



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 Responsabile del procedimento

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

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.

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:



SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

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

RELAZIONE

- 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

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.

Occorre inoltre precisare che le previsioni contenute nella variante comportano l'apposizione di vincolo preordinato all'esproprio sulle aree che non risultano già di proprietà dell'Amministrazione Comunale o altri di Enti e soggetti pubblici e la reiterazione parziale di vincoli precedentemente apposti e che hanno perso efficacia per decorrenza del termine quinquennale;

In considerazione della possibilità di utilizzo e di sfruttamento economico del bene da parte del proprietario pur in vigenza del vincolo espropriativo, la valutazione dell'indennità di esproprio la stessa non è afferente a questa fase del procedimento in quanto la sua spettanza o meno è del tutto eventuale e va



SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

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

RELAZIONE

accertata solo quando il vincolo sia stato effettivamente reiterato.

A tal fine occorre precisare che:

- occorre individuare dei criteri utili ai fini del calcolo dell'indennizzo eventualmente dovuto ai sensi dell'art. 39 del D.P.R. n° 327 del 08.06.2001, e s.m.i.;
- il procedimento di riconoscimento al diritto di indennizzo potrà essere avviato su istanza motivata del privato, nella quale risulti individuato e dimostrato il danno subito a fronte della reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio a mezzo del Regolamento Urbanistico;
- l'indennizzo potrà essere riconosciuto solo se è veramente dimostrabile un danno subito dai proprietari a seguito della reiterazione del vincolo e lo stesso sarà pari a una sola parte, proporzionata al danno effettivamente cagionato e dimostrato e che il danno risarcibile dovrà riguardare o il mancato uso normale del bene ovvero la riduzione di utilizzazione dello stesso o la diminuzione del prezzo di mercato a seguito della sola precedente previsione urbanistica non realizzata.

Pertanto, in considerazione che 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 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 e in ogni caso aumentando le tutele ambientali. A tal fine è stata attivata una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata, tramite invio di comunicazione con prot. n.42228 del 19.06.2019 alla Città Metropolitana di Firenze quale Autorità Competente a seguito di convenzione sottoscritta in data 19.09.2017, la quale con comunicazione prot. 44105 del 27.06.2019, ha comunicato il provvedimento di esclusione da verifica di assoggettabilità a VAS relativa alla Variante puntuali al Regolamento Urbanistico", ai sensi dell'art. 5, comma 3-ter, della l.r. n.10/2010 e s.m.i.;

La variante necessita di nuove indagini geologiche ai sensi del DPGR 53/R/2011 soggette a parere obbligatorio da parte del Genio Civile. A tal fine con note prot. nn. 49496, 49507, 49509, 49511 e 49512 del 19.07.2019 è stato effettuato il deposito al 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



SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

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

RELAZIONE

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.

Infine ai sensi dell'art.3, comma 1, del Regolamento per la disciplina dell'informazione e della partecipazione alla formazione degli atti di governo del territorio, approvato con D.C.C. n. 34 del 22.03.18, la variante ricade nei casi di esclusione del suo ambito di applicazione in quanto variante semplificata ai sensi dell'art.30 della l.r. n.65/2014 e s.m.i., come si evince anche dalla Informativa del Garante dell'informazione e della partecipazione allegata alla deliberazione

Per quanto sopra accertato, la sottoscritta arch. Alessandra Guidotti, nominata responsabile del procedimento della variante al Secondo Regolamento Urbanistico in oggetto

CERTIFICA

- che il procedimento di "VARIANTE SEMPLIFICATA AL SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO FINALIZZATA ALL'AGGIORNAMENTO DELLE CONDIZIONI IDRAULICHE E ALLE MODIFICHE PUNTUALI DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE" al Secondo Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione C.C. n. 6 del 28.01.2014 è una Variante semplificata ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 della legge regionale 65/2014 e può essere adottata secondo i disposti fissati dall'art. 32;

- - che alla variante, 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;

- che la variante necessita di nuove indagini geologiche ai sensi del DPGR 53/R/2011 e che è stato effettuato il deposito in data 19.07.2019 note prot. nn. 49496, 49507, 49509, 49511 e 49512.

- che in data 27.06.2019 prot. 44105 è pervenuto dall'Autorità competente il parere motivato di esclusione dalla VAS;

- che gli elaborati modificati per la sola parte oggetto di variante sono:

- Relazione;
- Norme generali (stato sovrapposto);
- Appendice 1 – stato vigente, stato sovrapposto (estratti);
- Tavola 1 - Articolazione del territorio - stato vigente, stato modificato (estratti);



SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

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

RELAZIONE

- 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.
- che la suddetta variante è coerente con gli strumenti della pianificazione di riferimento e recepisce le norme, piani e programmi sovraordinati e di settore;



SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

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

RELAZIONE

- che gli elaborati verranno depositati per 30 giorni dalla data di pubblicazione sul BURT per la presentazione delle osservazioni;

Sesto Fiorentino, 22.07.2019

Per il responsabile del procedimento

Arch. Alessandra Guidotti

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è memorizzato digitalmente presso gli archivi comunali.