



sestofiorentino

piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

ALLEGATO C

Piano attuativo (art.68 NTA del RUC)

Scheda: AUNC Va-Via Petrosa-Bruschi

**Relazione tecnica del Responsabile del Procedimento
(art. 33 LR 65 del 2014)**

PREMESSE

La presente relazione, unitamente al rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione, costituisce allegato all'atto da adottare ai sensi dell'Art. 33 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.

Viene redatta in riferimento al procedimento di adozione di un Piano Attuativo ex Art. 107 della L.R. n. 65/2014, in attuazione della Scheda AUNC Va-Via Petrosa-Bruschi del vigente Regolamento Urbanistico;

La presente relazione, tenuto anche conto degli ambiti applicativi dell'Art. 18 della L.R. n. 65/2014, descrive le azioni svolte dal responsabile del procedimento, finalizzate:

- ad accertare e certificare che il procedimento si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
- a verificare che il Piano proposto si formi in piena coerenza con il Piano strutturale e conformemente al Regolamento urbanistico;
- a verificare i profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni;
- a prendere atto dei risultati dell'attività di valutazione e del procedimento ad esso attribuito;
- a fornire al Garante dell'informazione e della partecipazione gli elementi per consentire l'adeguata pubblicità delle scelte del soggetto istituzionale;
- a verificare il rispetto dei criteri per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'articolo 4 della L.R. n. 65/2014, preso atto che ricorrono le condizioni di cui all'Art. 228 della stessa.

La presente relazione contiene:

- la descrizione dell'azione amministrativa proposta;
- le condizioni e gli obiettivi del progetto;
- le risultanze del processo istruttorio;
- gli adempimenti per l'approvazione;
- la descrizione della documentazione che verrà allegata agli atti deliberativi del Comune

LOCALIZZAZIONE

LOCALITA': ZAMBRA

Via/Piazza VIA PETROSA

Contesto



DESCRIZIONE DELL'AZIONE AMMINISTRATIVA PROPOSTA

Il Piano Attuativo è localizzato a Sud della linea ferroviaria Firenze-Pistoia, nei pressi del Centrocommerciale di Via p.Pasolini.

Trattasi di un comparto individuato nel RUC vigente nell'area compresa a nord da Bruschi, a sud da via della Cooperazione 6 ad ovest da via Petrosa.

Il comparto, di forma irregolare, è inserito in un contesto urbanizzato delimitato da tre viabilità comunali e un lato confinante con un fabbricato industriale e relativo resede che ha accesso da via della Cooperazione.

Attualmente l'area si presenta in parte libera da edifici ed in parte impegnata da un complesso produttivo realizzato a partire dalla seconda metà degli anni cinquanta.

Il contesto in cui si colloca e quello urbanizzato con edilizia prevalentemente a destinazione produttiva commerciale.

Il Piano Attuativo è previsto con scheda AUNC-Va dell'Appendice 1 del secondo Regolamento Urbanistico (RU), in sintesi la Scheda prevede:

- il mantenimento degli edifici produttivi esistenti e attestanti Via Petrosa, con possibilità di effettuare interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 21 – aree produttive delle Norme generali.
- addizioni volumetriche e nuova edificazione per una SUL complessiva di mq.5.600 ammessa all'interno del Piano Attuativo, destinabile ad attività produttive a carattere diffuso.

Il Piano Attuativo prevede la suddivisione del comparto in tre lotti: due di nuova edificazione ed un terzo corrispondente al complesso produttivo esistente.

I lotti di nuova edificazione, entrambi con la destinazione ad attività produttive a carattere diffuso, si attestano rispettivamente su Via Petrosa per una Sul di mq. 2.025 e via Bruschi per una Sul di mq. 3.575.

Per quanto riguarda il complesso esistente è prescritto il mantenimento delle attività produttive in senso stretto nei limiti della funzione esistente e delle superfici utili lorde esistenti e legittimate.

Tutti gli immobili appartengono ad un unico soggetto proprietario

La scheda prevede la realizzazione, su Via Petrosa, di un parcheggio pubblico della superficie di mq.300 e il raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

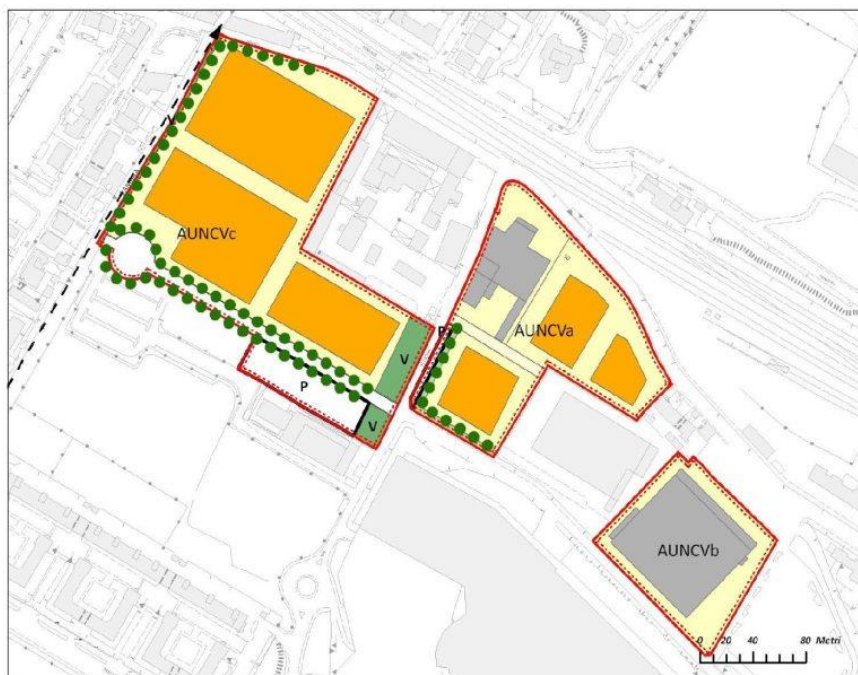
Le aree di pertinenza nei singoli lotti prevedono la realizzazione di aree a verde privato con la presenza di alberature lungo le tre strade ed a protezione del piccolo nucleo residenziale presente su via Bruschi.

