



Comune di Sesto Fiorentino

Settore Sviluppo del Territorio – Servizio Pianificazione Territoriale



SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

**VARIANTE SEMPLIFICATA AL SECONDO REGOLAMENTO
URBANISTICO: AMBITO AT80 – VIA NENNI (EX PL1F24)**

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

Studi geologici: Studio Associato Geotecno



Il Comune di Sesto Fiorentino è dotato di Regolamento Urbanistico (2° RU), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 28.01.2014, efficace dal 26.03.2014 a seguito della pubblicazione della delibera di approvazione sul B.U.R.T. n. 12.

In data 26 marzo 2019 sono trascorsi cinque anni dalla data di entrata in vigore del Secondo Regolamento urbanistico e pertanto, i vincoli preordinati all'espropriazione e gli interventi di trasformazione subordinati alla previa approvazione di un piano urbanistico attuativo - per i quali non si siano formati i presupposti per la loro attuazione - ai sensi dell'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.

Accanto alla perdita di efficacia di alcune previsioni, sussistono alcune limitate realtà di comparti attuativi, provenienti dalle pianificazioni comunale precedenti, che non hanno trovato ancora un loro definitivo compimento e che a oggi devono essere necessariamente ripianificate per le parti non attuate.

L'amministrazione comunale, nelle more di adozione del nuovo Piano Operativo Comunale, intende pertanto avviare la procedura per la formazione di una variante al Regolamento urbanistico, sostanzialmente riconfermativa di alcune previsioni già contenute nella pianificazione vigente e di adeguamento delle prescrizioni contenute nelle relative schede norma, tali da consentire una migliore aderenza ed aggiornamento agli obiettivi generali di salvaguardia della fragilità del territorio e delle strategie di rilancio economico e sociale.

L'iniziativa del Comune di Sesto Fiorentino, motivata dal perseguimento dei criteri di interesse pubblico, di efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa, risulta finalizzata a:

- contenere l'ambito territoriale della variante;
- non comportare ulteriore consumo di suolo;
- non prevedere la localizzazione di nuovi ambiti di trasformazione;
- privilegiare il recupero e la rigenerazione urbana

La variante risulta ammissibile ai sensi degli artt. Art. 222 - Disposizioni transitorie generali, comma 1 e 228 - Disposizioni transitorie per i comuni dotati di piano strutturale e di regolamento urbanistico approvati, comma 2 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.

La proposta di variante riguarderà sostanzialmente la riconferma di un comparto a destinazione produttiva in un ambito consolidato già previsti dal Piano strutturale all'interno del al perimetro del territorio urbanizzato e di previsione del Regolamento urbanistico vigente.

Trattandosi di una riproposizione di un abito già precedentemente pianificato che non comporta incremento al suo dimensionamento complessivo per singole destinazioni d'uso e una diminuzione degli



standard, la procedura per l'adozione della variante sarà pertanto quella di cui all'artt. 30 e 32 della l.r. 65/2014

La variante semplificata non necessita di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della l.r. 65/2014.

per comprendere la genesi dell'intervento occorre fare una breve storia dell'area di intervento. Infatti con delibera del Consiglio Comunale n.12 del 23/02/2005, pubblicata sul BURT n.12 del 23/03/2005, era stato approvato il Piano di Lottizzazione denominato "PL.1 – F.24 – Via Lungo Gavine" e in data 21/07/2005 veniva sottoscritta la relativa Convenzione urbanistica tra il Comune di Sesto Fiorentino e il Gruppo Basso S.p.A. (già LEFIM S.p.A.), con rogito del Notaio Dottor Francesco D'Ambrosi Rep. n. 29700, Racc. n.11169, registrato al n.7347 Serie 1T;

La Convenzione richiamata conteneva la disciplina degli interventi per l'attuazione del Piano di lottizzazione, nonché la realizzazione di opere pubbliche interne ed esterne strettamente funzionali al comparto e delle opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi, anche se ricadenti fuori dal Piano stesso.

Nello specifico si prevedeva la realizzazione a carico del soggetto attuatore e la successiva cessione gratuita al Comune di un parcheggio pubblico, del verde pubblico e di una nuova viabilità pubblica, con riprofilatura di un tratto di viabilità esistente di proprietà comunale..

Per l'attuazione degli interventi sopra detti, l'art.17 della citata Convenzione stabiliva il termine di 10 anni dalla sua sottoscrizione (21/07/2015).

In data 27/08/2007 veniva rilasciato il permesso di costruire n. 154/2007, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dall'art.4 della Convenzione, con termine per l'ultimazione dei lavori al 25/02/2011, prorogato con successive determinazioni dirigenziali sino ad oggi.

Il primo Regolamento urbanistico, approvato con D.C.C. n.60 del 16/10/2007 e il successivo approvato con D.C.C. n.6 del 28/01/2014, riconfermavano la previsione, prendendo atto dell'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, in piena vigenza della convenzione sottoscritta.

Con riferimento ai Piani attuativi approvati in virtù del Piano Regolatore Generale e del primo Regolamento Urbanistico, l'art. 3-bis delle Norme Generali del Secondo Regolamento Urbanistico stabilisce che sono fatti salvi i contenuti approvati, per cui alla loro scadenza si applicano le disposizioni relative ai sistemi e sub-sistemi in cui ricadono.

In data 18/01/2010, veniva certificata dal soggetto attuatore l'ultimazione lavori per le opere esterne di realizzazione del collettore fognario previsto dal progetto.



