



Comune di Sesto Fiorentino

Settore Sviluppo del Territorio - Servizio Pianificazione Territoriale



SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO: RETTIFICA REFUSI ED ERRORI MATERIALI ai sensi dell'art. 21 della LR 65/2014

RELAZIONE

Sindaco: Lorenzo Falchi

Assessore all'urbanistica: Damiano Sforzi

Dirigente Settore Sviluppo del Territorio: Lorenzo Venturini

Responsabile del Procedimento: Alessandra Guidotti

Gennaio 2017

ALLEGATO A



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 successiva variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 10 maggio 2012. Il Comune è altresì dotato di Regolamento Urbanistico (RU) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 12 dicembre 2006 e del 2° Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 28 gennaio 2014. Il secondo Regolamento Urbanistico è stato pubblicato nel BURT n. 12 del 26/03/2014. Con deliberazione n. 18 del 28.03.2014 è stato approvato l'avvio del procedimento per una variante al Piano Strutturale. Con delibera n.41 del 29.04.2014 il Consiglio Comunale ha approvato la rettifica dei refusi e di errori materiali del secondo RU.

Con prot. 39225 del 04.07.2016 è pervenuta un'istanza da parte dei soggetti proprietari l'ambito di trasformazione *"AT 72 via di Calenzano– via del Noce"* che evidenziano la presenza di errori materiali contenuti nella scheda approvata per mancato recepimento delle determinazioni assunte con la Deliberazione di Consiglio Comunale n.6 del 28.01.2014.

Al fine di eliminare ogni possibile discrasia tra manifestazione della volontà esternata nell'atto e volontà sostanziale espressa dal Consiglio Comunale si apportano le modifiche sotto elencate in modo da eliminare la possibilità di dover ricorrere ad interpretazioni della volontà dell'Amministrazione deliberante.

Procedimento

Le modifiche che si introducono rientrano nel caso di correzione di errori materiali come previsto ai sensi dell'art. 21 della LR 65/2014.

Si ritiene che tale atto non potendosi considerare variante al Regolamento Urbanistico ma solo una correzione puntuale a seguito di una volontà già deliberata del Consiglio Comunale e non recepita, non debba essere soggetta alle disposizioni di cui alla LR 10/2010 e, pur ricadendo in zona vincolata ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 (Zona collinare sita nel comune di Sesto Fiorentino G.U. 97-1965a), non essere soggetta alla procedura di cui all'art. 21 della Disciplina di piano del PIT con valenza di Piano Paesaggistico.



Vicenda urbanistica

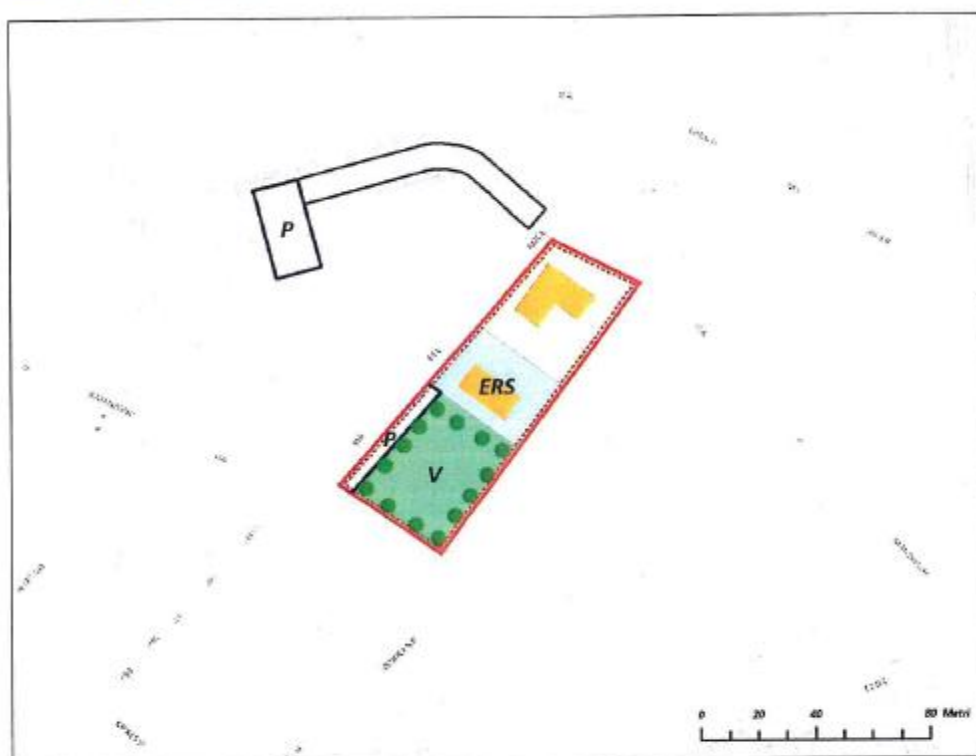
Il secondo Regolamento Urbanistico adottato con Deliberazione Consiliare n.35 del 18.04.2013 prevedeva per la scheda "AT72 - via di Calenzano-via del Noce" la realizzazione 600 mq di residenza con l'obbligo di realizzazione di parcheggi esternamente all'ambito nell'area indicata nello schema delle trasformazioni (vedi immagine sottostante) e all'interno dell'ambito, la cessione di 1000 mq di superficie destinata a edilizia residenziale sociale, la cessione e realizzazione di 1.600 mq di Verde pubblico e 700mq di parcheggi pubblici.

