



Comune di Sesto Fiorentino

Settore Sviluppo del Territorio – Servizio Pianificazione Territoriale

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO



VARIANTE SEMPLIFICATA AL SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO FINALIZZATA ALL'AGGIORNAMENTO DELLE CONDIZIONI IDRAULICHE E ALLE MODIFICHE PUNTUALI DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

ai sensi degli artt. 30-32 della L.R. 65/2014

Relazione

Luglio 2019

Sindaco: Lorenzo Falchi

Assessore all'urbanistica: Damiano Sforzi

Dirigente Settore Sviluppo del Territorio: Lorenzo Venturini

Responsabile del Procedimento: Lorenzo Venturini

Gruppo di progettazione:

Alessandra Guidotti (coord.), Andrea Bonatti, Matilde Casciaro, Giacomo Trentanovi

Collaborazione: Giulio Zilli

Supporto amministrativo: Francesca Lombardo, Christian Palmieri

Studi geologici: Studio Associato Geotecno

Studi idraulici: D.R.E.A.M. Italia Soc. Coop. A R.L.



SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

Variante semplificata al secondo regolamento urbanistico finalizzata all'aggiornamento delle condizioni idrauliche e alle modifiche puntuali degli ambiti di trasformazione

RELAZIONE

INDICE

PREMESSA	3
PROCEDIMENTI	6
ELABORATI COSTITUTIVI LA VARIANTE	7
CONTENUTI DELLA VARIANTE	7
PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO	18
DIMENSIONAMENTO	19
COERENZA CON GLI STRUMENTI DELLA DI PIANIFICAZIONE	20



PREMESSA

Il Comune di Sesto Fiorentino è dotato di Piano Strutturale intercomunale (PS-i) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 11.04.2019, L'Amministrazione comunale con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 28.01.2014 ha approvato il secondo Regolamento Urbanistico (2° RU), pubblicato sul B.U.R.T. n. 12 del 26.03.2014.

In data 26 marzo 2019 sono decorsi cinque anni dalla data di entrata in vigore del Secondo Regolamento Urbanistico Comunale e pertanto i vincoli preordinati all'espropriazione e gli interventi di trasformazione subordinati alla previa approvazione di un piano urbanistico attuativo (di iniziativa pubblica o privata) contenuti nel Regolamento urbanistico e per i quali non si siano formati i presupposti per la loro attuazione, hanno perso di efficacia per decorrenza del termine quinquennale previsto dall'art. 55, commi 4, 5 e 6 L.R. n. 1/2005 che, per quanto abrogato dalla L.R. n. 65/2014, ritrova applicazione ultrattiva in forza della disciplina transitoria di cui agli artt. 222 e segg. L.R. 65/2014.

Nel periodo intercorso dalla data di entrata in vigore del Regolamento Urbanistico ad oggi sussistono diversi ambiti, subordinati a scheda norma che ne definiscono gli obiettivi, i parametri dimensionali e le destinazioni ammesse, nonché le dotazioni minime da soddisfare, nei quali non si è giunti all'attuazione delle previsioni ovvero per i quali, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune.

Ai fini del perseguimento dei criteri di interesse pubblico, di efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa, nelle more dell'adozione e della successiva approvazione del nuovo Piano Operativo Comunale, si ritiene opportuno, limitatamente ad interventi che non comportano ulteriore consumo di suolo e che non riguardano scelte strategiche di localizzazione di nuovi ambiti di trasformazione, consentire l'attuazione di alcune previsioni che hanno perso efficacia.

Risulta altresì necessario disciplinare le parti che ricadono all'interno del territorio urbanizzato per le quali, in seguito alla perdita di efficacia delle previsioni, la normativa generale del Regolamento Urbanistico non definisce compiutamente la disciplina delle trasformazioni o del recupero del patrimonio edilizio esistente e pertanto richiede un maggior dettaglio e un ambito normativo specifico configurabile nella riconferma o nella nuova definizione di schede-norma.

In attesa della formazione del nuovo Piano Operativo Comunale, per alcuni ambiti di trasformazione disciplinati all'Appendice 1 del Regolamento Urbanistico vigente, l'Amministrazione Comunale intende predisporre, ai sensi dell'art. 222 della LR 65/2014 "Disposizioni transitorie generali" e dell'art. 224 della LR 65/2014 "Disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del



territorio urbanizzato”, la Variante in oggetto, per la conferma di alcuni interventi di iniziativa privata.

Tale intenzione è dovuta anche al fatto che per alcune schede è stato presentato un piano attuativo che aveva già iniziato il proprio iter, ma che non è arrivato a conclusione proprio perché in data 26.03.2019 le medesime schede hanno perso efficacia.

In considerazione di quanto sopra descritto, si riporta di seguito l'elenco degli ambiti di trasformazione previsti dal Regolamento urbanistico e disciplinati nell'Appendice 1 che hanno perso efficacia:

Previsioni introdotte con il secondo RU:

- AT02c-e via Mazzini
- AT 15 – via della Gora
- AT41 – Padule
- AT46- via Pavese
- AT53 via Lucchese
- AT69 Montorsoli
- AT74 via del Soderello
- AUNC IIa via Scardassieri
- AUNC IIIa via Pasolini
- AUNC IVa via Lucchese
- AUNC IVb Comparto sud
- AUNC Vc via della Cooperazione
- AUNC VI ex caserme di Quinto
- AUNC VII Osmannoro Nord

Previsioni introdotte con il primo RU e riconfermate con il secondo:

- scheda 56 via Sarri
- scheda 58 viale Ariosto

Con Delibera di Giunta n.182 del 18.06.2019 è stata valutata la procedibilità delle istanze presentate dai soggetti attuatori di tali ambiti in base ai seguenti criteri valutativi:

- Localizzativi – sono ammissibili le istanze che ricadono all'interno del territorio urbanizzato come definito dal Piano Strutturale intercomunale;
- Dimensionali – sono ammissibili le istanze che non comportano nuovo consumo di suolo, fatto salvo per limitati ampliamenti di impianti produttivi (addizioni funzionali) finalizzati al riassetto dell'attività e che non comportano una diminuzione alle dotazioni di standard urbanistici;
- Cronologici – sono ammissibili le istanze relative ai piani attuativi di iniziativa privata conformi alle previsioni del Regolamento Urbanistico presentati in data anteriore al 26.03.2019, e per le quali erano in corso le istruttorie relative al procedimento di approvazione ai sensi dell'art. 111 della L.R.



65/2014 e le istanze riguardanti casi per i quali l'interesse pubblico è rafforzato da motivi di opportunità e urgenza;

- Strategici – sono ammissibili le istanze riguardanti ambiti di particolare complessità e nei quali si rileva un motivato interesse pubblico, sia in relazione alle funzioni previste, sia in relazione alla dotazione di standard ed infrastrutture aggiuntive rispetto a quelle già previste, non attuabili mediante intervento edilizio diretto e che non implicino effetti di portata più ampia rispetto all'area oggetto di valutazione;
- Tecnici – sono ammissibili le istanze la cui attuazione risulti conforme al Piano Strutturale intercomunale e al Piano d'Indirizzo Territoriale regionale con valenza di Piano paesaggistico e che si configurano come varianti semplificate ai sensi dell'art. 30 e seguenti della L.R. 65/2014.

Sulla base dei parametri sopra enunciati e nelle more della elaborazione del Piano Operativo Comunale (POC) - periodo nel quale continua ad avere validità il RU ad eccezione delle previsioni decadute come sopra illustrato - si è ritenuto opportuno dare continuità all'azione amministrativa di governo del territorio, coerentemente con gli indirizzi stabiliti dal Piano Strutturale intercomunale e dal Secondo Regolamento Urbanistico, rinnovando le previsioni che rientrano in una delle fattispecie sopra elencate, fermo restando che gli ambiti presi in considerazione dalla variante non devono:

- ricadere all'esterno del territorio urbanizzato come definito dal Piano strutturale intercomunale, e in siti compresi nei limiti di applicazione dei beni paesaggistici degli artt. 134 e 157 del Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- comportare nuovo consumo di suolo, fatto salvo per limitati ampliamenti di impianti produttivi (addizioni funzionali) finalizzati al riassetto dell'attività;
- comportare una diminuzione alle dotazioni di standard urbanistici come definiti nella l.r. 65/2014.

Alla luce di tali considerazioni sono oggetto di variante i seguenti ambiti di trasformazione già presenti nell'Appendice 1 del RU vigente:

[AUNC IIa] VIA SCARDASSIERI

[AT 15] VIA DELLA GORA

[AT 46] VIA PAVESE

[AT 53] VIA LUCCHESI

[AT 69] MONTORSOLI

I contenuti dei piani sono illustrati nell'Appendice 1 delle Norme tecniche del Regolamento Urbanistico. Tutti i piani sopra elencati hanno evidenziato, in sede di istruttoria, problematiche di natura tecnica e procedimentale tali da non consentire la conclusione dell'iter di approvazione entro il termine di validità quinquennale delle previsioni urbanistiche. Le previsioni richiedono pertanto, per superare le criticità emerse, limitate correzioni alla disciplina precedente.



Inoltre con l'approvazione della l.r. n. 41/2018 *“Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49”*, sono state stabilite nuove condizioni per la definizione della fattibilità idraulica e con l'approvazione del Piano Strutturale intercomunale Sesto-Calenzano è stato aggiornato il quadro conoscitivo relativo alla pericolosità geologico-idraulica e pertanto si è reso necessario provvedere all'adeguamento della fattibilità del Regolamento Urbanistico vigente per recepire le nuove condizioni di pericolosità nonché le innovazioni introdotte dal regolamento 53/R/2011 della Regione Toscana, dalla l.r. 41/2018;

Le attività di adeguamento e revisione sopra descritte richiedono approfondimenti locali di maggior dettaglio relativi alle condizioni di pericolosità idraulica del quadro conoscitivo del Piano Strutturale intercomunale e la revisione degli articoli delle Norme generali relativi alle fattibilità degli interventi.

È introdotta inoltre una specificazione dell'art. 62 in relazione al parametro di definizione delle altezze degli edifici in conformità con il regolamento regionale 39/R/2018, in quanto funzionale alla chiarezza interpretativa delle previsioni oggetto di variante, rinviando al POC per un aggiornamento sistematico delle norme correlate alla disciplina edilizia.



PROCEDIMENTI

Ai sensi dell'art. 30, comma 2 della LR 65/2014 sono definite varianti semplificate al piano operativo le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato.

Ciò premesso è possibile ricondurre la variante in oggetto alla disposizione procedurale semplificata e provvedere all'adozione ai sensi dell'art.32 della LR 65/2014.

Inoltre la variante stessa, secondo quanto disciplinato dall'art. 5, comma 3 ter della LR 10/2010, è stata sottoposta a verifica di assoggettabilità semplificata, in quanto non modifica in modo sostanziale le previsioni dello strumento vigente già sottoposto a VAS rimodulando esclusivamente il perimetro senza variare il dimensionamento o le utilizzazioni ammesse e in ogni caso aumentando le tutele ambientali.

La variante necessita di nuove indagini geologiche ai sensi del DPGR 53/R/2011 soggette a parere obbligatorio da parte del Genio Civile.

Per quanto riguarda la procedura di adeguamento al PIT con valenza di Piano paesaggistico regionale si può affermare che gli ambiti di trasformazione non ricadono in vincoli paesaggistici ad eccezione di AT 69 Montorsoli. Alla luce dell'Accordo tra Regione Toscana e il MIBACT sottoscritto in data 17.05.2018 che prevede per le varianti normative e puntuali agli strumenti della pianificazione non ancora conformati che interessino Beni Paesaggistici non si applica il procedimento della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di Piano ma sono oggetto di valutazione di coerenza al PIT-PPR nel procedimento urbanistico.

ELABORATI COSTITUTIVI LA VARIANTE

- Relazione;
- Norme generali (stato sovrapposto);
- Appendice 1 – stato vigente, stato sovrapposto (estratti);
- Tavola 1 - Articolazione del territorio - stato vigente, stato modificato (estratti);
- Tavola 2 - Elementi di interesse storico, stato vigente, stato modificato (estratti);
- Tavola 3 - Sistema delle qualità, stato vigente, stato modificato (estratti);
- Indagini geologico-tecniche e idrauliche di supporto al Regolamento urbanistico:
 - Relazione geologica di fattibilità;
 - Studio idrologico – idraulico:



- Elaborato 1 - Relazione idrologica e idraulica (Allegati gli output delle verifiche idrauliche TR30 1,2,3,6 ore e TR200 1,2,3,6 ore)
- Carta 1/a - Carta dei bacini e relative immissioni scala 1:15.000
- Carta 1/b - Carta dei bacini e relative immissioni - approfondimento area Osmannoro - scala 1:10.000
- Carta 2 - Carta delle sezioni idrauliche utilizzate per la modellazione - scala 1:10.000
- Carta 3/A - Carta Battenti Tr 30 anni, inviluppo delle massime altezze per Tp 1, 2, 3, 6 ore - scala 1:10.000
- Carta 3/B - Carta Battenti Tr30 anni, inviluppo delle massime altezze Tp 1, 2, 3 e 6 ore - APPROFONDIMENTO AREA OSMANNORO - scala 1:10.000
- Carta 4/A - Carta Battenti Tr 200 anni, inviluppo delle massime altezze per Tp 1, 2, 3, 6 ore - scala 1:10.000
- Carta 4/B - Carta Battenti Tr 200 anni, inviluppo delle massime altezze per Tp 1, 2, 3, 6 ore - APPROFONDIMENTO AREA OSMANNORO - scala 1:10.000
- Carta 4/C - Carta Battenti ARNO Tr 200 AREA OSMANNORO - scala 1:10.000
- Carta 5 - Carta della pericolosità idraulica ai sensi del 53R - scala 1:10.000
- Carta 6 - Carta della pericolosità idraulica ai sensi del PGRA - scala 1:10.000
- Carta 7 - Carta delle velocità Tr200 anni, inviluppo delle massime velocità per Tp 1, 2, 3, 6 ore - scala 1:10.000
- Carta 8 - Carta della Magnitudo Idraulica ai sensi della L.R. 41/18 - scala 1:10.000

Gli elaborati sopra elencati sostituiscono i seguenti:

- Carta della pericolosità idraulica ai sensi regolamento 53/R/2011 - attuale;
- Carta della pericolosità idraulica ai sensi regolamento 53/R/2011 - progetto;
- Tavola sinottica di fattibilità degli ambiti di trasformazione.

