



sestofiorentino

piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

ALLEGATO C

Piano attuativo (art.68 NTA del RUC)

Scheda: AT57a-Via Ragionieri

**Relazione tecnica del Responsabile del Procedimento
(art. 33 LR 65 del 2014)**

PREMESSE

La presente relazione, unitamente al rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione, costituisce allegato all'atto da adottare ai sensi dell'Art. 33 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.

Viene redatta in riferimento al procedimento di adozione di un Piano Attuativo ex Art. 107 della L.R. n. 65/2014, in attuazione della Scheda AT57a-Via Ragonieri del vigente Regolamento Urbanistico;

La presente relazione, tenuto anche conto degli ambiti applicativi dell'Art. 18 della L.R. n. 65/2014, descrive le azioni svolte dal responsabile del procedimento, finalizzate:

- ad accertare e certificare che il procedimento si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
- a verificare che il Piano proposto si formi in piena coerenza con il Piano strutturale e conformemente al Regolamento urbanistico;
- a verificare i profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni;
- a prendere atto dei risultati dell'attività di valutazione e del procedimento ad esso attribuito;
- a fornire al Garante dell'informazione e della partecipazione gli elementi per consentire l'adeguata pubblicità delle scelte del soggetto istituzionale;
- a verificare il rispetto dei criteri per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'articolo 4 della L.R. n. 65/2014, preso atto che ricorrono le condizioni di cui all'Art. 228 della stessa.

La presente relazione contiene:

- la descrizione dell'azione amministrativa proposta;
- le condizioni e gli obiettivi del progetto;
- le risultanze del processo istruttorio;
- gli adempimenti per l'approvazione;
- la descrizione della documentazione che verrà allegata agli atti deliberativi del Comune

LOCALIZZAZIONE

LOCALITA': QUINTO BASSO Via/Piazza VIA ATTILIO RAGONIERI

Contesto



DESCRIZIONE DELL'AZIONE AMMINISTRATIVA PROPOSTA

Il comparto del piano attuativo è localizzato nell'estremità Est del territorio comunale in località Quinto basso, tra Via Gramsci, Via di Castello e il comparto AT 57 a Sud.

L'attuale assetto urbanistico deriva dall'Accordo di Programma (ex l.r. n. 35 del 2011) e dalla contestuale variante urbanistica.

In data 23/11/2013 è stato siglato protocollo d'intesa tra Regione Toscana, Provincia di Firenze, Comune di Campi Bisenzio, Comune di Sesto Fiorentino e Università degli Studi di Firenze per la realizzazione di una nuova sede del Liceo Scientifico "A.M. Enriques Agnoletti".

A seguito del protocollo d'intesa la Società Eli Lilly Italia Spa ha manifestato interesse per l'acquisto dell'area suddetta ai fini dell'ampliamento dello stabilimento di sua proprietà situato a sud dell'area in oggetto.

Il 25 giugno 2015 è stato sottoscritto tra Regione Toscana, Città metropolitana di Firenze, Comune di Sesto Fiorentino e Università degli Studi di Firenze un "Protocollo Operativo Interistituzionale" con cui le parti si impegnavano ciascuno per sua competenza a finalizzare il protocollo.

A seguito del Protocollo suddetto, il Comune di Sesto Fiorentino si è reso disponibile ad effettuare la variante al Piano Strutturale ed al Regolamento urbanistico vigenti relativamente all'area dove ha sede attualmente il Liceo Agnoletti.

Per dare attuazione agli accordi precedenti è stata attivata la procedura dell' Accordo di Programma a regia regionale (ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267, degli artt. 34 bis e ss. della l.r. 40/2009 e della l.r. 35/2011) i cui contenuti sono stati definiti nell'ambito di un Tavolo tecnico costituito dai rappresentanti di Regione Toscana, Città Metropolitana di Firenze, Comune di Sesto Fiorentino, Comune di Campi Bisenzio, Università degli Studi di Firenze, Eli Lilly SpA;

In data 29.05.2017 con deliberazione n. 581 la Giunta regionale ha approvato l'Accordo di Programma e i relativi allegati con pubblicazione sul BURT n.23 del 07.06.2017.

In data 01.06.2017 con delibera n. 155, la Giunta Comunale ha preso atto dell'Accordo di Programma.

In data 01/09/2017 l'Accordo di Programma è sottoscritto tra le parti in e successivamente ratificato dal Comune di Sesto Fiorentino Consiglio Comunale di Sesto con delibera C.C. n.135 del 12/10/2017-

la ratifica dell'Accordo di Programma ed in particolare il DPGR n. 156 del 18/10/2017 costituisce, ai sensi e per gli effetti della Legge regionale Toscana n. 35 del 2011, variante al Piano Strutturale e regolamento urbanistico del comune di Sesto Fiorentino.

La variante urbanistica denominata "Variante al Regolamento Urbanistico relativa all'Accordo di Programma per la realizzazione del nuovo liceo A.M. Enriques Agnoletti e per l'attivazione di sinergie nel campo della ricerca e sviluppo tecnologico con il polo dell'Università degli Studi di Firenze presso il Comune di Sesto Fiorentino" ha introdotto, nel vigente Regolamento urbanistico, l'ambito di trasformazione Scheda AT 57a dell'Appendice 1 del Secondo Regolamento urbanistico vigente.

La Scheda AT 57a prevede che le trasformazioni all'interno del comparto urbanistico debbano essere attuate mediante Piano Attuativo d'iniziativa privata di cui all'art. 107 della Legge Regionale 10 novembre 2014 n. 65 e art. 68 delle Norme Generali del vigente Regolamento urbanistico, d'ora in poi nel prosieguo del presente atto per brevità denominato Piano attuativo.

Sinteticamente gli immobili ricadenti nella Scheda AT 57a sono posti nel Comune di Sesto Fiorentino tra Via di Castello a Nord, A. Via Ragionieri a Est, Via T. Gaddi a Ovest e il Comparto Scheda AT 57 del vigente Regolamento urbanistico del Comune di Sesto Fiorentino, aventi una Superficie Territoriale risultante da rilievo planimetrico di 23.464,45 mq circa.

L'area è quasi interamente occupata da un edificio destinato a Istituto scolastico superiore (ex Liceo A.M. Enriques Agnoletti) per il quale è previsto il suo definitivo trasferimento in altra sede.

L'area, acquisita da privati, è stata oggetto (unitamente ad altre parti) di un Accordo di programma ex L.R.35/2011 tra Regione Toscana, Città metropolitana di Firenze e Comune di Sesto Fiorentino. Tale Accordo (ratificato Consiglio Comunale di Sesto Fiorentino con delibera n.135 del 12/10/2017 e DPGR n. 156 del 18/10/2017) ha consentito di delineare il vigente assetto urbanistico dell'area.

Gli interventi ammessi in questo comparto sono attuabili esclusivamente dopo l'approvazione di un Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata.

La Scheda AT 57a. rappresenta la futura zona di espansione dell'adiacente insediamento produttivo, sede dell'industria farmaceutica Eli Lilly Spa, presente in questa localizzazione sin dal 1970.

L'Accordo di programma conteneva il nuovo assetto dell'area e di quelle limitrofe, in particolare: l'eliminazione del parcheggio pubblico collocato ad Ovest dell'ex liceo, l'ampliamento del parcheggio pubblico su via Gaddi con conseguente riduzione dell'area adibita al campo sportivo, la riqualificazione delle viabilità contermini e interventi di miglioramento della funzionalità idraulica del fosso ex Nencetti individuato con DCRT 9/2015 nel Reticolo idrografico e di gestione ai sensi della LR 79/2012.

Gli interventi sopra descritti saranno attuati preliminarmente o contestualmente alla realizzazione della parte produttiva.

In sintesi la Scheda AT 57a prevede Interventi fino alla sostituzione edilizia degli edifici esistenti e nuova edificazione per una SUL massima complessiva di 7.300 mq, interamente destinabile a Attività produttive in senso stretto.

