



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

Proposta di Deliberazione di Consiglio Comunale n° 75 del 18/07/2019

Settore: SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO

**OGGETTO: VARIANTE SEMPLIFICATA AL SECONDO REGOLAMENTO
URBANISTICO: AMBITO AT80 - VIA NENNI (EX PL1F24) AI SENSI
DEGLI ARTT. 30-32 DELLA LR 65/2014**

PREMESSO che:

- il Comune di Sesto Fiorentino è dotato di Piano Strutturale intercomunale dei Comuni di Sesto Fiorentino e di Calenzano (PS-i), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 dell'11.04.2019, pubblicata sul B.U.R.T. n.25 del 19.06.2019;
- il Comune di Sesto Fiorentino è dotato di Regolamento Urbanistico, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 28.01.2014, pubblicata sul B.U.R.T. n. 12 del 26.03.2014, e sue successive varianti;
- il Regolamento Urbanistico è stato sottoposto alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), conformemente a quanto disposto dal Titolo II del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (*Norme in materia ambientale*) e dalla legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (*Norme in materia di valutazione ambientale strategica "VAS", di valutazione di impatto ambientale "VIA" e di valutazione di incidenza*);
- il Piano Strutturale intercomunale dei Comuni di Sesto Fiorentino e di Calenzano (PS-i) è stato sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), la cui decisione finale è costituita dal provvedimento di approvazione del Piano Strutturale intercomunale con Delibera del Consiglio Comunale n. 35 dell'11.04.2019;
- il Regolamento Urbanistico, formatosi durante la vigenza della l.r. n.1/2005, non risulta disciplinato dall'articolo 95, commi 9 e 11, della l.r. n. 65/2014 e s.m.i., relativo al nuovo Piano Operativo, mentre è subordinato al disposto dell'articolo 55, commi 4, 5 e 6 della l.r. n. 1/2005;
- dalla data di entrata in vigore del Regolamento Urbanistico (efficace dal 26 Marzo 2014, a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana del relativo avviso) sono trascorsi oltre cinque anni;
- ai sensi del comma 2-bis dell'articolo 222 della l.r. n.65/2014, *"nei cinque anni successivi all'entrata in vigore della presente legge, i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014, possono adottare ed approvare varianti al piano strutturale e al regolamento urbanistico che contengono anche previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito dall'art.224, previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'art.25"*;
- 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;

ATTESO che:

- il Regolamento Urbanistico si attua anche mediante Piani attuativi, disciplinati ai sensi dell'art. 55 della già richiamata l.r. 1/2005 nell'Appendice 1 del RU mediante schede che definiscono gli obiettivi, i parametri dimensionali e le destinazioni ammesse, nonché le dotazioni minime da soddisfare;
- nel periodo intercorso dalla data di entrata in vigore del Regolamento Urbanistico ad oggi, gli ambiti di cui all'Appendice 1 subordinati a piano attuativo, per i 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, hanno perso efficacia;

CONSIDERATO che l'Amministrazione Comunale, nelle more dell'elaborazione e della successiva approvazione del nuovo Piano Operativo Comunale, ritiene opportuno:

- garantire la continuità del governo del territorio, consentendo comunque l'attuazione di alcune previsioni decadute, secondo criteri di interesse pubblico, di efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa;
- procedere con un aggiornamento della pianificazione vigente, al fine di una migliore gestione degli interventi, anche in seguito all'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"* che ha stabilito nuove condizioni per la definizione della fattibilità idraulica e all'approvazione del Piano Strutturale intercomunale Sesto-Calenzano che ha comportato l'aggiornamento del quadro conoscitivo relativo alla pericolosità geologico-idraulica;

DATO ATTO che:

- con delibera del Consiglio Comunale n.12 del 23.02.2005, pubblicata sul BURT n.12 del 23.03.2005, è 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;
- 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, termine successivamente prorogato;

- 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 12.07.2018 con protocollo n. 46471/2018 è stata depositata dal soggetto attuatore una relazione tecnica sullo stato di avanzamento delle opere di urbanizzazione;
- 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;

RILEVATO che, per il comparto PL1 F24 in oggetto, le opere di urbanizzazione, risultano ad oggi realizzate solo in minima parte e che per tali aree l'Amministrazione comunale intende riassumere pienamente i propri poteri pianificatori, tenendo comunque conto delle disposizioni convenzionali e delle obbligazioni già assunte dal privato;

CONSIDERATO che, 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 e, pertanto, è opportuno 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;

CONSIDERATO, inoltre, che:

- nello specifico, rispetto all'assetto pianificatorio restituito dalla proposta approvata nel 2005, la riproposizione delle previsioni di piano attuativo si configura una variante al Regolamento urbanistico attraverso l'introduzione di una nuova scheda norma che riconferma i contenuti localizzativi e dimensionali del piano attuativo approvato e ridisegna l'assetto distributivo interno al comparto;
- non si introduce nuove quantità od aree edificabili oltre a quelle già assentite da precedente Piano di lottizzazione approvato o rivisitazioni quantitative del dimensionamento;
- non comporta una diminuzione alle dotazioni minime standard urbanistici;
- non comporta modifica alle funzioni e utilizzazioni ammesse
- il quadro di riferimento economico, sociale e della pianificazione è sensibilmente mutato dall'epoca di approvazione del Piano di lottizzazione e pertanto risulta necessario un generale aggiornamento dell'assetto del comparto ed un adeguato coordinamento per la successiva progettazione di dettaglio e per la sua gestione;
- le finalità della pianificazione per questo ambito sono volte a predisporre le condizioni urbanistiche indispensabili a favorire la ricucitura con il tessuto produttivo consolidato contermini e completare questa parte di territorio urbanizzato;
- l'attuazione dell'intervento consolida la localizzazione di un insediamento produttivo in aree ad alta accessibilità dalla rete viaria principale;



VALUTATO che:

- non è di interesse dell'Amministrazione assumere a proprio carico la viabilità interna al comparto di lottizzazione;
- diversamente da quanto previsto dal Piano di Lottizzazione approvato, il nuovo assetto distributivo interno al comparto non necessita della suddivisione in lotti e relative viabilità interne di accesso, che rimane comunque come possibilità attuativa per il soggetto attuatore;
- tale scelta è finalizzata a garantire una maggiore flessibilità di organizzazione interna, lasciando al soggetto attuatore la possibilità di concentrare le volumetrie a seconda delle diverse tipologie funzionali da insediare e, nello stesso, a permettere il ridisegno dei margini mediante l'adozione di schermature, barriere verdi, ecc.

CONSIDERATO che con Delibera di Giunta n.182 del 18.06.2019 è stata valutata la procedibilità di istanze presentate dai soggetti attuatori di ambiti che hanno perso di efficacia 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.

CONSIDERATO che:

- 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;

DATO ATTO 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.;

DATO ATTO che:

- la Città Metropolitana di Firenze, a seguito di convenzione sottoscritta in data 19.09.2017, è l'Autorità Competente per la VAS;
- 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;
- con comunicazione ricevuta con prot. 43482 del 25.06.2019; la Città Metropolitana di Firenze, quale Autorità Competente, comunicava 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;

DATO ATTO, altresì, che:

- la variante necessita di nuove indagini geologiche e che 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, alla quale è stato attribuito **il numero di deposito del**;
- 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;

VISTI gli elaborati tecnici che formano il progetto di Variante del Secondo Regolamento Urbanistico, denominata "Variante semplificata al Secondo Regolamento urbanistico: Ambito AT80 – Via Nenni (EX PL1F24) ai sensi degli artt. 30-32 della LR 65/2014", che si allegano alla presente deliberazione, a costituirne parte integrante e sostanziale, sotto la lettera "A", così denominati:

- Relazione generale
- 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;

PRESO ATTO che gli elaborati sopra riportati sono stati modificati per la sola parte oggetto di variante;

DATO ATTO che con la presente variante, come meglio descritto nella "Relazione", si procede:



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

- Tavola 1: inserimento del perimetro dell'ambito di trasformazione "AT80 –Via Nenni (ex PL1F24)", modifica delle previsioni di "Attrezzature destinate ad attività pubbliche e di interesse collettivo" esterne agli ambiti di trasformazione sopra citati e inserimento di tratti di "Rete viaria da realizzare", lieve rettifiche del sub-sistema "Aree produttive", Rete viaria";
- Tavola 3: inserimento del perimetro dell'ambito di trasformazione "AT80 –Via Nenni (ex PL1F24)";
- Appendice 1 inserimento schede contenenti la disciplina dell'ambito di trasformazione "AT80 –Via Nenni (ex PL1F24)";

VISTO il parere favorevole della Commissione Consiliare Assetto del Territorio del Comune di Sesto Fiorentino espresso nella seduta del 23.07.2019;

DATO ATTO

- che il Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 18 della l.r. n.65/2014 e s.m.i., è l'Arch. Alessandra Guidotti, Responsabile del servizio Pianificazione territoriale ha redatto ai sensi dell'art. 32, comma 1, della L.R. 65/2014 una Relazione allegata al presente atto, sotto la lettera "B", a formarne parte integrante e sostanziale dove si dà motivatamente atto della riconducibilità della variante in oggetto alla fattispecie di cui all'art. 30, comma 2 e all'art. 31, comma 3 della medesima legge;
- che il presente procedimento di variante è escluso il Rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione, ai sensi dell'art.3, comma 1, lettera b) dell'Allegato "A" alla D.C.C. n.34 del 22.03.2018, come da informativa del Garante che si allega alla presente deliberazione, a costituirne parte integrante e sostanziale, sotto la lettera "C"; e, in ogni caso saranno garantite idonee modalità di pubblicità e di partecipazione;