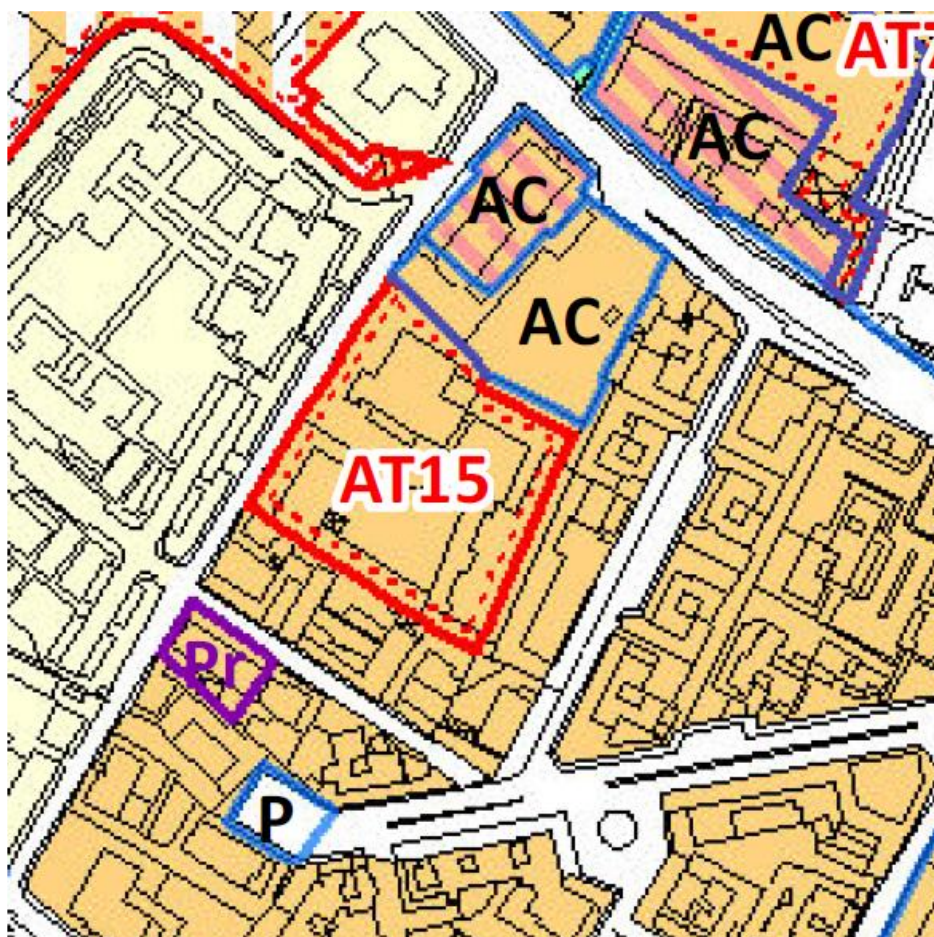


CONTENUTI DELLA VARIANTE

Nello specifico le variazioni che riguardano gli ambiti di trasformazione già disciplinati nell'Appendice 1 del Regolamento Urbanistico vigente sono:

AT15 via della Gora

La variante in oggetto redatta ai sensi degli artt. 30-32 della LR 65/2014 non comporta modifiche sostanziali alla perimetrazione individuata nella tavola 1 "Articolazione del territorio" né alle disposizioni contenute nella scheda dell'Appendice 1 del Regolamento Urbanistico vigente. Viene aggiornata la fattibilità geologico-idraulica.



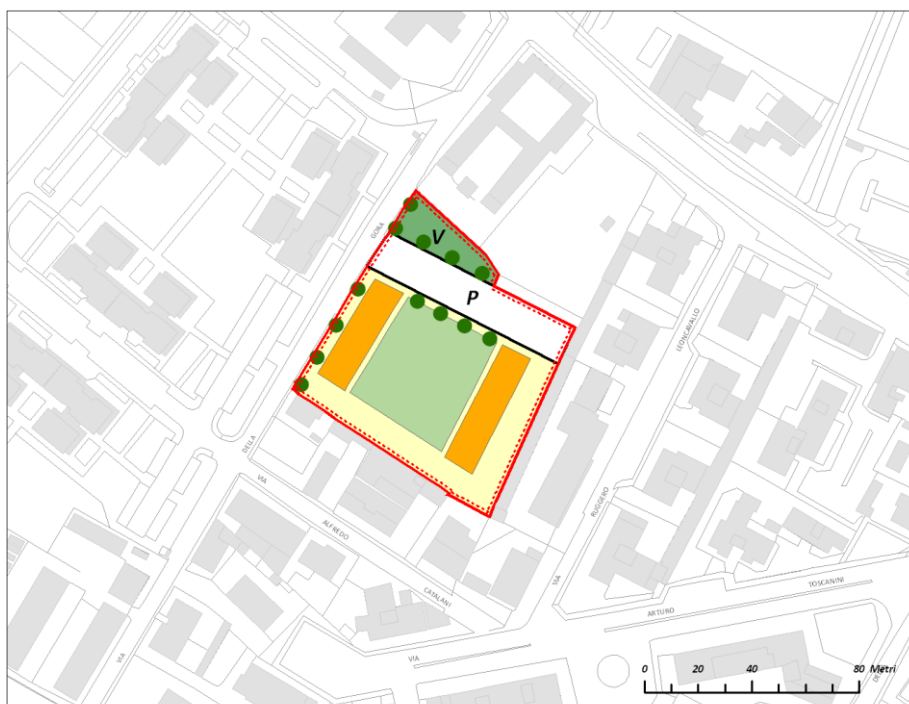
Tav 1 Articolazione del territorio (estratto) – Secondo RU – AT15 via della Gora

L'attuazione dell'intervento prevede la riconferma dei parametri dimensionali e degli obblighi previsti nella scheda e consistono nella demolizione degli edifici



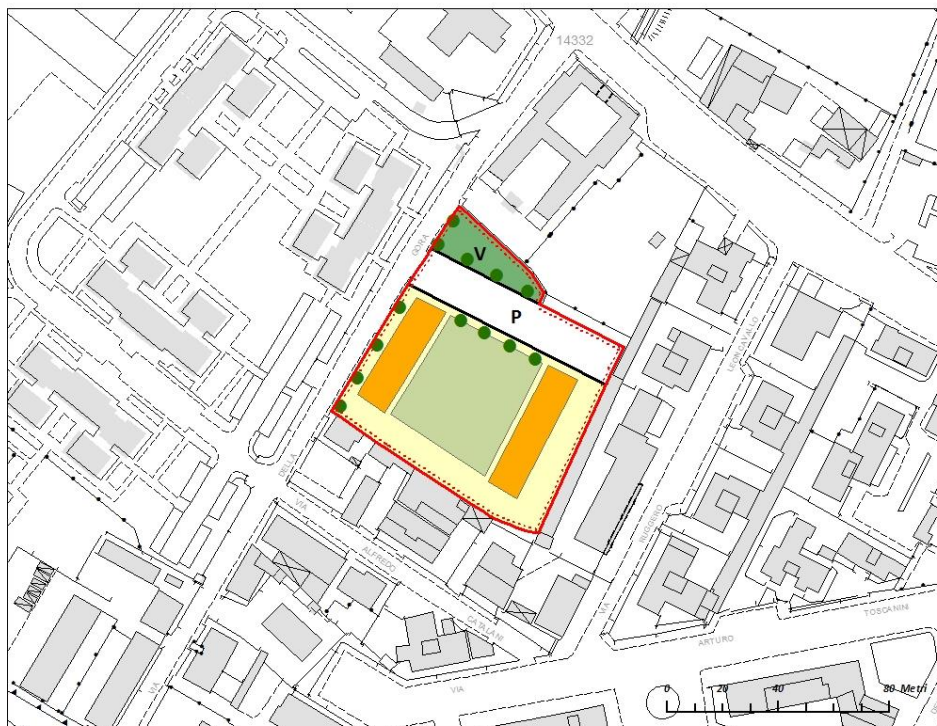
esistenti e nuova edificazione per una SUL massima di 5.000mq di cui fino al 70% di residenza libera e fino al 30% di residenza convenzionata. Come spazi pubblici è prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico con accesso da via Gora, anche a servizio dell'attrezzatura di interesse comune adiacente all'ambito e alla qualificazione dell'attrezzatura di interesse comune adiacente dall'Ambito, la sistemazione di un'area a verde pubblico, con funzione di arredo e di filtro verso l'attrezzatura adiacente e la sistemazione di via della Gora, in accordo con le indicazioni dell'amministrazione comunale relative alla sezione stradale, ai percorsi pedonali e al verde di arredo.

Anche lo schema delle trasformazioni che descrive la distribuzione interna all'area rimane invariato



Perimetro ambito	Verde privato pertinenziale	Viabilità privata	Alberature
Edificio da mantenere	Verde pubblico	Viabilità pubblica o di uso pubblico	Attrezzature di interesse comune
Area di ingombro dell'edificio di progetto	Attrezzature pubbliche e ERS	Parcheggio pubblico	Istruzione
Spazio scoperto privato pertinenziale	Piazza	Percorso ciclo-pedonale	Edilizia Residenziale Sociale
			Verde pubblico

Scheda AT15 - Schema delle trasformazioni - stato vigente



Perimetro ambito	Verde privato pertinenziale	Viabilità privata	Alberature
Edificio da mantenere	Verde pubblico	Viabilità pubblica o di uso pubblico	Attrezzature di interesse comune
Area di ingombro dell'edificio di progetto	Attrezzature pubbliche e ERS	Parcheggio pubblico	Istruzione
Spazio scoperto privato pertinenziale	Piazza	Percorso ciclo-pedonale	Edilizia Residenziale Sociale
			Verde pubblico

Scheda AT15 - Schema delle trasformazioni - stato variato

**AT 15 – VIA DELLA GORA (stato sovrapposto)****Trasformazioni ammesse**

Demolizione degli edifici esistenti e nuova edificazione, subordinata alla **cessione** e realizzazione degli spazi pubblici indicati nella scheda, nel rispetto delle seguenti disposizioni.

SUL massima	5.000 mq
--------------------	----------

Utilizzazioni [ripartizione della SUL massima]

Residenza libera	Fino al 70%
Residenza convenzionata	Non meno del 30%

Altezza massima dell'edificio: ~~16 m.~~ **18m**

Collocazione e tipologia: realizzazione di edifici in linea con allineamento prevalente parallelo a via della Gora, disposti attorno ad uno spazio aperto (cortile) ~~di uso pubblico~~

Spazi scoperti: sistemazione degli spazi scoperti nel rispetto delle disposizioni dell'art. 16 – aree urbane recenti delle Norme generali.

Spazi pubblici / Relazione con il sistema delle qualità

Realizzazione di un parcheggio pubblico con accesso da via Gora, anche a servizio dell'attrezzatura di interesse comune adiacente all'ambito. ~~Realizzazione di una attrezzatura ludica polifunzionale nell'ambito.~~ **Qualificazione dell'attrezzatura di interesse comune adiacente dall'Ambito, da definire in sede di Piano attuativo e relativa convenzione.**

Sistemazione di un'area a verde pubblico, con funzione di arredo e di filtro verso l'attrezzatura adiacente.

Sistemazione di via della Gora, in accordo con le indicazioni dell'amministrazione comunale relative alla sezione stradale, ai percorsi pedonali e al verde di arredo.

Spazi pubblici interni all'ambito

Verde pubblico	500 mq
Parcheggi pubblici	1.100 mq

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.

Ai sensi dell'art. 63 ter delle Norme generali, assunzione degli obblighi riguardanti l'edilizia residenziale sociale, da specificare nella convenzione urbanistica.

Pericolosità e fattibilità

Pericolosità	Geologica	Idraulica	Sismica
	G2	P3	S3
Fattibilità geologica	FG3	Nella fase di Piano Attuativo si richiedono indagini geognostiche su almeno n.3 stazioni di cui una attrezzata per prove sismiche in foro e n.2 attrezzate con piezometro. La relazione geologica, sulla scorta di adeguato numero di analisi geotecniche di laboratorio e in situ, tabelle e sezioni dovrà presentare la ricostruzione del modello terreno/strutture per gli aspetti geologici e geotecnici, sismici e idrogeologici. Tale modello costituisce il riferimento per la progettazione delle strutture e per la esecuzione delle	



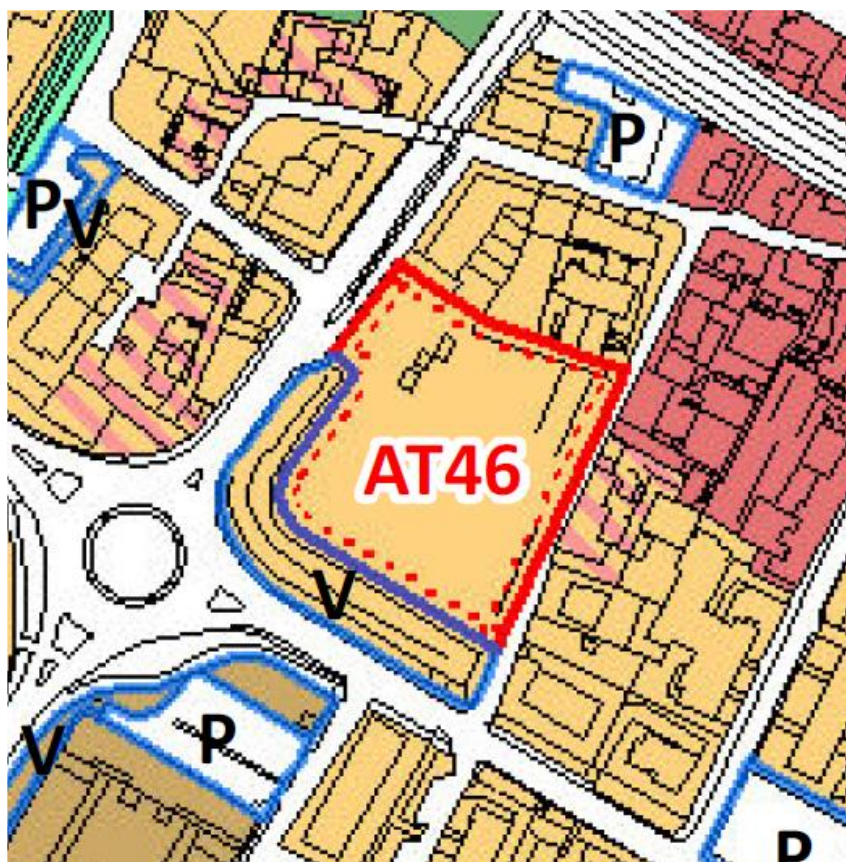
Fattibilità idraulica	<p>operazioni di cantiere come scavi e drenaggi. In fase di progettazione definitiva di ciascun edificio le indagini dovranno essere integrate e conformi alla classe IV dell'art.7 della DCR 36/r/2009.</p> <p>FI3. La previsione si configura come intervento di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico in area a pericolosità per alluvioni frequenti P3 e magnitudo moderata:</p> <p>-l'attuazione è subordinata alla contestuale realizzazione di interventi di difesa locale (p.e. paratoie fisse) destinati a limitare la vulnerabilità del singolo elemento. La protezione dovrà fare riferimento al valore del battente di m 0,25 oltre adeguato franco per un totale di m 0,60; non sono ammessi volumi interrati</p> <p>FI3. gli interventi di nuova costruzione ricadenti in area a pericolosità per alluvioni frequenti P3 con magnitudo moderata possono essere realizzati con opere di rialzamento soprabattente in quanto già conseguite le condizioni di magnitudo moderata; la attuazione è subordinata alla contestuale realizzazione di rialzamento di m 0,30 oltre ulteriore franco di m 0.30 per un totale di m 0.60. Analoghe condizioni potranno essere opzionalmente adottate per la ricostruzione degli edifici esistenti in alternativa alle difese locali</p> <p>- la sopraelevazione deve garantire la trasparenza idraulica; tale requisito sarà verificato con specifico studio idraulico di modellistica dinamica, ovvero assicurando il non aggravio nella aree vicine mediante drenaggio in corpo idrico ricettore o trasferimento.</p> <p>- nel caso di trasferimento in altre aree degli effetti idraulici conseguenti la sopraelevazione mediante rilevato non permeabile, occorre rispettare le seguenti condizioni, previa verifica di compatibilità idraulica da parte della struttura regionale competente in relazione al titolo abilitativo: non si incrementi la magnitudo idraulica nell'area di destinazione e sia prevista nello strumento urbanistico di Variante la stipula di una convenzione fra il proprietario dell'area interessata dal trasferimento e il comune prima della realizzazione dell'intervento.</p>
Fattibilità sismica	<p>FS3 In relazione alla tipologia dell'edificio, art. 7.4 del regolamento 36/r/2009, e al fattore di amplificazione $F > 1,5$, si richiedono indagini sismiche in superficie e Down-hole. In fase di progettazione la valutazione dell'azione sismica deve essere supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale; al fine di prevenire l'eventuale insorgenza di fenomeni di risonanza terreno/struttura, si dovrà valutare inoltre la combinazione fra frequenza fondamentale del terreno e periodo proprio degli edifici.</p>

