



**Comune di Sesto Fiorentino**

Settore Sviluppo del territorio - Servizio Pianificazione territoriale

ALLEGATO A



## SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO RETTIFICA REFUSI ED ERRORI MATERIALI ai sensi dell'art. 21 della LR 65/2014

---

### RELAZIONE

- a) Rettifica ripartizione s.u.l. Ambito di Trasformazione AT 73 – via Gramsci***
- b) Rettifica classificazione Area urbana non consolidata - via della Cooperazione***
- c) Rettifica refusi Norme Tecniche di Attuazione secondo Regolamento Urbanistico***

*Sindaco:* Lorenzo Falchi

*Assessore all'Urbanistica:* Damiano Sforzi

*Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio:* Lorenzo Venturini

*Responsabile del Procedimento:* Maria Maselli

*Ufficio di piano:* Matilde Casciaro

*Supporto amministrativo:* Francesca Lombardo

Febbraio 2020



## Premessa

Il Comune di Sesto Fiorentino è dotato di Piano strutturale intercomunale dei Comuni di Sesto Fiorentino e di Calenzano (PS-i) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 dell'11 aprile 2019.

Il Comune è altresì dotato di Regolamento Urbanistico (RU) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 28 gennaio 2014.

A seguito di istanze presentate rispettivamente da Giovannuzzi Sandro, in qualità di Governatore della Venerabile Confraternita della Misericordia di Quinto, in data 11 dicembre 2018 e da Simoncini Stefano Roberto, in qualità di amministratore unico della A. Poggensi Srl, in data 11 ottobre 2019, sono state riscontrate imprecisioni e refusi in alcune tavole grafiche e in una scheda dell'appendice 1, determinati in fase di stesura definitiva del secondo Regolamento Urbanistico.

Il Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 95 del 5 novembre 2019 ha approvato la "Variante semplificata al secondo Regolamento Urbanistico finalizzata all'aggiornamento delle condizioni idrauliche e alle modifiche puntuali degli ambiti di trasformazione ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 65/2014"

Fanno parte della suddetta variante le Norme Tecniche di Attuazione del secondo Regolamento Urbanistico che hanno subito modifiche nell'articolato riguardante gli aspetti geologici, idraulici e sismici per l'adeguamento alle nuove disposizioni emanate dalla L.R. 41/2018 *"Disposizioni in materia di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49"*.

Nelle suddette norme sono stati riscontrati dei refusi a seguito della stesura definitiva delle stesse.



**a) Rettifica ripartizione s.u.l. Ambito di Trasformazione AT 73 – via Gramsci**

In data 11 dicembre 2018, propt. N. 82684, è stata presentata dal Sig. Sandro Giovannuzzi, governatore della Venerabile Confraternita della Misericordia di Quinto, un'istanza con la quale veniva richiesta lo stralcio dall'ambito di trasformazione AT 73 di un'area di proprietà della Regione Toscana e la possibilità di realizzare una casa mortuaria nello stesso ambito.

In sede di istruttoria della suddetta richiesta è stata verificata l'osservazione al Regolamento Urbanistico presentata il 02.07.2013, prot. 32335, con l'accoglimento della quale era stata introdotta la previsione dell'ambito di trasformazione denominato "AT73 - via Gramsci". Dall'esame è emerso che la controdeduzione votata in Consiglio Comunale con propria deliberazione n.6 del 28.01.2014 riporta quanto segue:

*"Si prevede l'introduzione di una quota di edilizia sociale convenzionata così come definita dalle norme tecniche del secondo RU, per una SUL massima di 500 mq di cui **un massimo di 100 mq** da destinare ad attrezzature collettive ed un massimo di 400 mq da destinare a residenza ad affitto a canone calmierato... (omissis)*

*(omissis)... Si modificano in tal senso l'Appendice 1, introducendo una nuova scheda, e le tavole 1 e 3, perimetrando un nuovo ambito."*

Dalla suddetta controdeduzione appare chiaro che quanto riportato nella scheda dell'Appendice 1 "AT73 -Via Gramsci" *SUL massima pari a 500 mq con la seguente ripartizione fino a 400 mq di Edilizia residenziale privata con finalità sociali e **non meno di 100 mq** per Attrezzature di interesse generale*" sia frutto di un errore materiale, che non rispetta pienamente la volontà espressa dal Consiglio Comunale e pertanto deve essere corretta.

