaminati i contenuti dell'osservazione - volta all'eliminazione, o in subordine al ridimensionamento, della previsione relativa alla realizzazione di un campeggio in località 'la Querce', stante la prossimità di tale localizzazione con il complesso storico-architettonico denominato "Villa il Diluvio" - il Consiglio Comunale specifica quanto segue:

- il campeggio previsto dal Regolamento Urbanistico nell'area di cui trattasi deve essere obbligatoriamente *"connotato da elevato livello qualitativo dal punto di vista dell'inserimento paesaggistico, della compatibilità ambientale, dei servizi all'utenza"* (art. 165 delle Norme per l'Attuazione del R.U.);
- la capacità ricettiva massima non può superare le 280 piazzole complessive, destinabili a tende, autocaravan e/o roulotte. La superficie complessiva destinata alle piazzole e alla viabilità interna non deve essere superiore al 40% della superficie territoriale (St) dell'insediamento;
- la previsione di cui trattasi si inserisce nel quadro degli indirizzi strategici dettati dal Piano Strutturale - tra i quali è previsto il miglioramento e la diversificazione dell'offerta turistico-ricettiva nel territorio pedecollinare e collinare - ed è corredata da specifiche prescrizioni per il miglior inserimento paesaggistico-ambientale dell'intervento (autosufficienza idrica, risparmio energetico, gestione dei rifiuti prodotti, compatibilità con il *"Piano Comunale di Classificazione Acustica"*, mantenimento delle alberature di alto fusto e dell'orografia naturale del terreno, sistemazioni atte a consentire agevoli operazioni di recupero ambientale in caso di cessazione dell'attività);
- la realizzazione dell'intervento è soggetta al previo rilascio di autorizzazione paesaggistica. In tale sede sarà specificamente valutata dalle autorità preposte alla tutela la compatibilità e adeguatezza delle soluzioni progettuali nei riguardi del contesto paesaggistico di riferimento, comprendente un adeguato intorno dell'area di intervento, desunto dal rapporto di intervisibilità esistente;
- agli atti dell'Amm./ne Comunale risulta depositata dagli aventi titolo una proposta di Piano Attuativo per l'intervento di cui trattasi. Precedentemente, nella seduta n. 71 del 24.04.2008, la C.U. ha esaminato in via preliminare una proposta di fattibilità relativa a detto intervento, esprimendo parere di massima favorevole e fornendo indicazioni per la definitiva messa a punto delle soluzioni progettuali.

Per quanto sopra specificato la previsione di cui trattasi appare meritevole di conferma, ravvisando tuttavia - come auspicato dall'osservante - la necessità di integrare la disciplina di cui all'art. 165 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico inserendo specifiche prescrizioni volte alla mitigazione dell'impatto acustico e luminoso dell'insediamento.

Nel senso e nei limiti sopra specificati l'osservazione è pertanto da ritenersi **MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO**.

**Osservazione n° 218**

prot. n° 17070 del 14.05.2012

Richiedente: Mugnaini Loretta (Gruppo Consiliare PRC)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Richiamato il parere reso dalla Commissione Urbanistica il Consiglio Comunale specifica quanto segue:

- la programmazione di settore relativa al contenimento dei consumi energetici ed alla promozione della produzione di energia da fonti rinnovabili negli edifici pubblici e privati esula dai contenuti specifici del Regolamento Urbanistico. In tal senso l'osservazione è da ritenersi pertanto NON PERTINENTE;
- stante la rilevanza della tematica segnalata dall'osservante si dispone comunque la trasmissione di copia dell'osservazione all'Assessorato competente ed all'Ufficio Ambiente, al fine di consentire la valutazione delle ipotesi prospettate nonché l'assunzione di eventuali determinazioni da parte dell'Amm./ne Comunale.

**Osservazione n° 219**

prot. n° 17077 del 14.05.2012

Richiedente: Provincia di Firenze - Dipartimento Politiche Territoriali e Ambientali

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che il Regolamento Urbanistico adottato è stato elaborato in conformità con il nuovo P.T.C. provinciale, adottato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 29 del 20 febbraio 2012 - e che pertanto le osservazioni proposte dalla Direzione Urbanistica, Parchi e Aree Protette della Provincia di Firenze devono necessariamente essere valutate con riferimento ai contenuti di tale strumento di pianificazione, senza tener conto di eventuali difformi previsioni contenute nel P.T.C. a suo tempo approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 94 del 15.06.1998 - il Consiglio Comunale, richiamato al riguardo il parere reso dalla Commissione Urbanistica, ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO, nei termini di seguito specificati:

- per quanto riguarda l'area di completamento CP 12a ("Via Empolese loc. S. Vincenzo a Torri / integrazione residenziale e parcheggio pubblico") si rileva che una porzione della medesima - la parte meridionale verso la Pesa - ricade nel P.T.C. vigente nelle "aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico" e nel P.T.C. di recente adozione nelle "aree sensibili di fondovalle". In particolare l'area di cui trattasi (lotto di modeste dimensioni ricompreso nell'abitato di San Vincenzo a Torri, non connotato da reti di drenaggio superficiale né avente funzioni di raccordo con il sistema delle aree protette e con la rete ecologica provinciale) non presenta caratteristiche tali da giustificare l'assoggettamento alle disposizioni di cui all'art. 3 della disciplina del P.T.C. (vigente e/o adottato). Trattasi quindi di errore materiale contenuto nel P.T.C. vigente - riproposto nel P.T.C. adottato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 29 del 20 febbraio 2012 - del quale si rende necessaria la correzione in sede di definitiva approvazione dello strumento provinciale (si veda al riguardo l'osservazione al P.T.C. adottato presentata dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica del Comune di Scandicci in data 11.06.2012 prot. n. 21013);
- in ordine alla disciplina di cui all'art. 99 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, riferita alle "aree per strutture private di interesse pubblico o collettivo", si evidenzia che al relativo punto 3 sono espressamente richiamate e fatte salve - tra le altre - le disposizioni di cui al Titolo IV della medesima normativa di R.U., riferito alla disciplina delle invarianti strutturali del territorio. Tale Titolo IV comprende (art. 78) la disciplina delle "aree di protezione paesistica e/o storico-ambientale", che recepisce integralmente le limitazioni imposte dal P.T.C. provinciale. Nelle aree di cui all'art. 99 ricadenti nelle "aree di protezione paesistica e/o storico-ambientale" - quali quella segnalata in località S. Martino alla Palma - vige pertanto il divieto di nuove costruzioni stabili o provvisorie di qualsiasi tipo (ad eccezione dei "manufatti agricoli di cui sia dimostrata la necessità dai programmi aziendali e di cui non sia possibile la localizzazione esterna all'area") e gli ampliamenti degli edifici esistenti sono consentiti "in misura non superiore al 10% della volumetria esistente": in altri termini gli ampliamenti *una tantum* nelle "aree per strutture private di interesse pubblico o collettivo" sono consentiti fino al 50% del volume (V) legittimo esistente solo nelle aree prive di limitazioni derivanti da disposizioni statutarie sovraordinate, limitazioni che invece sussistono in località S. Martino alla Palma, come opportunamente segnalato dalla Provincia di Firenze. Pur risultando dunque le disposizioni di cui all'art. 99 pienamente conformi alla disciplina del P.T.C. provinciale, appare opportuno provvedere - per esigenze di chiarezza interpretativa - ad inserire un espresso richiamo alle limitazioni di intervento sussistenti nelle porzioni di territorio ricadenti nelle "aree di protezione paesistica e/o storico-ambientale"; Nella circostanza si rende altresì necessario modificare la denominazione dell'invariante di cui trattasi in tutti gli elaborati di R.U., conformandola alla nuova denominazione introdotta dal P.T.C. di recente adozione ("aree di protezione storico ambientale" in luogo di "aree di protezione paesistica e/o storico ambientale");
- per quanto riguarda infine le segnalazioni della Direzione Viabilità della Provincia di Firenze in ordine al progetto relativo alla Variante alla S.P. n. 12 'Empolese' - in aggiramento del centro abitato di San Vincenzo a Torri - si rende necessaria la parziale rettifica degli elaborati cartografici di livello A del Regolamento Urbanistico adottato nel senso indicato dagli uffici provinciali.

**Osservazione n° 220**

prot. n° 17092 del 14.05.2012

Richiedente: Geom. Romeni Riccardo per Pagliarani Impianti S.a.s.

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

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

- le proposte modifiche all'art. 115 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico sono tese a vanificare disposizioni deliberatamente volte a limitare l'utilizzo abitativo dei fondi posti al piano terreno degli edifici di Classe 10;
- tali disposizioni - giustamente finalizzate a limitare la trasformazione di spazi naturalmente destinati, per caratteristiche e localizzazione, ad attività qualificanti per i tessuti insediativi (esercizi commerciali, attività direzionali e/o di servizio) impedendo la realizzazione di abitazioni il più delle volte di scarsissima qualità ed incongrue per collocazione e configurazione - appaiono ben calibrate e meritevoli di piena conferma.

**Osservazione n° 221**

prot. n° 17093 del 14.05.2012

Richiedente: Baccini Dina e Salvadori Lodovico

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Alla luce delle motivazioni addotte dagli osservanti e delle verifiche effettuate dai competenti uffici - dalle quali risulta che nell'U.T.O.E. n° 6 non sussistono deficit nelle previsioni di aree destinate a verde pubblico - e richiamato altresì il parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione **MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**, disponendo l'inserimento della porzione di terreno corrispondente alla particella 219 del Foglio di mappa 6 nei *"tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine"* disciplinati dall'art. 125 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.

**Osservazione n° 222**

prot. n° 17094 del 14.05.2012

Richiedente: Bondoni Daniele

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Alla luce delle motivazioni addotte dall'osservante e delle proposte alternative formulate dal medesimo per la localizzazione dei parcheggi pubblici a servizio dell'abitato di Rinaldi - nonché in considerazione del parere reso dalla Commissione Urbanistica e delle nuove previsioni relative all'area di trasformazione TR 10a e delle correlate dotazioni di parcheggio pubblico - il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione **MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO**, specificando quanto segue:

- in parziale alternativa alla localizzazione individuata dal Regolamento Urbanistico adottato, le dotazioni di standard per parcheggio pubblico a servizio dell'abitato di Rinaldi possono essere adeguatamente soddisfatte suddividendo la previsione adottata in più localizzazioni di minori dimensioni. Nella fattispecie si dispone l'inserimento di una nuova previsione sulla porzione di terreno ineditato posta all'intersezione tra Via delle Prata e Via di Triozzi Basso, in prossimità dell'edificio scolastico;
- la previsione adottata ricadente sulla porzione di terreno di proprietà dell'osservante è meritevole di conferma per la sola parte posta in fregio alla Via di Casellina (per una superficie di mq 400 circa). Per la residua porzione di terreno coltivata ad oliveto si dispone l'inserimento nelle *"aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica"* già individuate in loco dal Regolamento Urbanistico adottato.

**Osservazione n° 223**

prot. n° 17095 del 14.05.2012

Richiedente: Sardi Giampiero, Sardi Rinaldo, Righi Graziella

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

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

- come segnalato dall'Ufficio di Piano nel proprio documento di osservazioni, il trasferimento dei tematismi grafici del Regolamento Urbanistico 2007 sull'aggiornamento della carta tecnica regionale (C.T.R.) ha comportato una serie di inconvenienti tecnici relativamente alla classificazione di un certo quantitativo di consistenze edilizie (edifici e manufatti vari), in particolare di quelli che erano stati graficamente scomposti in poligoni per una più accurata classificazione;
- da verifiche eseguite dai competenti uffici tale disguido ha interessato anche l'edificio oggetto della presente osservazione.

Per il fabbricato di cui trattasi si dispone pertanto il ripristino della classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico 2007 ("Classe 5 - edifici o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto al contesto urbano").

**Osservazione n° 224**

prot. n° 17097 del 14.05.2012

Richiedente: Arch. De Vita Maurizio per MEGA S.r.l. e Godilonda Edilizia S.r.l.