La configurazione dei lotti consente di soddisfare la richiesta di superfici permeabili e le dotazioni di parcheggio, anche nell'ipotesi di insediamento di funzioni commerciali (esercizi di vicinato).

Gli elementi prescritti specifici dei parametri edilizi, sono rappresentati da:

- Altezza massima: 10 m.
- Rapporto di copertura: non superiore al 60%.
- Collocazione e tipologia: Edifici a capannone o in linea, aventi i fronti principali in allineamento con la viabilità esistente, salvo motivate esigenze di organizzazione degli spazi
- Spazi scoperti: sistemazione nel rispetto delle disposizioni dell'art. 21 – aree produttive delle Norme generali.
- Mantenimento a verde privato con alberature, di fasce verdi lungo via della Cooperazione, via Petrosa e via Bruschi, in particolare a protezione delle abitazioni esistenti in via Bruschi.

Quali ulteriori obblighi è prevista la 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.



Perimetro ambito	Verde privato pertinenziale	Viabilità privata	Alberature
Edificio da mantenere	Verde pubblico	Viabilità pubblica o di uso pubblico	Attrezzature di interesse comune
Area di ingombro dell'edificio di progetto	Attrezzature pubbliche e ERS	Parcheggio pubblico	Istruzione
Spazio scoperto privato pertinenziale	Piazza	Percorso ciclo-pedonale	Edilizia Residenziale Sociale
			Verde pubblico

Estratto cartografia Regolamento urbanistico

COMPLETEZZA FORMALE DEGLI ELABORATI DEPOSITATI A CORREDO DELLA PROPOSTA

La documentazione relativa al Piano attuativo si compone di elaborati grafici, relazioni, attestazioni e dichiarazioni come richiesto dalle norme vigenti.

A seguito dell'istruttoria condotta e dei pareri di fattibilità acquisiti, sono state richieste alcune integrazioni e adeguamenti della documentazione presentata.

L'intera documentazione finale risulta completa e ben organizzata e possiede la congruità formale rispetto ai contenuti minimi richiesti e necessari all'iter istruttorio. Si ritiene la proposta di Piano procedibile per giungere alla formulazione di una proposta motivata.

In dettaglio documentazione depositata, preso anche atto della Scheda AUNC Va-Via Petrosa-Bruschi del 2° Regolamento urbanistico, è stata come di seguito integrata.

14/02/2018 Prot. n. 10967 Integrazione documentazione a seguito esito Cds

In considerazione dei contenuti minimi dei piani attuativi stabiliti all'Art. 109 della L.R. n. 65/2014, l'iter istruttorio ha verificato che la documentazione allegata alla proposta contiene:

- l'individuazione progettuale di massima delle opere d'urbanizzazione primaria con la redazione del progetto definitivo delle stesse nonché la loro computazione in termini di spesa da sostenere e le relative garanzie finanziarie a favore del Comune. Le opere di urbanizzazione secondaria, quantificate in termini di superfici, saranno monetizzate;
- l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento con specifiche indicazioni nelle Norme tecniche di Piano relative ai prospetti lungo le strade e piazze;
- la localizzazione degli spazi riservati ad opere o impianti di interesse pubblico, ivi compresa la localizzazione delle aree necessarie per integrare la funzionalità delle medesime opere;
- l'individuazione degli edifici o parti di essi oggetto di recupero e riuso, con l'indicazione delle specifiche categorie di intervento ammesse, nonché l'indicazione delle tipologie edilizie per i nuovi fabbricati derivanti da interventi di nuova edificazione o da demolizione e ricostruzione;
- la suddivisione del piano in più unità minime di intervento tra loro funzionalmente coordinate; f) la dichiarazione relativa alla non necessità di attivare procedure espropriative o di vincolo secondo le procedure e modalità previste dalle leggi statali

e dall'articolo 108 della L.R. n. 65/2014;

- g) ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento, con particolare riguardo alle connessioni ciclopedonali ed ecologiche, al tessuto urbano o al margine con il territorio rurale;
- h) lo schema di convenzione atta a regolare gli interventi previsti dal piano attuativo e le correlate opere ed interventi di interesse pubblico. La bozza di convenzione contiene l'individuazione delle opere di pubbliche da realizzare e/o monetizzare e le relative garanzie;
- i) la ricognizione ed eventuale integrazione, ove necessaria, del quadro conoscitivo di riferimento, con particolare rilievo alle verifiche di compatibilità ambientale e sostenibilità delle azioni proposte;
- j) la normativa tecnica di attuazione e l'eventuale disciplina tecnica per il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- k) la relazione illustrativa che dà compiutamente conto della coerenza esterna ed interna e che motiva i contenuti del piano con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio-economici rilevanti per l'uso del territorio;
- e) la relazione di fattibilità.

