

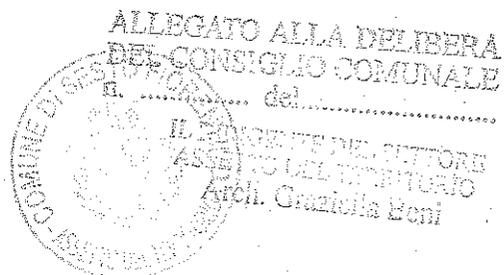


COMUNE DI  
SESTO FIORENTINO

# sestofiorentino

piazza Vittorio Veneto, 1  
50019 | tel. 055 055

[www.comune.sesto-fiorentino.fi.it](http://www.comune.sesto-fiorentino.fi.it)



## Regolamento Urbanistico VARIANTE 1/2011

### Aree destinate ad attività pubbliche o di interesse collettivo

(Integrazioni normative e cartografiche e piano delle alienazioni 2011-13)

## Allegato A RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Aprile 2011

Responsabile dell'Ufficio di Piano  
Arch. Lorenzo Venturini



Dirigente del Settore Assetto del Territorio: Graziella Beni  
Responsabile del procedimento: Lorenzo Venturini  
Elaborazione: Ufficio di piano (Mauro Baioni, Gianni Bartolini, Matilde Casciaro)



## SOMMARIO

PREMESSA	4
CONTENUTI E MOTIVAZIONE DELLE SCELTE	5
1. Integrazioni normative	5
Ampliamento di attrezzature pubbliche o di interesse collettivo.	5
Strutture di servizio ai parchi pubblici.	5
Attività complementari	6
Parcheggi	6
2. Varianti puntuali alle "Aree destinate ad attività pubbliche o di interesse collettivo"	7
Area di via Majorana	7
Scuola dell'infanzia "Santa Marta" in via di Gavine	7
3. Varianti puntuali correlate al "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari"	7
Il piano delle alienazioni 2011/2013	8
Area di via Tevere / via del Cantone	8
Area di via del Soderello	11
Area di via Parri	11
Area di piazza Biancalani	11
GLI EFFETTI SUL DIMENSIONAMENTO DEL RU	12
VERIFICA DI COERENZA CON IL PS E IL PIT	12
Verifica di coerenza con il PS	12
Verifica di coerenza con il PIT 2005-2010	13
PROCEDURE DI APPROVAZIONE	15
Obbligo di procedura ordinaria	15
Esclusione da VI/VAS	15
ELABORATI MODIFICATI	17

## PREMESSA

La variante 1/2011 al Regolamento Urbanistico introduce modifiche, normative e cartografiche, relative alle **Attrezzature pubbliche o di interesse collettivo**.

Le integrazioni normative riguardano:

- l'ampliamento di attrezzature pubbliche o di interesse collettivo nel territorio collinare;
- la realizzazione di strutture di servizio dei parchi pubblici [AG-v];
- le funzioni complementari delle attrezzature pubbliche o di interesse collettivo;
- la realizzazione di parcheggi a raso, a servizio delle attrezzature pubbliche o di interesse collettivo, nel territorio collinare.

Le modifiche cartografiche riguardano la rettifica della perimetrazione di due aree esistenti – in via Majorana e in via di Gavine.

Infine, in correlazione al **Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari**, vengono modificate:

- la disciplina delle trasformazioni urbanistiche dell'area di Via del Cantone, all'Osmannoro (Appendice 1, scheda n. 52).
- la destinazione urbanistica di tre porzioni marginali degli spazi pubblici.

Nel capitolo che segue sono illustrati i contenuti della variante e la motivazione delle scelte. In quello successivo sono elencati gli estratti degli elaborati del Regolamento urbanistico interessati dalle modifiche, raccolti nell'allegato B.

## CONTENUTI E MOTIVAZIONE DELLE SCELTE

### 1. Integrazioni normative

Le integrazioni normative sono finalizzate alla qualificazione delle **attrezzature pubbliche e di interesse collettivo** che ricadono nel territorio collinare, oltre ad alcune precisazioni che riguardano i parchi pubblici e le attrezzature sportive localizzate nell'area urbana.

Alcuni limiti posti dalle norme vigenti risultano eccessivamente restrittivi, sia in caso di adeguamento funzionale, sia in caso di inserimento di nuovi manufatti di dimensioni contenute, o di realizzazione di parcheggi. Assicurando tutte le necessarie cautele rispetto all'inserimento delle opere nel contesto territoriale e paesaggistico, si intende consentire tali interventi, indispensabili per il mantenimento delle attività pubbliche.