VISTO che la proposta di variante in oggetto è stata illustrata alla Commissione Consiliare Assetto del Territorio del Comune di Sesto Fiorentino nella seduta del 23.07.2019;

RITENUTO, per quanto sopra, di procedere all'adozione della variante semplificata ai sensi dell'art. 32, della l.r. n. 65/2014 e s.m.i., costituita dagli elaborati predisposti dal Servizio Pianificazione Territoriale e compiutamente sopraelencati;

VISTO l'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, il cui ambito di applicazione è escluso nei casi di approvazione di variante semplificata ai sensi dell'art.30 della l.r. n.65/2014 e s.m.i.;

VISTI gli allegati pareri, rilasciati ai sensi dell'art. 49, comma primo, del D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

VISTI:

- la Direttiva Europea 2001/42/CE sulla valutazione ambientale degli effetti di determinati piani e programmi;
- il Decreto legislativo 4 Aprile 2006, n. 152 e s.m.i., concernente le norme in materia ambientale ed in particolare la parte seconda recante le disposizioni relative alla procedura di Valutazione Ambientale strategica;
- il Decreto legislativo n. 4/2008, recante ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D.lgs. 152/2006;
- il D. Lgs. 7.03.2005, n. 82 “*Codice dell’Amministrazione digitale*” e s.m.i., ed in particolare il comma 2 dell’art. 21;
- il D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s.m.i.;
- il D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 “*Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali*” e s.m.i.;
- il D.P.R. 28.12.2000, n.445 “*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa*” e s.m.i., riguardo alle specifiche determinazioni in merito ai documenti informatici delle pubbliche amministrazioni, alla loro forma ed efficacia, nonché alla firma digitale;
- la l.r. 3 gennaio 2005, n. 1 “*Norme per il governo del territorio*” e s.m.i.;
- la l.r. 12 febbraio 2010, n. 10 “*Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza*” e s.m.i.;
- la l.r. 12 novembre 2014, n. 65 “*Norme per il governo del territorio*” e s.m.i.;
- la l.r. 24 luglio 2018, n.41 “*Disposizioni in materia di rischio alluvioni e tutela dei corsi d’acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n.49*”
- lo Statuto Comunale;
- la D.C.C. n.141 del 21.12.2018, di approvazione del bilancio di previsione e relativi allegati;
- la D.G.C. n. 6 del 15.01.2019, di approvazione del P.E.G. 2019/2021;
- il Regolamento comunale 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;

DELIBERA

Per quanto espresso in premessa:

1. di adottare, ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 32 della L.R. n° 65/2014, la variante del Secondo Regolamento Urbanistico, denominata “Variante semplificata al Secondo Regolamento urbanistico: Ambito AT80 - Via Nenni (ex PL1F24) ai sensi degli artt. 30-32 della LR 65/2014”, come descritta e rappresentata negli elaborati tecnici e normativi, sotto riportati in elenco ed allegati al presente atto sotto la lettera “A”, a formarne parte integrante e sostanziale:
 - Relazione generale;



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

- 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;
2. di prendere atto della Relazione del Responsabile del Procedimento, debitamente sottoscritta con firma digitale e allegata alla presente deliberazione a formarne parte integrante e sostanziale sotto la lettera "B";
 3. di prendere atto dell'Informativa del Garante dell'informazione e della partecipazione debitamente sottoscritta e allegata alla presente deliberazione a formarne parte integrante e sostanziale sotto la lettera "C";
 4. di demandare al Responsabile del Procedimento di disporre la trasmissione del presente atto e dei relativi allegati alla Regione Toscana e alla Città metropolitana;
 5. di dare atto che la presente deliberazione, con i relativi documenti allegati, sarà disponibile sul sito web del Comune per 30 giorni dalla data di pubblicazione sul BURT del relativo avviso, termine entro il quale chiunque avrà la facoltà di prenderne visione e presentare osservazioni;
 6. di dare atto che la variante, qualora non siano pervenute osservazioni nel termine previsto, diviene efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto;
 7. di dare atto che la presente deliberazione è soggetta a pubblicazione in ottemperanza alle disposizioni dell'art. 39 del D. Lgs. n. 33/2013 ss.mm. e ii.

DELIBERA altresì

di dichiarare, ai sensi dell'art. 134, comma quarto, del D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i., la presente Deliberazione immediatamente eseguibile.