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione - volta ad apportare modifiche al mix funzionale proposte per l'area di trasformazione TR 04d (Viale Aldo Moro / insediamenti multifunzionali e verde pubblico attrezzato) - **MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO**, nei termini di seguito specificati:

- **RESPINGE** l'osservazione per quanto riguarda la proposta intercambiabilità delle destinazioni d'uso specialistiche (commercio al dettaglio, attività terziarie/direzionali, attività private di servizio). Tale proposta intercambiabilità - finalizzata tra l'altro a consentire la realizzazione di grandi strutture di vendita *no food* - determinerebbe un eccessivo carico urbanistico nel quadrante urbano di cui trattasi e un potenziale squilibrio e/o impoverimento del mix funzionale previsto dal Regolamento Urbanistico adottato, volto a garantire un qualitativo ed equilibrato assetto insediativo all'area interessata e come tale meritevole di sostanziale conferma;
- in ordine al dimensionamento della destinazione d'uso commerciale al dettaglio, **ACCOGLIE PARzialmente** l'osservazione, ritenendo opportuno elevare da 1.000 a 1.500 mq la superficie utile lorda (Sul) complessiva destinabile a medie strutture di vendita, limitatamente ad esercizi *no food*, riducendo al contempo del medesimo quantitativo (500 mq di Sul) il dimensionamento per attività terziario/direzionali e/o attività private di servizio.

**Osservazione n° 225**

prot. n° 17104 del 14.05.2012

Richiedente: Fragassi Riccardo

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica, e richiamate altresì le controdeduzioni alle osservazioni proposte dalla Giunta Comunale, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- il richiamato accoglimento delle osservazioni proposte dalla Giunta Comunale comporta il trasferimento dell'intero dimensionamento residenziale corrispondente alla quota di edilizia residenziale con finalità sociali prevista nell'area di trasformazione TR 04b (Nuovo centro della città / zona n° 2 del Programma Direttore) - pari a mq 1.800 di Sul - nella confinante area di trasformazione TR 04c (Nuovo centro della città / zone nn° 3 [parte] 4, 5, 6, 7, 8 e 9 del Programma Direttore);
- tale soluzione appare preferibile - in termini di concreta realizzabilità degli interventi ricompresi nel "*Programma Direttore per la realizzazione del nuovo centro della città*", elaborato dall'arch. Richard Rogers - rispetto all'ipotizzato mantenimento nell'area di trasformazione TR 04b di una quota di edilizia residenziale con finalità sociali pari al 10% del dimensionamento residenziale ivi previsto.

**Osservazione n° 226**

prot. n° 17112 del 14.05.2012

Richiedente: Berni Mario, Berni Anna Maria e Berni Marco

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Alla luce delle verifiche eseguite dai competenti uffici comunali, e richiamato il parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione - volta a modificare la previsione relativa alla porzione di terreno oggetto dell'osservazione da *"aree ad edificazione speciale per standard / di progetto"* (con indicazione *"aree per il verde pubblico e lo sport e per spazi pubblici attrezzati"*) a *"verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane"* - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, trattandosi nella fattispecie di una fascia di terreno posta in fregio ad una viabilità pubblica di rilevanza strategica comunale, nelle immediate vicinanze della tramvia, per la quale appare necessario mantenere una destinazione per attrezzature e spazi pubblici e/o di interesse comune.

Riguardo alla porzione di terreno oggetto della presente osservazione si richiamano altresì le controdeduzioni all'osservazione n° 19 (prot. n° 15339 del 02.05.2012), con le quali è stata disposta la modifica della tipologia di standard relativa a parte dell'area di cui trattasi, da *"aree ad edificazione speciale per standard / di progetto"* con indicazione *"aree per il verde pubblico e lo sport e per spazi pubblici attrezzati"* ad *"aree ad edificazione speciale per standard / di progetto"* con indicazione *"aree per attrezzature d'interesse comune"*.

**Osservazione n° 227**

prot. n° 17113 del 14.05.2012

Richiedente: Berni Mario, Berni Marco e Berni Anna Maria

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione - volta tra l'altro all'incremento della capacità edificatoria attribuita all'area di trasformazione TR 04d (Viale Aldo Moro / insediamenti multifunzionali e verde pubblico attrezzato), con aggiunta di 7.000 mq di Sul a destinazione residenziale - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- il dimensionamento complessivo proposto per l'area di trasformazione (22.000 mq totali di Sul) appare suscettibile di determinare un eccessivo carico urbanistico nel quadrante urbano di cui trattasi, risultando altresì incoerente con l'esigenza di un addensamento graduale e progressivo del costruito lungo l'asse della tramvia, con massima densità nel Nuovo Centro della città e senza eccessive concentrazioni nel tratto corrispondente a Viale Moro;
- alla luce della variante adottata con Deliberazione C.C. n° 30 del 23.02.2012 il Piano Strutturale colloca nell'U.T.O.E. n° 4 (Scandicci / Nuovo Centro) - al netto dei dimensionamenti destinati alla realizzazione del "*Programma Direttore per la realizzazione del nuovo centro della città*" elaborato dall'arch. Richard Rogers - mq 25.750 di superficie utile lorda (Sul) per nuovi insediamenti residenziali. Tenuto conto delle previsioni per il quinquennio 2013-2018 contenute nel "*Quadro previsionale strategico quinquennale*" costituente parte integrante del Regolamento Urbanistico adottato, residuano nell'U.T.O.E. di cui trattasi mq 5.400 di Sul per nuovi insediamenti residenziali. Il quantitativo aggiuntivo richiesto eccede pertanto il dimensionamento residuo disponibile;
- in considerazione degli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico adottato lungo l'asse della tramvia e nelle aree centrali della città non sussistono al momento ulteriori esigenze di nuova edificazione residenziale nel quadrante territoriale considerato; è altresì dichiarato intento dell'Amm./ne Comunale - per il quinquennio 2013-2018 - di non incrementare il dimensionamento complessivo prelevato dal Piano Strutturale per nuova edificazione residenziale, mantenendo sostanzialmente inalterato il quantitativo totale fissato nella precedente programmazione quinquennale;
- la proposta intercambiabilità delle destinazioni d'uso specialistiche (commercio al dettaglio, attività terziarie/direzionali, attività private di servizio) rispetto al dimensionamento totale assegnato, il tutto demandato alla fase di predisposizione del Piano Attuativo, non è condivisibile. Tale intercambiabilità - suscettibile tra l'altro di determinare la realizzazione di grandi strutture di vendita - determinerebbe infatti un eccessivo carico urbanistico nel quadrante urbano di cui trattasi e un potenziale squilibrio e/o impoverimento del mix funzionale previsto dal Regolamento Urbanistico adottato, volto a garantire un qualitativo ed equilibrato assetto insediativo all'area interessata e come tale meritevole di sostanziale conferma.

In ordine al dimensionamento della destinazione d'uso commerciale al dettaglio nell'area di trasformazione TR 04d si rinvia altresì alle controdeduzioni all'osservazione n° 224 (prot. n° 17097 del 14.05.2012).