[AT 72] VIA DI CALENZANO - VIA DEL NOCE

Tipo di intervento e modalità di attuazione

Nuova edificazione subordinata a progetto unitario convenzionato

Schema delle trasformazioni



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

Il valore indicativo o prescrittivo degli elementi rappresentati nello schema delle trasformazioni è specificato all'articolo 61 delle norme generali



AT 72 – VIA DEL NOCE

Trasformazioni ammesse

Nuova edificazione, subordinata alla realizzazione e cessione di spazi pubblici indicati nella scheda, nel rispetto delle seguenti disposizioni

Strumento di attuazione: progetto unitario

Altezza massima: 7,5 m

Collocazione e tipologia: Realizzazione di un edificio in linea, lungo via del Noce.

Utilizzazioni [SUL, mq]

Residenza	600
-----------	-----

Spazi pubblici / Relazione con il sistema delle qualità:

- Sistemazione a verde dell'area fronteggiante via di Calenzano.
- Realizzazione di parcheggi lungo via del Noce e, all'esterno dell'ambito, nell'area indicata nello schema delle trasformazioni;
- Cessione dell'area destinata a edilizia residenziale sociale.

Nell'area destinata a residenza sociale, ammessa la nuova edificazione, nel rispetto delle seguenti disposizioni:

SUL massima: 400 mq

Altezza massima: 7,5 m

Collocazione e tipologia: edificio in linea.

Utilizzazioni compatibili: residenza sociale.

Spazi pubblici interni all'ambito [mq]

Verde pubblico	1.600
Parcheggi pubblici	700
Aree ERS	1.000

Pericolosità e fattibilità

Pericolosità	Geomorfologica G2	Idraulica I2	Sismica S3
Fattibilità geomorfologica	FG2	Senza prescrizioni specifiche	
Fattibilità idraulica	FI2	Senza prescrizioni specifiche	
Fattibilità sismica	FS3	Sono necessari approfondimenti per gli aspetti di amplificazione stratigrafica mediante indagini geofisiche e geognostiche	

Vincoli e condizioni ambientali

Classe acustica IV

Nel periodo di presentazione delle osservazioni, inerenti l'ambito di trasformazione "AT72 – Via di Calenzano-via del Noce", sono pervenute le seguenti richieste:



Sintesi dell'osservazione n.105 e relativa controdeduzione

N:	<input type="text" value="105"/>	Nome:	<input type="text" value="Carli e altri"/>
Ubicazione:	<input type="text" value="SESTO FIORENTINO"/>	Articolazione RU:	<input type="text" value="AT 72"/>
Gruppo di appartenenza:	<input type="text" value="5. Edilizia residenziale sociale"/>	Utoe:	<input type="text" value="SESTO"/>

Sintesi contenuto:

1. L'osservazione contesta l'intervento di edilizia residenziale sociale in via del Noce perché comporta consumo di suolo. Lamenta inoltre la mancata considerazione, in via prioritaria, del riutilizzo di alloggi sfitti.
2. Si contesta dalla realizzazione del tratto di strada di innesto su via del Noce, per l'impatto prodotto sul giardino pubblico di via Caduti nei Lager.