Vincoli e condizioni ambientali

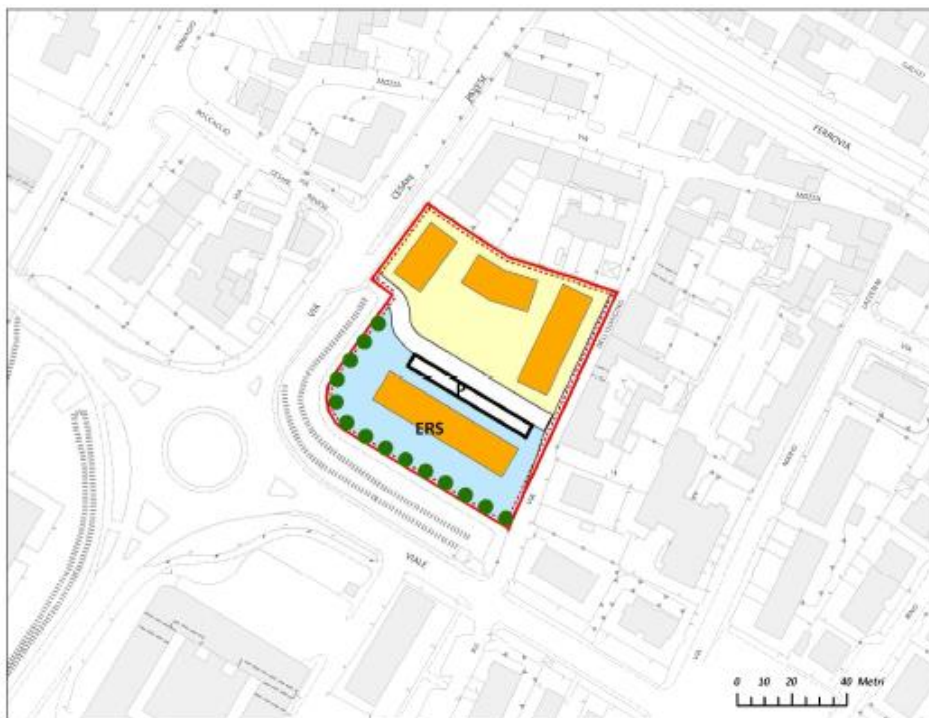
Classe acustica IV_FF.

**AT46 via Pavese**

La variante in oggetto, non comporta modifiche alla perimetrazione individuata nella tavola 1 “Articolazione del territorio”. In relazione alla scheda disciplinata nell'Appendice 1 del RU vigente vengono introdotte modifiche alle perimetrazioni interne all'ambito in funzione delle fattibilità idraulica redatta ai sensi della LR 41/2018. Tali variazioni sono funzionali ad aumentare le tutele ambientali e a porre limitazioni per la prevenzione dei rischi. La scheda contenuta nell'Appendice 1 del Regolamento Urbanistico vigente prevedeva 3.000 mq di SUL realizzabile di cui 1.000 mq di ERS da realizzare nella parte sud del comparto. A seguito della nuova pericolosità idraulica la previsione di ERS diviene di fatto irrealizzabile pertanto il dimensionamento massimo si riduce da 3.000mq a 2.000mq. Per mantenere la finalità sociale si sostituisce la previsione di Attività produttive a carattere diffuso con la stessa quantità di Edilizia Residenziale privata con finalità sociali. Le dotazioni pubbliche a cessione che prevedevano la realizzazione di un parcheggio e di una viabilità di collegamento e di ERS vengono modificate, in quanto insistono su aree nelle quali è maggiore il rischio idraulico, a favore di un'ampia area di verde pubblico.



Tav 1 Articolazione del territorio (estratto) – Secondo RU



Perimetro ambito	Verde privato pertinenziale	Viabilità privata	Alberature
Edificio da mantenere	Verde pubblico	Viabilità pubblica o di uso pubblico	Attrezzature di interesse comune
Area di ingombro dell'edificio di progetto	Attrezzature pubbliche e ERS	Parcheggio pubblico	Istruzione
Spazio scoperto privato pertinenziale	Piazza	Percorso ciclo-pedonale	Edilizia Residenziale Sociale
			Verde pubblico

Scheda AT46 - Schema delle trasformazioni - stato vigente



Perimetro ambito	Verde privato pertinenziale	Viabilità privata	Alberatura
Edificio da mantenere	Verde pubblico	Viabilità pubblica o di uso pubblico	Attrezzature di interesse comune
Area di ingombro dell'edificio di progetto	Attrezzature pubbliche e ERS	Parcheggio pubblico	Istruzione
Spazio scoperto privato pertinenziale	Piazza	Percorso ciclo-pedonale	Edilizia Residenziale Sociale
			Verde pubblico

Scheda AT46 - Schema delle trasformazioni – ipotesi di schema delle trasformazioni

**AT 15 – VIA DELLA GORA (stato sovrapposto)****Trasformazioni ammesse**

Nuova edificazione, ~~subordinata alla realizzazione e cessione della viabilità e degli spazi di sosta indicati nella scheda e alla cessione dell'area destinata a residenza sociale, subordinata alla cessione e realizzazione degli spazi pubblici indicati nella scheda,~~ nel rispetto delle seguenti disposizioni.

SUL massima	3.000 mq 2.000 mq
Utilizzazioni [ripartizione della SUL massima]	
Residenza libera	Fino a 1.600 mq 80%
ERS Edilizia Residenziale privata con finalità sociali	Non meno di 1.000 mq 20%
Attività produttive a carattere diffuso	Fino a 400 mq

Altezza massima dell'edificio: ~~7,5~~ **9** m.

Collocazione e tipologia: realizzazione di edifici in linea ~~o a schiera.~~

Spazi scoperti: sistemazione nel rispetto delle disposizioni dell'art. 16 – Aree urbane recenti delle Norme generali. ~~Particolare cura deve essere posta alla sistemazione degli spazi verdi che si affacciano sul confine sud-ovest dell'ambito, assicurando una fascia in edificata di almeno 10 metri dal percorso ciclo-pedonale.~~

Spazi pubblici / Relazione con il sistema delle qualità

Allargamento di via dell'Olmicino, regolarizzando la sezione. Cessione e realizzazione di area per Verde pubblico ~~Realizzazione di un tratto di strada di connessione tra le vie Machiavelli e Olmicino, sul quale attestare un parcheggio pubblico.~~

~~Cessione dell'area destinata a edilizia residenziale sociale.~~

Il progetto deve mantenere la servitù di passaggio per gli edifici esistenti su via dell'Olmicino

Spazi pubblici interni all'ambito

~~Parcheggi pubblici Verde pubblico~~

250 mq 2.950 mq

~~Area destinata a edilizia residenziale sociale (ERS)~~

2.700 mq

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	Geologica	Idraulica	Sismica
	G2	I2*/P1,P2,P3	S2

Fattibilità geologica**FG3**

Si richiedono:

- in fase di Piano attuativo indagini geognostiche integrative a quelle disponibili con almeno n.1 sondaggio attrezzato con piezometro. La relazione geologica, sulla scorta di adeguato numero di analisi geotecniche di laboratorio e in situ, tabelle e sezioni dovrà presentare la ricostruzione del modello terreno/strutture per gli aspetti geologici e geotecnici, sismici e idrogeologici. Tale modello costituisce il riferimento per la progettazione delle strutture e per la esecuzione delle operazioni di cantiere come scavi e drenaggi;
- in fase di progettazione definitiva di ciascun edificio le indagini dovranno essere integrate e conformi alla classe IV dell'art.7 della DCR 36/r/2009.

Fattibilità idraulica**FI3/FI4**

FI3: Per interventi ricadenti nel perimetro I2* la norma collegata richiede un rialzamento degli edifici di m 0,30 a prevenzione del rischio di malfunzionamento della fognatura pubblica. La quota di



riferimento per il calcolo della sopraelevazione, da precisare in fase di progettazione, è quella del marciapiede pubblico antistante gli ingressi al lotto.

FI3: La previsione si configura come intervento di nuova costruzione in area a pericolosità per alluvioni poco frequenti che possono essere realizzati con opere di rialzamento soprabattente; la attuazione è subordinata alla contestuale realizzazione di un rialzamento pari al valore del battente registrato con gli studi idrologici idraulici del PSI oltre ulteriore franco di m 0.30 per un totale indicativamente di circa m 1.0. Il riferimento altimetrico del piano finale di rialzamento di m 1.0 è rappresentato dalla quota più bassa del perimetro dell'intervento edilizio.

-la sopraelevazione deve garantire la trasparenza idraulica; tale requisito sarà verificato con specifico studio idraulico di modellistica dinamica, ovvero assicurando il non aggravio nella aree vicine mediante drenaggio in corpo idrico ricettore o trasferimento.

- nel caso di trasferimento in altre aree degli effetti idraulici conseguenti la sopraelevazione mediante rilevato non permeabile, occorre rispettare le seguenti condizioni, previa verifica di compatibilità idraulica da parte della struttura regionale competente in relazione al titolo abilitativo: non si incrementi la magnitudo idraulica nell'area di destinazione e sia prevista nello strumento urbanistico di Variante la stipula di una convenzione fra il proprietario dell'area interessata dal trasferimento e il comune prima della realizzazione dell'intervento.

Le modalità costruttive compensative per la riduzione di permeabilità nel loro complesso dovranno garantire la compatibilità dei recapiti delle acque di pioggia con l'officiosità idraulica del recettore.

FI4: la pericolosità idraulica della UMI ERS dove, come detto l'intervento non è fattibile per assenza di progettazione di opere idrauliche di tipo a e b, è la seguente: P3 (alluvioni molto frequenti), con magnitudo idraulica severa M2 e molto severa M3 e battenti fino a m 1.50, corrispondente alla classe di fattibilità FI4 subordinata Alla realizzazione di opere idrauliche sul corso d'acqua, ivi compreso l'argine artificiale.

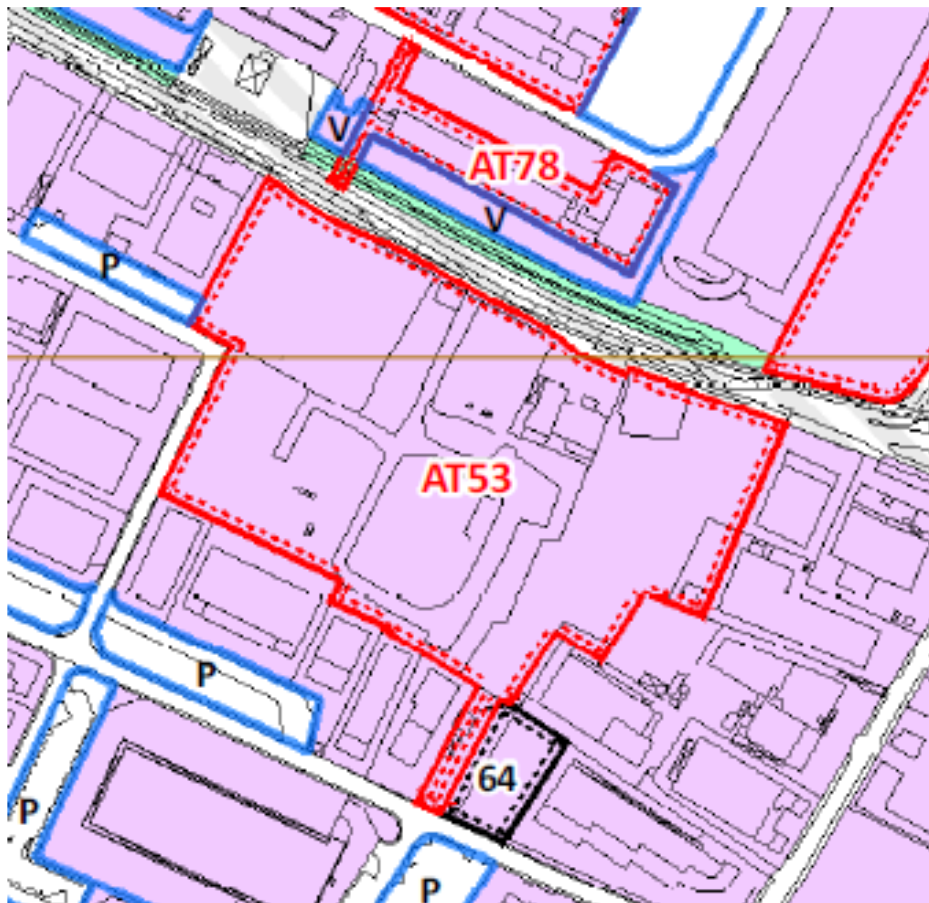
Fattibilità sismica

FS2

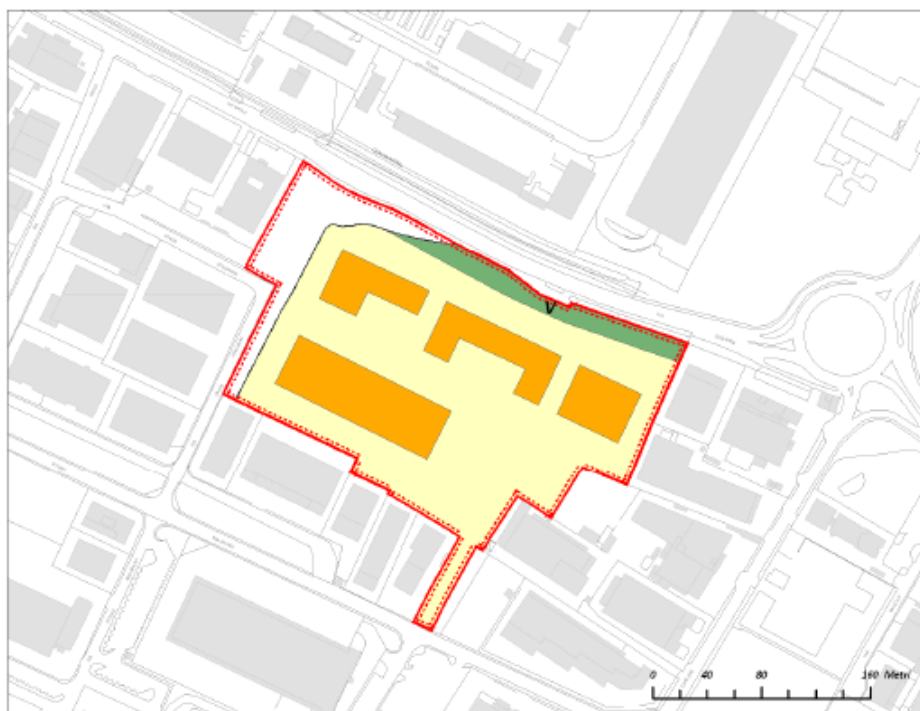
In fase di progettazione la valutazione dell'azione sismica deve essere supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale; al fine di prevenire l'eventuale insorgenza di fenomeni di risonanza terreno/struttura, si dovrà valutare inoltre la combinazione fra frequenza fondamentale del terreno e periodo proprio degli edifici.

