



Comune di Sesto Fiorentino

Settore Sviluppo del territorio - Servizio Pianificazione territoriale

ALLEGATO A

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

APPENDICE 1: scheda "AT46 - via Pavese"



Rettifica refusi ed errori materiali ai sensi dell'art. 21 della LR 65/2014

RELAZIONE

Sindaco: Lorenzo Falchi

Assessore all'Urbanistica: Damiano Sforzi

Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio: Lorenzo Venturini

Responsabile del Servizio Pianificazione Territoriale: Alessandra Guidotti

Responsabile del Procedimento: Maria Maselli

Ottobre 2018



Premessa

Il Comune di Sesto Fiorentino è dotato di Piano strutturale (PS) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 30 marzo 2004 e di Piano Strutturale intercomunale adottato con deliberazione di Consiglio Comunale nella seduta del 11.10.2018 ed è, altresì, dotato di Regolamento Urbanistico (RU) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 28 gennaio 2014.

In data 17 luglio 2018, prot. n. 47607, è pervenuta l'istanza di esame del piano attuativo "AT 46 - via Pavese" in attuazione della scheda contenuta nell'Appendice 1 del Secondo Regolamento Urbanistico. Durante l'iter istruttorio è stata evidenziata un'anomalia nella scheda norma di riferimento riguardante la prescrizione della realizzazione di edifici destinati ad attività produttive con finalità di interesse generale.

L'appendice 1 del Regolamento Urbanistico prevede, per alcune aree di trasformazione, la realizzazione di spazi destinati all'insediamento di nuove attività produttive con finalità di interesse generale. Tali attività sono finalizzate alla salvaguardia della coesione sociale e alla riduzione del disagio determinato dalla mancanza di opportunità di lavoro in particolare per le giovani generazioni. Al fine di perseguire il suddetto obiettivo il Regolamento Urbanistico individua quali sono gli ambiti interessati all'insediamento di attività produttive con finalità di interesse generale.

Poiché per ogni ambito la disciplina delle quote da assegnare in locazione a canone calmierato e/o da cedere in proprietà era rinviata ad apposita convenzione, stipulata tra i soggetti attuatori e l'Amministrazione Comunale, si era ritenuto opportuno redigere delle disposizioni attuative che definissero in maniera univoca gli obblighi dei soggetti attuatori, i requisiti dei beneficiari della realizzazione di spazi per attività produttive di interesse generale e le modalità di assegnazione degli spazi stessi. Tali disposizioni sono state approvate con delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 8 aprile 2014.

L'art. 2 delle suddette disposizioni attuative elenca gli ambiti di trasformazione in cui è previsto l'insediamento di nuove attività produttive con finalità di interesse generale.

Nello specifico i suddetti ambiti sono l'AUNC IIIa di via Pasolini, l'AUNC IVa di via Lucchese, l'AUNC VIIIa di via del Cantone sud, l'AUNC VIIIb di via del Cantone nord, la AT 53 di via Lucchese e la AT 55 di via Mercalli.

L'appendice 1 al Regolamento Urbanistico quantifica, per ciascun ambito di trasformazione e nell'ambito della superficie utile lorda massima realizzabile, la quota da destinare ad attività produttive con finalità di interesse generale.

Relativamente all'ambito di trasformazione AT46 di via Pavese, oltre a non essere annoverato fra gli ambiti di cui alle "disposizioni attuative delle attività



produttive con finalità di interesse generale”, la scheda norma dell’Appendice 1 del Regolamento Urbanistico, non stabilisce nessuna quantità di superficie utile lorda da destinare alle attività produttive con finalità di interesse generale. Pertanto, il capoverso che descrive le” attività con finalità di interesse generale” è da considerarsi un refuso prodotto dalla stesura della scheda norma dell’Appendice 1.

Al fine di eliminare ogni possibile discrasia tra i contenuti del Regolamento Urbanistico e la volontà espressa dal Consiglio Comunale evitando di ricorrere ad attività interpretative dell’operato dell’Amministrazione deliberante, si ritiene necessario di provvedere alla correzione dei suddetti refusi, quali meri errori materiali, al fine di assicurare una maggiore chiarezza delle disposizioni, senza che ciò comporti modifiche sostanziali o cambiamenti di contenuto della disciplina del secondo Regolamento Urbanistico.

Modifiche da apportare

La rettifica degli errori materiali si sostanzia nella eliminazione del paragrafo riguardante le “attività con finalità di interesse generale” dalla scheda norma "AT46 - via Pavese" dell'Appendice 1 del Secondo Regolamento Urbanistico.

Le suddette modifiche rientrano nella fattispecie di correzione di errori materiali prevista dall’art. 21 della L.R. 65/2014



Barrato le parti eliminate

AT 46 – VIA PAVESE

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, nel rispetto delle seguenti disposizioni.

SUL massima	3.000 mq
Utilizzazioni [ripartizione della SUL massima]	
Residenza libera	Fino a 1.600 mq
Edilizia Residenziale sociale	Non meno di 1.000 mq
Attività produttive a carattere diffuso	Fino a 400 mq

Altezza massima: 7,5 m.

Collocazione e tipologia: realizzazione di edifici in linea.

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.

~~**Attività con finalità di interesse generale.** Per la realizzazione degli edifici con destinazioni ad attività produttive a carattere diffuso o altre destinazioni, mediante convenzione o accordo procedimentale, gli aventi titolo ad effettuare le trasformazioni urbanistiche si impegnano a concordare con l'amministrazione comunale, per una quota parte degli spazi:~~

- ~~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

Allargamento di via dell'Olmicino, regolarizzando la sezione. 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.

Spazi pubblici interni all'ambito

Parcheggi pubblici	250 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	Geomorfologica G2a	Idraulica I3	Sismica S2
Fattibilità geomorfologica	FG2	Senza prescrizioni specifiche	
Fattibilità idraulica	FI4	La realizzazione degli interventi urbanistico-edilizi è subordinata	



all'esecuzione di interventi di messa in sicurezza, anche con sistemi di autosicurezza nei centri abitati rispetto al battente di allagamento determinato per Tr 200 anni (oltre al franco di m 0,30), come risultante dagli studi idrogeologico idraulici allegati al Regolamento urbanistico, con le modalità dettate dalle Norme generali di fattibilità e precisate in fase di piano attuativo e del progetto delle opere di urbanizzazione.

Come riferimento locale si stima un battente di circa m 0,60.

Fattibilità sismica

FS2 Senza prescrizioni specifiche

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 IV_FF.