ASPETTI GENERALI DELLA PROPOSTA

L'intero comparto è costituito da immobili appartenenti ad un unico soggetto.

Obiettivo specifico dell'intervento è quello di realizzare, contestualmente alla saturazione dei lotti liberi, nuove dotazioni pubbliche incrementando la dotazione di standard.

La tipica suddivisione in lotti e la dimensione delle opere pubbliche da realizzare, non richiedono la costituzione di Unità minime d'intervento.

La Scheda Norma prevede pertanto opere di opere di urbanizzazione di pubblica utilità necessarie e funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio.

Le modalità attuative previste dalla Scheda Norma, consentono l'attuazione della previsione urbanistica ed edilizia tramite distinti interventi diretti qualificabili fino alla nuova edificazione

Nell'articolazione delle diverse utilizzazioni previste dalla Scheda, è possibile pertanto presentare e gestire gli interventi edificatori in maniera distinta

Non è invece prevista la suddivisione in stralci funzionali delle opere di urbanizzazione primaria previste.

In termini di dotazioni pubbliche l'impianto urbanistico previsto dal progetto di Piano Attuativo prevede:

- la realizzazione di parcheggio pubblico su Via Petrosa per complessivi dodici posti auto;
- la realizzazione di marciapiede su via Petrosa a raccordo e completamento di quello esistente su via della Cooperazione e quello esistente su via Bruschi;
- la realizzazione ed integrazione della pubblica illuminazione.

Il Piano Attuativo opera all'interno della dotazioni e secondo le disposizioni vincolanti del Regolamento Urbanistico.

La realizzazione degli edifici produttivi è proposta con tipologie tipiche di questi insediamenti con pareti esterne in elementi prefabbricati in calcestruzzo con finitura superficiale

Il comparto possiede una superficie territoriale pari a 20.181 mq per una superficie utile lorda massima di 8.230 mq, di cui 5.600 per nuova edificazione.

Le dotazioni richieste, ai sensi dell'art. 63 bis del vigente Regolamento urbanistico (10% della superficie territoriale, negli interventi relativi a insediamenti di carattere industriale) saranno parzialmente reperite attraverso la realizzazione di mq 300 per parcheggi pubblici (quota parte dello standard minimo richiesto);

Sempre ai sensi del citato art. 63 bis, la restante parte di dotazioni sarà monetizzata, per una superficie pari a 17.18,10 mq.

Le altre opere di urbanizzazione considerabili come non strettamente funzionali al piano attuativo, sono rappresentate da quelle di raccordo con quelle esistenti.

Per quanto attiene alle dotazioni minime relative all'urbanizzazione secondaria e/o eventuali monetizzazioni, la Scheda norma prevede ulteriori obbligazioni.

L'ipotesi di dimensionamento massimo consente di stabilire la sostenibilità e la conformità del Piano anche nell'ipotesi di realizzazione con il massimo sfruttamento delle potenzialità edificatorie concesse.

La proposta non interessa aree percorse dal fuoco segnalate

La proposta NON interessa aree da bonificare

Gli interventi ricadono all'interno del perimetro dei centri abitati

Gli interventi ricadono all'esterno del perimetro dei centri storici

Gli interventi risultano esterni al perimetro di tutela assoluta del campo pozzi

Gli interventi risultano esterni al perimetro di tutela di 200 m del campo pozzi

Gli interventi NON interessano aree comprese nel perimetro di tutela di 10 m da fiumi o torrentidi cui al R.D. 25/07/1904n. 523

Gli interventi NON interessano aree comprese nel perimetro del vincolo cimiteriale

La proposta, NON necessita di deroghe ai sensi dell'aer. 338 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265

La proposta NON prevede interventi che ricadono in zona di rispetto ferroviario di cui al DPR 11 luglio 1980, n. 753

Gli interventi previsti possono costituire potenziali ostacoli o pericoli per la navigazione aerea e pertanto è richiesto un parere Enac-Enav

Gli interventi ricadono in zona esterna a quelle di rispetto del Vincolo aeroportuale

Gli interventi NON ricadono nella fascia di cautela per elettrodotti di Alta tensione

Gli interventi NON ricadono nella fascia di cautela per elettrodotti di Media tensione

La proposta NON interessa aree che ricadono nel Vincolo idrogeologico (Legge Forestale Regione Toscana n. 39/2000

L'iter procedurale prevede in prima istanza l'effettuazione dell'istruttoria della proposta al fine di valutarne la conformità urbanistico edilizia, tecnico amministrativa, nonché la coerenza con la strumentazione urbanistica vigente.

Il Piano attuativo non comporta modifiche alla strumentazione sovraordinata in quanto opera all'interno della dotazioni secondo le disposizioni vincolanti del Regolamento Urbanistico riportate nella Scheda norma AUNC Va.