**Modifiche da apportare**

La rettifica degli errori materiali si sostanzia nella rettifica della scheda norma relativa l'ambito di trasformazione AT 73 e precisamente nella ripartizione della SUL massima.

Le suddette modifiche rientrano nella fattispecie di correzione di errori materiali prevista dall'art. 21 della L.R. 65/2014.



## AT 73 VIA GRAMSCI - QUINTO

### Trasformazioni ammesse

Nuova edificazione nel rispetto delle seguenti disposizioni.

<b>SUL massima</b>	500 mq
<b>Utilizzazioni [ripartizione della SUL massima]</b>	
Edilizia residenziale privata con finalità sociali	Fino a 400 mq
Attrezzature di interesse generale	<del>Non meno di</del> Fino a 100 mq

**Altezza massima:** 7,5 m.

**Collocazione e tipologia:** realizzazione di un edificio con tipologia in linea o a schiera o di due edifici staccati.

**Spazi scoperti:** sistemazione prevalentemente a verde con previsione di alberature e siepi.

### Spazi pubblici / Relazione con il sistema delle qualità

Sistemazione del tratto di viabilità di accesso da via Gramsci.

Attrezzature di interesse generale da destinare prioritariamente alla Misericordia di Quinto.

### Pericolosità e fattibilità

Pericolosità	Geomorfologica <b>G2a</b>	Idraulica <b>I2*</b>	Sismica <b>S2</b>
Fattibilità geomorfologica	<b>FG2</b>	Senza prescrizioni specifiche	
Fattibilità idraulica	<b>FI2*</b>	Adozione di un franco di 0,30 m, assumendo come riferimento la quota più alta tra quella del marciapiede e quella del centro strada, in caso di sostituzione edilizia, nuova edificazione e di altri interventi sul patrimonio edilizio esistente, eccedenti la manutenzione straordinaria, che comportino ampliamenti al piano terra o realizzazioni di locali interrati. Nei locali interrati sono prescritti il rialzo degli accessi e l'installazione di sistemi antiriflusso, prima dell'immissione degli scarichi in fognatura pubblica.	
Fattibilità sismica	<b>FS2</b>	Senza prescrizioni specifiche	

### Vincoli e condizioni ambientali

Vincolo paesaggistico.

Classe acustica IV.



### ***b) Rettifica classificazione Area urbana non consolidata - via della Cooperazione***

In data 11 ottobre 2019, prot. n. 65616, è pervenuta un'istanza presentata dal Sig. Stefano Roberto Simoncini amministratore unico della A. Poggensi Srl con la quale è stata evidenziata un'incongruità negli elaborati del secondo Regolamento Urbanistico riferita all'area prospiciente via della Cooperazione.

La suddetta area era inserita nell'ambito di trasformazione denominato "AUNC Va" la cui attuazione edificatoria era sottoposta a piano attuativo.

Nel periodo di adozione del secondo Regolamento Urbanistico è stata presentata un'osservazione dalla società Costruzioni Elettromeccaniche Ferroviarie Fiorentine di Patrizia Pecchioli & C. s.a.s, proprietaria di un immobile e relativa area di sedime situate all'interno dell'ambito di trasformazione "AUNC Va", con la quale veniva richiesto di scorporare dal suddetto ambito un edificio e relativo resede di altra proprietà non interessata alla realizzazione del piano attuativo.

In sede di controdeduzione l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di accogliere parzialmente la suddetta richiesta mediante la ripermimetrazione dell'ambito di trasformazione "AUNC Va", escludendo l'area non interessata alla realizzazione del piano attuativo che veniva classificata come **Area urbana non consolidata da mantenere**.

Nella stesura definitiva degli elaborati del Regolamento Urbanistico, l'area in questione, probabilmente per un refuso, è stata classificata **Area urbana non consolidata da trasformare**.

### **Modifiche da apportare**

La rettifica dell'errore materiale si sostanzia nell'attribuzione dell'esatta classificazione all'area esclusa dall'ambito di trasformazione denominato "AUNC Va" in conformità a quanto stabilito in sede di controdeduzione alle osservazioni al Regolamento Urbanistico. Pertanto, vengono modificati i fogli n. 11 e 12 della tavola n. 1 del Regolamento Urbanistico.