#### ***Ampliamento di attrezzature pubbliche o di interesse collettivo.***

Le attuali disposizioni (articolo 42, comma 6) consentono, nel territorio collinare, addizioni volumetriche entro il limite del 20% della SUL esistente. Poiché le strutture esistenti hanno dimensioni contenute (oltre alle chiese, nel territorio collinare sono presenti il centro civico di Cercina (1.000 mc) e la scuola per l'infanzia di Santa Marta a Querceto (2.000 mc), la soglia del 20% non consente di effettuare adeguamenti funzionali indispensabili per il mantenimento delle attività esistenti. Per questo, si intende innalzarla al 30%.

#### ***Strutture di servizio ai parchi pubblici.***

Le attuali disposizioni (articolo 42, comma 6) vietano la nuova edificazione, nel territorio collinare, di strutture a servizio delle attrezzature. Gli interventi di recupero delle aree dell'ex cava Ginori prevedono la realizzazione di un parco pubblico attrezzato per la cui gestione e fruizione collettiva sono necessarie strutture di servizio nelle quali collocare le attività complementari (somministrazione di cibi e bevande, deposito, ricovero dei mezzi, reception e simili). A tale scopo, si ritiene possibile ammettere ampliamenti e nuove costruzioni per una SUL complessiva non superiore all'1% della superficie destinata a parco.<sup>1</sup> Nell'ex cava Ginori, di superficie pari a circa 2,1 ha, in base alla normativa proposta sarà possibile realizzare edifici aventi SUL non superiore a 210 mq.

---

<sup>1</sup> L'excava Ginori si compone di due sifi estrattivi dismessi (nord e sud). Il parco pubblico realizzato nell'area sud comprende al suo interno: un'area a prato per svolgere libere attività sportive e ricreative, uno spazio ricreativo attrezzato, una zona pic-nic.

### **Attività complementari**

Le attuali disposizioni (articolo 42, comma 5) consentono di destinare parte delle strutture, nei limiti del 10% della SUL complessiva e fino ad un massimo di 80 mq per ciascuna area, allo svolgimento di attività complementari e funzionali alle utilizzazioni principali, quali: residenza per i custodi, foresteria, somministrazione di cibi e bevande, commercio al dettaglio e simili.

La presenza di attività complementari può agevolare la fruizione collettiva delle attrezzature pubbliche e di interesse collettivo, assicurando al contempo la possibilità di ricavare introiti economici da impiegare per la manutenzione e gestione. Per questa ragione si intende modificare le disposizioni del RU vigente, laddove – sulla base dell'esperienza maturata nell'attuazione – si sono rivelate eccessivamente restrittive.

Nel caso dei *parchi pubblici e degli impianti sportivi [AG-v]*, si ritiene necessario rapportare il limite massimo alla superficie complessiva delle aree e non alla SUL, in quanto si tratta di spazi scoperti di ampie dimensioni (da 2 a 6 ettari), all'interno dei quali non sono presenti edifici di dimensioni significative.

Negli *altri casi*, si ritiene opportuno eliminare il limite massimo di 80 mq, eccessivamente restrittivo in caso di attività complementari alle principali attrezzature pubbliche, quali pubblici esercizi (bar, ristorante), esercizi commerciali di vicinato e simili che, di norma, impegnano superfici superiori a 100 mq.

Infine, fra le attività complementari alle funzioni principali si ritiene opportuno includere quelle classificate come *attrezzature di interesse comune*<sup>2</sup> [AC], in genere compatibili e integrabili con altre attrezzature pubbliche o di interesse collettivo.

### **Parcheggi**

Le attuali disposizioni (articolo 5, comma 19) consentono "la realizzazione di parcheggi a raso e interrati, nella misura necessaria al soddisfacimento degli standard di parcheggio pertinenziale e di relazione relativi alle utilizzazioni degli edifici", all'interno degli spazi scoperti di pertinenza degli edifici. Può essere preferibile collocare i parcheggi a raso all'esterno degli spazi di pertinenza, solo nel caso di spazi di sosta a servizio di attrezzature pubbliche e di interesse collettivo, se questi rispondono a ragioni di funzionalità o di migliore compatibilità paesaggistico-ambientale. Per questo si intende integrare l'articolo 5, ammettendo tale possibilità, previa acquisizione di un parere preventivo del Comune.

---

<sup>2</sup> Comprendono: sedi della pubblica amministrazione; edifici per servizi religiosi e per il culto; palestre, piscine e altri impianti sportivi coperti pubblici; ludoteche; centri sociali; attrezzature culturali e ricreative, ivi comprese le sedi associative e i circoli ricreativi; musei; teatri; centri di assistenza, ospedali diurni, ambulatori, poliambulatori, ambulatori veterinari, pubblici o privati afferenti al SSN.