**Osservazione n° 228**

prot. n° 17114 del 14.05.2012

Richiedente: Sodini Alessandro per Condominio Via degli Stagnacci 17

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

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

- la porzione di area di pertinenza del complesso edilizio oggetto di osservazione - ricompresa nelle *“aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunale”* e ricadente all'interno della fascia di rispetto stradale della S.G.C. FI-PI-LI - è interessata da previsioni relative ad infrastrutture di livello sovracomunale, la cui definizione ed attuazione esula dalle competenze del pianificatore comunale;
- l'eventuale espropriazione di tale porzione di terreno dipenderà essenzialmente dalle scelte progettuali dell'amministrazione titolare dell'infrastruttura, alle quali dovranno necessariamente conformarsi (in ipotesi di eventuale contrasto) le previsioni della strumentazione comunale. In tal senso l'ipotetico accoglimento dell'osservazione creerebbe vincoli irragionevoli, sia perché contrari all'interesse pubblico (nella fattispecie certamente prevalente), sia in quanto comunque cedevoli a fronte di scelte progettuali di segno diverso assunte a livello sovracomunale;
- l'eventuale contemperamento dell'interesse pubblico, teso alla miglior progettazione dell'infrastruttura stradale in termini di funzionalità e sicurezza, con quello privato, volto al mantenimento di una adeguata fruibilità del resede di pertinenza del complesso edilizio e dei manufatti in esso ricadenti, è - se del caso - da riferirsi alla fase di progettazione esecutiva del futuro ampliamento della S.G.C. FI-PI-LI.

## Osservazione n° 229

prot. n°17116 del 14.05.2012

Richiedente: ARPAT

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto di quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica e dei contenuti del parere reso in data 19.11.2012 dal Dirigente del Settore OO.PP., Manutenzione, Ambiente, Parchi e Verde, il Consiglio Comunale specifica quanto segue:

- 1) Relativamente alla localizzazione delle industrie insalubri di 1° classe e degli stabilimenti con emissioni di COV indicati nella parte II, Allegato III alla parte Quinta del D.Lgs. 152/2006, si evidenzia che la regolamentazione di tali attività è contenuta nella "Disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni" (Allegato D alle NA), da cui si evince che la nuova localizzazione di tali stabilimenti è consentita esclusivamente nei "tessuti insediativi prevalentemente produttivi" di cui al Capo II, Titolo VIII delle NA, così come suggerito da ARPAT. Per quanto riguarda le industrie insalubri di 1° classe, inoltre, gli articoli 126, 127, 128 e 129 delle Norme per l'Attuazione (NA) consentono la localizzazione di nuovi stabilimenti nei "tessuti insediativi prevalentemente produttivi", solo a condizione che vengano adottate le migliori tecnologie disponibili. In considerazione di quanto espresso nel parere ARPAT si ritiene opportuno estendere tale limitazione anche ai nuovi stabilimenti con emissioni di COV indicati nella parte II, Allegato III alla parte Quinta del D.Lgs. 152/2006. Al fine di rendere più esplicita nel testo del RU la volontà dell'amministrazione di evitare e/o ridurre la compresenza/prossimità di funzioni residenziali o di servizio "sensibili" (asili nido, scuole, strutture sanitarie, ecc...) con quelle artigianali e industriali insalubri e con elevate emissioni di COV, si ritiene opportuno, come suggerito nel parere ARPAT e coerentemente con quanto contenuto nella disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni (Allegato D alle Norme per l'Attuazione), apportare le seguenti modifiche alle Norme per l'Attuazione del Nuovo RU:
  - a. modifica del comma 6 dell'art. 9 della NA come qui di seguito riportato:  
'L'eventuale localizzazione di nuove industrie insalubri di 1° classe e degli stabilimenti con emissioni di COV indicati nella parte II, Allegato III alla parte Quinta del D.Lgs. 152/2006 è ammessa esclusivamente nei "tessuti insediativi prevalentemente produttivi" di cui al Capo II, Titolo VIII delle NA, a condizione che siano adottate efficaci misure di protezione dall'inquinamento secondo le migliori tecnologie disponibili (come definite dalla lettera l-ter, comma 1, art. 5 del D. Lgs n. 152/2006)'
  - b. integrazione degli artt. 124 e 125 con inserimento del comma 10 come di seguito riportato:  
'Non è consentita la localizzazione di nuove industrie insalubri di 1° classe e di nuovi stabilimenti con emissioni di COV indicati nella parte II, Allegato III alla parte Quinta del D.Lgs. 152/2006 '
  - c. modifica del comma 4 dell'art. 126, comma 4 dell'art. 127, comma 4 dell'art. 128 e comma 3 dell'art. 129 della NA come qui di seguito riportato:  
'...L'eventuale localizzazione di industrie insalubri di 1° classe e di stabilimenti con emissioni di COV indicati nella parte II, Allegato III alla parte Quinta del D.Lgs. 152/2006 è condizionata all'adozione di efficaci misure di protezione dall'inquinamento per i residenti nelle vicinanze, secondo la migliore tecnologia disponibile.'
- 2) Per quanto riguarda il divieto di localizzazione in aree urbane di impianti destinati alla produzione energetica alimentati a fonti energetiche rinnovabili (quali gli impianti a biomasse ed eolici), si sottolinea che in base a quanto disposto dalle "Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili" (DM Sviluppo economico 10 settembre 2010) soltanto le Regioni possono porre limitazioni e divieti in atti di tipo programmatico o pianificatorio per l'installazione di impianti alimentati da fonti rinnovabili. Per tale motivo l'amministrazione comunale, in assenza di leggi emanate dalla Regione, non potrà inserire nel nuovo Regolamento Urbanistico limitazioni o divieti relativamente alla localizzazione in area urbana di impianti destinati alla produzione energetica alimentati a fonti rinnovabili, quali gli impianti a biomasse ed eolici. A tale riguardo è stata presentata apposita osservazione dell'Ufficio Ambiente al fine di eliminare dalle Norme per

l'Attuazione del nuovo RU il comma 7 dell'art. 9 in cui si stabiliva che: "Nelle aree urbane di cui al Titolo VIII delle presenti norme - fatta eccezione per i nuclei collinari - è vietata la realizzazione di impianti alimentati a biomasse legnose, compresi quelli per il riscaldamento autonomo di civili abitazioni".