L'efficacia del Piano di Lottizzazione e della relativa convenzione, in virtù della proroga *ex lege* prevista dall'art. 30, comma 3-bis del D.L. 69/2013, fu spostata al giorno 21/07/2018.

In data 12/07/2018 con protocollo n. 0046471/2018 è stata deposita dal soggetto attuatore una relazione tecnica sullo stato di avanzamento delle opere di urbanizzazione.

Da tale attestazione e dalle verifiche condotte dal Comune risulta che all'interno del comparto sono state realizzate solo le idoneizzazioni necessarie alle opere di urbanizzazioni (scotico e scarificazione dei terreni, demolizioni, opere di contenimento) e solo la posa in opera della rete di smaltimento delle acque meteoriche.

Il termine ultimo per il collaudo delle opere di urbanizzazione sarà conseguente all'ultimo permesso di costruire rilasciato e prorogato che scadrà nel febbraio 2020.

Il termine massimo di validità del Piano di lottizzazione, già non suscettibile di proroga neppure sull'accordo delle parti, è quindi definitivamente spirato.

E' pertanto da considerarsi una ragionevole necessità di procedere, visto la significatività del tempo trascorso, ad una rivalutazione degli interessi pubblici e privati coinvolti nelle scelte urbanistiche in questione.

Come da prassi giuridica consolidata solo in caso di intervenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione, le previsioni dei piani urbanistici attuativi godono di efficacia "ultrattiva" in quanto, l'avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione, legittima il rilascio dei permessi di costruire per le singole costruzioni, anche dopo il decorso del decennio dalla stipula della Convenzione.

Rilevato per che per il comparto PL1 F24 in oggetto, le opere di urbanizzazione, risultano ad oggi realizzate solo in minima parte e comunque nessuna di esse risulta collaudabile e funzionalmente utilizzabile, non può realizzarsi l'ipotesi di efficacia "ultrattiva" per nessuna parte del comparto.

Per queste aree, dopo il termine di efficacia della convenzione, l'Amministrazione comunale intende riassumere pienamente i propri poteri pianificatori, tenendo comunque conto delle disposizioni convenzionali e delle obbligazioni già assunte dal privato.

Nel caso specifico, pur non essendo state realizzate le opere previste, sono stati tuttavia posti in essere interventi modificativi del territorio, come sbancamenti, movimenti terra e posa di alcune reti di scarico propedeutici alle opere e edificazioni.

L'Amministrazione comunale invece di vantare la pretesa alla rimessione in pristino intende riproporre la previsione con opportuni aggiornamenti.

Si sottolinea che l'ipotesi di rinnovazione della previsione è stata formalmente richiesta dall'attuale soggetto attuatore.



La Giunta comunale con Delibera di Giunta n.182 del 18.06.2019, rilevato che la formazione di una variante urbanistica è giustificata quando siano state preventivamente effettuate le verifiche istruttorie e valutata la fattibilità degli interventi previsti ha ritenuto, nell'interesse pubblico, di non vanificare il lavoro fino a qui svolto e riproporre le previsioni contenute nella scheda norma PL 1 F24, per il suo carattere specifico nonché per l'introduzione delle modifiche alla distribuzione funzionale interna al comparto.

Il Piano attuativo, conferma le quantità del Piano di lottizzazione approvato, consentendo l'intervento di trasformazione.

Pertanto sulla base dei principi sopra enunciati e nelle more dell'elaborazione del Piano Operativo Comunale (POC), è ammissibile attivare un procedimento di variante urbanistica avente per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato e non comportanti incremento al dimensionamento, né diminuzione degli standard. 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 considerazione del fatto che, all'interno del procedimento di elaborazione ed approvazione della presente variante, è compreso il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), subordinato alla preventiva valutazione (verifica di assoggettabilità), effettuata dall'Autorità competente, della significatività degli effetti ambientali, secondo le disposizioni degli articoli 22 e 23 della l.r. n.10/2010 e s.m.i. in data 19.06.2019, con comunicazione prot. n. 42227, è stata trasmessa la richiesta di avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS della presente variante alla Città Metropolitana di Firenze quale Autorità Competente a seguito di convenzione sottoscritta in data 19.09.2017 e con comunicazione ricevuta con prot. 43482 del 25.06.2019; la Città Metropolitana di Firenze, quale Autorità Competente, ha comunicato l'avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS relativa alla Variante al Regolamento Urbanistico per l'Ambito "PL.1 –F.24", ai sensi del D. Lgv.152/2006 e s.m.i. e della l.r. n.10/2010 e s.m.i..

Con Atto Dirigenziale della Città metropolitana di Firenze n° 1985 del 19/07/2019 è stato espresso parere di esclusione di verifica.

La variante inoltre necessita di nuove indagini geologiche e pertanto in data 19.07.2019 con nota prot. n. 49473, 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 è soggetta ad adeguamento del "Piano di indirizzo territoriale "PIT" con valenza di piano paesaggistico" in quanto non interessa aree soggette a vincolo ai sensi del D.Lgs 42/2004 e 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: AMBITO AT80 – VIA NENNI (EX PL1F24)” 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 n. 49473.
- che con Atto dirigenziale n. 1985 del 19.07.2019 è stato espresso dall'Autorità competente il parere motivato di esclusione dalla VAS;
- che gli elaborati modificati per la sola parte oggetto di variante sono:
 - Appendice 1 (estratto);
 - Tavola 1 - Articolazione del territorio - 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;



SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

**VARIANTE SEMPLIFICATA AL SECONDO
REGOLAMENTO URBANISTICO: AMBITO
AT80 – VIA NENNI (EX PL1F24)**

RELAZIONE

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.