



Comune di Sesto Fiorentino

Settore Sviluppo del Territorio – Servizio Pianificazione Territoriale

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO



VARIANTE SEMPLIFICATA AL SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO: ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI CUI ALL'AREA URBANA NON CONSOLIDATA "GINORI" (AUNC IX VIA PRATESE – VIA GIULIO CESARE)

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: Alessandra Guidotti

Gruppo di progettazione:

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

Collaborazione: Giulio Zilli

Supporto amministrativo: Francesca Lombardo, Christian Palmieri

Contributi esterni per l'Amministrazione:

Studi geologici: Studio Associato Geotecnico

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

Studi sulla viabilità: Transport Engineer Aleph s.r.l.

Contributi esterni del Soggetto proponente:

progettazione: S.IN.TER. S.r.l. – Duccio Chimenti, Franca Paggetti

Geologia, idrologia, sismica: Carlandrea Marcheselli

Aspetti di viabilità: NEPEA Servizi d'Ingegneria S.r.l. – Antonio Pratelli

Clima acustico: Vie en.ro.se. Ingegneria S.r.l. – Francesco Borchì

Componente Aria: Carlo Grassi

Aspetti paesaggistici: Luca Ghezzi

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 Regolamento Urbanistico 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 efficacia per decorrenza del termine quinquennale previsto dall'art. 55, commi 4, 5 e 6 della 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 seguenti della l.r. 65/2014.

Con riferimento all'Area Urbana Non Consolidata comprendente lo stabilimento c.d. "Ginori", disciplinata all'art. 47 dello Statuto del Piano Strutturale previgente e all'art. 24 (morfotipo TR6) delle Norme del Piano Strutturale intercomunale vigente, la Giunta Comunale ha approvato con deliberazione n. 340 del 14.12.2017 il testo di un Protocollo d'intesa tra il Ministero dello Sviluppo Economico, la Regione Toscana, il Comune di Sesto Fiorentino, Richard Ginori s.r.l. e Ginori Real Estate S.p.A., finalizzato a garantire la permanenza dell'Azienda a Sesto Fiorentino, quale preconditione alla sua continuità produttiva e occupazionale, nonché ad ogni trasformazione urbanistica dell'area.

In data 15.12.2017 il Ministero dello Sviluppo Economico, la Regione Toscana, il Comune di Sesto Fiorentino, Richard Ginori s.r.l. e Ginori Real Estate S.p.A. hanno sottoscritto il suddetto Protocollo d'intesa, per effetto del quale è stato avviato un procedimento di variante urbanistica per consolidare la destinazione d'uso dello stabilimento Ginori, nonché per introdurre nel Regolamento Urbanistico vigente le previsioni ammesse dal Piano Strutturale riguardanti la parte esterna adiacente lo stabilimento produttivo esistente.

In data 21.12.2017, con deliberazione n. 163, il Consiglio Comunale ha approvato gli indirizzi per l'applicazione del Protocollo d'intesa e, in particolare:

- 1) ha preso atto della stipula del Protocollo di intesa già richiamato;
- 2) ha dato atto che la sottoscrizione del Protocollo d'intesa rende possibile l'avvio del percorso amministrativo pubblico finalizzato a giungere alle necessarie modifiche degli strumenti urbanistici comunali, relativamente alle aree non interessate dall'insediamento produttivo, assicurando le condizioni per il mantenimento della funzione produttiva dell'attuale stabilimento, nel rispetto del contesto urbano preesistente e dell'interesse pubblico generale;



SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

VARIANTE SEMPLIFICATA AL SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO: ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI CUI ALL'AREA URBANA NON CONSOLIDATA "GINORI" (AUNC IX VIA PRATESE – VIA GIULIO CESARE)

RELAZIONE

3) ha dato atto che le modifiche agli strumenti urbanistici di cui sopra venissero formalizzate tramite una proposta di variante ai sensi della l.r. n. 65/2014, da sottoporsi all'approvazione del Consiglio;

4) ha dato indirizzo alla Giunta Comunale affinché, a fronte della formalizzazione della proposta di variante, venissero attivati gli Uffici comunali al fine di avviare il percorso amministrativo.

In data 11.01.2018 con prot. gen. 1988/2018 i liquidatori incaricati di Ginori Real Estate, in coerenza con quanto previsto nel protocollo d'intesa di cui sopra, hanno depositato una proposta di pianificazione con i contenuti ivi previsti, da intendersi sostitutiva di una precedente, presentata in data 19.12.2017, prot. 74579.

Successivamente in data 16.01.2018, con deliberazione n. 14, la Giunta Comunale:

1) ha preso atto dell'istanza di pianificazione di cui al prot. 1988 del 11.01.2018, presentata dai Liquidatori della "Ginori Real Estate S.p.A.", condividendone i contenuti;

2) ha deliberato di avviare un percorso di approfondimento tecnico e giuridico finalizzato a verificare le modalità di attuazione della variante in relazione agli strumenti urbanistici e alle relative disposizioni attuative;

3) ha dato mandato al Settore Sviluppo del Territorio di effettuare quanto necessario al fine di verificare le modalità di attuazione della variante e di disporre che le modalità operative da definire con atto successivo ai fini dell'avvio del procedimento, ai sensi della l.r. 65/2014 e s.m.i..