Richiesta:

1. Si chiede di eliminare le previsioni di edificazione sull'oliveta.
2. Si chiede di eliminare la costruzione del nuovo tratto di strada di innesto su via del Noce.

Proposta controdeduzione:

NON ACCOLTA, per quanto attiene al punto 1, per le seguenti motivazioni.

La previsione di un'offerta di alloggi destinati all'edilizia residenziale sociale costituisce un elemento fondante del secondo RU che ha anticipato le proposte di riforma della legge urbanistica regionale. Si conferma questa scelta anche in sede di approvazione.

Si precisa che nell'ambito della disciplina urbanistica e nel testo delle proposte di legge in discussione, l'espressione "consumo di suolo" è riferita alla sottrazione di terreni agricoli dovuta all'espansione dei centri abitati e non agli interventi di completamento dell'edificato esistente all'interno del limite urbano, come nel caso in questione. Eventuali iniziative finalizzate al riutilizzo di alloggi sfitti non attengono alla sfera di competenza del RU, e possono essere comunque attivate senza costituire un'alternativa agli interventi ERS.

ACCOLTA, per quanto attiene al punto 2, con le seguenti precisazioni.

È stato individuato un tracciato alternativo che consente mantenere la funzionalità del collegamento, senza intaccare il giardino pubblico in via Caduti nei Lager.

Accolta	<input type="checkbox"/>	Non accolta	<input type="checkbox"/>	Parzialmente accolta	<input checked="" type="checkbox"/>
---------	--------------------------	-------------	--------------------------	----------------------	-------------------------------------



Sintesi dell'osservazione n.120 e relativa controdeduzione

N:	<input type="text" value="120"/>	Nome:	<input type="text" value="Soverini spa"/>
Ubicazione:	<input type="text" value="SESTO FIORENTINO"/>	Articolazione RU:	<input type="text" value="AT 72"/>
Gruppo di appartenenza:	<input type="text" value="5. Edilizia residenziale sociale"/>	Utoe:	<input type="text" value="SESTO"/>

Sintesi contenuto:

Si ritiene eccessivamente ampia la superficie fondiaria destinata a ERS, in relazione all'entità dell'intervento (SUL pari a 400 mq). Tali quantità appaiono insufficienti per realizzare un intervento attrattivo per gli operatori economici. Le opere pubbliche esterne al comparto producono un impatto rilevante sul giardino pubblico di via Caduti nei Lager. Tali interventi sono economicamente gravosi, anche in rapporto ad altri interventi previsti dal RU. Si dichiara la disponibilità a concordare con l'Amministrazione soluzioni alternative a quelle prospettate nell'osservazione.

Richiesta:

1. Si chiede di ridurre l'area destinata a ERS e di poterla sistemare a verde, fino a quando l'Amministrazione comunale non procederà all'edificazione.
2. Si chiede di incrementare la SUL e l'altezza dell'edificio ERS per renderlo economicamente attrattivo. In alternativa, di ammettere la monetizzazione a fronte della mancata realizzazione oppure di effettuare interventi di edilizia sociale di attuazione contestuale per l'intero comparto, contemplando anche il co-housing.
3. Si chiede di ampliare il parcheggio in via del Mandorlo, in sostituzione dell'ampliamento del parcheggio in via Caduti nei Lager e di prevedere un percorso ciclabile lungo via del Noce.
4. Si chiede di incrementare la SUL complessiva almeno a 1.500 mq e di portare l'altezza massima degli edifici a 10 m.

Proposta controdeduzione:

PARZIALMENTE ACCOLTA nei termini seguenti.