AT53 via Lucchese

La variante in oggetto non comporta modifiche alla perimetrazione individuata nella tavola 1 "Articolazione del territorio". In relazione alla scheda disciplinata nell'Appendice 1 del RU vigente vengono introdotte modifiche alle perimetrazioni interne e rappresentate nello Schema delle trasformazioni in funzione delle fattibilità idraulica redatta ai sensi della LR 41/2018. Rimangono inalterati le quantità di SUL realizzabile e gli obblighi relativi alle opere pubbliche e alle dotazioni di standard, ma viene eliminata la rappresentazione di dettaglio delle aree pubbliche per lasciare una maggiore flessibilità nella progettazione resa necessaria dalle condizioni poste per raggiungere la fattibilità idraulica e viene specificata la necessità di realizzare la rotatoria tra via Maiorana e via del Cantone come emerso in sede di conferenza dei servizi. Tali variazioni sono funzionali ad aumentare le tutele ambientali e a porre limitazioni per la prevenzione dei rischi.

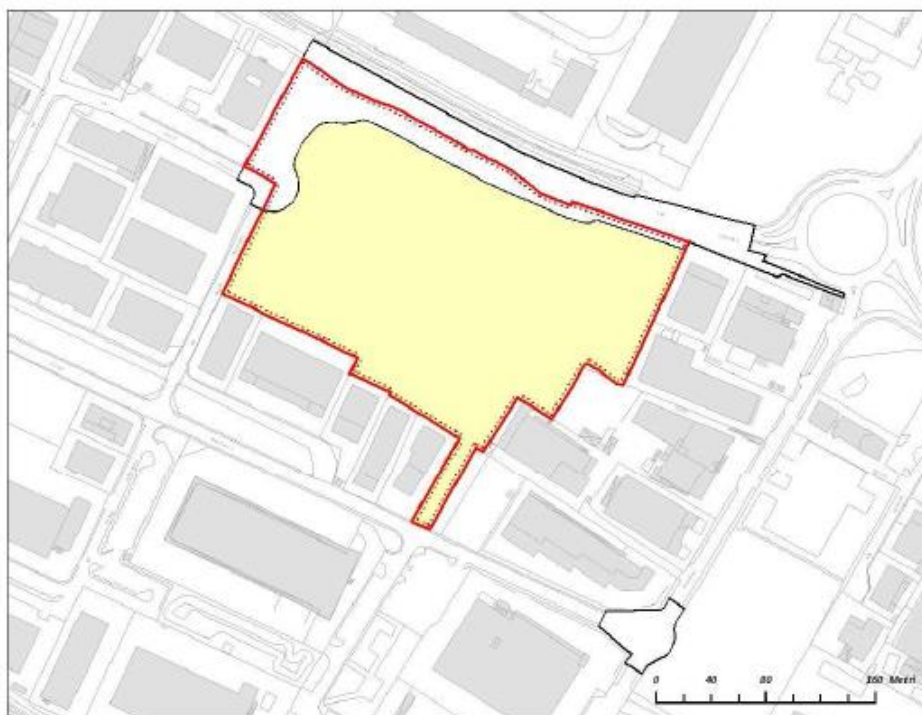


Tav. 1 Articolazione del territorio (estratto) – Secondo RU



Perimetro ambito	Verde privato pertinenziale	Viabilità privata	Alberature
Edificio da mantenere	Verde pubblico	Viabilità pubblica o di uso pubblico	Attrezzature di interesse comune
Area di ingombro dell'edificio di progetto	Attrezzature pubbliche e ERS	Parcheggio pubblico	Istruzione
Spazio scoperto privato pertinenziale	Piazza	Percorso ciclo-pedonale	Edilizia Residenziale Sociale
			Verde pubblico

Scheda AT53 - Schema delle trasformazioni stato vigente



Perimetro ambito	Verde privato pertinenziale	Viabilità privata	Alberature
Edificio da mantenere	Verde pubblico	Viabilità pubblica o di uso pubblico	Attrezzature di interesse comune
Area di ingombro dell'edificio di progetto	Attrezzature pubbliche e ERS	Parcheggio pubblico	Istruzione
Spazio scoperto privato pertinenziale	Piazza	Percorso ciclo-pedonale	Edilizia Residenziale Sociale
			Verde pubblico

Scheda AT53 - Schema delle trasformazioni – ipotesi di schema delle trasformazioni

**AT 15 – VIA DELLA GORA (stato sovrapposto)****Trasformazioni ammesse**

Demolizione degli edifici esistenti e nuova edificazione, subordinata alla cessione e realizzazione degli spazi pubblici indicati nella scheda, nel rispetto delle seguenti disposizioni:

SUL massima	27.500 mq, incrementabili fino a 33.000 mq nell'ipotesi di realizzazione di edilizia produttiva con finalità di interesse generale per non meno di 1.500 mq.
Utilizzazioni [ripartizione della SUL massima]	
Attività produttive in senso stretto (<u>industriale, artigianale, commerciale all'ingrosso e depositi</u>)	Fino a 10.000
Attività produttive a carattere diffuso (<u>turistico-ricettivo, direzionale e di servizio, commerciale al dettaglio</u>)	Fino a 16.000
Attività commerciali in medie strutture di vendita	Fino a 7.000 mq

Altezza massima dell'edificio: 21 m, per l'edificio turistico-ricettivo 30 m

Collocazione e tipologia: in linea lunga via Lucchese. Ammessa tipologia a capannone nelle porzioni dell'ambito non direttamente affacciate su via Lucchese.

Rapporto di permeabilità: non inferiore al 25%.

Parcheggi: obbligo di reperimento integrale, all'interno del lotto, degli spazi destinati a parcheggio nella misura indicata nella tabella contenuta all'art. 76 delle Norme generali. ~~I parcheggi di relazione possono essere ricavati all'interno degli edifici oppure sulla loro copertura, ferme e prevalenti restando le disposizioni di materia di sicurezza idraulica.~~

~~**Medie strutture di vendita:** l'attivazione di medie strutture di vendita è subordinata al rispetto delle condizioni stabilite dalla legge regionale 28/2005, relative alle strutture di vendita in forma aggregata.~~

Spazi scoperti: sistemazione nel rispetto delle disposizioni dell'art. 21 – aree produttive delle Norme generali.

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di spazi per l'insediamento di nuove attività produttive con finalità di interesse generale, salvaguardia della coesione sociale e riduzione del disagio determinato dalla mancanza di opportunità di lavoro – in particolare per le giovani generazioni. A tale scopo, mediante convenzione o accordo procedimentale, gli aventi titolo ad effettuare le trasformazioni urbanistiche si impegnano a concordare con l'amministrazione comunale

- le tipologie di impresa di cui si vuole agevolare l'insediamento, anche mediante bando o avviso pubblico;
- le modalità di locazione degli spazi e la relativa determinazione del canone o i prezzi massimi di vendita.

Spazi pubblici / Relazione con il sistema delle qualità

L'incremento di carico urbanistico, con particolare riferimento all'attivazione delle funzioni commerciali, è subordinato al miglioramento delle condizioni di sicurezza e di funzionalità della viabilità gravitante su via Lucchese. A tale scopo, devono essere effettuati i seguenti interventi di sistemazione della viabilità esistente:

- rotatoria su via Lucchese e connessione con via Forlanini.
- rotatoria tra via Maiorana e via del Cantone

In sede di convenzione urbanistica può essere stabilita – se necessario per il raggiungimento delle finalità sopra indicate - la realizzazione di opere viarie, ulteriori o alternative a quelle sopra elencate, tra quelle indicate nel Piano del traffico e nelle tavole del RU. A tale scopo dovrà essere redatta una relazione finalizzata alla valutazione della sostenibilità del traffico indotto dalle previsioni di piano.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, anche se esterne al perimetro del comparto di trasformazione, funzionali e strettamente correlate all'intervento (quand'anche non ad esso indispensabili) sono a carico del Soggetto attuatore, a scomputo dei relativi oneri.

Qualora le aree di sedime di dette opere, se esterne al perimetro del comparto di trasformazione, non siano già in disponibilità del Soggetto attuatore o del Comune o, quest'ultimo si assumerà l'obbligo – attraverso la stipula della convenzione urbanistica - di provvedere nei modi di legge ad acquisirne la disponibilità e metterle a disposizione del Soggetto attuatore.



SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

Variente semplificata al secondo regolamento urbanistico finalizzata all'aggiornamento delle condizioni idrauliche e alle modifiche puntuali degli ambiti di trasformazione

RELAZIONE

La stessa convenzione obbligherà il Soggetto attuatore a forme di concorrenza finanziaria alla spesa che sarà sostenuta dal Comune per indennità di espropriazione ed occupazione, proporzionale all'utilità derivante dalla realizzazione dell'opera pubblica.

Realizzazione di spazi a parcheggio pubblico per non meno del 5% della superficie territoriale e destinati, nonché del verde pubblico, lungo via Lucchese (anche se non rappresentati nello schema delle trasformazioni).

Spazi pubblici interni all'ambito	
Parcheggi pubblici	Non meno del 5% della sup. terr.
Verde pubblico	4.000 mq

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

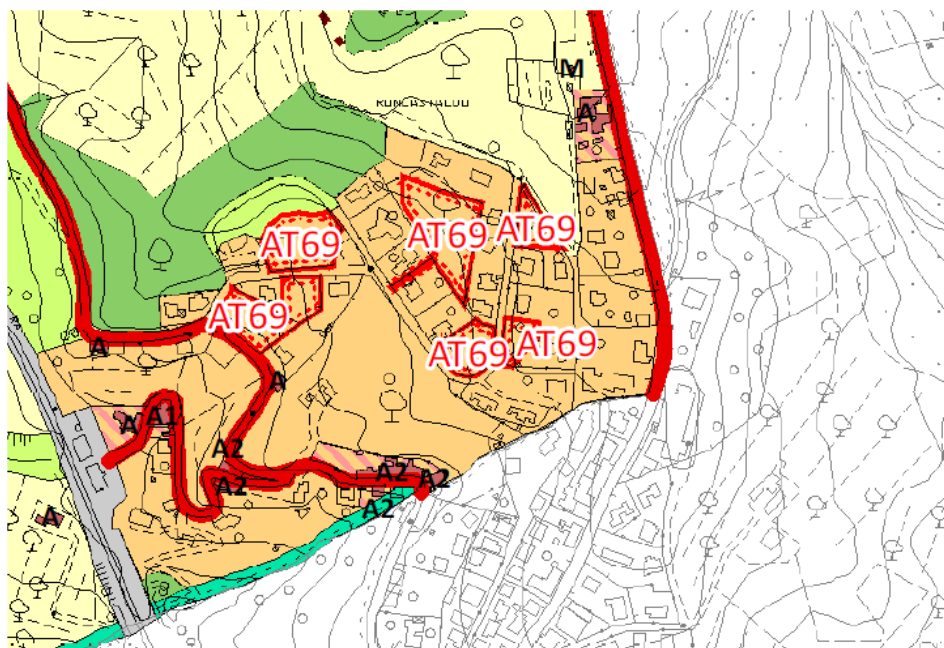
<u>Pericolosità</u>	<u>Geologica</u>	<u>Idraulica</u>	<u>Sismica</u>
	G2	P3	S2
<u>Fattibilità geologica</u>	FG3	<u>La tipologia dell'intervento ricostruttivo con volumetria approssimativamente di 100.000 mc ricade complessivamente nella classe IV dell'art.7 della DCR 36/r/2009. Si richiedono nella fase attuativa indagini geognostiche con almeno n.1 sondaggio attrezzato per prove sismiche in foro. La relazione geologica, sulla scorta di adeguato numero di analisi geotecniche di laboratorio e in situ e di tabelle e sezioni dovrà presentare la ricostruzione del modello terreno/strutture per gli aspetti geologici e geotecnici, sismici e idrogeologici. Tale modello costituisce il riferimento per la progettazione delle strutture di ciascun edificio e per la esecuzione delle operazioni di cantiere come scavi e drenaggi. Per ciascun edificio si richiedono indagini ai sensi dell'art.7.4 della DCR 36/2009.</u>	
<u>Fattibilità idraulica</u>	FI3	<u>La previsione si configura come intervento sul patrimonio edilizio con tipologia di ristrutturazione urbanistica di demolizione e ricostruzione con incremento di volume in area con pericolosità idraulica elevata e battenti superiore a m 1,50. Il conseguimento di un livello di rischio medio R2 potrà essere conseguito mediante rialzamento soprabbattente avendo come riferimento la quota assoluta Tr 200 anni pari a m 37,0 come risultante dal PGRA, oltre franco idraulico di m 0,50.</u> <u>La sopraelevazione deve garantire la trasparenza idraulica; tale requisito sarà verificato con specifico studio idraulico di modellistica dinamica, ovvero assicurando il non aggravio nella aree vicine mediante drenaggio in corpo idrico ricettore o trasferimento.</u> <u>- nel caso di trasferimento in altre aree degli effetti idraulici conseguenti la sopraelevazione mediante rilevato non permeabile, occorre rispettare le seguenti condizioni, previa verifica di compatibilità idraulica da parte della struttura regionale competente in relazione al titolo abilitativo: non si incrementi la magnitudo idraulica nell'area di destinazione e sia prevista nello strumento urbanistico di Variante la stipula di una convenzione fra il proprietario dell'area interessata dal trasferimento e il comune prima della</u>	