L'approvazione del Piano attuativo non comporta nuove previsioni urbanistiche o rivisitazioni quantitative del dimensionamento del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico vigenti.

Il Piano attuativo non ricade su siti compresi nei limiti di applicazione dei beni paesaggistici degli artt. 134 e 157 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, e pertanto non risulta necessaria l'attivazione della procedura dell'art. 23 (Disposizioni transitorie) del Piano di Indirizzo territoriale con valenza di Piano paesaggistico e riguardante esclusivamente pini attuativi.

Per quanto esposto in narrativa, vista anche la documentazione a corredo del Piano, si ritiene sussistano le condizioni per la fattibilità delle opere previste.

Le prescrizioni riferibili al Piano in oggetto, unitamente a quelle derivanti dal presente iter istruttorio, saranno contenute nelle Norme di attuazione allegate al Piano, al fine di costituire il quadro di riferimento normativo per la fase attuativa degli interventi edilizi previsti.

Si rileva la sussistenza di un vincolo archeologico di cui alla declaratoria 27/05/1988 non classificabile come lettera m dell'art. 142 del Codice.

L'area d'intervento ricade inoltre in quella estesa di potenziale ritrovamento ai sensi dell'art. 37 de vigente Ruc.

Il comma 3 dell'Art. 37, precisa che "all'interno dell'area di potenziale ritrovamento di materiali archeologici definita dal Comune di Sesto Fiorentino d'intesa con la Soprintendenza, è obbligatorio effettuare la ricerca archeologica nei casi in cui vengano effettuate nuove edificazioni o consistenti trasformazioni in profondità dell'esistente. Le modalità di esecuzione della ricerca archeologica sono definite nei protocolli d'intesa tra Comune di Sesto Fiorentino e Soprintendenza".

Il Piano attuativo contiene inoltre la previsione di opere pubbliche, che pur classificate come opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento edilizio e perciò escluse dalle procedure previste dal D.Lgs. n. 163/2006, il cui progetto andrà sottoposto, ai sensi dell'Art. 25. Del codice degli appalti a indagini di verifica archeologica diretta (ovvero saggi di scavo), le cui caratteristiche (quantità, posizione, dimensioni) andranno progettate e concordate con la Soprintendenza Archeologia della Toscana, sulla base delle prescrizioni indicate dalla Soprintendenza stessa.

Sul lato Nord in fregio a via Bruschi, è presente la linea ferroviaria Firenze-Prato-Pistoia con affiancate alcune aste di manovra (c.d. binari tronchi).che generano il vincolo di rispetto ai sensi del DPR 11 luglio 1980, n. 753.

E' stata effettuata una verifica preliminare la quale ha verificato che il sedime dei nuovi edifici si trova al di fuori della distanza di 30 m dal binario più prossimo.

La distanza del comparto in trasformazione dall'aeroporto costituisce elemento di valutazione.

L'art. 707 del Codice della Navigazione - navigazione aerea:

- individua le zone da sottoporre a vincolo nelle aree limitrofe agli aeroporti;
- stabilisce limitazioni riguardanti gli ostacoli per la navigazione aerea ed ai potenziali pericoli alla stessa
- prevede che "nelle direzioni di atterraggio e decollo possono essere autorizzate opere ed attività compatibili con gli appositi Piani di Rischio, che i Comuni territorialmente competenti adottano, anche sulla base delle eventuali direttive regionali, nel rispetto del Regolamento dell'E.N.A.C. sulla costruzione e gestione degli aeroporti, di attuazione dell'Annesso XVI ICAO".

Per quanto attiene alla Prevenzione e gestione dei rischi i comuni redigono i c.d. Piani di Rischio che si rappresentano quali strumenti urbanistici finalizzati alla tutela del territorio dal rischio generato dall'attività aeronautica, con lo scopo di rafforzare tramite un mirato governo del territorio i livelli di tutela nelle aree limitrofe agli aeroporti.

Tali Piani si applicano alle nuove opere o nuove attività in base alle destinazioni d'uso e i relativi carichi antropici che possano amplificare, in caso d'incidente aereo, il danno.

Il Comune di Sesto Fiorentino, unitamente al limitrofo Comune di Firenze, hanno redatto una bozza di Piano di Rischio sottoponendolo al visto di Enac che rappresenta la condivisione delle scelte di pianificazione urbanistica adottate per garantire la tutela del territorio dal rischio generato dall'attività di volo.

In attesa del recepimento del Piano di Rischio comunale non sono rilasciabili atti abilitativi edilizi che creino nuovi carichi antropici od incrementino quello esistente.

Il Piano attuativo ricade nella zona di tutela D (fonte: Regolamento ENAC del 20 ottobre 2011)

In questa zona va evitata la realizzazione di interventi puntuali ad elevato affollamento, quali centri commerciali, congressuali e sportivi a forte concentrazione, edilizia intensiva, ecc...

Sulla base della bozza del Piano di Rischio redatto e sottoposta ad Enac, il che il Progetto unitario/Piano attuativo ricade nel subsistema "Aree produttive", e ammette interventi nel rispetto di un indice fondiario di 0,8 mq/mq.