## **2. Varianti puntuali alle "Aree destinate ad attività pubbliche o di interesse collettivo"**

### ***Area di via Majorana***

L'area in questione, è classificata nella tavola 1 del RU come "Rete viaria e ferroviaria esistente". Si tratta di uno spazio scoperto di circa 200 mq, pertinenziale della viabilità di distribuzione interna in un isolato produttivo dell'UTOE Osmannoro. La strada a cui si fa riferimento, via Majorana, ha fondo cieco e consente l'accesso ad attività produttive già insediate, oltre all'attività di "Minimoto" insediata sul terreno di proprietà comunale con destinazione [AG-v] "Parchi pubblici e impianti sportivi". Allo stato attuale l'area oggetto di variante non è impegnata dalla sede stradale, e di fatto è inutilizzata.

La richiesta di variante della destinazione urbanistica vigente proviene dalla società "Minimoto Racing Firenze",<sup>3</sup> che ne chiede la disponibilità in affitto al fine di ampliare l'impianto sportivo adiacente, per adeguarlo ai requisiti richiesti dalla normativa di settore per lo svolgimento di gare e manifestazioni di livello superiore. E' quindi riconosciuto l'interesse al cambio di destinazione d'uso nella prospettiva della valorizzazione, anche mediante contratti di uso temporaneo.

### ***Scuola dell'infanzia "Santa Marta" in via di Gavine***

L'area in questione, destinata ad attrezzature scolastiche [AS], corrisponde alla struttura appartenente al Convento delle Suore di Santa Marta a Querceto che ospita attualmente un nido dell'infanzia, un centro gioco educativo e una scuola dell'infanzia paritaria. La proprietà ha presentato una richiesta di variazione del perimetro indicato nella tavola del RU, con il duplice scopo di consentire un ampliamento dell'edificio scolastico e di includere una porzione dell'area pertinenziale di circa 1.500 mq, effettivamente utilizzabile per attività didattiche all'aperto.<sup>4</sup>

Gli approfondimenti effettuati hanno valutato la correttezza della richiesta, e di conseguenza si propone di rettificare il perimetro per includere tutte le aree funzionali alla struttura scolastica.

## **3. Varianti puntuali correlate al "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari"**

---

<sup>3</sup> Richiesta dell'11.06.2010.

<sup>4</sup> Richiesta del 21.06.2010, prot. 35542, e successiva richiesta del 15.11.2010, prot. 64930.

## Il piano delle alienazioni 2011/2013

Con delibera n. 13 del 22.02.2011 l'Amministrazione comunale ha approvato il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, da allegarsi al bilancio di previsione 2011, relativo al triennio 2011/2013, per la cui attuazione occorre procedere alla modifica della destinazione urbanistica dei seguenti immobili:

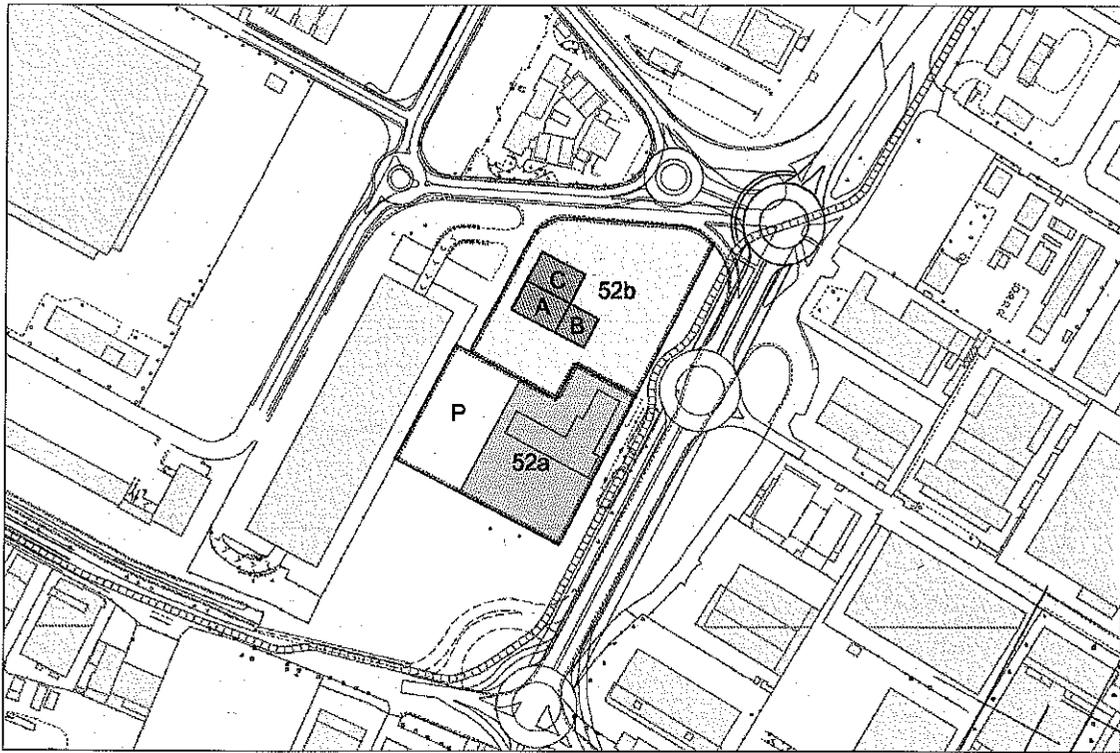
Descrizione/Ubicazione Immobile	Utilizzazione	Destinazione Urbanistica attuale	Destinazione Urbanistica in variante
Area di via Tevere / via del Cantone	Fabbricato più area	Sub ambito 52/A e 52/B	Variante per ridistribuzione delle superfici e destinazione
Area via del Soderello	Verde pubblico mq 140 suddiviso in tre lotti	Verde pubblico	Area di pertinenza di fabbricato esistente
Area via Parri	Verde pertinenza stradale	Verde	Resede di edificio in area urbana storica
Area P.za Biancalani (Quinto Alto)	Pertinenza parcheggio pubblico	Parcheggio pubblico	Verde di pertinenza edificio in area urbana storica