- 3) In merito alla mancanza nel Rapporto Ambientale di richiami agli aspetti normativi relativi alle azioni di contenimento/bonifica degli impatti connessi all'inquinamento acustico si sottolinea che il Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA) del Comune di Scandicci, la cui coerenza con il nuovo RU è stata verificata nel Quadro Programmatico del Rapporto Ambientale, recepisce i contenuti dell'art. 8 della Legge n. 447/95, rendendo obbligatoria la predisposizione di valutazioni previsionali di impatto e clima acustico per nuove opere e per l'avvio di attività produttive che utilizzano apparecchiature rumorose. In tale ambito, l'Ufficio Ambiente, conduce ormai dal 2005 (anno di approvazione del PCCA), un'intensa attività di controllo preventiva (avvalendosi per i casi più complessi dei pareri tecnici di ARPAT) consistente nella verifica delle valutazioni previsionali di impatto acustico presentate prima dell'avvio di attività produttive e delle valutazioni previsionali di clima acustico per nuovi insediamenti residenziali o "sensibili" (scuole, strutture sanitarie, ecc...). A testimonianza dell'attività di controllo condotta dall'Ufficio Ambiente si provvederà ad integrare la descrizione dello Stato dell'Ambiente contenuta nel Rapporto Ambientale del nuovo RU con una descrizione dell'attività ad oggi svolta. Merita osservare, a tal riguardo, che l'attività di controllo dell'Ufficio Ambiente è stata attualmente frenata dalla recente entrata in vigore del D.P.R. n°227 dell'11/10/2011, regolamento per la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale, che ha ridotto drasticamente il numero di attività produttive obbligate a presentare la valutazione previsionale di impatto acustico. Nel merito dei contenuti del nuovo Regolamento Urbanistico in relazione al tema della tutela dall'inquinamento acustico, si deve osservare che la pianificazione degli interventi di trasformazione e riqualificazione (in termini di organizzazione dell'edificato, distribuzione dei volumi tra le diverse destinazioni d'uso, geometria e distanza degli edifici rispetto alle principali sorgenti di rumore, riorganizzazione e razionalizzazione dei flussi di traffico) è stata messa a punto sulla base del bilancio degli effetti delle trasformazioni effettuato nel Rapporto Ambientale tramite l'analisi degli indicatori ambientali disponibili. La metodologia seguita ha consentito di individuare preventivamente, in molti casi, soluzioni pianificatorie già ottimizzate rispetto alle problematiche acustiche; negli altri casi ha permesso di identificare gli ambiti territoriali e le trasformazioni maggiormente interessate dagli impatti acustici e conseguentemente di formulare per esse specifiche prescrizioni volte alla mitigazione/miglioramento degli impatti e ad un affinamento della valutazione degli stessi da effettuarsi in fase di pianificazione attuativa. Tali prescrizioni (verifiche di compatibilità con il PCCA, analisi e mitigazione delle esposizioni degli insediamenti residenziali all'inquinamento acustico, valutazione dettagliata degli impatti acustici dovuti alle emissioni degli insediamenti e della viabilità) sono state definite nell'articolo 9 delle Norme di Attuazione comma 2 e sono riportate per i singoli interventi nell'Allegato B "Schede normative e di indirizzo progettuale" relative alle trasformazioni e/o riqualificazioni degli assetti insediativi previsti dal RU. Tale assetto prescrittivo consente di contrastare la soprarichiamata riduzione dell'efficacia delle attività di controllo preventivo dovuta alle recenti normative, obbligando comunque i soggetti attuatori degli interventi maggiormente impattanti e/o impattati ad effettuare le necessarie valutazioni previsionali di impatto/clima acustico. Per quanto sopra esposto, nonostante ad oggi non risulti ancora approvato dall'Amministrazione Comunale il Piano Comunale di Risanamento Acustico (PCRA), in quanto attualmente in corso di definizione il nuovo Piano Urbano del Traffico (PUT), con cui il PCRA deve coordinarsi ed interfacciarsi direttamente, è evidente che il nuovo RU è stato elaborato prevedendo al suo interno una mirata strategia pianificatoria con l'obiettivo di contenere e risanare le situazioni critiche e/o potenzialmente critiche di inquinamento acustico.
- 4) Riguardo all'analisi di coerenza con il Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER) 2012-2015, attualmente sottoposto alla procedura di VAS, si mette in evidenza che gli obiettivi generali della Proposta di PAER 2012-2015 sono rimasti invariati rispetto al Piano Regionale di Azione Ambientale (PRAA) 2007-2010, di cui il PAER si pone sostanzialmente come evoluzione. Avendo analizzato dettagliatamente nell'ambito del Quadro Programmatico del Rapporto Ambientale del nuovo Regolamento Urbanistico la coerenza degli obiettivi generali e di carattere ambientale del RU stesso con gli obiettivi del PRAA 2007-2010, ne deriva che la conformità del nuovo RU rispetto agli indirizzi e agli obiettivi del PAER 2012-2015 risulta essere verificata.
- 5) I dati utilizzati nel Rapporto Ambientale per descrivere lo stato attuale dell'ambiente nel Comune di Scandicci (che in base al parere ARPAT risultano molto datati relativamente agli aspetti dei

consumi idrici, qualità delle acque superficiali e sotterranee e consumi energetici) fanno riferimento per tutte le componenti ambientali alle banche dati disponibili più recenti possibile, tra queste ad esempio la "Relazione sullo stato dell'Ambiente in Toscana 2011" e il Sistema Informativo Regionale Ambientale della Toscana (SIRA), da cui sono stati ricavate buona parte delle informazioni relative alla qualità delle acque superficiali e sotterranee, e il Piano Energetico Ambientale Comunale (PEAC) 2010, da cui sono stati estrapolati i dati relativi ai consumi energetici. Al fine di rendere più chiara e leggibile la descrizione dello stato attuale dell'Ambiente contenuta nel Rapporto Ambientale si ritiene opportuno aggiornare grafici e tabelle pubblicate con la fonte dei dati e l'intervallo temporale di riferimento, ove mancanti. Per quanto riguarda, invece, i consumi idrici, in mancanza della disponibilità di dati recenti come per le altre componenti ambientali (fonte dati riferita all'anno 2000), è stata fatta richiesta a Publiacqua, ente gestore della rete di acquedotto, dei volumi di acqua erogata e fatturata complessivi e per specifico uso (civili e non), in modo tale da aggiornare il Rapporto Ambientale anche relativamente a tale aspetto; non appena saranno disponibili tali dati si provvederà all'aggiornamento del documento. Tuttavia si evidenzia come tale dato verosimilmente sia rimasto invariato; ciò, infatti, è desumibile dal trend 2000-2006 di volumi complessivi fatturati nel comune di Scandicci riportato nei rapporti annuali dell'AATO3 Acque, in cui si osserva una sostanziale invarianza dei volumi fatturati nel Comune di Scandicci con un valore che si attesta nel corso degli anni intorno ai 3.000.000 mc/anno.