La stretta connessione con il comparto normato dalla Scheda AT 57 (si tratta della stessa società proprietaria di entrambi i comparti) ha determinato, in sede di Accordo, la prescrizione contenuta nella Scheda AT 57 e relativa alle dotazioni di parcheggio privato.

E' infatti consentito il trasferimento della SUL massima e delle dotazioni di parcheggio privato e delle aree permeabili tra comparti AT 57 e AT57a mantenendo il dimensionamento complessivo e le dotazioni obbligatorie di legge complessive previa verifica della sostenibilità del carico urbanistico complessivo. Tali trasferimenti sono efficaci dalla stipula della convenzione.

L'altezza massima consentita per gli edifici è 14 m, fermo restando la compatibilità il cono visivo da via Gramsci in direzione del versante collinare.

Su questa tematica sono stati condotti opportuni approfondimenti in ambito di verifica paesaggistica, preso atto che il comparto ricade in un ambito di applicazione del D.Lgvo. N. 42 del 22/01/2004.

Per quanto attiene agli spazi scoperti pertinenziali, pur trattandosi di un contesto produttivo, dovranno prevedere una adeguata sistemazione a verde, compatibile con i caratteri del paesaggio rurale per una integrazione paesaggistica con il contesto con cui si relaziona sul lato nord e ovest dell'ambito. Eventuali muri di recinzione o altre barriere visive devono essere realizzate, in modo da non occludere i varchi visuali da via Gramsci verso il versante collinare.

In merito alle dotazioni di spazi pubblici, la scheda prevede la realizzazione dei seguenti interventi di interesse pubblico:

- realizzazione del parcheggio pubblico tra via Gramsci e via Gaddi, sistemazione del campo da calcetto all'interno dell'impianto sportivo, allargamento di via

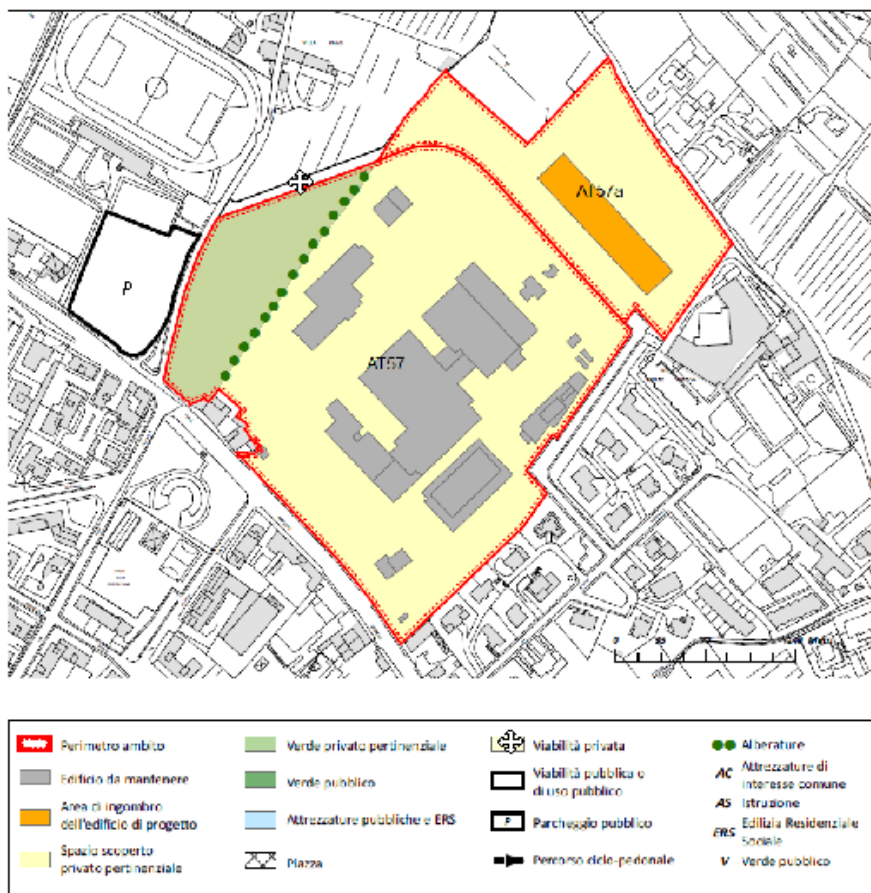
- Gaddi e suo collegamento con l'ambito di trasformazione (opere esterne correlate);

- sistemazione idraulica del fosso Nencetti per quanto stabilito dall'Accordo.

Fermo restando comunque il rispetto delle dotazioni di spazi pubblici, ai sensi dell'art. 63 bis delle Norme Generali del RU e, qualora necessario, assunzione degli obblighi riguardanti il reperimento di spazi pubblici o la corresponsione di un contributo (monetizzazione), da specificare nella convenzione urbanistica.

La scheda prevede inoltre la possibilità di introdurre modeste variazioni di dettaglio al perimetro del Parcheggio pubblico e al tracciato di via Gaddi, senza che ciò costituisca variante al Regolamento urbanistico e purché motivate da esigenze di migliore fruibilità degli spazi pubblici e di rispetto delle norme di sicurezza e di funzionalità della rete stradale.

In merito alla sistemazione del Fosso Nencetti i lavori di messa in sicurezza dovranno essere precedenti o contestuali alla realizzazione degli interventi previsti nel comparto AT57a. Si ricorda che fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza (punto 3.2.2.1 e 3.2.2.2 dell'allegato A del DPGR 25/10/11, n.53/R) conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche, accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere certificata l'abitabilità o l'agibilità.



Estratto cartografia Regolamento urbanistico

COMPLETEZZA FORMALE DEGLI ELABORATI DEPOSITATI A CORREDO DELLA PROPOSTA

La documentazione relativa al Piano attuativo si compone di elaborati grafici, relazioni, attestazioni e dichiarazioni come richiesto dalle norme vigenti.

Considerata la dimensione del Piano e delle azioni in esso contenute, è stato necessario redigere specifica documentazione per quanto attiene alle valutazioni paesaggistiche degli interventi previsti.

A seguito dell'istruttoria condotta e dei pareri di fattibilità acquisiti, sono state richieste alcune integrazioni e adeguamenti della documentazione presentata.

L'intera documentazione finale risulta completa e ben organizzata e possiede la congruità formale rispetto ai contenuti minimi richiesti e necessari all'iter istruttorio per giungere alla formulazione di una proposta motivata.

In dettaglio documentazione depositata, preso anche atto della Scheda AT57a-Via Ragionieri del 2° Regolamento urbanistico, è stata come di seguito integrata.

12/01/2018	Prot. n. 2668	Integrazione volontaria
12/01/2018	Prot. n. 2661	Integrazione volontaria
17/01/2018	Prot. n. 3656	Integrazione volontaria
18/01/2018	Prot. n. 4244	Integrazione volontaria
12/03/2018	Prot. n. 16657	Integrazione volontaria
17/09/2018	Prot. n. 61228	Integrazione a seguito di richiesta da Rdp

In considerazione dei contenuti minimi dei piani attuativi stabiliti all'Art. 109 della L.R. n. 65/2014, l'iter istruttorio ha verificato che la documentazione allegata alla proposta contiene:

- l'eventuale individuazione progettuale di massima delle opere d'urbanizzazione primaria con la redazione del progetto definitivo delle stesse nonché la loro computazione in termini di spesa da sostenere e le relative garanzie finanziarie a favore del Comune. Le eventuali opere di urbanizzazione secondaria. Le modalità delle eventuali cessioni di aree o opere pubbliche;
- l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento con specifiche indicazioni nelle Norme tecniche di Piano

relative ai prospetti lungo le strade e piazze;

c) la localizzazione degli spazi riservati ad opere o impianti di interesse pubblico, ivi compresa la localizzazione delle aree necessarie per integrare la funzionalità delle medesime opere;

d) l'individuazione degli edifici o parti di essi oggetto di recupero e riuso, con l'indicazione delle specifiche categorie di intervento ammesse, nonché l'indicazione delle tipologie edilizie per i nuovi fabbricati derivanti da interventi di nuova edificazione o da demolizione e ricostruzione;

e) la suddivisione del piano in più unità minime di intervento tra loro funzionalmente coordinate; f) la dichiarazione relativa alla non necessità di attivare procedure espropriative o di vincolo secondo le procedure e modalità previste dalle leggi statali e dall'articolo 108 della L.R. n. 65/2014;

g) ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento, con particolare riguardo alle connessioni ciclopedonali ed ecologiche, al tessuto urbano o al margine con il territorio rurale;

h) lo schema di convenzione atta a regolare gli interventi previsti dal piano attuativo e le correlate opere ed interventi di interesse pubblico. La bozza di convenzione contiene l'individuazione delle opere di pubbliche da realizzare e/o monetizzare e le relative garanzie;

i) la ricognizione ed eventuale integrazione, ove necessaria, del quadro conoscitivo di riferimento, con particolare rilievo alle verifiche di compatibilità ambientale e sostenibilità delle azioni proposte;

j) la normativa tecnica di attuazione e l'eventuale disciplina tecnica per il recupero del patrimonio edilizio esistente;

k) la relazione illustrativa che dà compiutamente conto della coerenza esterna ed interna e che motiva i contenuti del piano con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio-economici rilevanti per l'uso del territorio;

l) la relazione di fattibilità.