AT69 Montorsoli

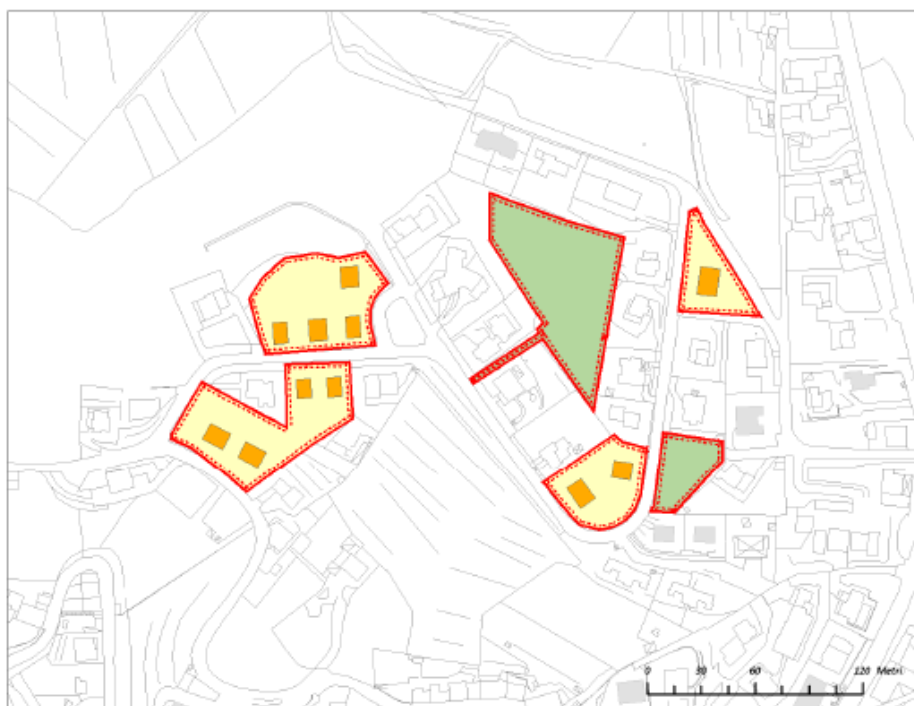
La variante in oggetto non comporta modifiche alla perimetrazione individuata nella tavola 1 "Articolazione del territorio" né rispetto alle disposizioni contenute nella scheda dell'Appendice 1 del Regolamento Urbanistico vigente. Viene aggiornata la fattibilità geologico-idraulica ai sensi della LR 41/2018. Rimane inalterata la previsione di 1.300mq di SUL Residenziale, mentre è previsto l'aumento della capacità del depuratore già contemplato a completamento delle urbanizzazioni dell'area, per 100AE, fino ad una capacità



di 200/250 AE, al fine di migliorare le capacità di depurazione dell'area urbana di Montorsoli. Tali variazioni sono funzionali ad aumentare le tutele ambientali e a porre delle limitazioni per la prevenzione dei rischi. Vengono inoltre date prescrizioni di dettaglio alle varie zone del comparto in funzione delle condizioni di pericolosità.

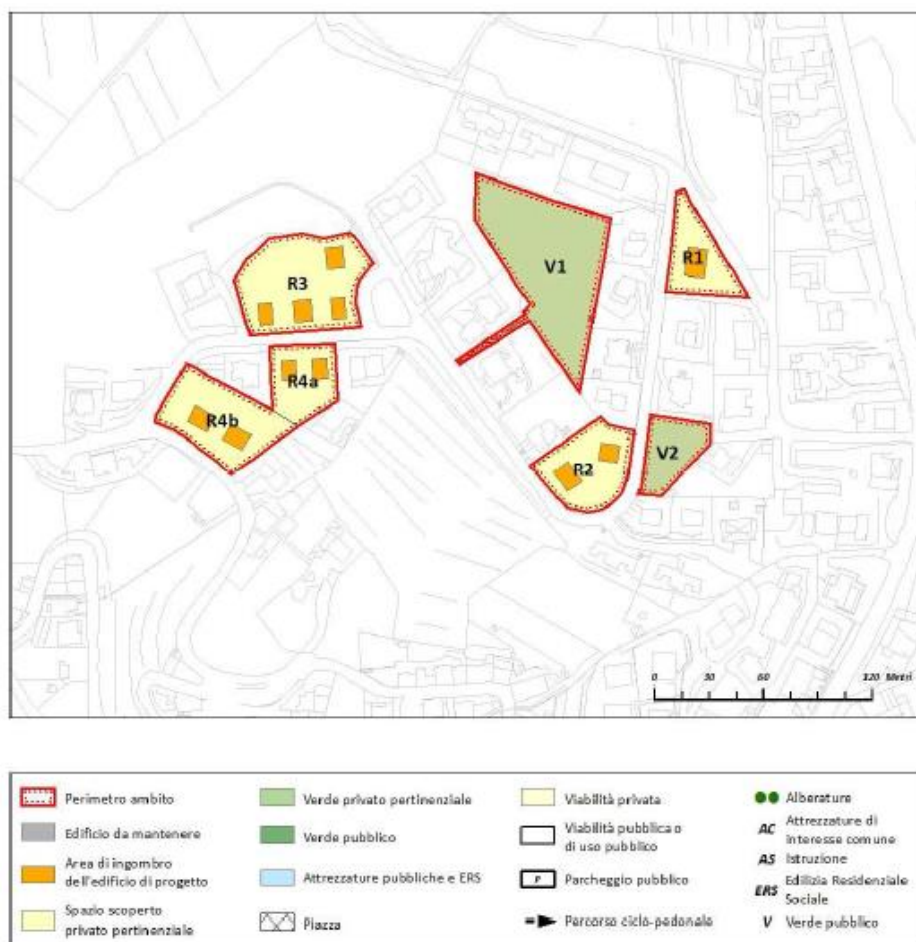


Tav 1 Articolazione del territorio (estratto) – Secondo RU



Perimetro ambito	Verde privato pertinenziale	Viabilità privata	Alberature
Edificio da mantenere	Verde pubblico	Viabilità pubblica o di uso pubblico	Attrezzature di interesse comune
Area di ingombro dell'edificio di progetto	Attrezzature pubbliche e ERS	Parcheggio pubblico	Istruzione
Spazio scoperto privato pertinenziale	Piazza	Percorso ciclo-pedonale	Edilizia Residenziale Sociale
			Verde pubblico

Scheda AT69 - Schema delle trasformazioni –vigente



Scheda AT69 - Schema delle trasformazioni –variato

**AT 69 – MONTORSOLI (stato sovrapposto)****AT 69 – MONTORSOLI (stato sovrapposto)****Trasformazioni ammesse**

Nuova edificazione, nel rispetto delle seguenti disposizioni.

SUL massima	1.300 mq
Utilizzazioni [ripartizione della SUL massima]	
Residenza	100%

Altezza massima dell'edificio: 6,9 m Altezza massima da verificare lungo ogni punto del perimetro dell'edificio assumendo come riferimento alla base la quota del terreno. In caso di sbancamento la quota di riferimento sarà quella risultante dallo sbancamento, mentre in caso di riporto la quota di riferimento sarà quella del terreno ante opera. In conformità al PIT/PPR, gli interventi dovranno comunque essere realizzati in modo da non interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

Distanza minima dai confini: 5 m, e in aderenza.

Distanza minima dalle strade: 5 m, o in allineamento ai fabbricati esistenti.

Collocazione e tipologia: edifici unifamiliari o bifamiliari, con uno o due piani abitabili; eventuali piani interrati o seminterrati saranno da destinare ad autorimessa e/o a locali accessori.

Spazi scoperti: sistemazione finalizzata alla conservazione delle essenze arboree esistenti, del terreno naturale esistente e al contenimento delle parti pavimentate anche se di tipo permeabile. Le rampe di accesso alle autorimesse interrate devono essere, ovunque possibile, comuni a più edifici o a più unità abitative e avere sviluppo planimetrico contenuto. Sistemazione delle aree a verde condominiale con mantenimento delle specie arboree esistenti.

Spazi pubblici / Relazione con il sistema delle qualità

Realizzazione e gestione di un impianto di depurazione al servizio di per almeno 200/250 abitanti equivalenti, anche all'esterno dell'ambito di trasformazione, purché in aree la cui disponibilità sia posta a carico del soggetto attuatore.

La realizzazione di opere esterne correlate all'intervento è interamente a carico del soggetto attuatore ed a scomputo degli oneri dovuti.

In sede di piano attuativo dovrà essere definita la modalità di gestione dell'impianto, che potrà essere anche conferita, previo accordo tra le parti, all'ente gestore competente per il territorio.

Sempre in sede di piano attuativo potranno essere proposte soluzioni tecniche alternative ed equivalenti, fermo restando l'impegno, in caso di monetizzazione, a vincolare allo scopo le somme necessarie.

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.

Edilizia residenziale sociale. Cessione di aree per edilizia residenziale sociale in misura non inferiore al 5% della superficie fondiaria o, in alternativa, corresponsione di un contributo ai sensi dell'art. 63 ter delle Norme generali.

Pericolosità e fattibilità

<u>Pericolosità</u>	<u>Geologica</u>	<u>Idraulica</u>	<u>Sismica</u>
	<u>G3</u>	<u>I2</u>	<u>S4</u>

V1

Fattibilità geologica FG3. Le trasformazioni compatibili con la destinazione a verde sono severamente limitate dalle seguenti condizioni:

- sono ammesse attrezzature comuni (parco giochi) subordinatamente a uno studio geologico-geomorfologico di dettaglio e a condizione che non producano modifiche morfologiche o ostacoli al deflusso delle acque

- per non comprometterne la stabilità non sono ammessi scavi a distanza di m 30 dagli edifici posti a quota superiore.



SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

Variente semplificata al secondo regolamento urbanistico finalizzata all'aggiornamento delle condizioni idrauliche e alle modifiche puntuali degli ambiti di trasformazione

RELAZIONE

	<p><u>Fattibilità idraulica FI2. E' richiesto specifico progetto di regimazione, raccolta e allontanamento in condizioni di sicurezza delle acque superficiali, tenendo conto delle condizioni geomorfologiche della pendice sottostante la via di Belvedere.</u></p> <p><u>Fattibilità sismica FS1. Non sono previste specifiche condizioni per la realizzazione dell'intervento.</u></p>
<u>V2</u>	<p><u>Fattibilità geologica FG3. Le trasformazioni compatibili con la destinazione a verde sono limitate dalle difficoltà di modellamento del pendio e subordinate ad uno studio geologico di dettaglio di verifica di possibili interferenze con gli edifici limitrofi.</u></p> <p><u>Fattibilità idraulica FI2. Nell'ipotesi di modellamento del terreno si richiedono opere di raccolta e regimazione delle acque superficiali.</u></p> <p><u>Fattibilità sismica FS1. Non sono previste specifiche condizioni per la realizzazione dell'intervento.</u></p>
<u>R1</u>	<p><u>Fattibilità geologica FG3. Al fine di limitare gli scavi si ipotizza come soluzione meno impattante l'ubicazione dell'edificio nella parte più elevata del lotto, con accesso dalla viabilità di crinale: si prescrivono indagini geognostiche e geotecniche con almeno 2 stazioni finalizzate al progetto delle opere di consolidamento, delle fondazioni e del contenimento del resede.</u></p> <p><u>Fattibilità idraulica FI2- si richiede la regimazione delle acque superficiali al fine di contrastare l'insorgenza di soliflusione, con recapito nella canaletta di confine.</u></p> <p><u>Fattibilità sismica FS3. Si prescrivono prove geofisiche di superficie a supporto della progettazione</u></p>
<u>R2</u>	<p><u>Fattibilità geologica FG3. Si prescrivono indagini geognostiche e geotecniche su almeno n.2 stazioni di cui una allestita con piezometro finalizzate alla verifica di stabilità e alla individuazione delle opere di consolidamento/contenimento, valutando l' interferenza dell'intervento con la viabilità soprastante e l'edificio adiacente.</u></p> <p><u>Fattibilità idraulica FI2. Si richiedono opere di regimazione e raccolta delle acque superficiali, curando il recapito nel reticolo idrologico esistente a valle.</u></p> <p><u>Fattibilità sismica FS3. Si prescrivono prove geofisiche di superficie a supporto della progettazione</u></p>
<u>R3</u>	<p><u>Fattibilità geologica FG3-FG4</u></p> <p><u>FG3. E' attribuita alla parte di lotto a bassa pendenza: si prescrivono indagini geognostiche e geotecniche su almeno n.3 stazioni di cui n. 2 attrezzate con piezometro e n1 per monitoraggio inclinometrico, con raggiungimento del substrato in posto: su gli esiti delle indagini e dei monitoraggi si baseranno progettazione delle strutture di fondazione, bonifiche dei terreni ed eventuali opere provvisoriale in fase di cantiere.</u></p> <p><u>FG4. E' attribuita alla parte di monte del lotto dove sono ammessi unicamente interventi di gestione del verde senza opere edilizie e senza modifiche morfologiche.</u></p> <p><u>Fattibilità idraulica FI2. Si richiedono opere di raccolta e regimazione delle acque superficiali.</u></p> <p><u>Fattibilità sismica FS3. Sono prescritte indagini sismiche di superficie di supporto alla progettazione con individuazione dello spessore delle coperture e profondità del substrato e una prova Down-Hole in foro.</u></p>



R4

FS2

Fattibilità geologica FG3. Sono prescritte indagini geologiche e geognostiche, con almeno n.1 sondaggio attrezzato con piezometro per ciascun edificio, finalizzate alla progettazione strutturale e, previa verifica delle interferenze con gli edifici esistenti e della stabilità degli scavi (lotto b), finalizzate alla progettazione di opere di contenimento.

Fattibilità idraulica FI2. Si richiede un progetto complessivo di regimazione e raccolta delle acque superficiali, tenendo conto del reticolo esistente.