A seguito della sottoscrizione del Protocollo, "Unicoop Firenze S.c." ha formalizzato la preannunciata proposta irrevocabile d'acquisto e le relative condizioni relativamente ai terreni di proprietà della Società in liquidazione, condizionata tra l'altro all'avvio di un procedimento finalizzato all'introduzione nel Regolamento urbanistico delle previsioni già contenute nel Piano Strutturale vigente, tramite l'approvazione di una variante urbanistica e in data 20.12.2018 con prot. n. 85341, a seguito della acquisizione dei terreni di cui al predetto Protocollo, "Unicoop Firenze S.c.", quale proprietario degli immobili e delle aree, ha presentato la propria istanza, facendo seguito e parzialmente modificando la precedente domanda inoltrata dalla Ginori Real Estate S.p.A., in coerenza con la precedente istanza della Ginori Real Estate S.p.A.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 362 del 27.12.2018, la proposta è stata ritenuta ammissibile, con contestuale approvazione di uno schema di accordo procedimentale da sottoscrivere tra le parti ai sensi della deliberazione di Giunta Comunale del 31.03.2015 n.93. La sottoscrizione l'Accordo procedimentale di cui sopra è avvenuta in data 28.02.2019, con tale accordo "Unicoop Firenze S.c." si è impegnata a presentare la documentazione tecnica necessaria all'approvazione della variante urbanistica e all'avvio del procedimento di valutazione ambientale strategica, ai sensi della l.r. 10/2010 e



SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

VARIANTE SEMPLIFICATA AL SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO: ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI CUI ALL'AREA URBANA NON CONSOLIDATA "GINORI" (AUNC IX VIA PRATESE – VIA GIULIO CESARE)

RELAZIONE

s.m.i., e in ordine alle indagini geologiche idrauliche e sismiche ai sensi della l.r. 41/2018 e del regolamento 53/R/2011;

Sulla base di quanto sopra riportato e nelle more dell'elaborazione del Piano Operativo Comunale (POC), è risultato ammissibile attivare un procedimento di variante urbanistica avente per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, che non introducono previsioni di grandi strutture di vendita. Tale procedimento di variante, pertanto, è da configurarsi come variante semplificata ai sensi degli articoli 30 e 32 della l.r. n. 65/2014 e s.m.i. e, in virtù dell'art. 28-bis della medesima legge, non è soggetto all'avvio del procedimento.

In data 17.04.2019 con prot. 27529, è stato trasmesso alla Città Metropolitana di Firenze quale Autorità Competente a seguito di convenzione sottoscritta in data 19.09.2017, il documento preliminare di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 22 della L.R. n.10/2010 e s.m.i. e con Atto Dirigenziale n. 1442 del 14.06.2019, la Città Metropolitana di Firenze, quale Autorità Competente, ha disposto l'esclusione da Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del D. Lgs. n.152/2006 e s.m.i. e della l.r. n.10/2010 e s.m.i. la proposta di variante, sulla base delle valutazioni esplicitate nel rapporto istruttorio allegato.

La variante inoltre necessita di nuove indagini geologiche e pertanto in data 19.07.2019 con nota prot. n 49435 del 19.07.2019, come integrato con nota prot. 49693 del 22.07.2019, ai sensi delle Istruzioni Tecniche allegate alla DPGRT 25.10.2011 n. 53/R, con la quale è stato approvato il "Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. 3.1.2005 n. 1 in materia di indagini geologiche", è stata trasmessa all'Ufficio del Genio Civile di Firenze la documentazione prevista;

La variante non interessando aree vincolate ai sensi del D.Lgs 42/2004 non è soggetta alla procedura di adeguamento al "Piano di indirizzo territoriale "PIT" con valenza di piano paesaggistico".

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 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.;



SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

VARIANTE SEMPLIFICATA AL SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO: ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI CUI ALL'AREA URBANA NON CONSOLIDATA "GINORI" (AUNC IX VIA PRATESE – VIA GIULIO CESARE)

RELAZIONE

- 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.

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: Attuazione delle previsioni di cui all'area urbana non consolidata "Ginori" (AUNC IX Via Pratese- Via Giulio Cesare)"* 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 prot. 49435 del 19.07.19, come integrato con nota prot. 49693 del 22.07.19.
- 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
 - Appendice 1 (estratto);



SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

VARIANTE SEMPLIFICATA AL SECONDO REGOLAMENTO
URBANISTICO: ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI CUI
ALL'AREA URBANA NON CONSOLIDATA "GINORI" (AUNC
IX VIA PRATESE – VIA GIULIO CESARE)

RELAZIONE

- 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);
 - Relazione geologica di fattibilità
 - Relazione indagini "rumore" sismico;
- che la suddetta variante è coerente con gli strumenti della pianificazione di riferimento e recepisce le norme, piani e programmi sovraordinati e di settore;
- che gli elaborati verranno depositati per 30 giorni dalla data di pubblicazione sul BURT per la presentazione delle osservazioni;

Sesto Fiorentino, 22.07.2019

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.