1. NON ACCOLTA per quanto riguarda la riduzione dell'area, fermo restando che la sistemazione a verde è possibile nelle more dell'attuazione degli interventi.
2. ACCOLTA, incrementando la SUL prevista (da 400 a 600 mq). Si precisa altresì, nelle norme generali e nella scheda, la possibilità di realizzazione diretta degli interventi di ERS da parte del soggetto attuatore.
3. ACCOLTA, prevedendo l'ampliamento del parcheggio in via del Mandorlo.
4. ACCOLTA, incrementando la SUL residenziale privata da 600 a 900 mq e, quindi, ammettendo una SUL complessiva (ERS + privato) pari a 1.500 mq.

Accolta ☐ Non accolta ☐ Parzialmente accolta ☒



Sintesi dell'osservazione n.144 e relativa controdeduzione

N:	144	Nome:	Galantini e Bernardini
Ubicazione:	SESTO FIORENTINO	Articolazione RU:	AT 72
Gruppo di appartenenza:	5. Edilizia residenziale sociale	Utoe:	SESTO

Sintesi contenuto:

Lamenta l'urbanizzazione dell'area, oggi occupata da un'oliveta con alberature secolari, e l'impatto delle opere previste nel giardino pubblico di via Caduti nei Lager, evidenziando:

- la cementificazione di aree già destinate a verde pubblico attrezzato e naturale;
- l'effettuazione di un intervento in un'area soggetta a vincolo paesaggistico che andrebbe considerata come una permanenza storica da mantenere.

Si ritiene altresì preferibile destinare l'area a usi collegati all'edificio per il culto, adiacente all'ambito. Si contesta l'utilità degli interventi ERS, ritenendo preferibile "un'oculata operazione di controllo e di agevolazione sugli affitti". Contesta la fattibilità tecnico-economica degli interventi.

Richiesta:

1. Di eliminare le previsioni di edilizia residenziale, privata e pubblica;
2. Di raggiungere gli obiettivi sociali prefissati attuando il recupero e riuso di volumi esistenti, destinando parte della volumetria a ERS.

Proposta controdeduzione:

PARZIALMENTE ACCOLTA, nei termini seguenti.

L'intervento riguarda un'area con vincolo di destinazione pubblica apposto molti anni fa, che l'Amministrazione comunale non ha ritenuto di reiterare ulteriormente. In alternativa all'ipotetico ampliamento della struttura religiosa, che sarebbe a carico del Comune, si è preferito contemperare le esigenze pubbliche e private, prevedendo la trasformazione dell'area, con la cessione gratuita al Comune e la realizzazione a spese del privato di una piazza alberata.

Ciò premesso, con riferimento alle richieste formulate:

1. NON ACCOLTA. Si conferma la trasformazione dell'area. In accoglimento di altra osservazione (n. 84) è precisato l'obbligo di reimpiantare le alberature rimosse;
2. ACCOLTA. in accoglimento di altra osservazione si è previsto di estendere la disciplina relativa all'ERS agli interventi di trasformazione degli edifici produttivi.

Accolta ☐ Non accolta ☐ Parzialmente accolta ☒

A seguito dell'accoglimento delle osservazioni pervenute la scheda dall'appendice 1 del RU relativa all'ambito di trasformazione viene modificata e approvata nel seguente modo:



[AT 72] VIA DI CALENZANO - VIA DEL NOCE

Tipo di intervento e modalità di attuazione

Nuova edificazione subordinata a progetto unitario convenzionato (art. 70 delle Norme generali)

Schema delle trasformazioni



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

Il valore indicativo o prescrittivo degli elementi rappresentati nello schema delle trasformazioni è specificato all'art. 62 delle Norme generali.



AT 72 – VIA DEL NOCE

Trasformazioni ammesse

Nuova edificazione, subordinata alla realizzazione e cessione di spazi pubblici indicati nella scheda, nel rispetto delle seguenti disposizioni.

SUL massima (*)	900 mq
Utilizzazioni [ripartizione della SUL massima]	
Residenza	100%

(*) Non comprende la SUL relativa all'edilizia residenziale sociale

Altezza massima: 10 m.

Collocazione e tipologia: realizzazione di un edificio in linea, lungo via del Noce.