Fattibilità sismica FS3. Sono prescritte indagini sismiche di superficie di supporto alla progettazione con individuazione dello spessore delle coperture e profondità del substrato

Vincoli e condizioni ambientali

Vincolo paesaggistico

Classe acustica III_FF

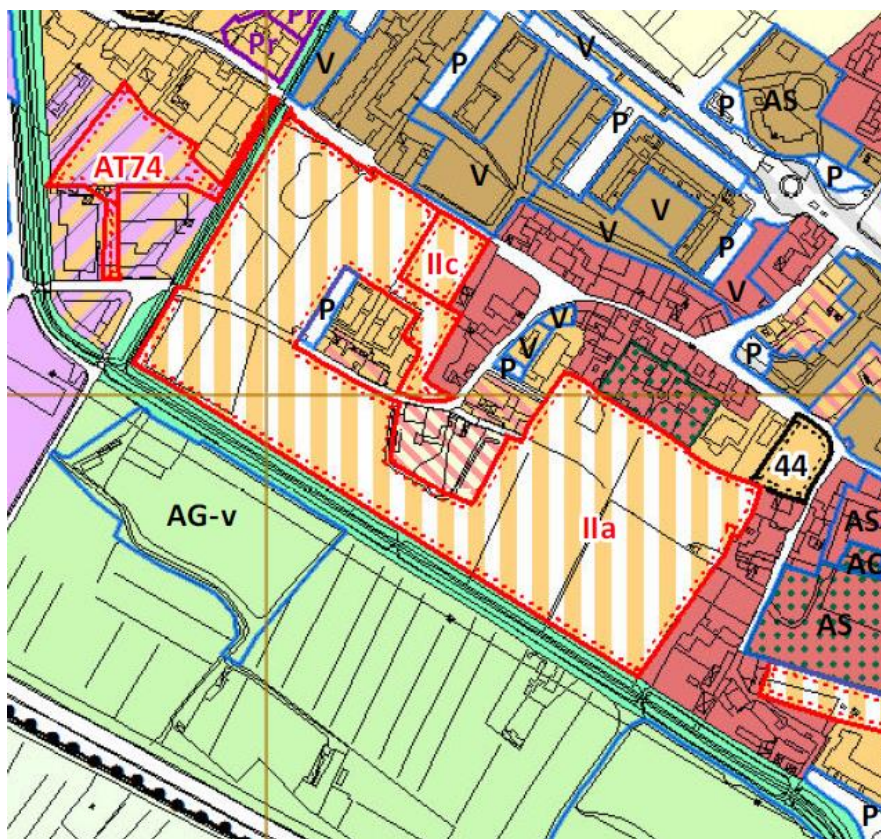
Presenza o contiguità con aree di protezione della natura.

Ai sensi del PIT/PPR gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi nel rispetto delle seguenti condizioni:

- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili;
- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;
- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.
- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.

AUNC IIa via Scardassieri

La variante in oggetto consiste nella modifica del tracciato della viabilità pubblica o di uso pubblico interna all'area, resasi necessaria a seguito di quanto emerso in sede di conferenza di servizi per l'approvazione del piano attuativo, allo scopo di soddisfare le prescrizioni del Codice della Strada. La variante inoltre prevede l'eliminazione dell'obbligo di realizzazione degli attraversamenti del Canale di Cinta ritenuti non necessari nel parere espresso dal Consorzio di Bonifica. Rimangono inalterati tutti gli altri obblighi e i parametri dimensionali. Viene aggiornata la fattibilità geologico-idraulica ai sensi della LR 41/2018.



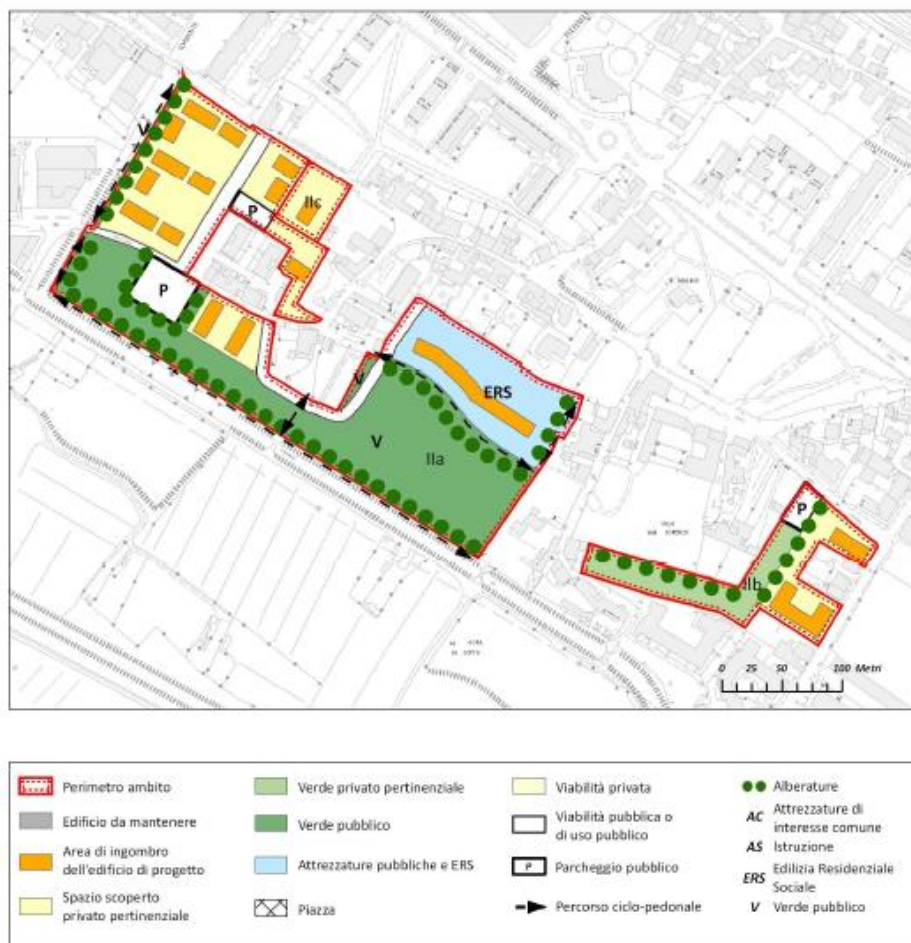
Tav. 1 Articolazione del territorio (estratto) – Secondo RU – AUNCIIA



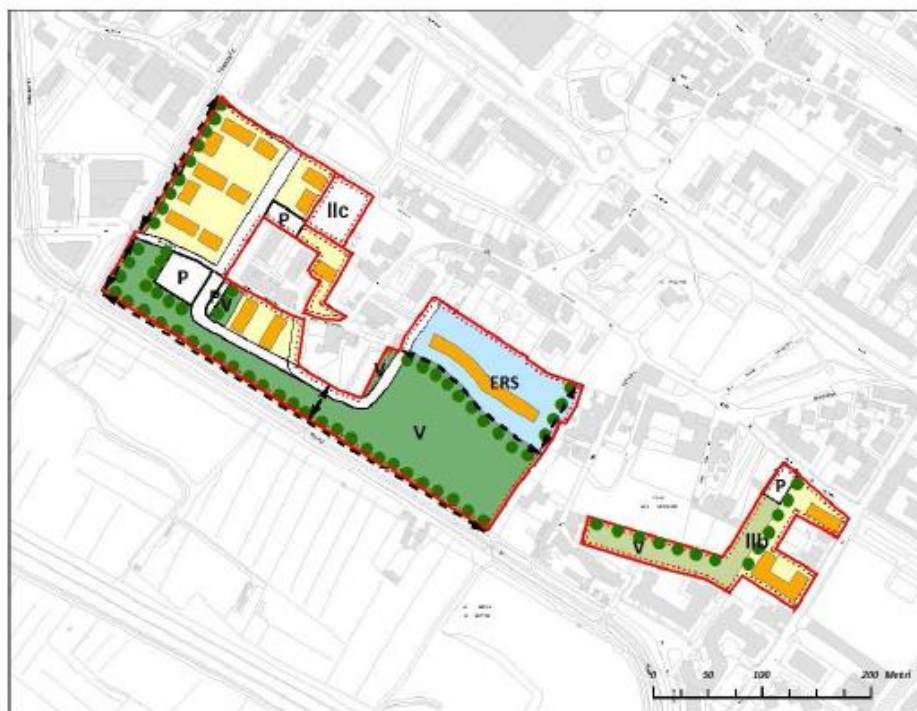
SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

Variante semplificata al secondo regolamento urbanistico finalizzata all'aggiornamento delle condizioni idrauliche e alle modifiche puntuali degli ambiti di trasformazione

RELAZIONE



Scheda AUNCIIA - Schema delle trasformazioni - stato vigente



Perimetro ambito	Verde privato pertinenziale	Viabilità privata	Alberature
Edificio da mantenere	Verde pubblico	Viabilità pubblica o di uso pubblico	Attrezzature di interesse comune
Area di ingombro dell'edificio di progetto	Attrezzature pubbliche e ERS	Parcheggio pubblico	Istruzione
Spazio scoperto privato pertinenziale	Piazza	Percorso ciclo-pedonale	Edilizia Residenziale Sociale
			Verde pubblico

Scheda AUNCIIA - Schema delle trasformazioni - stato variato

**AUNC IIa – VIA SCARDASSIERI (stato sovrapposto)****Trasformazioni ammesse**

Nuova edificazione, subordinata alla cessione e realizzazione degli spazi pubblici indicati nella scheda, nel rispetto delle seguenti disposizioni:

SUL massima (*)	11.600 mq
------------------------	-----------

Utilizzazioni [ripartizione della SUL massima]

Residenza libera	fino a 6.570 mq
Residenza convenzionata (**)	minimo 4.530 mq
Attività produttive a carattere diffuso <u>(commercio al dettaglio)</u>	minimo 500 mq

(*) Non comprende la SUL destinata a edilizia residenziale sociale

(**) di cui almeno 1.500 mq con formule innovative di accesso alla casa

Altezza massima dell'edificio: 7,5 m per gli edifici adiacenti il parco e il parcheggio pubblico; 12 m per gli altri edifici;
Collocazione e tipologia: concentrazione prevalente dell'edificazione nella parte ovest dell'area, con realizzazione di edifici in linea, schiera o villino.

Spazi scoperti: sistemazione nel rispetto delle disposizioni dell'art. 16 – Aree urbane recenti delle Norme generali. Organizzazione della maglia stradale, dei lotti e degli allineamenti prevalenti degli edifici in parallelo ai confini ovest e sud dell'Ambito.

Spazi pubblici / Relazione con il sistema delle qualità

Sistemazione a verde pubblico delle fasce lungo il canale Gavine e lungo il canale di Cinta Occidentale, con sistemazione dei percorsi pedonali lungo le marezzane dei canali.

Realizzazione del percorso ciclo-pedonale di collegamento tra Villa San Lorenzo e il parco del nuovo Cimitero, all'interno dell'ambito, sistemando i tratti all'esterno dell'ambito lungo la viabilità pubblica.

Demolizione degli attraversamenti del Canale di Cinta e ricostruzione di almeno due ponti ciclo-pedonali;

Mantenimento della viabilità esistente e dei muri storici che la delimitano, sistemando la pavimentazione con caratteristiche coerenti con quelle della viabilità nelle aree urbane storiche.

Cessione dell'area scoperta tra via Scardassieri e via Battilana (Ilc), da destinare a edilizia residenziale sociale e verde pubblico, realizzando i collegamenti pedonali e carrabili necessari per assicurare l'accessibilità all'area.

Spazi pubblici interni all'ambito

Verde pubblico	25.000 mq
Parcheggi pubblici	2.400 mq
Area destinata a edilizia residenziale sociale (ERS)	9.000mq

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.

Nell'area destinata a residenza sociale, ammessa la nuova edificazione, nel rispetto delle seguenti disposizioni:

SUL massima: 3.000 mq.

Altezza dell'edificio: 7,5 m.

Collocazione e tipologia: edificio in linea, il cui sviluppo deve seguire l'andamento del limite delle coltivazioni, attualmente segnato da una siepe.

Utilizzazioni compatibili: edilizia residenziale sociale.

Pericolosità e fattibilità

Pericolosità	<u>Geologica</u> G2	<u>Idraulica</u> I2*/P1 -P2	<u>Sismica</u> S2
<u>Fattibilità geologica</u>	FG3	<u>In fase di Piano attuativo si ritengono adeguate le indagini</u>	



		<p><u>geognostiche e sismiche disponibili dai precedenti studi; sulla scorta di adeguato numero di analisi geotecniche di laboratorio e in situ, tabelle e sezioni è altresì acquisita la ricostruzione del modello terreno/strutture per gli aspetti geologici e geotecnici, sismici e idrogeologici. In fase di progettazione per ogni edificio tale modello sarà utilizzabile, previa esecuzione di eventuali indagini integrative, come riferimento per la progettazione delle strutture e per la esecuzione delle operazioni di cantiere come scavi e drenaggi.</u></p> <p><u>-In fase di progettazione definitiva di ciascun edificio le indagini dovranno essere integrate e conformi alla classe IV dell'art.7 della DCR 36/r/2009.</u></p>
<u>Fattibilità idraulica</u>	FI3	<p><u>FI3. Per gli interventi edilizi ricadenti nel perimetro di pericolosità I2* la norma vigente richiede un rialzamento degli edifici di m 0,30 a prevenzione del rischio di malfunzionamento della fognatura pubblica. La quota di riferimento per il calcolo della sopraelevazione sarà precisata per ciascuna area in fase di progettazione.</u></p> <p><u>FI3. gli interventi edilizi ricadenti nel perimetro di pericolosità P2 sono realizzabili mediante opere di rialzamento soprabattente oltre franco di sicurezza di m 0,30.</u></p> <p><u>- la 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.</u></p> <p><u>- la misura del rialzamento è pari al battente ossia m 0,25 oltre franco idraulico per complessivi m 0,60</u></p> <p><u>Per parcheggi e viabilità si dovrà verificare che non sia superato il rischio medio R2, tenendo presente che i battenti sono inferiori a m 0,25. Se necessario dovranno essere previste misure preventive per disciplinare l'utilizzo in caso di eventi alluvionali (allarmi della Protezione Civile)</u></p> <p><u>Su tutta l'area le modalità compensative alla riduzione di permeabilità nel loro complesso dovranno garantire la compatibilità del recapiti delle acque di pioggia con l'officiosità idraulica del recettore e saranno oggetto di specifica relazione idraulica.</u></p> <p><u>Entro 180 giorni dal rilascio del titolo abilitativo dovrà essere aggiornato il Piano comunale di protezione civile, prevedendo apposite misure per la gestione del rischio di alluvione in area presidiata da sistemi arginali.</u></p>
<u>Fattibilità sismica</u>	FS2	<p><u>In fase di progettazione di ciascun edificio saranno eseguite integrazioni di indagini ai sensi del DPGR 36/2009 la valutazione dell'azione sismica deve essere supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale; al fine di prevenire l'eventuale insorgenza di fenomeni di risonanza terreno/struttura, si dovrà valutare inoltre la</u></p>



SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

Variante semplificata al secondo regolamento urbanistico finalizzata all'aggiornamento delle condizioni idrauliche e alle modifiche puntuali degli ambiti di trasformazione

RELAZIONE

combinazione fra frequenza fondamentale del terreno e periodo proprio degli edifici.

Rispetto delle disposizioni di legge relative alle fasce di larghezza di 10 metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua.

Ulteriori obblighi

Per le finalità indicate nel paragrafo 3.2.2, lettera h del Regolamento regionale 53/R/2011, l'intervento concorre alla realizzazione delle opere per la messa in sicurezza idraulica dell'area di Sesto Fiorentino indicate negli studi idrogeologico-idraulici allegati al Regolamento urbanistico, in proporzione all'entità delle trasformazioni. I relativi obblighi sono specificati con successivi atti.