Il Piano Attuativo Aunc Va prevede una Sul massima di 5.600,00 in ampliamento di quella già esistente nel comparto pari a 2.630,00 e per un totale di 8.230 mq

La superficie fondiaria totale risulta essere di 19.555 mq e pertanto l'indice fondiario risulta:

- 0.28 mq/mq per le nuove quantità insediabili
- 0.42 mq/mq considerando la sul massima ammessa nel comparto (esistente + ampliamento)

Nel Piano attuativo sono ammesse le utilizzazioni delle attività produttive a carattere diffuso, con l'esclusione di attività ricettive.

Considerato che comunque è ammesso l'insediamento di alcune attività a carico antropico medio alto (p.e. commerciale) ogni determinazione relativa al rilascio dei relativi titoli abilitativi dovrà essere sospesa, fino alla definitiva approvazione del Piano di rischio, che ne valuti la congruità.

La fattibilità degli interventi in soprasuolo è subordinata all'autorizzazione ex art. 709 del Codice della Navigazione aerea, fermo restando la preventiva verifica preliminare di interesse aeronautico e la valutazione di compatibilità degli stessi interventi.

L'area presenta elementi di fattibilità geologica, idraulica e normali, che richiederanno comunque un ulteriore da precisare a livello di progetto.

In merito alla fattibilità degli interventi previsti, gli stessi sono stati valutati dal Consulente geologo del Comune che ha espresso, in data 18/09/2017, parere favorevole con prescrizioni per le fasi successive di progettazione.

Concordemente a quanto stabilito dall'art. 104 della L.R. n. 65/2014 e del Regolamento approvato con D.P.G.R. 25-10-2011, n.

53/R, prima dell'adozione del Piano attuativo dovrà essere effettuato il deposito presso il Genio Civile delle indagini geologico tecniche.

Considerate le condizioni di pericolosità/fattibilità delle aree comprese nel Piano attuativo, le indagini da depositare risulteranno soggette a controllo a campione ai sensi dell'art. 7 del Regolamento 53/R.

Pareri

Per la proposta di Piano attuativo è stata indetta una Conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 14, c.2, legge n. 241/1990 al fine di acquisire pareri, nulla osta od altri atti di assenso comunque denominati, mediante la partecipazione contestuale dei rappresentanti dei soggetti coinvolti.

A detti pareri, opportunamente aggiornati nell'ipotesi di inizio lavori oltre il termine di un anno dalla stipula della

convenzione, il proponente il Piano dovrà riferirsi nella progettazione esecutiva.

Per quanto attiene alla presenza della infrastruttura ferroviaria a confine Nord del Comparto, sono state condotte le verifiche previste di cui al D.P.R. n. 753 del 11 luglio 1980 confermando la non necessità di un parere da parte dell'ente proprietario l'infrastruttura.

Non sussistono condizioni che pregiudichino la fattibilità dell'intervento.

Restano da acquisire:

- Parere soprintendenza archeologica per area di potenziale ritrovamento di materiali archeologici
- Parere Enac per ostacoli e pericoli per la navigazione aerea

La proposta è stata sottoposta alla Commissione per il paesaggio che ha espresso il seguente parere:

NON NECESSITA

La proposta è stata sottoposta alla Commissione edilizia che ha espresso il seguente parere:

10/05/2018 Favorevole con prescrizioni

CONSIDERAZIONI SULLE OPERE PUBBLICHE PREVISTE

Per quanto attiene al progetto delle opere di urbanizzazioni la verifica di congruità degli aspetti quantitativi, qualitativi ed economici è stata condotta dai servizi del Comune che ha rimesso proprio specifico parere.

La fase di attuazione dovrà essere preceduta dal rilascio degli atti abilitativi, dall'approvazione in linea tecnica del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazioni, da concordarsi con gli uffici competenti del Comune e da allegarsi al progetto esecutivo delle Urbanizzazioni Primarie.

Tutte le eventuali prescrizioni impartite negli atti di assenso comunque denominati acquisiti, saranno esplicitamente riportate nelle Norme Tecniche di attuazione del piano e richiamate nella Convenzione attuativa.

Contestualmente all'attuazione del Piano Attuativo dovrà essere realizzato/a:

- un parcheggio pubblico su Via Petrosa per complessivi dodici posti auto, compreso uno per disabili;
- un marciapiede su via Petrosa di raccordo ed in continuità con quelli esistenti su via Bruschi e via della Cooperazione;
- la sistemazione di nuovi pozzetti con caditoia per la raccolta delle acque meteoriche lungo Via Petrosa
- la fresatura dell'attuale pavimentazione stradale su Via Petrosa e realizzazione del nuovo tappeto di usura;
- l'infrastruttura Telecom su Via Petrosa e potenziamento infrastruttura su Via Bruschi;
- l'illuminazione pubblica sul nuovo parcheggio pubblico su Via Petrosa ed all'angolo tra Via Petrosa e Via Bruschi.

Preso atto che l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria previste risultano inferiori alla soglia comunitaria può trovare applicazione il comma 2 bis all'art. 16 del TU Edilizia (DPR 380/2001) il quale stabilisce che, per interventi di attuazione dei piani urbanistici generali o particolareggiati, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria è a carico del titolare del permesso di costruire e per esse non si applica il Codice dei contratti pubblici.