### Area di via Tevere / via del Cantone

L'area è localizzata in prossimità della rotatoria posta all'incrocio con la strada provinciale Lucchese, e corrisponde all'ambito di trasformazione disciplinato dalla scheda 52 dell'Appendice 1 delle norme del RU. Attraverso una precedente variante, l'ambito è stato suddiviso in due sub-ambiti (52.a e 52.b), inserendo il sub-ambito 52.b nel Piano delle alienazioni immobiliari 2010-2012. Il successivo bando non ha avuto esito favorevole, mentre sono maturate le condizioni per l'alienabilità dell'intera area. Per queste ragioni, si rende necessario ripensare l'assetto urbanistico, calibrando in modo differente le utilizzazioni e le superfici utili ammesse nei due sub-ambiti, senza incidere né sul perimetro, né sul dimensionamento complessivo.

Nel vigente RU, il sub-ambito 52.a è destinato all'ampliamento dell'edificio esistente, con possibilità di insediare attività di ristorazione, comprensive di spazi per lo spettacolo.

Il sub-ambito 52.b è destinato alla realizzazione di un organismo edilizio, con tipologia a torre e possibilità di articolazione in più corpi di fabbrica, da destinare ad *attività produttive a carattere diffuso*, con esclusione di attività artigianali (eccezion fatta per quelle di servizio), attività di ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli; attività commerciali all'ingrosso; attività ricettive; convitti, collegi, studentati, pensionati, conventi, caserme. Una parte delle superfici deve essere destinata alla realizzazione di un'attrezzatura pubblica.



Le SUL e gli spazi pubblici sono ripartiti, nei due sub-ambiti, come segue:

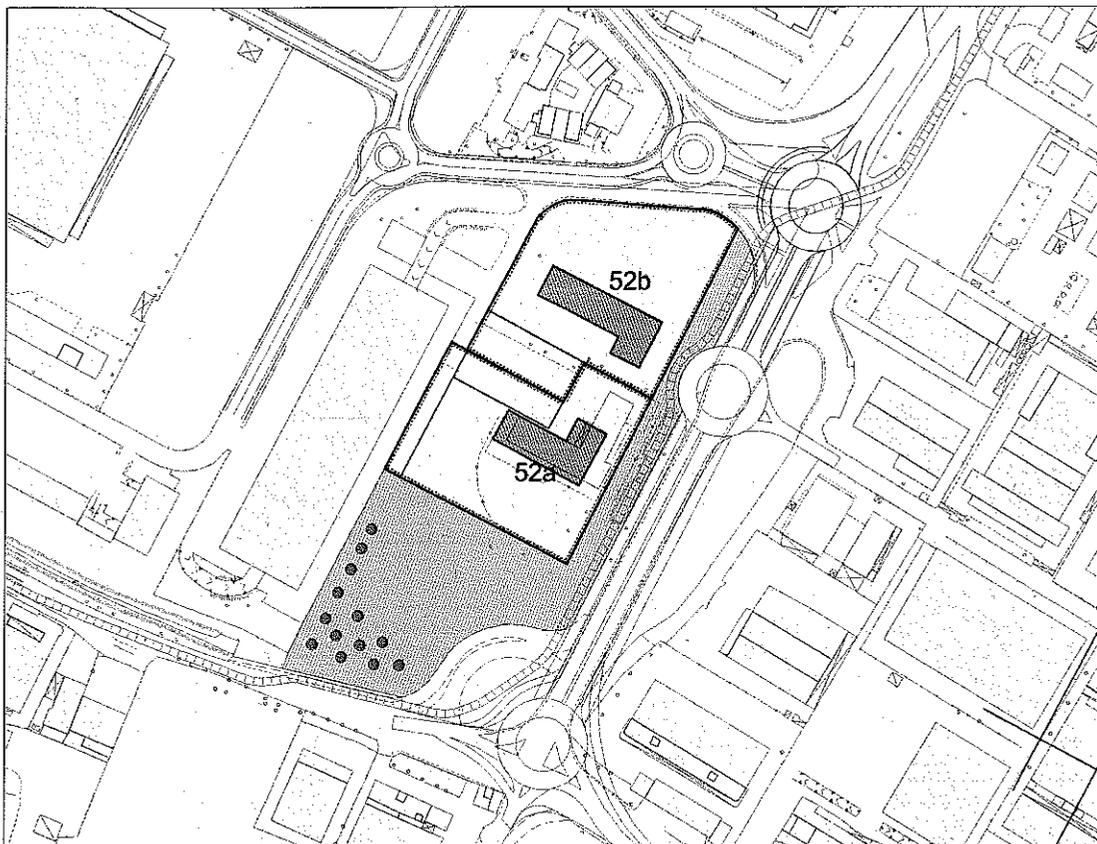
Sub-ambito	SUL produttiva (mq)	SUL attrezzature (mq)	Parcheggi pubbl. (mq)
52 a	2.000	0	3.150
52 b	7.300	700	

Le superfici complessive, il perimetro dei sub-ambiti, le modalità di attuazione e la gamma di funzioni ammesse vengono confermate. La proposta di variante prevede di:

- *ripartire le SUL in modo più equilibrato fra i due sub-ambiti (attualmente le potenzialità edificatorie sono concentrate quasi interamente nell'ambito 52.b);*
- *definire un'unica gamma di attività, per entrambi i sub-ambiti, confermando la scelta compiuta con la precedente variante (approvata con DCC n. 46/2010), con la quale è stata conferita all'area una specializzazione per attività produttive di servizi e/o di rappresentanza (per la centralità rispetto al sistema produttivo di Osmanoro, per l'agevole accessibilità e per la presenza di aree verdi), oppure di servizi di tipo ricreativo (per le migliori condizioni di compatibilità rispetto ad un contesto residenziale, anche con specifico*

riferimento ad una fruizione collettiva che impegna fasce orarie diverse da quelle propriamente lavorative);

- *eliminare la previsione di una nuova attrezzatura pubblica e del relativo parcheggio pubblico, mantenendo l'obbligo di reperire parcheggi di relazione, di attuazione e gestione privata, destinati agli utenti delle strutture.*



Di conseguenza, la SUL e gli spazi pubblici vengono ripartiti, nei due sub-ambiti, come segue:

Sub-ambito	SUL produttiva (mq)	SUL attrezzature (mq)	Parcheggi pubblici (mq)
52.a	<b>4.000</b>	0	<b>0</b>
52.b	<b>5.300</b>	<b>0</b>	0

Resta invariata la possibilità di ristrutturare, ampliare e/o demolire l'esistente struttura e viene esplicitato l'obbligo di sistemare la traversa di via Tevere, da assumere come ingresso carrabile principale, prolungandola fino all'area verde, al fine di assicurare l'accessibilità di quest'ultima.

Infine, viene introdotta la possibilità di effettuare gli interventi di messa in sicurezza idraulica anche su una porzione delle aree verdi pubbliche adiacenti all'ambito, a condizione che i soggetti attuatori si facciano carico della successiva manutenzione di tali spazi, concordando le modalità con il Comune.

### **Area di via del Soderello**

La modifica riguarda due piccoli spazi scoperti posti al margine del giardino pubblico del PEEP in via del Soderello, sui quali affaccia un edificio storico. Con la modifica proposta si intende consentire la recinzione di una porzione di area scoperta attigua all'edificio storico, già oggetto di precedenti richieste da parte dei privati. Poiché l'accoglimento della richiesta riguarda una porzione esigua dell'area verde (circa 70 mq) e non ne pregiudica in alcun modo la funzionalità, si ritiene possibile modificare la destinazione urbanistica, classificando l'area come pertinenza dell'adiacente "area urbana storica".