Spazi scoperti: sistemazione a verde privato degli spazi fronteggianti la rotatoria, come indicato nello schema delle trasformazioni.

Spazi pubblici / Relazione con il sistema delle qualità

Sistemazione a verde dell'area fronteggiante via di Calenzano.

Ampliamento del parcheggio esistente lungo via del Mandorlo all'esterno dell'ambito, nell'area indicata nello schema delle trasformazioni.

Cessione dell'area destinata a edilizia residenziale sociale.

Spazi pubblici interni all'ambito	
Verde pubblico	1.600 mq
Parcheggi pubblici (*)	500 mq
Area destinata a edilizia residenziale sociale (ERS)	1.000 mq

(*) Aggiuntivi all'esistente.

Nell'area destinata a edilizia residenziale sociale, ammessa la nuova edificazione, nel rispetto delle seguenti disposizioni:

SUL massima: 600 mq.

Altezza massima: 10 m.

Collocazione e tipologia: edificio in linea.

Utilizzazioni compatibili: edilizia residenziale sociale.

Pericolosità e fattibilità

Pericolosità	Geomorfologica G2a	Idraulica I2*	Sismica S3
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	FS3	In sede di predisposizione del progetto unitario convenzionato e dei progetti edilizi il rischio derivante da alto contrasto di impedenza sismica fra copertura e substrato rigido, registrato nella parte pedemontana del Capoluogo, richiede l'esecuzione di indagini geofisiche per definirne geometrie e velocità sismiche al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica e indagini	

geognostiche dirette di taratura. Nella valutazione della risposta sismica locale si adotterà il valore più cautelativo tenendo conto anche della categoria di sottosuolo.

Vincoli e condizioni ambientali

Vincolo paesaggistico.

Classe acustica IV.



Modifiche da apportare

In sede di istruttoria si è rilevato che la disciplina della scheda contiene degli oggettivi refusi in quanto in fase di approvazione non sono state apportate le modifiche conseguenti all'accoglimento di alcune osservazioni inerenti l'ambito in oggetto.

In sintesi le modifiche non recepite sono le seguenti:

Osservazione n. 120

(...)

2. Si chiede di incrementare la SUL e l'altezza dell'edificio ERS per renderlo economicamente attrattivo. In alternativa, di ammettere la monetizzazione a fronte della mancata realizzazione oppure di effettuare interventi di edilizia sociale di attuazione contestuale per l'intero comparto, contemplando anche il co-housing.

(...)

Controdeduzione all'osservazione n.120

(...)

*2. ACCOLTA, incrementando la SUL prevista (da 400 a 600 mq). Si precisa altresì, nelle norme generali e nella scheda, la **possibilità di realizzazione diretta degli interventi di ERS da parte del soggetto attuatore.***

(...)

Osservazione n. 144

Lamenta l'urbanizzazione dell'area, oggi occupata da un'oliveta con alberature secolari, e l'impatto delle opere previste nel giardino pubblico di via Caduti nei Lager, evidenziando:

- la cementificazione di aree già destinate a verde pubblico attrezzato e naturale;*
- l'effettuazione di un intervento in un'area soggetta a vincolo paesaggistico che andrebbe considerata come una permanenza storica da mantenere.*

Si ritiene altresì preferibile destinare l'area a usi collegati all'edificio per il culto, adiacente all'ambito. Si contesta l'utilità degli interventi ERS, ritenendo preferibile "un'oculata operazione di controllo e di agevolazione sugli affitti".

Contesta la fattibilità tecnico-economica degli interventi.

(...)

Controdeduzione all'osservazione n.144

(...)

*L'intervento riguarda un'area con vincolo di destinazione pubblica apposto molti anni fa, che l'Amministrazione comunale non ha ritenuto di reiterare ulteriormente. In alternativa all'ipotetico ampliamento della struttura religiosa, che sarebbe a carico del Comune, si è preferito temperare le esigenze pubbliche e private, prevedendo la trasformazione dell'area, con la **cessione gratuita al Comune e la realizzazione a spese del privato di una piazza alberata.***

(...)