Il titolare di un permesso di costruire o l'attuatore del piano di lottizzazione si obbliga a realizzare direttamente anche le opere di urbanizzazione primaria non ad esclusivo servizio del comparto edificatorio, compreso l'eventuale collegamento funzionale alle urbanizzazioni esistenti, a proprio totale carico, con la richiesta da parte del medesimo soggetto attuatore lo scomputo degli oneri di urbanizzazione, come meglio sarà precisato e stabilito dalla convenzione urbanistica che disciplinerà attuazione del Piano attuativo.

Pertanto il soggetto attuatore, in sede di atti abilitativi relativi ai fabbricati, potrà richiedere lo scomputo delle spese sostenute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dagli oneri di urbanizzazione dovuti come contributo di partecipazione ai costi di trasformazione del territorio.

Considerato che la proposta riferisce specificatamente consistenza e modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano, risulta necessario formalizzare l'obbligazione assunta da parte del soggetto attuatore.

Tale fattispecie sarà comunque oggetto di specifica previsione nella convenzione urbanistica.

IL PROCESSO VALUTATIVO AMBIENTALE

Il Regolamento urbanistico del Comune di Sesto Fiorentino è stato definitivamente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 28/01/2014 ed 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).

Nell'art. 5 comma 4 bis della L.R.T. 10/2010 è precisato che per la VAS relativa a modifiche a strumenti attuativi si applicano le disposizioni dell'art. 12 comma 6 del D.Lgs 152/2006.

L'art. 12, comma 6, del D.Lgs. 152/2006 prescrive che la verifica di assoggettabilità a VAS, relativa a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 o alla VAS di cui agli artt. da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati

precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati.

Il Piano attuativo, come proposto, è conforme al Regolamento Urbanistico vigente e che è stato redatto nel pieno rispetto delle leggi vigenti in materia urbanistica.

In merito ai piani attuativi conformi alle previsioni dello strumento urbanistico comunale, si rilevano diverse disposizioni specifiche in merito alle procedure di verifica di assoggettabilità, tendenti a sottrarre dette previsioni, dall'ambito dell'assoggettabilità a VAS. Ne rappresentano una parte quelle introdotte dal legislatore nazionale nel d.lgs. 152/2006 (commi 3, 3-bis, 4 e 12, art. 6; comma 6, art. 12) e in atti normativi in materia di governo del territorio – ultimo comma dell'art. 16 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), introdotto dal comma 8, art. 5 del d.l. 70/2011, convertito con modificazioni dalla l. 106/2011; art. 27 del decreto legge n. 201 del 6 dicembre 2011, convertito con modificazioni dalla l. 214 del 22 dicembre 2011).

L'Art. 5 bis, c. 2, della L.R.T. n. 10/10 specifica che *“Non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi, comunque denominati, che non comportino variante, quando lo strumento sovraordinato sia stato sottoposto a VAS e lo stesso strumento definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti plano- volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.”*

Resta fermo, per specifica previsione di legge e per quanto disposto dal vigente RUC, che la verifica di assoggettabilità a VAS relativa a modifiche di piani già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati.

Dalla verifica compiuta sui contenuti di norme, discipline e prescrizioni sopravvenute dall'approvazione del 2° RUC, confrontata con le azioni previste nel piano attuativo in oggetto, emerge che:

1. non sono stati introdotti ulteriori effetti sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati.
2. non sono stati inseriti elementi di tutela ambientale che vadano a implicare profili di incoerenza del piano attuativo rispetto a strumenti normativamente sovraordinati.
3. non si producono ulteriori effetti significativi sull'ambiente rispetto a quanto già valutato con il RUC, e pertanto non è necessario attivare i relativi nuovi procedimenti.

Si conferma pertanto l'applicazione dell'ultimo comma dell'art. 16 della L.1150/1942 escludendo il Piano in oggetto dal procedimento di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica senza necessità di ulteriori valutazioni, nonché del combinato disposto dell'Art. 5bis, c. 2, della L.R.T. n. 10/10.

In ambito delle verifiche ambientali e di sostenibilità del Piano è stata redatta una relazione, nel rispetto delle norme contenute nel Titolo 7, “Utilizzo delle risorse naturali e riduzione dell'inquinamento” delle NTA Regolamento Urbanistico vigente.

Tenuto conto del livello di definizione proprie di un piano attuativo si ritiene che alcune delle prescrizioni impartite in quella sede possono essere affrontate solo in un successivo momento progettuale relativo ai titoli abilitativi.

ELEMENTI DI RILIEVO DELL'ITER PROCEDIMENTALE

A - Conferenza dei servizi simultanea	
13/09/2017	Parere favorevole con condizioni
D - Commissione edilizia	
10/05/2018	Parere Favorevole con prescrizioni
L- Parere di competenza	
21/03/2018	prot.18793 Parere favorevole ENEL
N - Richiesta pareri di competenza	
27/02/2018	prot. 13872 invio dati a Enel e richiesta parere
17/05/2018	prot. 32026 Richiesta parere soprintendenza archeologica
O - Invio verbali e allegati Conferenza	
15/11/2017	
P - Invio pareri di competenza e richiesta integrazioni	
15/11/2017	Richiesta adeguamento documentazione

AUNC Va – VIA PETROSA

Trasformazioni ammesse

Mantenimento degli edifici produttivi esistenti, con possibilità di effettuare interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 21 – aree produttive delle Norme generali. Sono ammesse modificazioni dell'uso, nel rispetto delle utilizzazioni compatibili stabilite dalla presente scheda. Tali interventi sono effettuabili anche nelle more della formazione del piano attuativo.