### **Area di via Parri**

L'area corrisponde ad un piccolo spazio scoperto di arredo stradale, lungo via Parri, attualmente classificato come verde pubblico. L'amministrazione comunale intende alinearne una porzione di mq. 140. Poiché l'area non possiede i caratteri di verde attrezzato né risulta indispensabile per assicurare la funzionalità di via Parri, si ritiene possibile modificarne la destinazione urbanistica, annettendola all'adiacente "edificio storico in area urbana recente".

### **Area di piazza Biancalani**

L'area corrisponde ad un accesso carrabile a una proprietà privata, nel parcheggio pubblico di Piazza Biancalani a Quinto Alto, attualmente utilizzato in concessione in base a una convenzione stipulata il 15.03.2004. Poiché non viene in alcun modo pregiudicata la funzionalità del parcheggio pubblico, si ritiene possibile modificare la destinazione urbanistica, al fine di consentire l'alienazione da parte del Comune.

## GLI EFFETTI SUL DIMENSIONAMENTO DEL RU

Le variazioni descritte in precedenza comportano le seguenti modifiche alle superfici destinate a spazi pubblici.

AREA		DESTINAZIONE URBANISTICA				
		V	AS	P	AC	AG-v
via di Gavine	Vigente RU		1.011			
	<b>Variante 1/2011</b>		<b>2.543</b>			
via Majorana	Vigente RU					3.637
	<b>Variante 1/2011</b>					<b>3.873</b>
via Tevere / via del Cantone	Vigente RU			3.150	700	
	<b>Variante 1/2011</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	
via del Soderello	Vigente RU	13.194				
	<b>Variante 1/2011</b>	<b>13.120</b>				
via Parri	Vigente RU	789				
	<b>Variante 1/2011</b>	<b>720</b>				
piazza Biancalani – Quinto Alto	Vigente RU			3.085		
	<b>Variante 1/2011</b>			<b>3.021</b>		

Tali variazioni:

- non riguardano superfici residenziali e produttive;
- sono sostanzialmente ininfluenti rispetto al dimensionamento delle superfici destinate ad attrezzature pubbliche, sia in relazione al rispetto degli standard minimi fissati dal DM 1444/1968, sia in relazione al bilancio e agli obiettivi del vigente RU, comportando una riduzione di circa 2.000 mq su una previsione totale di oltre 3.200.000 mq.

## VERIFICA DI COERENZA CON IL PS E IL PIT

### Verifica di coerenza con il PS

Il PS demanda al RU l'individuazione delle aree destinate ad attrezzature pubbliche e d'uso collettivo e la definizione delle direttive alla pianificazione attuativa negli ambiti di trasformazione. Le modifiche introdotte dalla presente variante sono, sotto questo profilo, pienamente coerenti con il PS.

Per quanto riguarda la disciplina del territorio aperto, in base al comma 3 dell'articolo 14 del PS, nelle aree agricole collinari il RU può prevedere "interventi di nuova costruzione di manufatti di servizio quali parcheggi pertinenziali, rimesse, impianti scoperti per la pratica sportiva, sistemazioni a verde attrezzato e simili, la cui realizzazione sia strettamente funzionale all'esercizio delle attività" elencate ai punti precedenti" [si intende le attività ammesse nelle aree agricole].

Il PS dispone altresì che siano definite dal RU specifiche limitazioni per assicurare la mitigazione dell'impatto paesaggistico e ambientale e

che – a seconda della natura degli interventi – siano correlate opportune opere di miglioramento ambientale.

Infine, in base all'articolo 12 del PTCP, nelle aree di protezione paesistica sono inibite "nuove costruzioni stabili o provvisorie di qualsiasi tipo".

Le strutture previste:

- rientrano nella fattispecie prevista dal PS;
- sono correlate alla realizzazione/sistemazione di parchi e, di conseguenza, non necessitano di ulteriori specificazioni relative alla mitigazione dell'impatto paesaggistico-ambientale;
- non riguardano "aree di protezione paesistica".