ASPETTI GENERALI DELLA PROPOSTA

Obiettivo dell'intervento è quello di consentire, a sostituzione dell'edificio scolastico esistente, lo sviluppo dell'attività produttiva e l'aggiornamento degli apparati funzionali di cui necessita fermo restando la salvaguardia paesaggistica del sito.

La proprietà del comparto AT 57a è, ad oggi, interamente della Società Eli Lilly la quale ha definitivamente acquisito anche le parti di proprietà della Città Metropolitana (edificio e sito del Liceo) anche se, per specifico accordo tra le parti, la consegna della attrezzatura scolastica avverrà a settembre del 2021.

Sostanzialmente il vigente Regolamento urbanistico classifica l'area come area industriale.

Dal punto di vista paesaggistico l'area è soggetta a provvedimento di tutela secondo il DM 2/10/1961, riportato nel PIT con la seguente motivazione: "la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché oltre a costituire, con le sue antiche ville, un caratteristico insieme di valore estetico e tradizionale, offre dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere la magnifica visuale delle alture soprastanti".

In particolare, i nuovi manufatti non devono ostacolare la visuale della collina dalle zone circostanti e non devono alterare l'equilibrio paesaggistico del territorio, in quanto è riconosciuto come elemento di valore la visuale panoramica da e verso Monte Morello e le altre aree vincolate limitrofe.

Il progetto proposto suddivide il comparto in due Unità minime di intervento Umi A1 e Umi A2 per consentire l'attuazione del piano secondo il cronoprogramma allegato all'Accordo di programma.

In ogni UMI sono identificate le aree edificabili e aree scoperte, gli allineamenti obbligatori e le altezze massime che potranno avere gli edifici, quale maggiore limitazione di quella indifferenziata prevista dalla scheda AT57a.

La Umi A1 è la zona attualmente destinata a verde e parcheggio sterrato ad ovest dell'ambito. In detta Umi non troverà collocazione alcun edificio produttivo, ma sarà destinata a contenere esclusivamente servizi tecnologici, volumi tecnici, parcheggi e verde, aventi tutti un'altezza urbanistica massima di 8 ml.

Nella UMI A1, nella fascia di rispetto del fosso Nencetti, sarà realizzato il manufatto di intercettazione dei solidi come indicato nelle tavole per salvaguardia idraulica dell'intero comparto. Il progetto ha ottenuto parere favorevole da parte della Direzione Difesa del suolo e Protezione civile – Settore Genio Civile Valdarno superiore – Sede di Firenze in data 10.08.2017 con prot. n. 48856.

Detti lavori dovranno essere precedenti o contestuali alla realizzazione degli interventi previsti nel comparto AT57a e saranno propedeutici all'agibilità dei fabbricati realizzati nella scheda AT 57a.

Nella UMI A2 (attualmente occupata dall'attrezzatura scolastica) la sostituzione dell'edificio potrà avvenire solo il 1 settembre 2021, data stabilita dal crono programma allegato all'Accordo di programma.

Nella Umi A2 potranno trovare localizzazione gli edifici produttivi e una zona destinata a verde, con la possibilità di realizzare manufatti a destinazione sportiva con utilizzo esclusivo da parte dei dipendenti della Società proprietaria.

Le altezze massime previste nella Umi A2 dipendono dalla zona di localizzazione dei manufatti edilizi e variano da un minimo di 10 ml ad un massimo di 14 ml.

Le sagome degli edifici individuate negli elaborati allegati al Piano attuativo, non sono prescrittive.

Le aree a contorno dell'edificio serviranno come aree a parcheggio e viabilità.

La dimensione delle superfici destinate a parcheggio privato è maggiore di quella minima richiesta al fine di soddisfare anche parte dei fabbisogni (dipendenti e visitatori) richiesti dal contiguo ambito AT 57.

Dette superfici saranno realizzate con materiali drenanti e dotate di alberature e verde.

Al fine di contenere l'impatto nel passaggio tra l'area produttiva e quelle circostanti, la porzione a nord dell'UMI A2 sarà, in massima parte, mantenuta a verde con la possibilità di realizzare manufatti e attrezzature per il verde sportivo. I volumi realizzati avranno un'altezza massima pari a 5,50 ml dal piano di campagna attuale.

Gli olivi presenti in questa area saranno mantenuti e laddove necessario spostati e ripiantati.

Per quanto attiene alla viabilità di accesso all'ambito, la stessa sarà assicurata mediante la realizzazione di una nuova viabilità privata che da Via Gaddi collegherà il nuovo stabilimento.

Detta viabilità esterna all'ambito è riportata nel RU Vigente, ed indicata nella scheda come opera necessaria al mantenimento delle relazioni con il sistema della qualità/spazi pubblici. Per detta strada è stata richiesta parere al Genio civile di Firenze che in data 10.08.2017 con prot. n. 48856 ha rilasciato parere favorevole.

Le dotazioni richieste, ai sensi dell'art. 63 bis del vigente Regolamento urbanistico (10% della superficie territoriale, negli interventi relativi a insediamenti di carattere industriale) ammontano in 2.337 mq (10% di ST)

La proposta di Piano attuativo non prevede la realizzazione e cessione di opere di urbanizzazioni (verde pubblico e parcheggi pubblici), in considerazione delle verifiche delle dotazioni per Utoe, effettuate in sede di Variante urbanistica e per gli interventi esterni al comparto riguardanti opere pubbliche.

Le quantità richieste saranno pertanto monetizzate applicando l'istituto previsto all'art. 63 bis delle Norme generali del Ruc.

Tale fattispecie e la sua contabilizzazione, dovrà essere riportata in convenzione.

Le altre opere di urbanizzazione considerabili come non strettamente funzionali al Piano attuativo, sono rappresentate da:

j) la normativa tecnica di attuazione e l'eventuale disciplina tecnica per il recupero del patrimonio edilizio esistente; quelle di raccordo con quelle esistenti.

Per quanto attiene alle dotazioni minime relative all'urbanizzazione secondaria e/o eventuali monetizzazioni, la Scheda non prevede ulteriori obbligazioni.

Le aree ricomprese nel perimetro del Piano attuativo non sono state precedentemente occupate da costruzioni industriali ma è risultata la presenza di un sito (la superficie tecnica interessata dall'evento è di 24mq) contenete potenziali inquinanti.

Detto sito figura nell'elenco comunale ma non nell'anagrafe regionale dei siti inquinati.

Il sito risulta potenzialmente contaminato per sversamento accidentale di gasolio da riscaldamento da un serbatoio.

Sono state attivate le procedure previste dal D.Lgs. 156/06 per la messa in sicurezza dell'area.

Ad oggi il sito non risulta bonificato, e comunque all'esito favorevole della bonifica effettuata o all'accertamento di non necessità subordina l'attuazione degli interventi edilizi.