- 6) Riguardo alle attività di monitoraggio, si provvederà ad un aggiornamento del Sistema di Monitoraggio contenuto nel Rapporto Ambientale, specificando la fonte dei dati, le modalità e la frequenza di aggiornamento degli indicatori ambientali e del report di monitoraggio, l'individuazione dei soggetti e delle relative responsabilità per la realizzazione e la gestione del monitoraggio. In particolare, oltre ad un aggiornamento degli indicatori ambientali generali già riportati nel Rapporto Ambientale e destinati all'aggiornamento del quadro conoscitivo dello stato dell'ambiente a livello comunale (da effettuarsi con periodicità pari a metà della durata del periodo di efficacia del regolamento Urbanistico, ovvero ogni 2 anni e mezzo), si prevede di realizzare una ricalibrazione del sistema di monitoraggio in modo da renderlo più aderente alla valutazione della sostenibilità ambientale degli interventi previsti dal RU. A tal scopo, si provvederà all'individuazione degli interventi che dall'analisi degli effetti ambientali risultano a maggior impatto potenziale e a definire per essi un sistema di monitoraggio specifico. Nelle convenzioni che regoleranno poi i rapporti tra soggetti attuatori e amministrazione comunale si provvederà a puntualizzare in ogni dettaglio il piano di monitoraggio.

Nei termini e nei limiti sopra specificati l'osservazione è pertanto da ritenersi MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO.

**Osservazione n° 1**

prot. n° 27964 del 02.08.2012

Richiedente: Baroncelli Giuliano

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

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

- la richiesta dell'osservante di mantenere l'accesso ad una porzione di terreno di sua proprietà - attualmente consentito a mezzo di un diritto di passo su una 'stradella' privata - una volta realizzato lo standard previsto dal Regolamento Urbanistico adottato (*"aree per il verde pubblico e lo sport e per spazi pubblici attrezzati"*), pone questioni rimesse alla valutazione dei soggetti proprietari delle aree attigue a quella dell'osservante (fondi serventi) oltre che a scelte di pianificazione;
- la strada privata, che conduce da Via Bassa al terreno di proprietà dell'osservante è situata in una fascia di terreno ricadente nelle *"aree per il verde pubblico e lo sport e per spazi pubblici attrezzati"*, destinata ad ospitare opere di sistemazione in fregio alla prevista infrastruttura pubblica (estensione della linea tramviaria);
- in considerazione della rilevanza strategica di tale previsione, la destinazione attribuita a tali aree dal Regolamento Urbanistico adottato appare meritevole di conferma;
- ad avvenuta realizzazione dello standard previsto dal Regolamento Urbanistico, un eventuale accesso alternativo alle residue proprietà dell'osservante dovrebbe in ogni caso assumere una conformazione diversa dall'attuale ed interessare - come detto - aree di proprietà di soggetti terzi, fermo restando che a seguito della realizzazione delle previste opere pubbliche il passaggio - quantomeno pedonale - non sarebbe certamente precluso all'osservante;
- l'accesso alla porzione della particella 757 non interessata dal vincolo preordinato all'esproprio, appare comunque garantito mediante passaggio da altro terreno di proprietà dell'osservante, frontistante Via Bassa, catastalmente individuato al Foglio di Mappa n. 6, particella 288.

**Osservazione n° 2**

prot. n° 28272 del 06.08.2012

Richiedente: Berti Daniele, Berti Patrizia

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

Preso atto del parere reso dalla Commissione urbanistica il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- occorre richiamare in via preliminare la controdeduzione relativa all'osservazione n. 154, proposta dai medesimi osservanti, cui integralmente si fa rinvio;
- per quanto attiene la prevista classificazione di porzione della particella 531 quale "area per sedi stradali" di progetto - come riportata nell'elaborato denominato "Aree con vincolo preordinato all'esproprio - UTOE 2" pubblicato in data 13.07.2012 - si precisa che essa configura un ambito complementare al previsto parcheggio pubblico, che appare suscettibile di contribuire ad un più organico e qualitativo assetto progettuale del parcheggio medesimo e della sua zona di accesso;
- riguardo infine alla lamentata "non coerenza" e "non conformità" della previsione relativa alla porzione di sede stradale con quanto previsto dal Regolamento Urbanistico adottato, occorre rilevare che quanto pubblicato nell'avviso di procedimento per apposizione di vincoli preordinati all'esproprio tiene anche conto - come del resto precisato nello stesso avviso - di adempimenti istruttori susseguenti all'adozione del R.U., anche con riferimento alle osservazioni pervenute, volti al perfezionamento - senza modifiche sostanziali - dei contenuti tecnici dello strumento di pianificazione, ai fini della sua definitiva approvazione da parte del Consiglio Comunale. L'avvenuta pubblicazione dell'avviso ha comunque garantito la partecipazione al procedimento da parte dei soggetti interessati.