### **Verifica di coerenza con il PIT 2005-2010**

Per quanto riguarda il PIT 2005-2010, approvato con delibera del Consiglio regionale 24 luglio 2007, n. 72, la verifica riguarda in particolare la coerenza delle disposizioni relative al territorio aperto con le prescrizioni del PIT relative al "patrimonio collinare" della Toscana. In base all'articolo 21 della Disciplina di piano, gli strumenti di pianificazione di livello comunale possono prevedere interventi di nuova edificazione, alle seguenti condizioni:

- a) la verifica pregiudiziale della funzionalità strategica degli interventi sotto i profili paesistico-ambientale, culturale, economico e sociale e – preventivamente – mediante l'accertamento della soddisfazione contestuale dei requisiti di cui alla lettere successive del presente comma;
- b) la verifica dell'efficacia di lungo periodo degli interventi proposti sia per gli effetti innovativi e conservativi che con essi si intendono produrre e armonizzare e sia per gli effetti che si intendono evitare in conseguenza o in relazione all'attivazione dei medesimi interventi;
- c) la verifica concernente la congruità funzionale degli interventi medesimi alle finalità contemplate nella formulazione e nella argomentazione dei "metaobiettivi" di cui ai paragrafi 6.3.1 e 6.3.2 del Documento di Piano del presente PIT;
- d) la verifica relativa alla coerenza delle finalità degli argomenti e degli obiettivi di cui si avvale la formulazione propositiva di detti interventi per motivare la loro attivazione, rispetto alle finalità, agli argomenti e agli obiettivi che i sistemi funzionali - come definiti nel paragrafo 7 del Documento di Piano del presente PIT - adottano per motivare le strategie di quest'ultimo;
- e) la verifica della congruità degli interventi in parola ai fini della promozione o del consolidamento di attività economicamente, socialmente e culturalmente innovative rispetto all'insieme di opportunità imprenditoriali, lavorative, conoscitive e formative che l'economia e la società toscane possono offrire, con particolare ri-

ferimento allo sviluppo della ricerca scientifica e delle applicazioni tecnologiche nelle attività agro-silvo-pastorali;

- f) la verifica in ordine alla rispondenza di detti interventi alle esigenze o alle opportunità di integrazione o razionalizzazione o adeguamento organizzativo o tecnologico di produzioni di beni e servizi o di modernizzazione di filiere o reti imprenditoriali o distrettuali di area vasta e delle funzioni che vi sono associate.

Tenuto conto della portata estremamente limitata degli interventi e della loro rilevanza esclusivamente comunale, si ritiene che le condizioni sopra riportate siano soddisfatte in quanto:

- le opere sono strettamente funzionali alla gestione e alla fruizione di aree verdi di interesse generale (parchi pubblici), individuate dal RU in ambiti che necessitano di riqualificazione paesaggistico-ambientale;
- la possibilità di prevedere attività complementari è ritenuta una condizione necessaria per assicurare il necessario presidio delle aree, senza gravare interamente sulle strutture e sulle finanze comunali;
- la presenza di spazi attrezzati nel territorio collinare, a poca distanza dal centro abitato, è un'opportunità aggiuntiva per i cittadini sestesi e si inquadra nella filiera di iniziative volte a fare di Monte Morello – compatibilmente con i suoi caratteri di pregio ambientale e paesaggistico- un luogo primario per la fruizione collettiva, così come previsto dal Piano strutturale, dal Regolamento urbanistico.

Infine, per quanto riguarda le salvaguardie relative agli aspetti paesaggistici, oggetto dell'implementazione del piano di indirizzo territoriale (PIT), adottata con DCR 16 giugno 2009, n. 32, le previsioni urbanistiche della presente variante:

- non interferiscono con gli "obiettivi per la tutela", con gli "obiettivi per la valorizzazione", né con le "strategie per il controllo delle trasformazioni" contenute nelle schede inerenti Beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004;
- non riguardano aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.lgs 42/2004.

## PROCEDURE DI APPROVAZIONE

### **Obbligo di procedura ordinaria**

La sentenza della Corte Costituzionale 16 dicembre 2009, n. 340, nel censurare alcune disposizioni del Decreto Legge 25 giugno 2008 n. 112, ha definitivamente sancito che l'approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni non può avere effetto di variante urbanistica. Quest'ultima, se necessaria per modificare la destinazione urbanistica delle aree, deve essere adottata e approvata mediante le procedure ordinarie stabilite dalla legge urbanistica regionale 1/2005.

### **Esclusione da VI/VAS**

In ragione della natura dei suoi contenuti, la variante:

- non necessita della valutazione integrata (VI) di cui all'art. 11 della LR n.1/2005 e s.m.i.;
- non ricade nell'ambito di competenza della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui all'art.6, commi 2, 3 e 3bis del D.Lgs.vo 152/2006 ed alla L.R. n. 10/2010.