L'ipotesi di dimensionamento massimo consente di stabilire la sostenibilità e la conformità del Progetto unitario anche nell'ipotesi di realizzazione con il massimo sfruttamento delle potenzialità edificatorie concesse.

La procedura istruttoria di verifica istruttoria tecnico, giuridico ed amministrativa prevede che sia acquisito il parere preliminare da parere della Commissione Comunale per il paesaggio e della Commissione edilizia comunale, nonché i pareri degli enti gestori i pubblici servizi.



Proposta progettuale



Proposta progettuale



Proposta progettuale

SALVAGUARDIE, VINCOLI E FATTIBILITA' FISICA

La proposta interessa specificatamente le seguenti tutele e salvaguardie:

All'interno delle zone d'intervento NON ricadano immobili o aree di cui alla disciplina derivante dagli atti e dai provvedimenti indicati all'articolo 157 del Codice (c.d. notificati)

Gli interventi rinteressano immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera a) e dell'art. 136 del Codice

Gli interventi interessano aree sottoposte a vincolo archeologico ex L. 1809/39 di cui alla Declaratoria 25/05/1988.

Gli interventi NON interessano aree di potenziale ritrovamento archeologico e pertanto risulta necessario attivare le procedure previste dall'art. 37 co. 3 del Ruc.

Gli interventi NON interessano un'area tutelata per legge ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera b) - c.d. Galasso

La proposta non interessa aree percorse dal fuoco segnalate

La proposta NON interessa aree da bonificare

Gli interventi ricadono all'interno del perimetro dei centri abitati

Gli interventi ricadono all'esterno del perimetro dei centri storici

Gli interventi risultano esterni al perimetro di tutela assoluta del campo pozzi

Gli interventi risultano esterni al perimetro di tutela di 200 m del campo pozzi

Gli interventi interessano aree comprese nel perimetro di tutela di 10 m da fiumi o torrenti di cui al R.D. 25/07/1904n. 523

Gli interventi NON interessano aree comprese nel perimetro del vincolo cimiteriale

La proposta, NON necessita di deroghe ai sensi dell'aer. 338 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265

La proposta NON prevede interventi che ricadono in zona di rispetto ferroviario di cui al DPR 11 luglio 1980, n. 753

Gli interventi previsti possono costituire potenziali ostacoli o pericoli per la navigazione aerea e pertanto è richiesto un parere Enac-Enav

Gli interventi ricadono in zona di rispetto del Vincolo aeroportuale

Gli interventi NON ricadono nella fascia di cautela per elettrodotti di Alta tensione

Gli interventi NON ricadono nella fascia di cautela per elettrodotti di Media tensione

ITER PROCEDURALE

L'iter procedurale prevede in prima istanza l'effettuazione dell'istruttoria della proposta al fine di valutarne la conformità urbanistico edilizia, tecnico amministrativa, nonché la coerenza con la strumentazione urbanistica vigente.

Il Piano attuativo non comporta modifiche alla strumentazione sovraordinata in quanto opera all'interno della dotazioni secondo le disposizioni vincolanti del Regolamento Urbanistico riportate nella Scheda norma AT 57a.

Il Piano attuativo ricade nei limiti di applicazione dell'art. del D.Lgvo. n. 42 del 22/01/2004, e risulta necessaria l'attivazione della procedura dell'art. 23 (Disposizioni transitorie) del Piano di Indirizzo territoriale con valenza di Piano paesaggistico e riguardante esclusivamente piani attuativi e pertanto risulta necessaria la verifica degli obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT-PPR relative alla disciplina dei beni paesaggistici artt. 134 e 157 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, Scheda d'ambito – Ambito n. 6 Firenze Prato Pistoia.

Sull'area sussiste inoltre il vincolo archeologico di cui alla declaratoria 27/05/1988 e pertanto risulterà necessario il recepimento del nulla osta dalla Soprintendenza Archeologica, in fase attuativa.

La distanza del comparto in trasformazione dall'aeroporto costituisce elemento di valutazione ai fini della fattibilità degli interventi.

L'art. 707 del Codice della Navigazione - navigazione aerea individua le zone da sottoporre a vincolo nelle aree limitrofe agli aeroporti e stabilisce limitazioni riguardanti gli ostacoli per la navigazione aerea ed ai potenziali pericoli alla stessa.

Nello specifico prevede che in prossimità di infrastrutture aeroportuali possono essere autorizzate opere ed attività compatibili con i c.d. Piani di Rischio, che i Comuni territorialmente competenti adottano, anche sulla base delle eventuali direttive regionali, nel rispetto del Regolamento dell'E.N.A.C. sulla costruzione e gestione degli aeroporti.

Per quanto attiene alla Prevenzione e gestione dei rischi i comuni redigono i Piani di Rischio si rappresentano quali strumenti urbanistici finalizzati alla tutela del territorio dal rischio generato dall'attività aeronautica, con lo scopo di rafforzare tramite un mirato governo del territorio i livelli di tutela nelle aree limitrofe agli aeroporti.

Tali Piani si applicano alle nuove opere o nuove attività in base alle destinazioni d'uso e i relativi carichi antropici che possano amplificare, in caso d'incidente aereo, il danno.

Il Comune di Sesto Fiorentino, unitamente al limitrofo Comune di Firenze, hanno redatto una bozza di Piano di Rischio sottoponendolo al visto di Enac che rappresenta la condivisione delle scelte di pianificazione urbanistica adottate per garantire la tutela del territorio dal rischio generato dall'attività di volo.

In attesa del recepimento del Piano di Rischio comunale non sono rilasciabili atti abilitativi edilizi che creino nuovi carichi antropici od incrementino quello esistente.

Il Piano attuativo ricade quasi interamente nella zona di tutela B ed in parte in quella C di cui al Regolamento ENAC del 20 ottobre 2011; in queste zone va in generale evitato l'insediamento di nuove attività umane. La proposta di Piano di rischio comunale prevede che *“L'intervento previsto prevede a parità di SUL rispetto all'esistente la realizzazione di attività produttive in senso stretto in sostituzione dell'edificio scolastico esistente che verrà ricollocato all'interno del Polo scientifico e tecnologico dell'Università degli studi di Firenze.”*

Si fa presente che in sede di Accordo di programma Enac, con nota prot. 55943 del 21/09/2017 si è pronunciata favorevolmente rispetto ai contenuti della variante urbanistica e specificatamente sulla localizzazione dell'insediamento produttivo.

La fattibilità degli interventi in soprasuolo è subordinata all'autorizzazione ex art. 709 del Codice della Navigazione aerea, fermo restando la preventiva verifica preliminare di interesse aeronautico e la valutazione di compatibilità degli stessi interventi.

Relativamente alle verifiche istruttorie:

- in data 12/04/2018 si è tenuta una conferenza di servizi interna, finalizzata ad acquisire i pareri dei settori tecnici del comune;

- in data 18/07/2018 si è tenuta una conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14,c.2, legge n. 241/1990, finalizzata ad acquisire i pareri, nulla osta od altri atti di assenso comunque denominati, mediante la partecipazione contestuale dei rappresentanti dei soggetti ed Enti coinvolti nella procedura di valutazione del Piano attuativo.

Per quanto esposto in narrativa, vista anche la documentazione a corredo del Piano, si ritiene sussistano le condizioni per la fattibilità delle opere previste.

Le prescrizioni riferibili al Piano attuativo in oggetto, unitamente a quelle derivanti dal presente iter istruttorio, saranno contenute nelle Norme di attuazione allegate allo stesso, al fine di costituirne il quadro di riferimento normativo per la fase attuativa degli interventi edilizi previsti.

L'area presenta elementi di fattibilità geomorfologica FG2 senza particolari condizioni o necessità di approfondimenti. In fase di progettazione, mediante indagini geologiche e geognostiche in applicazione della DGR 36/R/2009, si dovrà procedere alla verifica di stabilità del versante in corrispondenza dei fronti di scavo che superano l'altezza di m 2,00, e prevedere opere di regimazione delle acque superficiali. In fase di progetto definitivo le strutture dell'attraversamento del corso d'acqua saranno accompagnate da indagini sismiche e geognostiche.