**Osservazione n° 3**

prot. n° 28593 del 09.08.2012

Richiedente: Betti Manuela, Baroncelli Giuliano, Mangani Anna, Viviani Antonio, Miranda Giuseppe

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

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

- a) che le porzioni di terreno di proprietà degli osservanti risultano classificate dal Regolamento Urbanistico adottato come "aree ad edificazione speciale per standard" con destinazione "aree per il verde pubblico e lo sport e per spazi pubblici attrezzati";
- b) che come tali esse concorrono a costituire un ambito interessato dalla realizzazione di opere connesse alla prevista estensione del tracciato tranviario, la cui effettiva configurazione dipende dalla definizione dell'assetto complessivo dell'infrastruttura;
- c) che sulle aree oggetto di tale previsione il Regolamento Urbanistico - una volta approvato e divenuto efficace - appone il vincolo preordinato all'esproprio;
- d) che il D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i. (art. 11) e la L.R. n. 30/2005 (art. 8) disciplinano le modalità con le quali devono essere rese note le previsioni che comportano vincolo preordinato all'esproprio. La citate norme prevedono espressamente che qualora il numero dei soggetti interessati sia superiore a cinquanta la comunicazione è effettuata mediante avviso pubblico da affiggere all'albo pretorio del Comune nel cui territorio ricadono gli immobili da assoggettare a vincolo, da pubblicare sul sito informatico della Regione Toscana nonché su uno o più quotidiani a diffusione nazionale o locale. Il termine per la pubblicazione dell'avviso e per la formulazione di eventuali osservazioni è stabilito dalla norma in trenta giorni;
- e) che i soggetti interessati dalle previsioni del Regolamento Urbanistico comportanti vincolo preordinato all'esproprio sono più di cinquanta;
- f) che è stato pertanto depositato presso la Segreteria Generale del Comune uno specifico avviso - corredato di elaborati cartografici rappresentanti le aree interessate dal vincolo preordinato all'esproprio, contenenti anche la relativa identificazione catastale - disponibile per la consultazione per 30 giorni consecutivi a far data dal 13.07.2012 ed ha inoltre effettuato - in osservanza alle vigenti disposizioni di legge - le seguenti pubblicazioni:
  - avviso pubblicato all'albo pretorio on - line del Comune a far data dal 13.07.2012 per trenta giorni consecutivi;
  - avviso pubblicato sul sito informatico del Comune, corredato della documentazione catastale e cartografica, per trenta giorni consecutivi a far data dal 13.07.2012;
  - avviso pubblicato sul sito informatico della Regione a far data dal 13.07.2012 per trenta giorni consecutivi;
  - avviso pubblicato in data 13.07.2012 sul quotidiano "La Nazione" - edizione di Firenze;
- g) che l'attività regolarmente posta in essere da parte dell'Amm./ne Comunale assicura, sotto il profilo formale e sostanziale, la correttezza del procedimento di pubblicità previsto per l'apposizione di vincolo preordinato all'esproprio nell'ambito dell'iter di formazione del Regolamento Urbanistico. Nella circostanza si evidenzia che gli osservanti, contrariamente a quanto dagli stessi affermato, hanno concretamente partecipato al procedimento avvalendosi della facoltà di fornire contributi in forma di osservazione;
- h) non sussistono pertanto fondate ragioni che inducano l'Amm./ne Comunale ad annullare l'avviso pubblicato ed a riproporre ex novo il procedimento partecipativo di cui trattasi - come richiesto dagli osservanti - in quanto già correttamente posto in essere dal Comune.

**Osservazione n° 4**

prot. n° 28640 del 09.08.2012

Richiedente: Baldini Gino

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

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

- a) il progetto preliminare del *"Parcheggio Scambiatore di Badia a Settimo e passerella di collegamento con la Stazione ferroviaria di San Donnino"*, approvato con Deliberazione della Giunta Provinciale n° 46 del 27.03.2012, nonché il relativo progetto definitivo in corso di elaborazione (si veda al riguardo la Conferenza dei Servizi ex art. 14-bis della Legge n. 241/90, tenutasi in data 16.05.2012, relativa all'acquisizione dei pareri necessari per la messa a punto del progetto definitivo del *"Parcheggio Scambiatore di Badia a Settimo e passerella di collegamento con la Stazione ferroviaria di San Donnino"*) interessano aree di proprietà dell'osservante per una superficie superiore rispetto a quella riportata negli elaborati cartografici di livello A del Regolamento Urbanistico e nell'elaborato denominato *"Aree con vincoli preordinati all'esproprio"*, individuate catastalmente al Foglio di mappa n. 1 dalle particelle nn. 779, 780 e 781;
- b) la messa a punto definitiva di tali elaborati, nella versione perfezionata da proporre al Consiglio Comunale per l'approvazione, tiene conto:
- dell'istruttoria compiuta sulla citata osservazione presentata dalla Provincia di Firenze - contenente la richiesta di adeguare le previsioni del Regolamento Urbanistico alla configurazione delle opere pubbliche risultante dai progetti citati - ritenuta dalla C.U. meritevole di accoglimento;
  - delle valutazioni della C.U. in merito all'opportunità di estendere la destinazione pubblica (*"aree per il verde pubblico / di progetto"*) – e con essa il vincolo preordinato all'esproprio - all'intera particella 779 del Foglio di mappa 1, al fine di garantire una migliore rispondenza della previsione di cui trattasi all'effettivo stato dei luoghi, evitando la creazione di una piccola porzione residuale di terreno privato interclusa tra il Fosso Dogaione (a sud) e le aree pubbliche di corredo alla passerella (a nord);
- c) l'avviso di procedimento per apposizione di vincoli preordinati all'esproprio a mezzo della revisione quinquennale del Regolamento Urbanistico, pubblicato in data 13.07.2012, precisa in proposito quanto segue:
- "Le aree per le quali l'Amministrazione Comunale intende apporre il vincolo preordinato all'esproprio sono state riportate negli elaborati in pubblicazione tenuto conto delle previsioni del secondo R.U. adottato nonché del parere tecnico espresso dalla Commissione Urbanistica nella seduta n. 86 del 2.07.2012, appositamente convocata per la valutazione delle osservazioni pervenute inerenti problematiche connesse al vincolo in questione."*
- d) contrariamente a quanto affermato dall'osservante, la previsione del vincolo preordinato all'esproprio - con estensione ad ulteriori porzioni di aree di proprietà dell'osservante - riportata nell'elaborato cartografico allegato al citato avviso, pubblicato in data 13.07.2012, non è frutto di errore materiale ma costituisce essenzialmente mero adeguamento dello strumento urbanistico adottato ai contenuti del progetto - già approvato nei termini sopra specificati - relativo alla realizzazione del parcheggio scambiatore e della passerella di collegamento con la stazione ferroviaria di San Donnino.