Per quanto concerne la valutazione integrata (VI), le modifiche al RU, descritte nei paragrafi precedenti, non introducono alcun elemento significativo di novità rispetto alle vigenti previsioni urbanistiche, in rapporto ai contenuti di una possibile valutazione, in quanto:

- non modificano l'offerta di spazi per alloggi e attività produttive, né introducono un maggiore carico urbanistico, riguardando esclusivamente le attrezzature di interesse collettivo;
- le integrazioni normative e le varianti puntuali sono riferite esclusivamente all'adeguamento di attrezzature pubbliche esistenti, e non introducono nuove previsioni;
- la possibilità di realizzare strutture di servizio ai parchi pubblici è relativa ad aree profondamente trasformate per i lavori dell'Alta velocità, nell'ambito di una complessiva riqualificazione a parco pubblico.
- le modifiche correlate al piano delle alienazioni e valorizzazioni riguardano rettifiche del tutto marginali delle aree destinate a spazi pubblici;
- nell'ambito di trasformazione di via del Cantone, riguardano esclusivamente l'organizzazione interna dell'ambito, senza interessare il perimetro dell'area, il dimensionamento complessivo, le funzioni ammesse e lo strumento di attuazione.

Per queste ragioni, ricorrono le condizioni di cui al comma 2 dell'art.2 del Regolamento di attuazione dell'art.11, comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2005 n.1, di cui al Decreto del presidente della Giunta Regionale 9 febbraio 2007 n. 4/R.

Per quanto concerne la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) la legge regionale 12 febbraio 2010, n.10 ha precisato l'ambito di competenza applicazione della VAS, in attuazione di quanto già disposto dall'art.6, commi 2, 3 e 3bis del D.Lgs.vo 152/2006. In particolare, l'articolo 5 commi 2<sup>5</sup> e 3<sup>6</sup>, specifica quali piani e programmi sono sottoposti a valutazione ambientale oppure alla preventiva verifica di assoggettabilità.

La variante in oggetto non è riconducibile alla casistica di piani e programmi obbligatoriamente soggetti a VAS né a verifica di assoggettabilità, in quanto:

- non definisce il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di progetti sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA;
- non influisce in alcun modo sui siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e di quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali, della flora e della fauna selvatica.

---

<sup>5</sup> Sono obbligatoriamente soggetti a VAS:

- a) i piani e i programmi elaborati per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di progetti sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA, di cui agli allegati II, III e IV del d.lgs. 152/2006;
- b) i piani e i programmi per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e di quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali, della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione di incidenza ai sensi dell'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche).

<sup>6</sup> L'effettuazione della VAS è subordinata alla preventiva valutazione, effettuata dall'autorità competente secondo le disposizioni di cui all'articolo 22, della significatività degli effetti ambientali, nei seguenti casi:

- a) per i piani e programmi di cui al comma 2, che determinano l'uso di piccole aree a livello locale;
- b) per le modifiche dei piani e programmi di cui al comma 2, compresi quelli che determinano l'uso di piccole aree a livello locale, ove tali modifiche definiscano o modifichino il quadro di riferimento per la realizzazione di progetti sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA, di cui agli allegati II, III e IV del d.lgs. 152/2006 o sia necessaria una valutazione di incidenza ai sensi dell'articolo 5 del d.pr. 357/1997;
- c) per i piani e programmi, diversi da quelli di cui al comma 2, e per le loro modifiche, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione di progetti sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA, di cui agli allegati II, III e IV del d.lgs. 152/2006; rientrano in questa fattispecie solo i piani e programmi, e le relative modifiche, elaborati per settori diversi da quelli elencati al comma 2, lettera a).

## ELABORATI MODIFICATI

La proposta di variante è costituita dalla presente relazione e dai seguenti estratti degli elaborati del Regolamento urbanistico, che compongono l'allegato B:

- Relazione, con evidenziate le modifiche;
- Norme generali, con evidenziate le modifiche;
- Appendice n.1: scheda 52, nello stato vigente e modificato;
- Tav. 1:
  - Majorana: foglio 19.a - Urbano, nello stato vigente e modificato
  - Via di Gavine: foglio 23 - Collina , nello stato vigente e modificato;
  - Biancalani: foglio 8, nello stato vigente e modificato;
  - Parri: foglio 2, nello stato vigente e modificato;
  - Soderello: foglio 7, nello stato vigente e modificato;
- Tav. 2:
  - Parri: foglio 2, nello stato vigente e modificato;
  - Soderello: foglio 7, nello stato vigente e modificato;
- Tav. 3:
  - Via di Gavine: foglio 2 - Collina, nello stato vigente e modificato;
  - Parri: foglio 1- Urbano, nello stato vigente e modificato;
  - Soderello: foglio 2 - Urbano, nello stato vigente e modificato;
  - Scheda 52: fogli 3 e 5 - Urbano.

Sesto Fiorentino, 4 aprile 2011

Il Responsabile del Procedimento  
(Arch. Lorenzo Venturini)