Sotto il profilo idraulico l'area ricade in comprensorio di bonifica idraulica facente parte del Consorzio di Bonifica 3 Medio Valdarno essa fa parte del comprensorio delle Acque Alte – sottobacino del Canale di Cinta Orientale Acque Alte affluente in sx idraulica del fosso Reale. Più precisamente l'area risulta compresa fra il canale Gora di Quinto ad ovest ed il fosso del Termine ad est rientrando nel bacino imbrifero di un piccolo corso d'acqua naturale affluente della Gora di Quinto denominato fosso Nencetti.

L'area in esame non ricade in zone soggette a rischio idraulico identificate nel PGRA dell'Autorità di Bacino del fiume Arno e neppure negli studi di modellazione idraulica allegati al Piano Strutturale del Comune di Sesto Fiorentino.

Al fine della pericolosità idraulica ai sensi del 53/R la zona viene comunque classificata "I 2*" - in relazione a potenziali carenze della rete fognaria ("Area di potenziale insufficienza della rete fognaria").

Nella configurazione preliminare di progetto, la nuova viabilità di collegamento prevista nel comparto AT57a, interferisce con l'alveo inciso del fosso Nencetti.

L'analisi del rischio è stata effettuata negli studi idraulici allegati ed approvati dal G.C della Regione Toscana (v parere Genio Civile di Firenze in data 10.08.2017 - prot. n. 48856) insieme alle opere di adeguamento dell'alveo inciso del fosso Nencetti al fine di contenere, con ragionevole franco di sicurezza, le portate con tempo di ritorno Tr 200

Per tale viabilità la pericolosità idraulica ricade in classe I3, ed il superamento del rischio è legato all'esecuzione delle opere di sistemazione idraulica descritte nel progetto di adeguamento approvato dal G.C. della Regione Toscana.

Per la parte comprendente l'edificio produttivo ricadente in classe di fattibilità

FI2*, le previste idonee fognature e canalizzazioni scolmanti a monte costituiscono interventi di superamento del rischio di allagamento derivante dalla attuale classe di pericolosità idraulica I2*.

Nelle aree di bonifica del Consorzio Bonifica Medio Valdarno deve inoltre ottemperarsi all'obbligo di "autocontenere i maggiori afflussi dovuti all'incremento delle superfici impermeabili rispetto alla situazione anteoperam.

La fattibilità è comunque subordinata alle seguenti condizioni:

- in fase di rilascio dei titoli abilitativi in corrispondenza del tratto di impluvio ricadente nella proprietà Lilly si dovrà procedere alla progettazione esecutiva, verificando il dimensionamento definitivo, delle sezioni idrauliche e organi di regimazione connessi compresa la modifica del corso del fosso Nencetti, secondo le indicazioni dell'ente idraulico competente.

- In corrispondenza del tratto di impluvio posto a monte della proprietà Eli Lilly fino alla strada comunale di Castello, e previo accordo con gli Enti competenti, dovrà essere definito il cronoprogramma nel tempo degli interventi di manutenzione dell'alveo e sponde del fosso Nencetti; tale cronoprogramma dovrà essere compatibile con l'attuazione dei lavori edilizi. Per i suddetti interventi il progetto di riferimento è allegato con il titolo "Sistemazione idraulica del fosso Nencetti-(ing. Giachi 2017)".

- dovranno essere rispettate i vincoli di inedificabilità nella fascia di m 10 dalle sponde. Tale limite dovrà essere riportato nelle tavole di progetto.

- dovrà essere adottato un franco di sicurezza idraulica di m 0,30 a prevenzione di fenomeni di locali allagamenti per malfunzionamento fognario.

Per quanto concerne la pericolosità sismica la classificazione dell'area in S3 e al rischio derivante da alto contrasto di impedenza sismica fra copertura e substrato rigido, registrato nella parte pedemontana della piana del Capoluogo, richiede l'esecuzione di indagini geofisiche, per definirne geometrie e velocità sismiche al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica, nonché di indagini geognostiche dirette di taratura. Nella valutazione della risposta sismica locale si deve adottare il valore più cautelativo, tenendo conto della categoria di sottosuolo.

In corrispondenza del nuovo edificio mediante indagini sismiche in superficie e in foro si dovrà rilevare geometria e velocità sismica dei litotipi del substrato per valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica, all'origine di eventuali fenomeni di amplificazione fra coperture e bed-rock.

In merito alla fattibilità degli interventi previsti, gli stessi sono stati valutati dal Consulente geologo del Comune che ha espresso, in sede di conferenza dei servizi interna, parere favorevole con prescrizioni per le fasi successive di progettazione.

Pareri

In data 12/04/2018 è stata effettuata la Conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 14 ter, legge n. 241/1990 - Conferenza dei

Servizi interna ai sensi dell'Art. 1.3.3 del Regolamento Edilizio, in forma simultanea in modalità sincrona, per effettuare l'esame contestuale degli interessi pubblici coinvolti.

In questa sede sono stati acquisiti i seguenti pareri:

Consulente Geologo Geologo - COMUNE DI SESTO FIORENTINO

Servizio Patrimonio - COMUNE DI SESTO FIORENTINO

Servizio Lavori Pubblici - COMUNE DI SESTO FIORENTINO

Servizio Mobilità - COMUNE DI SESTO FIORENTINO (sospensivo)

In data 18/07/2018 è stata effettuata Conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 14,c.2, legge n. 241/1990 in Forma simultanea in modalità sincrona finalizzata ad acquisire tutti gli atti di assenso, comunque denominati, di competenza delle amministrazioni e dei gestori di beni o servizi pubblici interessati, nonché quelli definitivi dei Servizi tecnici comunali.

In questa sede sono stati acquisiti i seguenti pareri:

MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITÀ CULTURALI E DEL TURISMO Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio

CONSORZIO DI BONIFICA 3 MEDIO VALDARNO

PUBBLIACQUA SPA Gestione Operativa

ENEL DISTRIBUZIONE SPA Infrastrutture e Reti Italia Macro Area Territoriale Centro

Servizio Mobilità - COMUNE DI SESTO FIORENTINO

Servizio Manutenzione - COMUNE DI SESTO FIORENTINO

La decisione della Conferenza può RITENERSI ACQUISITA con parere FAVOREVOLE, fermo restando che la documentazione di progetto dovrà essere aggiornata/integrata e/o modificata alla luce di tutte le indicazioni e prescrizioni emerse nella seduta, senza necessità di ulteriori sedute della conferenza, fermo restando le verifiche da parte dei soggetti partecipanti sulla documentazione adeguata e definitiva.

Gli adempimenti relativi alle indicazioni e prescrizioni sono verificati all'interno del procedimento istruttorio.

In data 11/10/2018 il Piano attuativo è stato sottoposto all'esame della Commissione Edilizia.

In data 23/10/2018 il Piano attuativo è stato sottoposto all'esame della Commissione comunale per il Paesaggio.

In data 24/10/2018 è stato effettuato il deposito delle indagini geologiche tecniche ai sensi del Regolamento regionale n. 53/R 2011.

In data 24/10/2018 con prot. 70364 è stata richiesta a Regione Toscana l'attivazione della procedura attinenze all'art. 23 della Disciplina del PIT/PPR.

La proposta è stata sottoposta alla Commissione per il paesaggio che ha espresso il seguente parere:

Parere favorevole

La proposta è stata sottoposta alla Commissione edilizia che ha espresso il seguente parere:

Favorevole con condizione da verificare in fase attuativa

CONSIDERAZIONI SULLE OPERE PUBBLICHE PREVISTE

Le opere pubbliche previste dal Piano attuativo sono in massima parte costituite da opere di ristrutturazione di viabilità pubblica esistente e parcheggi pubblici esterne all'ambito di piano attuativo ma ad esso strettamente correlate.

Per consentire la piena funzionalità di accesso al comparto, è necessario che l'attuale via Gaddi sia resa a doppio senso di marcia. A tal fine il soggetto attuatore si farà carico dell'allargamento della sede stradale nel tratto tra l'incrocio con Via Gaddi e il nuovo accesso alla strada privata. In particolare detta intersezione comporterà la demolizione dell'attuale muro di confine con l'attuale stabilimento per realizzare un unico grande piazzale privato antistante l'attuale accesso alla portineria di Via Gaddi e la strada privata, con servitù di Passo alla proprietà adiacente.