Le suddette modifiche rientrano nella fattispecie di correzione di errori materiali prevista dall'art. 21 della L.R. 65/2014



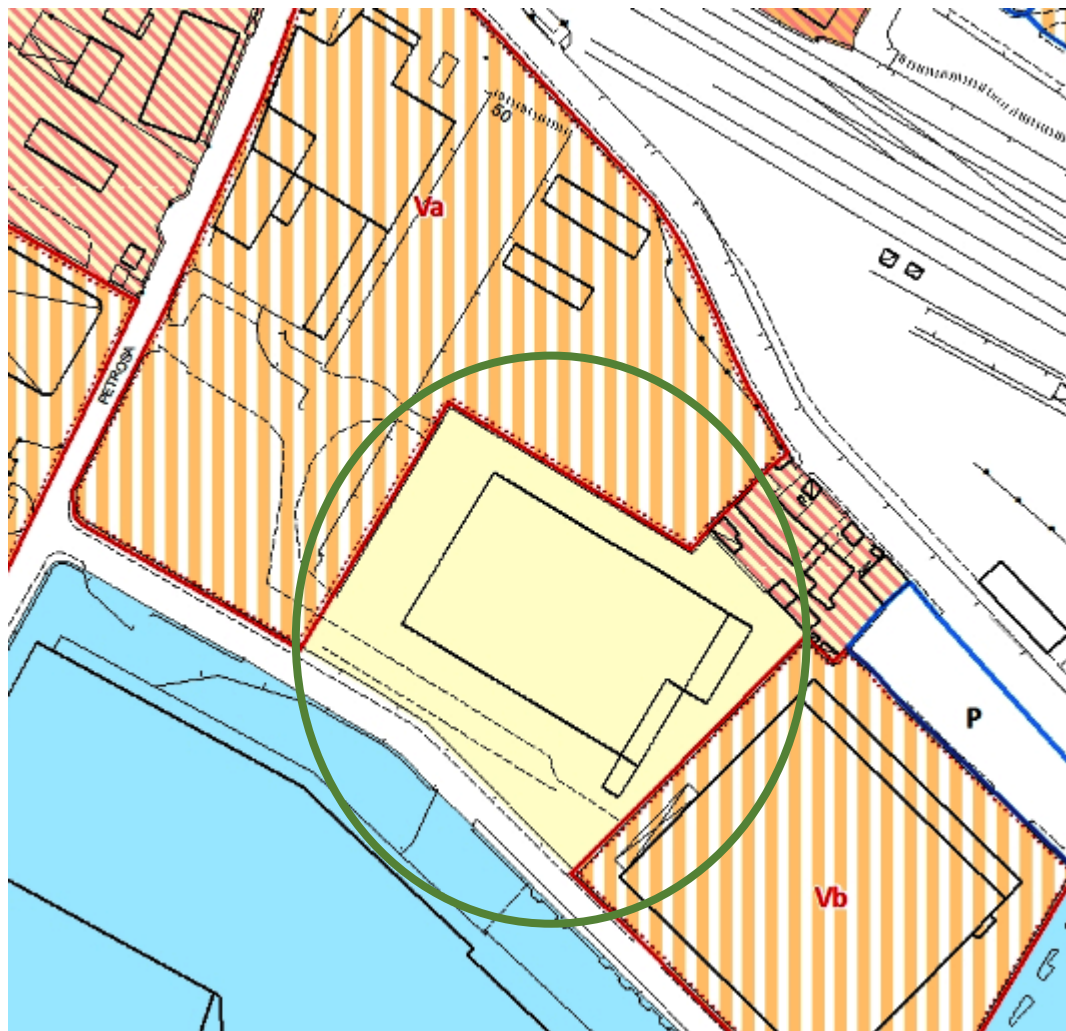
## Tavola 1 fogli 11 e 12 – stato vigente




Aree urbane non consolidate da trasformare



## Tavola 1 fogli 11 e 12 – stato variato



 Aree urbane non consolidate da mantenere





### **c) Rettifica refusi Norme Tecniche di Attuazione secondo Regolamento Urbanistico**

A seguito dell'entrata in vigore della legge regionale n. 41/2018 "*Disposizioni in materia di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49*", è stato necessario adeguare le Norme Tecniche di Attuazione allegate al Secondo Regolamento Urbanistico. Pertanto, si è proceduto alla redazione di una variante urbanistica adottata dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 66 del 29 luglio 2019.