Addizioni volumetriche e nuova edificazione, nel rispetto delle seguenti disposizioni.

SUL massima	5.600 mq
Utilizzazioni [ripartizione della SUL massima]	
Attività produttive a carattere diffuso (*)	Fino al 100%
Attività produttive in senso stretto	nei limiti della funzione esistente
(*) ad esclusione delle attività ricettive	

Altezza massima: 10 m.

Rapporto di copertura: non superiore al 60%.

Collocazione e tipologia: Edifici a capannone o in linea, aventi i fronti principali in allineamento con la viabilità esistente, salvo motivate esigenze di organizzazione degli spazi produttivi. Il piano attuativo deve precisare l'area di pertinenza degli edifici esistenti, assicurando il rispetto del rapporto di copertura massimo sopra indicato.

Spazi scoperti: sistemazione nel rispetto delle disposizioni dell'art. 21 – aree produttive delle Norme generali.

Mantenimento a verde privato con alberature, di fasce verdi lungo via della Cooperazione, via Petrosa e via Bruschi, in particolare a protezione delle abitazioni esistenti in via Bruschi.

Rapporto di permeabilità: non inferiore al 25%.

Spazi pubblici / Relazione con il sistema delle qualità

Realizzazione di parcheggi pubblici, in fregio a via Petrosa.

Spazi pubblici interni all'ambito

Parcheggi pubblici	300 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 I2*	Sismica S2
Fattibilità geomorfologica	FG2	Senza prescrizioni specifiche	
Fattibilità idraulica	FI2*	Adozione di un franco di 0,30 m, assumendo come riferimento la quota più alta tra quella del marciapiede e quella del centro strada, in caso di sostituzione edilizia, nuova edificazione e di altri interventi sul patrimonio edilizio esistente, eccedenti la manutenzione straordinaria, che comportino ampliamenti al piano terra o realizzazioni di locali interrati. Nei locali interrati sono prescritti il rialzo degli accessi e l'installazione di sistemi antiriflusso, prima dell'immissione degli scarichi in fognatura pubblica.	
Fattibilità sismica	FS2	Senza prescrizioni specifiche	

Vincoli e condizioni ambientali

Classe acustica IV_FF.

ADEMPIMENTI PER L'APPROVAZIONE

Trattandosi di un Piano Attuativo il procedimento per la sua approvazione sarà quello dell'art. Art. 111 della L.R. n. 65/2014, dando comunque atto della vigenza del Regolamento urbanistico comunale e dell'efficacia delle sue previsioni riferite ai piani attuativi.

Questa Relazione e la certificazione ad essa allegata, nonché la Relazione del Garante della dell'informazione e della partecipazione sono parte integrante della proposta e vengono allegati alla deliberazione.

Prima dell'adozione è da effettuarsi il deposito presso il Genio Civile della documentazione redatta secondo le direttive del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 25 ottobre 2011, n. 53/R e ss.mm.ii.

Dopo l'adozione da parte del Comune, il piano attuativo è trasmesso alla Città metropolitana di Firenze ed è depositato per trenta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT ed è reso accessibile anche sul sito istituzionale del comune. Entro e non oltre tale termine, chiunque può prenderne visione e presentare osservazioni.

Ai sensi dell'Art. 24 co. 2 della L. 47/1985 la sopracitata deliberazione con i relativi allegati è trasmessa alla Regione Toscana.

Decorso il termine di 30 gg dalla pubblicazione sul BURT, il comune approva il piano attuativo motivando le determinazioni assunte in relazione alle osservazioni presentate e lo trasmette alla città metropolitana.

Il piano attuativo è efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT ed è reso accessibile anche sul sito istituzionale del comune. Qualora non siano pervenute osservazioni, il piano diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALL'ATTO DELIBERATIVO

La proposta è corredata dalla documentazione di seguito elencata e validata dal responsabile del Procedimento

ALLEGATO A che si compone dei seguenti documenti:

Quadro conoscitivo

- QR.1.1 , QR.1.2, QR.1.4 -Tavola grafica n. 1- Inquadramento urbanistico, estratto di mappa catastale ed estratti del Regolamento urbanistico (fasce di rispetto, articolazione del territorio e vincolo aree interesse archeologico)
- QR.1.2 - Tavola grafica n. 12 - Planimetria con verifica preliminare fascia di rispetto della rete ferroviaria
- QR.1.3 - Tavola grafica n. 2 - rilievo dell'area all'attualità ampliata alle immediate vicinanze
- QR.1.4 - Estratto di mappa catastale e Visure catastali
- QR.1.5 - Relazione fotografica