L'allargamento di Via Gaddi comprenderà anche il nuovo innesto su Via Gramsci.

Preso atto della presenza dell'edicola votiva, e dunque l'impossibilità di operare un ampliamento laterale su tutta la lunghezza della strada, il progetto prevede la variazione dell'andamento dell'asse stradale e dunque la realizzazione di una nuova intersezione stradale a raso con via Gramsci, con criteri rispondenti a quelli fissati dal D.M. 19 aprile 2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali".

L'edicola votiva esistente non subirà variazioni e con la nuova area a verde e il nuovo collegamento pedonale, la fruizione del manufatto risulterà migliorata.

Nell'occasione il manufatto sarà oggetto di restauro conservativo. I lavori di modifica all'intersezione stradale comporteranno il tombamento dell'attuale cisterna che verrà spostata a carico di altro soggetto. Sull'attuale cisterna verranno realizzati nuovi posti auto e verde.

Le altre opere esterne all'ambito riguardano:

- la sistemazione definitiva dell'area a parcheggio temporaneo realizzato in virtù di contratto di sponsorizzazione Rep. 4035

del 11/07/2016 e la sistemazione con erba sintetica e opere di finitura del campetto di calcio. Il tutto è meglio evidenziato nella serie di tavole allegate al progetto.

- la sistemazione dell'impianto di illuminazione di Via Ragionieri con lo scollegamento dei lampioni della strada che rimarrà all'interno dell'ambito.

Oltre quelle esclusivamente a servizio del complesso edilizio da realizzare e pertanto da non considerarsi di pubblica utilità (idoneizzazioni e le reti di sottoservizi) esclusivamente funzionali al complesso edilizio da realizzare poste, a fine intervento, su suolo diverso da quello pubblico.

Per quanto attiene al progetto delle opere di urbanizzazioni la verifica di congruità degli aspetti quantitativi, qualitativi ed economici è stata condotta dai servizi del Comune che ha rimesso proprio specifico parere.

La fase di attuazione dovrà essere preceduta dal rilascio degli atti abilitativi, dall'approvazione in linea tecnica del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazioni, da concordarsi con gli uffici competenti del Comune e da allegarsi al progetto esecutivo delle urbanizzazioni.

Preso atto che l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria previste risultano inferiori alla soglia comunitaria può trovare applicazione il comma 2 bis all'art. 16 del TU Edilizia (DPR 380/2001) il quale stabilisce che, per interventi di attuazione dei piani urbanistici generali o particolareggiati, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria è a carico del titolare del permesso di costruire e per esse non si applica il Codice dei contratti pubblici.

Il titolare di un permesso di costruire o l'attuatore del piano di lottizzazione si obbliga a realizzare direttamente anche le opere di urbanizzazione primaria non ad esclusivo servizio del comparto edificatorio., compreso l'eventuale collegamento funzionale alle urbanizzazioni esistenti, a proprio totale carico, con la richiesta da parte del medesimo soggetto attuatore lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, come meglio sarà precisato e stabilito dalla convenzione urbanistica che disciplinerà attuazione del Progetto unitario.

Pertanto il soggetto attuatore, in sede di atti abilitativi relativi ai fabbricati, potrà richiedere lo scomputo delle spese sostenute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dagli oneri di urbanizzazione dovuti come contributo di partecipazione ai costi di trasformazione del territorio.

Considerato che la proposta riferisce specificatamente consistenza e modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste, risulta necessario formalizzare l'obbligazione assunta da parte del soggetto attuatore.

Tale fattispecie sarà comunque oggetto di specifica previsione nella convenzione urbanistica.

IL PROCESSO VALUTATIVO AMBIENTALE

Il Regolamento urbanistico del Comune di Sesto Fiorentino è stato definitivamente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 28/01/2014 ed è stato sottoposto alla procedura di Valutazione ambientale strategica (VAS) conformemente a quanto disposto dal titolo II del dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) e dalla legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica "VAS", di valutazione di impatto ambientale "VIA" e di valutazione di incidenza).

Per i Piani attuativi, quali strumenti previsti dal Regolamento urbanistico, l'art. 5 comma 4 bis della L.R.T. 10/2010 prevede che in caso di modifiche a strumenti attuativi (già valutati con la VAS del Ruc) si applicano le disposizioni dell'art. 12 comma 6 del D.lgs 152/2006.

L'art. 12, comma 6, del D.Lgs. 152/2006 prescrive che la verifica di assoggettabilità a VAS, relativa a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 o alla VAS di cui agli artt. da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati.

Il Piano attuativo, come proposto, è conforme al Regolamento Urbanistico vigente e che è stato redatto nel pieno rispetto delle leggi vigenti in materia urbanistica ed ambientale.

In merito ai piani attuativi conformi alle previsioni dello strumento urbanistico comunale, si rilevano diverse disposizioni specifiche in merito alle procedure di verifica di assoggettabilità, tendenti a sottrarre dette previsioni, dall'ambito dell'assoggettabilità a VAS. Ne rappresentano una parte quelle introdotte dal legislatore nazionale nel d.lgs. 152/2006 (commi 3, 3-bis, 4 e 12, art. 6; comma 6, art. 12) e in atti normativi in materia di governo del territorio – ultimo comma dell'art. 16 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), introdotto dal comma 8, art. 5 del d.l. 70/2011, convertito con modificazioni dalla l. 106/2011; art. 27 del decreto legge n. 201 del 6 dicembre 2011, convertito con modificazioni dalla l. 214 del 22 dicembre 2011).

L'Art. 5 bis, c. 2, della L.R.T. n. 10/10 specifica che "Non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi, comunque denominati, che non comportino variante, quando lo strumento sovraordinato sia stato sottoposto a VAS e lo stesso strumento definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti plano- volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste."

La successiva variante al Regolamento urbanistico, contestuale all'Accordo di Programma già citato, è stata sottoposta a verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica di cui alla legge regionale n. 10 del 12/02/2010 e che in data 13.04.2017 prot. 22370 è pervenuto dall'Autorità competente il parere motivato di esclusione dalla VAS.

Resta fermo, per specifica previsione di legge e per quanto disposto dal vigente RUC, che la verifica di assoggettabilità a VAS relativa a modifiche di piani e progetti già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati.

Dalla verifica compiuta sui contenuti di norme, discipline e prescrizioni sopravvenute dall'approvazione del 2° RUC, confrontata con le azioni previste nel progetto unitario in oggetto, emerge che:

- non sono stati introdotti ulteriori effetti sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati.
- non sono stati inseriti elementi di tutela ambientale che vadano a implicare profili di incoerenza del piano attuativo rispetto a strumenti normativamente sovraordinati.
- non si producono ulteriori effetti significativi sull'ambiente rispetto a quanto già valutato con il RUC, e pertanto non è necessario attivare i relativi nuovi procedimenti.

Si conferma pertanto l'applicazione dell'ultimo comma dell'art. 16 della L.1150/1942 escludendo il Piano in oggetto dal procedimento di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica senza necessità di ulteriori valutazioni, nonché del combinato disposto dell'Art. 5bis, c. 2, della L.R.T. n. 10/10.

In ambito delle verifiche ambientali e di sostenibilità del Progetto unitario è stata redatta una relazione, nel rispetto delle norme contenute nel Titolo 7, "Utilizzo delle risorse naturali e riduzione dell'inquinamento" delle NTA Regolamento Urbanistico vigente.

Tenuto conto del livello di definizione proprie di un piano attuativo si ritiene che alcune delle prescrizioni impartite in quella sede possono essere affrontate solo in un successivo momento progettuale relativo ai titoli abilitativi.