**Osservazione n° 5**

prot. n° 28722 del 10.08.2012

Richiedente: Terreni Michele

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATO il parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale prende atto in via preliminare:

- di quanto richiesto dall'osservante ovvero che vengano *“valutati e rimossi i vincolo preordinati all'esproprio”* previsti dal Regolamento Urbanistico adottato sulle aree di sua proprietà poste a Marciola, catastalmente identificate in porzione della particella n. 208 (con destinazione *“aree per parcheggi pubblici”* di progetto) e in porzione della particella n. 226 oltre che da ulteriore porzione della citata particella 208 (con destinazione *“aree per il verde pubblico e lo sport e per spazi pubblici attrezzati”* di progetto) del Foglio di mappa n. 44;
- che i centri urbani minori ricadenti nelle U.T.O.E. nn° 10, 11, 12, 13 non risultano nel complesso deficitari della dotazione degli standard pubblici previsti ai sensi del D.M. 1444/68 e dell'art. 61 punto 3 delle Norme del Piano Strutturale, quali, nello specifico, aree per il verde pubblico e per parcheggi pubblici;
- che comunque la frazione di Marciola non risulta attualmente dotata di parcheggi pubblici;
- che il Regolamento Urbanistico adottato prevede la realizzazione di due nuove *“aree per il verde pubblico e lo sport e per spazi pubblici attrezzati”* nell'abitato di Marciola - una, di proprietà degli osservanti, posta nei pressi della chiesa, e l'altra posta a servizio dell'esistente plesso scolastico - in aggiunta a quella già esistente posta in fronte alla chiesa;

tutto ciò premesso il Consiglio Comunale:

- **RESPINGE** l'osservazione in ordine alla rimozione del vincolo preordinato all'esproprio relativo all'area catastalmente identificata da porzioni delle particelle 208 e 226 del Foglio di mappa n. 44;
- valuta altresì che, in considerazione di quanto sopra evidenziato e del particolare contesto collinare nel quale il borgo è inserito, la previsione *“aree per il verde pubblico e lo sport e per spazi pubblici attrezzati”*, che interessa dette porzioni di terreno, può essere sostituita con altra maggiormente rispondente all'interesse pubblico;
- tenuto conto dei flussi occasionali di visitatori richiamati dalla presenza delle attrezzature di interesse collettivo (chiesa e scuola), ritiene rispondente all'interesse pubblico la realizzazione di un parcheggio pubblico nell'abitato di Marciola, da localizzarsi, in luogo della prevista ubicazione su porzioni delle particelle 208 e 239 del Foglio di mappa 44, sulla citata area di proprietà dell'osservante, posta nei pressi della chiesa, destinata nel Regolamento Urbanistico adottato ad *“aree per il verde pubblico e lo sport e per spazi pubblici attrezzati”*;
- **ACCOGLIE** pertanto l'osservazione formulata dagli osservanti in ordine alla rimozione del vincolo preordinato all'esproprio sulla porzione di particella n. 208 del Foglio di mappa n. 44 interessata dalla previsione a parcheggio pubblico, disponendo quanto segue:
  - la rimozione della previsione *“aree per parcheggi pubblici”* sulla citata porzione di particella n. 208, di proprietà dell'osservante;
  - la rimozione della previsione *“aree per parcheggi pubblici”* su porzione della attigua particella n. 239 del medesimo Foglio di mappa n. 44, non di proprietà dell'osservante;
  - l'attribuzione alle dette porzioni di terreno, originariamente interessate dalla previsione a parcheggio pubblico, della destinazione *“Ambito territoriale AT 4 – Dorsale Collinale”*;

- domanda al Servizio "Pianificazione Territoriale e Urbanistica/Edilizia Pubblica" l'introduzione delle disposte modifiche negli elaborati di *"livello A - Disciplina dei suoli e degli insediamenti"* del Regolamento Urbanistico e conseguentemente nell'elaborato *"Aree con Vincolo preordinato all'esproprio"*.

Il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO nei termini e nei limiti sopra riportati.

**Osservazione n° 6**

prot. n° 28844 del 13.08.2012

Richiedente: Bendoni Daniele

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto di quanto evidenziato nel il parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- la porzione di terreno di proprietà dell'osservante interessata dalla previsione di parcheggio pubblico - sostanzialmente ridotta (da circa 2.240 mq a circa 300/400 mq) rispetto al Regolamento Urbanistico adottato - contribuisce, insieme ad altre aree con la medesima previsione urbanistica, alla costituzione della dotazione di standard pubblico necessaria all'abitato di Rinaldi;
- per la localizzazione di tale dotazione di standard è stata privilegiata la scelta di porzioni di terreno ineditato poste in prossimità dell'edificio scolastico presente nella frazione;
- gli ulteriori terreni ineditati posti in fregio a Via di Casellina, sul lato opposto della strada rispetto all'area di proprietà dell'osservante, non appaiono idonei ad ospitare analoga previsione, in quanto classificati come *"aree ad uso agricolo di rispetto di tessuti storici"*, definite all'art. 136 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico adottato come *"... parti delle aree di influenza urbana adiacenti o limitrofe a nuclei o insediamenti storici, e che compongono con essi insiemi organici di particolare pregio, anche dal punto di vista storico-culturale. Trattasi in prevalenza di aree ad uso agricolo ancora integre nei loro assetti colturali tradizionali, e che assolvono ad un indispensabile ruolo di complementarità paesaggistica e funzionale a nuclei ed insediamenti storici situati in ambito collinare. .... le aree di influenza urbana di cui al presente articolo costituiscono ambito di applicazione delle vigenti norme regionali di tutela e valorizzazione del patrimonio rurale ...."*;
- la previsione che riguarda la porzione di terreno di proprietà dell'osservante appare viceversa rispondente, per ubicazione e per caratteristiche, alle finalità perseguite dal Regolamento Urbanistico.

**Osservazione n° 7**

prot. n° 28851 del 13.08.2012

Richiedente: Baccini Mario, Baccini Maria, Banci Anna Maria

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

---

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

- la richiesta di destinare all'edificazione privata una congrua parte dei terreni identificati al Foglio di Mappa catastale n° 6 particelle 149, 154, 495, 991 e 992 non appare assentibile, in quanto:
  - i terreni di cui trattasi ricadono in larga parte nelle *'aree prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti'* individuate dal vigente Piano Strutturale. Come specificato dall'art. 66 delle relative Norme, tali aree sono *"vocate alla collocazione di attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico"*;
  - per la loro particolare collocazione i terreni di cui trattasi risultano indispensabili per la realizzazione del futuro capolinea della tramvia e del connesso polo di scambio intermodale, nonché di interventi di integrazione della rete viaria. In tal senso la disciplina del Regolamento Urbanistico adottato traduce coerentemente in previsioni operative le indicazioni strategiche contenute nel vigente Piano Strutturale.