Vincoli e condizioni ambientali

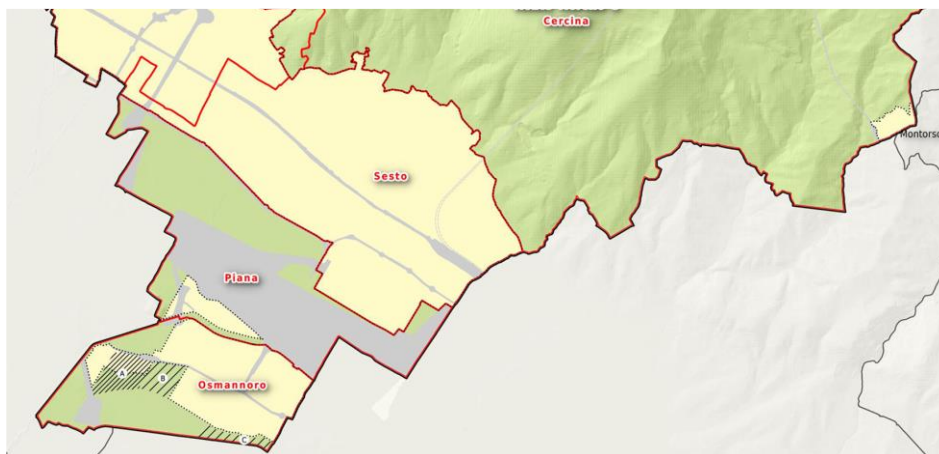
Classe acustica III-IV.

Presenza di elettrodotti.



PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

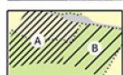
La presente variante ha per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato come definito Piano Strutturale intercomunale.



Perimetro delle UTOE



Perimetro del territorio urbanizzato



Previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato definite in conferenza di copianificazione



Territorio rurale



Territorio urbano



Sistema infrastrutturale

Estratto dal Piano Strutturale- intercomunale. T2 - Carta della Strategia



DIMENSIONAMENTO

Le modifiche che vengono apportate al 2° RU con questa variante non producono effetti sul dimensionamento massimo ammissibile in quanto riconfermano o diminuiscono le quantità già assentite con il Regolamento Urbanistico vigente.

Non si alterano pertanto i valori complessivi riportati nella seguente tabella estratta dalla "VAS-Rapporto ambientale" del Regolamento Urbanistico vigente per gli ambiti residenziali.

Tabella 3.2 - Dimensionamento del secondo Regolamento urbanistico

UTOE/ Tipo/ Funzione	SUL (mq)	Potenzialità PS	Previsione 1RU	Quantità realizzate (*)	Previsione 2R /di cui ERP+ERS	Residuo=PS-1RU -2RU
SESTO/ AUNC/ Residenza		139.385	85.515	68.665	46.555 / 8.830	24.165
SESTO/ AT/ Residenza		85.590	71.305	45.761	24.460 / 5.900	15.369
MONTECORVENE/ AT/ Residenza		2.000	1.600	0	1.300	1.300
TOTALE residenza		226.975	158.420	114.426	72.315/ 14.730	40.234
SESTO/ AUNC/ Produttivo in senso stretto		3.000	3.000	0	0	3.000
SESTO/ AT/ Produttivo in senso stretto		41.200	30.600	30.600	0	10.600
OSMANNORO/ AUNC/ Produttivo in senso stretto		143.170	52.500	0	80.000	63.170
OSMANNORO/ AT/ Produttivo in senso stretto		62.580	51.000	6.700	54.130	1.750
TOTALE produttivo in senso stretto		249.950	137.100	37.300	134.130	78.520
SESTO/ AUNC/ Produttivo a carattere diffuso		122.165	37.335	33.800	7.505	80.860
SESTO/ AT/ Produttivo a carattere diffuso		39.678	15.970	724	7.600	31.354
OSMANNORO/ AUNC/ Produttivo a carattere diffuso		95.470	75.000	0	57.000	38.470
OSMANNORO/ AT/ Produttivo a carattere diffuso		41.720	34.650	0	29.820	11.900
TOTALE produttivo a carattere diffuso		299.033	162.955	34.524	101.925	162.584
SESTO/ AUNC/ Commerciale		9.000	9.000	0	0	9.000
OSMANNORO/ AUNC/ Commerciale		59.660	30.000	0	12.000	47.660
OSMANNORO/ AT/ Commerciale		23.650	20.950	0	18.470	5.180
TOTALE commerciale		92.310	59.950	0	30.470	61.840

(*) Comprendono gli interventi:

- in attuazione del Prg vigente prima dell'approvazione del 1RU;
- in variante ai piani particolareggiati vigenti;
- per le nuove costruzioni previste dal 1 Ru
- di trasformazione del patrimonio edilizio esistente

Considerato che il Piano Strutturale Intercomunale definisce il dimensionamento massimo ammissibile in conformità alla LR 65/2014, occorre fare un'equivalenza tra le categorie del Regolamento Urbanistico e quelle del PS-i:



<i>Regolamento Urbanistico</i>	<i>Piano Strutturale intercomunale</i>
Residenziale	Residenziale
Attività produttive a carattere diffuso	Direzionale e di servizio
	Turistico- ricettiva
Attività produttive a carattere diffuso e Media struttura di vendita	Commerciale al dettaglio
Attività produttive in senso stretto	Commerciale all'ingrosso e depositi
	Industriale -artigianale

I prelievi dal Piano Strutturale intercomunale saranno oggetto di monitoraggio e considerati in sede di redazione del Piano Operativo Comunale.

PS-i Dimensionamento - UTOE Osmannoro

Dimensioni massime

Categorie funzionali di cui all'art. 99 l.r. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
				Subordinate a conferenza di copianificazione			Non subordinate a conferenza di copianificazione
	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione
RESIDENZIALE							
INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	85.400	110.000	195.400	130.000			
DIREZIONALE E DI SERVIZIO							
COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI							
COMMERCIALE AL DETTAGLIO	8.000	17.000	25.000	20.000			
TURISTICO - RICETTIVA	10.000	20.000	30.000	15.000			
TOTALI	103.400	147.000	250.400	165.000			



SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

Variente semplificata al secondo regolamento urbanistico finalizzata all'aggiornamento delle condizioni idrauliche e alle modifiche puntuali degli ambiti di trasformazione

RELAZIONE

PS-i Dimensionamento - UTOE Monte Morello e Cercina

Dimensioni massime

Categorie funzionali di cui all'art. 99 l.r. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
				Subordinate a conferenza di copianificazione			Non subordinate a conferenza di copianificazione
	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione
RESIDENZIALE	2.000		2.000				
INDUSTRIALE – ARTIGIANALE							
DIREZIONALE E DI SERVIZIO							
COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI							
COMMERCIALE AL DETTAGLIO							
TURISTICO - RICETTIVA							
TOTALI	2.000		2.000				

PS-i Dimensionamento - UTOE Sesto Fiorentino

Dimensioni massime

Categorie funzionali di cui all'art. 99 l.r. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
				Subordinate a conferenza di copianificazione			Non subordinate a conferenza di copianificazione
	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione
RESIDENZIALE	60.000	45.000	105.000				
INDUSTRIALE – ARTIGIANALE							
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	105.000	73.500	178.500				
COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI							
COMMERCIALE AL DETTAGLIO	12.000	3.000	15.000				
TURISTICO - RICETTIVA	10.000	20.000	30.000				
TOTALI	187.000	141.500	328.500				



COERENZA CON GLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE

È già stato in precedenza evidenziato il carattere a livello locale della variante la quale non comporta sostanziali modifiche a livello urbanistico delle aree interessate. Non vi è infatti incremento di SUL rispetto alle attuali previsioni.

La modifica delle previsioni urbanistiche contenute nella variante è circoscritta ai singoli ambiti di trasformazione e non ha influenza rispetto le verifiche di coerenza interna e esterna già operate dal RU vigente in quanto le previsioni di destinazione sono sostanzialmente riconfermate.

Occorre comunque evidenziare che dall'approvazione del Regolamento Urbanistico sono intercorse le seguenti modifiche che riguardano la pianificazione sovraordinata:

- *Atto di integrazione del piano di indirizzo territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico. Approvazione ai sensi dell'articolo 19 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) con Deliberazione Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37*
- *approvazione del Piano Strutturale intercomunale dei comuni di Calenzano e Sesto Fiorentino con Deliberazione CC n. 35 del 11 aprile 2019. Il Piano non ancora efficace è stato conformato al PIT con valenza di piano paesaggistico nella seduta conclusiva della conferenza del 7 giugno 2019.*

Come precisato nell'art. 6 delle Norme del PS-i, tale strumento recepisce le individuazioni e la disciplina delle invarianti strutturali I e II del PIT/PPR, senza ulteriori declinazioni e specifica le individuazioni e la disciplina delle invarianti strutturali III e IV del PIT/PPR, con riferimento ai sistemi e alle componenti individuati nella Carta dello Statuto.

Nell'Abaco delle invarianti sono raccolti i contenuti descrittivi, analitici e normativi del PIT/PPR, così come specificati dal PS-i. Tali riferimenti hanno un carattere vincolante per la definizione dei POC e degli altri strumenti di pianificazione urbanistica.

Operando pertanto la verifica degli obiettivi del Piano Strutturale intercomunale si può considerare verificata anche la coerenza con il PPR in quanto nell'elaborato Abaco delle invarianti strutturali vengono riportati i contenuti descrittivi, analitici e normativi derivanti dal Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Toscana (PIT/PPR), e costituisce lo strumento conoscitivo e il riferimento tecnico-operativo per l'elaborazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, così come specificato nella Disciplina di Piano del PS-i.

Il documento traduce infatti alla scala del PS-i le indicazioni dell'abaco regionale relative ai morfotipi delle tre invarianti strutturali seguenti:



MORFOTIPO	INVARIANTE
Morfotipi ecosistemici	I - I caratteri ecosistemici del paesaggio
Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee	III - Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali
Morfotipi rurali	IV - I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali

Per ciascuna “famiglia” di morfotipi (ecosistemici, urbani e rurali) sono stati analizzati e riportati i riferimenti al PIT/PPR e i rispettivi valori normativi e criteri di individuazione in una scheda per ogni singolo morfotipo, contenente descrizione, lettura di valori, criticità e indicazioni per le azioni, assieme alle modalità di individuazione del morfotipo stesso alla scala comunale.

Le indicazioni per le azioni hanno valore di obiettivi generali secondo la disciplina regionale, in quanto “[...] costituiscono il riferimento generale per il perseguimento delle finalità di tutela e valorizzazione previste per ciascuna invariante strutturale” (Disciplina di piano, art. 4, c.2, lettera a).

Per quanto riguarda i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee, le indicazioni per le azioni corrispondono a obiettivi specifici che integrano gli obiettivi di qualità delle schede d'ambito paesaggistico (Disciplina di Piano, art. 4 c.2 lett. c).

In riferimento agli ambiti di trasformazione At46 - via Pavese e At 15 - via della Gora disciplinati dall'art.21 delle Norme del PS-i, tali aree ricadono in Aree urbane consolidate ovvero parti del territorio urbano, prevalentemente residenziali, in cui l'impianto urbanistico (definito dalla rete viaria, dall'assetto degli spazi pubblici e dalla conformazione dell'edificato) ha caratteri compiuti e consolidati.

Gli interventi previsti dalla variante rispettano l'articolazione, la disciplina, le trasformazioni ammesse e gli usi compatibili dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee TR2 in coerenza con le indicazioni dell'Abaco delle invarianti.



SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

Variante semplificata al secondo regolamento urbanistico finalizzata all'aggiornamento delle condizioni idrauliche e alle modifiche puntuali degli ambiti di trasformazione

RELAZIONE

T.R.2. Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto

<p>Estratto da tavola Statuto</p> 	<p>Descrizione e criteri di individuazione: tessuti a medio/alta densità, tipici delle espansioni degli anni '50-'70, organizzati in isolati aperti con cortina edilizia discontinua ed edifici isolati su lotto, circondati da spazi di pertinenza talvolta privati e recintati, talvolta semi privati ed in relazione con la strada. Tali tessuti quando sono collocati in diretto contatto con i tessuti storici o con i tessuti ad isolati chiusi mantengono una discreta regolarità nella geometria degli isolati, con chiara gerarchizzazione dei tracciati viari e ritmo piuttosto costante di assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna. Se invece sono localizzati in aree periurbane i lotti residenziali isolati concorrono ad una perdita di uniformità e regolarità nell'urbanizzazione.</p>
<p>Estratto Abaco PIT/PPR</p> 	<p>Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale: rapporto con la strada non diretto, ma mediato dagli spazi di pertinenza. Gli spazi di pertinenza dei singoli lotti concorrono ad una buona dotazione in quantità di spazi aperti, ma la qualità è talvolta scarsa, e spesso tali spazi sono pavimentati o adibiti a parcheggio. Netta prevalenza di funzioni residenziali, con esigue quote di servizi alla scala di quartiere. Presenza di edifici specialistici.</p> <p>Tipo edilizio prevalente: edificio pluripiano di differenti altezze. Nei centri di maggiori dimensioni sono presenti anche edifici a torre di considerevoli altezze, nei centri minori invece l'altezza media si attesta intorno ai tre-quattro piani.</p> <p>Collocazione e margini: tali tessuti sono posizionati in prossimità della città storica come seconda corona di espansione. Nei centri urbani principali sono a contatto con i tessuti ad isolato chiuso, mentre nei centri minori spesso sono a diretto contatto con la città storica. Tale tessuto è riscontrabile anche in casi di espansioni lineari e in aree periurbane o di confine. Il margine è prevalentemente rappresentato da una strada secondaria che divide il tessuto da ulteriori tipi di urbanizzazione o direttamente dal territorio aperto.</p> <p>Note specifiche: I perimetri del TR2 sono stati individuati riprendendo le "Aree urbane recenti" individuate nei rispettivi regolamenti urbanistici vigenti di Calenzano e Sesto Fiorentino. Successivamente sono state deperimetrate da tale tipologia i tessuti TR1 e TR4.</p>

T.R.2. Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto

Valori / Opportunità	Criticità	Obiettivi specifici
<p>Affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto:</p> <ul style="list-style-type: none">• continuità visiva con i centri storici (Sesto Fiorentino e Calenzano), con gli ambiti di pertinenza (Calenzano Alto), con i parchi delle ville storiche (Sesto);• continuità con i corridoi ecologici nel territorio urbano e connessione funzionale mediante la rete di percorsi ciclopeditoni. <p>Spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate:</p> <ul style="list-style-type: none">• presenza di aree aperte utilizzabili per la strutturazione di una rete di spazi pubblici. <p>Spazio pubblico e servizi:</p> <ul style="list-style-type: none">• struttura ad isolati con tracciati viari ben gerarchizzati e ritmo piuttosto costante di assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna, utile base per strutturare un'efficiente rete di percorsi ciclo/ pedonali e spazi pubblici. <p>Qualità urbana e dell'architettura:</p> <ul style="list-style-type: none">• tessuto riconoscibile strutturato in isolati.	<p>Affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto:</p> <ul style="list-style-type: none">• in alcuni casi contatto diretto con piattaforme produttive. <p>Spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate:</p> <ul style="list-style-type: none">• in alcuni casi, le aree aperte ad uso pubblico o semipubblico (marciapiedi, parcheggi, slarghi) non sono adeguatamente configurate. <p>Spazio pubblico e servizi:</p> <ul style="list-style-type: none">• dotazione di spazi pubblici assente e/o non sempre adeguata, sia per dotazione che per qualità. <p>Qualità urbana e dell'architettura:</p> <ul style="list-style-type: none">• omologazione delle architetture con l'impiego di tipologie edilizie, elementi costruttivi e materiali standardizzati e decontestualizzati;• in alcuni casi, presenza di edifici o elementi di recente costruzione disomogenei o addirittura contrastanti, per dimensioni e collocazione.	<p>Conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici</p> <ul style="list-style-type: none">• Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità.• Conferire dimensione urbana ai tessuti insediativi realizzando nuove centralità, recuperando l'edilizia e lo spazio pubblico.• Sistemazione dei punti di contatto con le piattaforme produttive, per mitigare l'impatto di queste ultime.