ELEMENTI DI RILIEVO DELL'ITER PROCEDIMENTALE

A - Conferenza dei servizi simultanea	
18/07/2018	ore 10,00 convocazione
B - Conferenza dei servizi interna	
12/04/2018	Sospesa in attesa di ulteriori pareri
C - Commissione per il paesaggio	
23/10/2018	Parere favorevole
D - Commissione edilizia	
11/10/2018	Parere favorevole con condizioni
O - Invio verbali e allegati Conferenza	
19/07/2018	prot. 48461
R - Deposito indagini Geologico tecniche Genio Civile	
18/10/2018	numero 3489
S - Richiesta attivazione procedura Art. 23 PIT/PPR	
24/10/2018	prot. 70364

ESTRATTO SCHEDA NORMA

AT 57a – VIA RAGIONIERI

Trasformazioni ammesse

Interventi fino alla sostituzione edilizia degli edifici esistenti e nuova edificazione nel rispetto delle seguenti disposizioni:

SUL massima (*)	7.300 mq
Utilizzazioni [ripartizione della SUL massima]	
Attività produttive in senso stretto	100 %

(*) E' consentito il trasferimento della SUL massima e delle dotazioni di parcheggio privato e delle aree permeabili tra comparti AT57 e AT57a mantenendo il dimensionamento complessivo e le dotazioni obbligatorie di legge complessive previa verifica della sostenibilità del carico urbanistico complessivo. Tali trasferimenti sono efficaci dalla stipula della convenzione.

Altezza massima: 14 m, fermo restando che gli interventi di nuova costruzione non devono interferire con il cono visivo da via Gramsci in direzione del versante collinare nel rispetto delle limitazioni relative agli ostacoli per la navigazione aerea ed ai potenziali pericoli per la stessa.

Rapporto di permeabilità: non inferiore al 25%.

Spazi scoperti: gli spazi pertinenziali dello stabilimento, devono prevedere una adeguata sistemazione a verde, compatibile con i caratteri del paesaggio rurale per una integrazione paesaggistica con il contesto con cui si relaziona sul lato nord e ovest dell'ambito. Eventuali muri di recinzione o altre barriere visive devono essere realizzate, tali da non occludere i varchi visuali da via Gramsci verso il versante collinare.

E' ammessa l'attuazione dell'intervento per UMI singole da individuare in sede di presentazione del Piano attuativo.

Le modalità e i tempi di realizzazione delle opere connesse all'intervento sono disciplinate dalla convenzione del Piano Attuativo.

Il permesso di costruire è subordinato all'assunzione dell'impegno a mantenere la destinazione d'uso attuale per non meno di 20 anni.

Spazi pubblici/Relazione con il sistema delle qualità

Interventi esterni all'ambito: realizzazione del parcheggio pubblico tra via Gramsci e via Gaddi, sistemazione del campo da calcio all'interno dell'impianto sportivo, allargamento di via Gaddi e suo collegamento con l'ambito di trasformazione.

Viabilità privata di collegamento tra via Gaddi e l'ambito di trasformazione.

Il progetto dovrà tenere conto dell'allegato 1b "Sistemazione idraulica del fosso Nencetti" alla "Relazione geologica di fattibilità ai sensi del DPGR 53/R/2011".

Alla scala progettuale di dettaglio, il perimetro del Parcheggio pubblico e il tracciato di via Gaddi possono essere suscettibili di leggere variazioni senza che ciò costituisca variante al Regolamento urbanistico, purchè motivate da esigenze di migliore fruibilità degli spazi pubblici e di rispetto delle norme di sicurezza e di funzionalità della rete stradale.

Se necessario, gli interventi inerenti la rete viaria possono interessare anche le aree a parcheggio pubblico, senza che ciò comporti variante al Regolamento Urbanistico, fermo restando il rispetto degli standard minimi previsti dal DM 1444/1968.

Ulteriori obblighi

Verifica delle dotazioni di spazi pubblici, ai sensi dell'art. 63 bis delle Norme Generali del RU e, qualora necessario, assunzione degli obblighi riguardanti il reperimento di spazi pubblici o la corresponsione di un contributo (monetizzazione), da specificare nella convenzione urbanistica.

Pericolosità e fattibilità

Pericolosità	Geomorfologica	Idraulica	Sismica
--------------	----------------	-----------	---------

	G2	I2*/I3
Fattibilità geomorfologica	FG2	in fase di progettazione, mediante geognostiche in applicazione della DGF procedere alla verifica di stabilità del versar fronti di scavo che superano l'altezza di m di regimazione delle acque superficiali. In fase le strutture dell'attraversamento del c accompagnate da indagini sismiche e geogn la fattibilità è subordinata alle seguenti con
Fattibilità idraulica	FI3	- in fase di rilascio dei titoli abilitativi in con impluvio ricadente nella proprietà Lilly s progettazione esecutiva, verificando il dime delle sezioni idrauliche e organi di regimaz la modifica del corso del fosso Nencetti, dell'ente idraulico competente. - In corrispondenza del tratto di impluvi proprietà Eli Lilly fino alla strada comune accordo con gli Enti competenti, do cronoprogramma nel tempo degli inter dell'alveo e sponde del fosso Nencetti; t essere compatibile con l'attuazione del lavo Per i suddetti interventi il progetto di rifer titolo "Sistemazione idraulica del fosso Nen
Fattibilità sismica	FS3	- Dovranno essere rispettate i vincoli di ine m 10 dalle sponde. Tale limite dovrà essere progetto. FI2* dovrà essere adottato un franco di sicurez prevenzione di fenomeni di loc malfunzionamento fognario. FS3 in corrispondenza del nuovo edificio medic superficie e in foro si dovrà rilevare geomet litotipi del substrato per valutare l'entità sismica, all'origine di eventuali fenomen coperture e bed-rock.

Nota: In merito alla sistemazione del Fosso Nencetti i lavori di messa in sicurezza dovrà contestuali alla realizzazione degli interventi previsti nel comparto AT57a. Si ricorda che dell'avvenuta messa in sicurezza (punto 3.2.2.1 e 3.2.2.2 dell'allegato A del DPGR 25/10/11 realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche, accompagnata dalla delimitazione sicurezza, non può essere certificata l'abitabilità o l'agibilità.

Vincoli e condizioni ambientali

Classe acustica III.
Vincolo Paesaggistico DM 02/10/1961 G.U. 265 del 1961.
Vincoli aeroportuali
Siti da bonificare n.22

ADEMPIMENTI PER L'APPROVAZIONE

Trattandosi di un Piano Attuativo il procedimento per la sua approvazione sarà quello dell'art. 111 della L.R. n. 65/2014, dando comunque atto della vigenza del Regolamento urbanistico comunale e dell'efficacia delle sue previsioni riferite ai piani attuativi.

Questa Relazione e la certificazione ad essa allegata, nonché la Relazione del Garante della dell'informazione e della partecipazione sono parte integrante della proposta e vengono allegati alla deliberazione.

Prima dell'adozione è da effettuarsi il deposito presso il Genio Civile della documentazione redatta secondo le direttive del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 25 ottobre 2011, n. 53/R e ss.mm.ii.

Dopo l'adozione da parte del Comune, il piano attuativo è trasmesso alla Città metropolitana di Firenze ed è depositato per trenta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT ed è reso accessibile anche sul sito istituzionale del comune. Entro e non oltre tale termine, chiunque può prenderne visione e presentare osservazioni.

Ai sensi dell'Art. 24 co. 2 della L. 47/1985 la sopracitata deliberazione con i relativi allegati è trasmessa alla Regione Toscana.

Decorso il termine di 30 gg dalla pubblicazione sul BURT, il comune approva il piano attuativo motivando le determinazioni assunte in relazione alle osservazioni presentate e lo trasmette alla città metropolitana.