L'avviso di adozione è stato pubblicato sul B.U.R.T. in data 7 agosto 2019 e, come previsto dall'art. 32 della L.R. 65/2014, nei 30 giorni successivi chiunque avesse preso visione della documentazione adottata poteva presentare osservazione.

Nel periodo successivo all'adozione e prima della definitiva approvazione, oltre alle osservazioni, sono pervenute richieste di rettifica da parte del Settore Genio Civile Valdarno Superiore. Pertanto, si è provveduto alla variazione di alcuni elaborati costituenti la variante di cui trattasi. Nello specifico sono state modificate ed adeguate, a quanto richiesto dal Genio Civile, le Norme Tecniche di Attuazione.

Nella nuova stesura delle Norme Tecniche di Attuazione – stato sovrapposto, sottoposte successivamente all'approvazione del Consiglio Comunale, per mero errore di trascrizione, sono rimaste in essere delle parti che dovevano essere cassate.

### **Modifiche da apportare**

La rettifica degli errori materiali si sostanzia nella cancellazione delle parti che sono erroneamente rimaste in essere nella trascrizione definitiva e che riguardano precisamente l'art. 46 – fattibilità idraulica e l'art. 47 – fattibilità sismica.

Le suddette modifiche rientrano nella fattispecie di correzione di errori materiali prevista dall'art. 21 della L.R. 65/2014





## Articolo 46. Fattibilità idraulica

(...omissis...)

---

### F13 - Fattibilità idraulica condizionata

3. Si riferisce a interventi edilizi di nuova costruzione, compresi volumi interrati, infrastrutturali e sul patrimonio edilizio esistente in pericolosità di alluvioni poco frequenti (P2) e con qualsiasi magnitudo, per le quali il non superamento della classe di rischio R2 con misure tese alla riduzione della vulnerabilità e non aggravio del rischi è possibile conseguire mediante:
  - Opere di rialzamento (tipologia c- rialzamento soprabattente oltre franco di sicurezza ~~di m-0,30~~). La gestione del rischio di alluvione mediante opere di sopraelevazione dovrà garantire la trasparenza idraulica; tale requisito dovrà essere verificato con specifico studio idraulico di modellistica dinamica, ovvero assicurando il non aggravio nella aree vicine mediante drenaggio in corpo idrico ricettore o trasferimento a condizione che aree di trasformazione e aree di trasferimento siano in Magnitudo Moderata e previa verifica dell'autorità idraulica. Per tali verifiche idrauliche l'obbligatorio riferimento sono gli studi idraulici del PSI. realizzati ai sensi della l.r. 41/2018.

(...omissis)

## Articolo 47. Fattibilità sismica

(... omissis...)

---

### Fattibilità sismica con normali vincoli (F.S.2)

2. E' attribuita alle previsioni di intervento di qualsiasi consistenza ricadenti in aree con pericolosità sismica locale media (S.2). Per tali previsioni non sussistono condizioni di fattibilità specifiche per la fase di predisposizione dei Piani Attuativi o dei Progetti Unitari, ovvero per la valida formazione dei titoli o atti abilitativi all'attività edilizia salvo fornire indicazioni riferite a potenziali rischi non verificati nello studio di Microzonazione, come la suscettività alla liquefazione dinamica o in corrispondenza di edifici vulnerabili:
  - limitatamente alle aree riconducibili alle zone stabili suscettibili di amplificazione locale, nella realizzazione di edifici strategici e rilevanti assegnabili alle classi di indagine 4 (di cui all'art.7.3 del regolamento 36/R/2009), la valutazione dell'azione sismica di progetto deve essere supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale da condurre in fase di progettazione
  - nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale nelle situazioni con contrasti di impedenza sismica ~~attesa orientativamente oltre i primi 50 metri di spessore~~, nell'attuazione di nuova edificazione si deve tener conto anche della valutazione combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie al fine di valutare nella progettazione l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura.

(... omissis... )

Il responsabile del procedimento

Arch. Maria Maselli

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è prodotto, memorizzato e conservato digitalmente ed è rintracciabile nel sistema informativo del Comune di Sesto Fiorentino*