Proposta progettuale

- P.2.8 - OU.3.2 -Tavola grafica n. 3 - planimetria con individuazione del perimetro dei lotti e verifica dotazione spazi pubblici D.M. 1444/ 1968
- P.2.2 - Norme tecniche di attuazione
- P.2.3 - Relazione Urbanistica
- P.2.4 - Tavola grafica n. 4 - planimetria generale con verifica parametri urbanistici
- P.2.5 - Relazione geologica
- P.2.6 - Valutazione ambientale di supporto al Piano attuativo
- P.2.9 a - Tavola grafica n. 5 - planimetria generale con previsione posizione dei fabbricati e verifica standard parcheggi privati (Legge 122/89)
- P.2.9 b - Tavola grafica n. 6 - planimetria con previsione parcheggi di relazione
- P.2.10 - Tavola grafica n. 7 - sezione urbanistica stato attuale e di previsione

- P.2.7 - Tavola grafica n. 8 - planimetria dell'area con evidenziati fabbricati da demolire
- P.2.11 - Tavola grafica n. 9 - planimetria individuazione impianti tecnologici esistenti e da realizzare
- P.2.12 - Tavola grafica n. 11 - rendering
- P.2.15 a - Dichiarazione ENAC (Aeroporto)
- P.2.15 b - Valutazione previsionale di impatto acustico

Progetto preliminare opere di urbanizzazione

- OU.3.1 - Relazione tecnica illustrativa delle opere di urbanizzazione
- OU.3.3 - Tavola grafica n. 10 - opere di urbanizzazione pubbliche da realizzare all'interno dell'ambito di intervento
- OU.3.5 - Computo dj massima preliminare delle opere di urbanizzazione
- OU.3.6 - Analisi dei prezzi delle opere di urbanizzazione

Schema di convenzione

- P.2.1 - Schema di convenzione

La documentazione prodotta può ritenersi completa ed adeguata in rapporto alla dimensione natura e caratteristiche del piano/programma proposto.

ALLEGATO B: Schema di Convenzione

ALLEGATO C: Relazione del Responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 33 della L.R. n. 65/2014

ALLEGATO D: Rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione ai sensi dell'art. 37 co. 2 della L.R. n. 65/2014

Il Responsabile del procedimento

Arch. Andrea Bonatti

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i. e norme collegate.

ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' E COERENZA

Il sottoscritto Arch. Andrea Bonatti in qualità di Responsabile del procedimento per l'approvazione del Piano attuativo (art.68 NTA del RUC) di cui alla Scheda AUNC Va-Via Petrosa-Bruschi in attuazione del vigente Regolamento urbanistico e secondo quanto stabilito dalla Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65;

ATTESTA E CERTIFICA

quanto di seguito riportato in merito al procedimento in oggetto

Dato atto che:

- il Comune di Sesto Fiorentino è dotato di Piano Strutturale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 30 marzo 2004, la cui successiva variante è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 10 maggio 2012 e sue successive varianti;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 28.01.2014, è stato approvato il secondo Regolamento Urbanistico e sue successive varianti;
- della Scheda AUNC Va-Via Petrosa-Bruschi e della documentazione presentata relativa alla proposta per la sua attuazione
- per attuare la previsione della Scheda non è stato necessario avviare il procedimento di variante urbanistica in quanto la proposta risulta CONFORME alla previsione
- la proposta NON COMPORTA l'avvio del procedimento espropriativo di cui al D.P.R. 327/2001
- la proposta è stata esclusa dal procedimento di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 16 della L.1150/1942
- della verifica delle condizioni di cui all'art. 12 co. 6 del d.lgs n. 152/2006 dalla quale risulta che la proposta NON HA EFFETTI significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati.
- nella proposta NON SONO PREVISTI progetti da sottoporre a Valutazione di Impatto Ambientale
- la proposta NON RICHIEDE l'attivazione delle procedure di cui all'art. 23 della Disciplina di Piano Paesaggistico

Tenuto conto che:

- non sono stati ravvisati contrasti con le disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti, l'istanza può essere sottoposta agli organi competenti per la sua approvazione.
- in conseguenza delle verifiche condotte sulla proposta che è stata opportunamente vagliata, anche con riferimento agli effetti indotti di carattere ambientale, socioeconomico e di assetto del territorio, si sono formati i presupposti per la sua approvazione.
- il Piano attuativo AUNC Va è conforme al vigente Regolamento urbanistico;
- il procedimento previsto per i Piani attuativi conformi si concluderà con l'approvazione da parte del Consiglio comunale ed il giusto procedimento è quello previsto dell'Art. 111 della Legge Regione Toscana n. 65/2014;

Vista la documentazione predisposta e la completezza degli atti.

Accertato il quadro legislativo e regolamentare vigente in materia di pianificazione urbanistica ed in particolare la Legge Regione Toscana n. 65/2014.

DICHIARA

- che il procedimento si sta svolgendo nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti

- che risulta verificata la coerenza della proposta con gli altri atti di Governo del territorio di riferimento vigenti o adottati, come risulta dalla Relazione allegata
- che risultano adempiuti gli obblighi relativi alla partecipazione nelle forme e modi stabilite dal Garante dell'informazione e della partecipazione.

Data	Il Tecnico istruttore	Il Responsabile del procedimento
	<i>Arch. Andrea Bonatti</i>	<i>Arch. Andrea Bonatti</i>
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i. e norme collegate.		