Il piano attuativo è efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT ed è reso accessibile anche sul sito istituzionale del comune. Qualora non siano pervenute osservazioni, il piano diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALL'ATTO DELIBERATIVO

La proposta è corredata dalla documentazione di seguito elencata e validata dal responsabile del Procedimento

ALLEGATO A che si compone dei seguenti documenti:

QUADRO CONOSCITIVO

QR.1.1 Stralcio del Regolamento Urbanistico con l'individuazione dell'area di intervento;

QR.1.2 Tavola dei vincoli e delle fasce di rispetto;

QR.1.3 Rilievo plano-altimetrico dell'area d'intervento scala 1:1000;

QR.1.3.1 Rilievo plano-altimetrico dell'area d'intervento Area Nord est scala 1:500;

QR.1.3.2 Rilievo plano-altimetrico dell'area d'intervento Area Sud Ovest scala 1:500;

QR.1.3.3 Rilievo plano-altimetrico dell'area d'intervento Profili altimetrici scala 1:500;

QR.1.4 Relazione e documentazione catastale con l'individuazione dell'esatto perimetro dell'area di intervento;

QR.1.5 Documentazione fotografica dello stato dei luoghi;

QR.1.6.1 Piante dei fabbricati esistenti

QR.1.6.2 Piante dei fabbricati esistenti

QR.1.6.3 Prospetti dei fabbricati esistenti

QR.1.7 Censimento alberature

PROPOSTA PROGETTUALE

P.2.1 Schema di convenzione;

P.2.2 Norme tecniche di attuazione;

P.2.3 Relazione illustrativa (art. 109, lett. D, L.R.65/2014);

P.2.4. Tavola di verifica dei parametri urbanistici;

- P.2.5.i.1 Indagini di fattibilità idraulica Planimetria generale
- P.2.5.i.2 Indagini di fattibilità idraulica Planimetrie dettagli
- P.2.5.i.3 Indagini di fattibilità idraulica Relazione
- P.2.5.g.1 Indagini di fattibilità geologica, e sismica, corredate, dall'attestazione dei progettisti della conformità del progetto alle indagini geologico-tecniche;
- P.2.6 Relazione per la valutazione degli effetti ambientali e monitoraggio con indicazione della stima dei costi (titolo 7 norme RU);
- P.2.7 Planimetria delle demolizioni (stato sovrapposto);
- P.2.8 Planimetria di progetto con eventuale suddivisione del piano in più unità di intervento tra loro funzionalmente coordinate;
- P.2.9.1 Elaborati dimostrativi ipotesi planimetrica di progetto
- P.2.9.2 Elaborati dimostrativi profili ipotesi di progetto
- P.2.9.3 Elaborati dimostrativi verifica delle ipotesi di progetto con le prescrizioni
- P.2.9.4 Elaborati dimostrativi profili paesaggistici
- P.2.9.5 Elaborati dimostrativi ipotesi planimetrica di progetto schema recinzioni
- P.2.10 Profili regolatori
- P.2.11.1 Planimetria delle reti interrate Stato rilevato e schema di progetto
- P.2.11.2 Planimetria delle reti impiantistiche Stato rilevato e schema di progetto
- P.2.12 Fotoinserimenti
- P.2.13 Relazione paesaggistica
- P.2.14 Relazione di fattibilità (art. 109, lett. E, L.R.65/2014)

PROGETTO OPERE PUBBLICHE

- OU.3.1 Relazione tecnica illustrativa;
- OU.3.2 Planimetria generale con individuazione delle opere di urbanizzazione;
 - OU.3.3.1.a Sistemazione campo di calcetto schema di progetto;
 - OU.3.3.1.b Sistemazione campo di calcetto Schema allontanamento acque meteoriche
 - OU.3.3.1.c Sistemazione campo di calcetto Schema impianto illuminazione
 - OU.3.3.2.a Sistemazione parcheggio pubblico schema di progetto Opere di pavimentazione e alberature;
 - OU.3.3.2.b Sistemazione parcheggio pubblico Schema viabilità e segnaletica stradale;
 - OU.3.3.2.c Sistemazione parcheggio pubblico Schema allontanamento acque meteoriche;
 - OU.3.3.2.d Sistemazione parcheggio pubblico Schema impianto illuminazione
 - OU.3.3.3.a Sistemazione parcheggio pubblico schema di progetto
 - OU.3.3.3.b Sistemazione Via Gaddi Schema viabilità e segnaletica stradale;

OU.3.3.3.c Sistemazione Via Gaddi Schema allontanamento acque meteoriche;
OU.3.3.3.d Sistemazione Via Gaddi Schema impianto illuminazione;
OU.3.3.3.e Sistemazione Via Gaddi Profilo longitudinale e sezioni;
OU.3.4.1 Sistemazione campo di calcetto verifica accessibilità L13/89;
OU.3.4.2 Sistemazione parcheggio pubblico e strada verifica accessibilità L13/89;
OU.3.5 Computo metrico estimativo;
OU.3.6 Planimetria generale stato sovrapposto

La documentazione prodotta può ritenersi completa ed adeguata in rapporto alla dimensione natura e caratteristiche del piano/programma proposto.

ALLEGATO B: Schema di Convenzione

ALLEGATO C: Relazione del Responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 33 della L.R. n. 65/2014

ALLEGATO D: Rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione ai sensi dell'art. 37 co. 2 della L.R. n. 65/2014

Il Responsabile del procedimento

Arch. Andrea Bonatti

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i. e norme collegate.

ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' E COERENZA

Il sottoscritto Arch. Andrea Bonatti in qualità di Responsabile del procedimento per l'approvazione del Piano attuativo (art.68 NTA del RUC) di cui alla Scheda AT57a-Via Ragionieri in attuazione del vigente Regolamento urbanistico e secondo quanto stabilito dalla Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65;

ATTESTA E CERTIFICA

quanto di seguito riportato in merito al procedimento in oggetto

Dato atto che:

- il Comune di Sesto Fiorentino è dotato di Piano Strutturale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 30 marzo 2004, la cui successiva variante è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 10 maggio 2012 e sue successive varianti;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 109 dell'11.10.2018 il Comune di Sesto Fiorentino ha adottato il Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Sesto Fiorentino e di Calenzano;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 28.01.2014, è stato approvato il secondo Regolamento Urbanistico e sue successive varianti;
- della Scheda AT57a-Via Ragionieri e della documentazione presentata relativa alla proposta per la sua attuazione
- per attuare la previsione della Scheda non è stato necessario avviare il procedimento di variante urbanistica in quanto la proposta risulta CONFORME alla previsione
- la proposta NON COMPORTA l'avvio del procedimento espropriativo di cui al D.P.R. 327/2001
- la proposta è stata esclusa dal procedimento di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 16 della L.1150/1942
- della verifica delle condizioni di cui all'art. 12 co. 6 del d.lgs n. 152/2006 dalla quale risulta che la proposta NON HA EFFETTI significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati.
- nella proposta NON SONO PREVISTI progetti da sottoporre a Valutazione di Impatto Ambientale
- la proposta E' SOGGETTA alle procedure di cui all'art. 23 della Disciplina di Piano Paesaggistico

Tenuto conto che:

- non sono stati ravvisati contrasti con le disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti, l'istanza può essere sottoposta agli organi competenti per la sua approvazione.
- in conseguenza delle verifiche condotte sulla proposta che è stata opportunamente vagliata, anche con riferimento agli effetti indotti di carattere ambientale, socioeconomico e di assetto del territorio, si sono formati i presupposti per la sua approvazione.
- il Piano attuativo AT 57a è conforme al vigente Regolamento urbanistico;
- il procedimento previsto per i Piani attuativi conformi si concluderà con l'approvazione da parte del Consiglio comunale ed il giusto procedimento è quello previsto dell'Art. 111 della Legge Regione Toscana n. 65/2014;

Vista la documentazione predisposta e la completezza degli atti.

Accertato il quadro legislativo e regolamentare vigente in materia di pianificazione urbanistica ed in particolare la Legge Regione Toscana n. 65/2014.

DICHIARA

- che risulta verificata la coerenza della proposta con gli altri atti di Governo del territorio di riferimento vigenti o adottati, come risulta dalla Relazione allegata
- che risultano adempiuti gli obblighi relativi alla partecipazione nelle forme e modi stabilite dal Garante dell'informazione e della partecipazione.

Data	Il Tecnico istruttore	Il Responsabile del procedimento
	Arch. Andrea Bonatti	Arch. Andrea Bonatti
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i. e norme collegate.		