Si riscontra inoltre che in fase di stesura della scheda è stato dimenticato di precisare che il dimensionamento del parcheggio esterno all'ambito di trasformazione da realizzare è di 500mq e che la superficie da cedere e realizzare di parcheggio pubblico all'interno dell'ambito è di 200mq e non di 500mq come erroneamente corretto e che è stata introdotta erroneamente la seguente dicitura "Spazi scoperti: sistemazione a verde privato degli spazi fronteggianti la rotatoria, come indicato nello schema delle trasformazioni" in quanto nella zona non sono previste rotatorie. Si rettifica anche il nome della scheda analitica aggiungendo via di Calenzano per omogeneità con il titolo generale *"AT72 – via di Calenzano–via del Noce"*.

Si ritiene pertanto che la scheda relativa all'ambito di trasformazione *"AT 72 – via di Calenzano-via del Noce"* debba essere rettificata al fine di eliminare ogni possibile discrasia tra manifestazione della volontà esternata nell'atto e volontà sostanziale espressa dal Consiglio Comunale nel seguente modo (in rosso le aggiunte, barrato le eliminazioni):



[AT 72] VIA DI CALENZANO - VIA DEL NOCE

Tipo di intervento e modalità di attuazione

Nuova edificazione subordinata a progetto unitario convenzionato (art. 70 delle Norme generali)

Schema delle trasformazioni



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

Il valore indicativo o prescrittivo degli elementi rappresentati nello schema delle trasformazioni è specificato all'art. 62 delle Norme generali.



AT 72 – VIA DI CALENZANO - VIA DEL NOCE

Trasformazioni ammesse

Nuova edificazione, subordinata alla realizzazione e cessione di spazi pubblici indicati nella scheda, nel rispetto delle seguenti disposizioni.

SUL massima (*)	900 mq
Utilizzazioni [ripartizione della SUL massima]	
Residenza	100%

(*) Non comprende la SUL relativa all'edilizia residenziale sociale

Altezza massima: 10 m.

Collocazione e tipologia: realizzazione di un edificio in linea, lungo via del Noce.

Spazi scoperti sistemazione a verde privato degli spazi fronteggianti la rotatoria, come indicato nello schema delle trasformazioni.

Spazi pubblici / Relazione con il sistema delle qualità

~~Sistemazione a verde dell'area fronteggiante via di Calenzano. Cessione gratuita al Comune e realizzazione a spese del privato di una piazza verde alberata. (osservazione 144)~~

Ampliamento del parcheggio esistente lungo via del Mandorlo all'esterno dell'ambito, nell'area indicata nello schema delle trasformazioni (500mq).

Cessione dell'area destinata a edilizia residenziale sociale. E' prevista la realizzazione diretta dell'ERS da parte del soggetto attuatore. (osservazione 120, punto 2)

Spazi pubblici interni all'ambito	
Verde pubblico	1.600 mq
Parcheggi pubblici (*)	200 500 -mq
Area destinata a edilizia residenziale sociale (ERS)	1.000 mq

(*) Aggiuntivi all'esistente.

Nell'area destinata a edilizia residenza sociale, ammessa la nuova edificazione, nel rispetto delle seguenti disposizioni:
SUL massima: 600 mq.

Altezza massima: 10 m.

Collocazione e tipologia: edificio in linea.

Utilizzazioni compatibili: edilizia residenziale sociale.

Pericolosità e fattibilità

Pericolosità	Geomorfologica G2a	Idraulica I2*	Sismica S3
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	FS3	In sede di predisposizione del progetto unitario convenzionato e dei progetti edilizi il rischio derivante da alto contrasto di impedenza sismica fra copertura e substrato rigido, registrato nella parte pedemontana del Capoluogo, richiede l'esecuzione di indagini	

pedemontana del Capoluogo, richiede l'esecuzione di indagini geofisiche per definirne geometrie e velocità sismiche al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica e indagini geognostiche dirette di taratura. Nella valutazione della risposta sismica locale si adotterà il valore più cautelativo tenendo conto anche della categoria di sottosuolo.

Vincoli e condizioni ambientali

Vincolo paesaggistico.

Classe acustica IV.