L'ambito At 53 disciplinato dall'art. 22 delle Norme del PS-i, ricade in Aree produttive, ovvero parti del territorio in cui l'impianto urbanistico (definito dalla rete viaria, dall'assetto degli spazi pubblici e dalla conformazione dell'edificato) è specializzato per la produzione di beni e servizi alle imprese. Gli interventi ammessi devono concorrere al superamento delle criticità e al raggiungimento degli obiettivi di qualità relativi ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee TPS2.

Gli interventi previsti dalla variante rispettano l'articolazione, la disciplina, le trasformazioni ammesse e gli usi compatibili dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee TPS2 in coerenza con le indicazioni dell'Abaco delle invarianti.



SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

Variente semplificata al secondo regolamento urbanistico finalizzata all'aggiornamento delle condizioni idrauliche e alle modifiche puntuali degli ambiti di trasformazione

RELAZIONE

T.P.S.2 Tessuto a piattaforme produttive, commerciali, direzionali

Estratto da tavola Statuto	<p><i>Descrizione e criteri di individuazione:</i> piattaforme di grandi dimensioni formate da tessuto produttivo, commerciale e direzionale discontinuo ad alta densità, con maglia strutturata secondo un reticolo geometrico di strade di accesso ai singoli lotti. In prevalenza interventi prevalentemente pianificati e giustapposti al contesto territoriale di riferimento. Talvolta si verifica la presenza di lotti residenziali isolati inglobati. Tessuti in netta discontinuità con il tessuto urbano e/o aperto circostante.</p> <p><i>Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale:</i> rapporto con la strada mediato dagli spazi di pertinenza recintati e prevalentemente pavimentati adibiti a funzioni complementari alla produzione. Destinazione produttiva, commerciale e per servizi. Carenza/assenza di spazi pubblici, fatto salvo i piazzali adibiti a parcheggio. Presenza di servizi legati ai lavoratori che gravitano nell'area e talvolta attività legate al tempo libero.</p> <p><i>Tipo edilizio prevalente:</i> tipo edilizio prevalente del grande capannone prefabbricato, isolato su lotto e arretrato rispetto al fronte stradale.</p> <p><i>Collocazione e margini:</i> tessuto localizzato generalmente all'esterno dei nuclei abitati, in località strategiche della rete infrastrutturale (in prossimità di svincoli, raccordi, nodi di scambio intermodale, ecc), prevalentemente in zone di pianura, fluviali o costiere (prevalentemente per i settori siderurgico e chimico). Talvolta al margine di centri abitati. Il margine è netto, non esistono relazioni di alcun tipo né con la città né il territorio aperto.</p> <p><i>Note specifiche:</i> rientrano tra le "Aree produttive" individuate nei RU vigenti. Caratterizzate dall'alta densità di edifici produttivo/commerciale/direzionali e da isolati organizzati in grandi piattaforme, organizzate secondo un reticolo geometrico regolare.</p>
Estratto Abaco PIT/PPR	

T.P.S.2 Tessuto a piattaforme produttive, commerciali, direzionali

Valori / Opportunità	Criticità	Obiettivi specifici
<p><i>Affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto:</i></p> <ul style="list-style-type: none">possibilità di progettare paesaggisticamente il margine per mitigare il rapporto visivo e funzionale con il contesto. <p><i>Spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate:</i></p> <ul style="list-style-type: none">presenza di spazi aperti interclusi o aree dismesse, anche se nella maggior parte degradati, che possono costituire un'utile occasione per interventi di rigenerazione urbana. <p><i>Spazio pubblico e servizi:</i></p> <ul style="list-style-type: none">presenza di ampie superfici adibite a parcheggio. <p><i>Qualità urbana e dell'architettura:</i></p> <ul style="list-style-type: none">potenzialità energetiche delle coperture e degli spazi di servizio.	<p><i>Affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto:</i></p> <ul style="list-style-type: none">alto impatto paesistico e visivo sull'intorno urbano e rurale-naturale dato dalle dimensioni dell'insediamento, dalla banalizzazione delle architetture, dalla casualità delle localizzazioni;alterazione della percezione dello spazio aperto della campagna e occlusione della visibilità per la presenza di vasti fronti di capannoni;contiguità con zone di particolare interesse paesaggistico/ambientale comprese nel Parco della Piana, e in aree ZCS e ZPS (Sesto Fiorentino, Osmannoro);depauperamento delle risorse ambientali e del paesaggio, in particolare lungo i corridoi ecologici nel territorio urbano;presenza di degrado e inquinamento ambientale;margini degradati costituiti prevalentemente da assi stradali. <p><i>Spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate:</i></p> <ul style="list-style-type: none">alto consumo di suolo dovuto a lotti recintati di grandi dimensioni, con spazi di servizio all'attività prevalentemente impermeabilizzati. <p><i>Spazio pubblico e servizi:</i></p> <ul style="list-style-type: none">carenza e scarsa qualità degli spazi aperti pubblici e insufficiente connessione con la trama di spazi pubblici urbani. <p><i>Qualità urbana e dell'architettura:</i></p> <ul style="list-style-type: none">tipologie edilizie con strutture seriali prefabbricate, prive di relazioni con il contesto e di qualità architettonica.	<p>Riqualificare le piattaforme produttive ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo, il territorio aperto e la città</p> <ul style="list-style-type: none">Prevedere piani e interventi di inserimento paesaggistico (ridisegno dei margini, schermature, barriere antirumore, ecc) e progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di mitigazione paesistica.Attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali e riqualificare lo spazio aperto interno al tessuto produttivo.Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc).

In riferimento agli ambiti di trasformazione AT 69 Montorsoli, disciplinato dall'art. 21 delle Norme del PS-i, l'area ricade in Aree urbane consolidate ovvero parti del territorio urbano, prevalentemente residenziali, in cui l'impianto urbanistico (definito dalla rete viaria, dall'assetto degli spazi pubblici e dalla conformazione dell'edificato) ha caratteri compiuti e consolidati.

Gli interventi previsti dalla variante rispettano l'articolazione, la disciplina, le trasformazioni ammesse e gli usi compatibili dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee TR5 in coerenza con le indicazioni dell'Abaco delle invarianti.

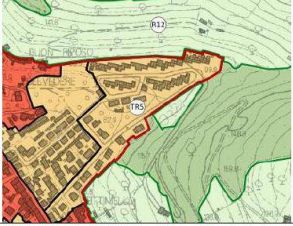
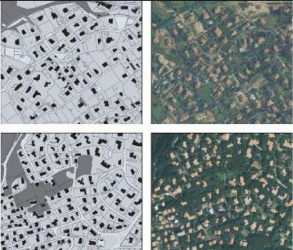


SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

Variente semplificata al secondo regolamento urbanistico finalizzata all'aggiornamento delle condizioni idrauliche e alle modifiche puntuali degli ambiti di trasformazione

RELAZIONE

T.R.5. Tessuto puntiforme

<p>Estratto da tavola Statuto</p> 	<p><i>Descrizione e criteri di individuazione:</i> tessuti a bassa densità, localizzati ai margini dei nuclei urbani, caratterizzati da edifici mono e bifamiliari, o comunque edifici pluripiano di modeste altezze, isolati su lotto e circondati da pertinenze private liberamente sistemate a verde o pavimentate e separate da recinzioni di vario genere. La formazione di tali tessuti avviene prevalentemente per addizioni singole con debole o assente organizzazione in isolati e con parziale o assente gerarchizzazione dei percorsi viari.</p> <p><i>Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale:</i> rapporto con la strada non diretto ma mediato dagli spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati. Totale prevalenza di funzioni residenziali e assenza di spazi pubblici e di servizi.</p> <p><i>Tipo edilizio prevalente:</i> edifici mono e bifamiliari, isolati su lotto o a schiera, talvolta edifici pluripiano di modeste altezze isolati su lotto.</p> <p><i>Collocazione e margini:</i> tale tessuto è collocato prevalentemente in aree periurbane, al confine degli insediamenti. Il margine non è chiaramente definito, talvolta è totalmente assente e al massimo è rappresentato da una strada secondaria che divide il tessuto dal territorio aperto.</p>
<p>Estratto Abaco PIT/PPR</p> 	<p><i>Note specifiche:</i> aree residenziali periferiche caratterizzate da bassa densità edilizia, caratterizzate da case a schiera e villette (con soglia di altezza degli edifici fino 2 piani e sottotetto). Margini degli isolati non definiti o assenza di isolati.</p>

T.R.5. Tessuto puntiforme

Valori / Opportunità	Criticità	Obiettivi specifici
<p><i>Affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto:</i></p> <ul style="list-style-type: none">persistenza di caratteri rurali/naturali sui margini e in alcune aree intercluse nel tessuto;presenza di varchi visivi ed affacci diretti sul territorio aperto;continuità visiva e percettiva con i centri storici (Settimello, La Chiusa, Legri e Le Croci);connessione con la viabilità storica/vicinale/rete della sentieristica del territorio aperto collinare (Settimello, La Chiusa, Legri Le Croci, Montorsoli). <p><i>Spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate:</i></p> <ul style="list-style-type: none">presenza di aree intercluse non edificate, talvolta verdi o ancora coltivate, e di aree pertinenziali parzialmente verdi. <p><i>Spazio pubblico e servizi:</i></p> <ul style="list-style-type: none">viabilità principale leggibile;presenza di aree aperte come slarghi e parcheggi potenzialmente utili nella strutturazione di una rete di spazi pubblici. <p><i>Qualità urbana e dell'architettura:</i></p> <ul style="list-style-type: none">alta dotazione di spazi verdi;la struttura minuta e ripetitiva, anche se stilisticamente eterogenea e con dislivelli qualitativi, rende il tessuto riconoscibile.	<p><i>Affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto:</i></p> <ul style="list-style-type: none">retri urbani di scarsa qualità e/o degradati. <p><i>Spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate:</i></p> <ul style="list-style-type: none">presenza di aree residuali libere intercluse al tessuto edificato, talvolta verdi o ancora coltivate, ma in situazioni di degrado e assenza di adeguata manutenzione;trasformazione del profilo del terreno con ingenti interventi di sbancamento o movimento di terra per la realizzazione dei gradoni. <p><i>Spazio pubblico e servizi:</i></p> <ul style="list-style-type: none">qualità non sempre adeguata delle aree aperte ad uso collettivo (marciapiedi, parcheggi, slarghi). <p><i>Qualità urbana e dell'architettura:</i></p> <ul style="list-style-type: none">tessuto isotropo governato prevalentemente dalla parcellizzazione fondiaria.	<p>Promuovere un progetto di paesaggio urbano capace di generare uno spazio urbano poroso a partire da un tessuto a bassa densità, conferendo all'insediamento una chiara matrice urbana e nel contempo valorizzando il passaggio e le relazioni da campagna a città.</p> <ul style="list-style-type: none">Progettare il margine urbano con azioni di mitigazione paesaggistica, mantenimento e valorizzazione dei varchi visivi e ridefinizione dei retri urbani.Utilizzare lo spazio della campagna periurbana come risorsa per il miglioramento (qualitativo e quantitativo) dello spazio aperto pubblico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica.Riprogettare lo spazio urbano e pubblico esplorando le potenzialità esistenti (direttrici viarie principali, slarghi, parcheggi, marciapiedi, aree non costruite, brandelli di tessuto agricolo interclusi) per creare connessioni funzionali e percettive nel quartiere, con la città e con il territorio aperto.

L'ambito AT69 ricade in area vincolata ai sensi dell'art. 136 D.Lgs. 42/2004 "D.M.6/11/1961 - G.U.291-1961 "Valle del Mugnone nell'ambito dei comuni di Fiesole, Vaglia e Firenze"

Le prescrizioni relative al paragrafo C) **OBIETTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE - DISCIPLINA D'USO** (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1) della relativa scheda di vincolo, che possono avere relazione con l'intervento ammesso sono:

Struttura antropica:

Prescrizioni

3.c.5. *Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:*



- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili;
- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skyline);
- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;
- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.
- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

Tali prescrizioni sono state recepite nella scheda di cui all'Appendice 1 e pertanto l'intervento agisce nel perseguimento di tali direttive ed è coerente con le prescrizioni correlate.

Infine l'ambito di trasformazione AUNC IIa – via Scardassieri disciplinato dall'art. 25 delle Norme del PS-i, ricade in Margini urbani da qualificare, ovvero Aree libere comprese fra l'edificato e il limite fisico costituito dalle strade esistenti di importanza sovracomunale (Barberinese e Mezzana-Perfetti Ricasoli), di prioritaria importanza per la ridefinizione e qualificazione del margine urbano.

Gli interventi previsti dalla variante rispettano le disposizioni fondamentali di promozione dei margini urbani attraverso la costituzione di parchi urbani e per il rafforzamento della dotazione di servizi degli insediamenti contermini e il completamento dei tessuti insediativi, attraverso la definizione di fronti costruiti compiuti, in modo tale da concorrere alla riqualificazione e rigenerazione urbana.

Occorre inoltre precisare che il PS-i ha modificato le classi di pericolosità sulla base della l.r. 41/2018. Le tavole dello Studio geologico-idraulico indicano la classificazione dei livelli di pericolosità delle aree e l'individuazione di aree soggette a specifiche limitazioni. Le varianti opereranno degli approfondimenti finalizzati a definire le classi di fattibilità nell'ottica della riduzione dei rischi e pertanto gli interventi saranno soggetti alle limitazioni correlate alle classi di pericolosità e alle fattibilità definite.