



	piazza Vittorio Veneto, 1 50019 tel. 055 055	www.comune.sesto-fiorentino.fi.it
--	---	--

Sesto Fiorentino 04.02.2013

**Riconferma e riapprovazione del Piano Attuativo - scheda n°48
- "Paoli-Stella" - via dei Frilli - Utoe Zambra - Appendice 1
delle Norme generali del Regolamento Urbanistico e contestuale
variante al R.U.**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA
della proposta di deliberazione**

**U.O.A. Assetto del Territorio
Servizio Piani Attuativi**
Via Dante Alighieri, 8
Tel. 055055 – Fax 0554496777

1. Premessa

L'ambito di trasformazione "Paoli Stella" previsto dal Regolamento Urbanistico vigente nasce da uno specifico accordo di pianificazione siglato il 14.11.2005 tra i legali rappresentanti del Comune di Sesto Fiorentino e della Provincia di Firenze al fine di ottemperare ad un obbligo di ripianificazione sorto per adempiere agli esiti delle sentenze del Tar Toscana n.287/1999 e n.288/1999. Queste sentenze concludono una lunga vicenda urbanistica, che si svolge dal 1990 al 2006 che prende avvio dai ricorsi proposti dai Sig.ri Paoli, dalla Immobiliare Stella S.r.l. e dai Sig.ri Civai Lino e Gigli Bruno, per l'annullamento del provvedimento regionale di approvazione della variante generale al PRG di Sesto Fiorentino del 1990 (D.G.R.T.n.2433 del 19 marzo 1990), nella parte in cui aveva disposto lo stralcio di aree di loro proprietà, già inserite nell'atto di adozione dello strumento urbanistico in zona C di espansione residenziale da attuare con un piano di iniziativa pubblica, denominato PP1- F31.

Accordo di Pianificazione

La perdita dei ricorsi da parte del Comune ha quindi determinato la necessità di avviare un procedimento di variante con deliberazione consiliare n°16 del 25.02.2003, che si è concluso con un *Accordo di Pianificazione* ratificato dalla Provincia di Firenze nel novembre del 2005 con deliberazione Consiliare n.171 del 15.12.2005 avendo dovuto variare il PTC.

La scheda

La nuova previsione, confluita nel Piano Strutturale, è stata sviluppata e disciplinata dal Regolamento Urbanistico talchè l'ha fatta oggetto di una scheda d'ambito: la scheda n. 48 dell'Appendice 1.

I proponenti in data 12.02.2008 prot. n.6894 hanno presentato il Piano attuativo relativo alla scheda 48, così come previsto nell' Appendice 1 "Ambiti di intervento", alla Sezione 2 del Regolamento Urbanistico, che è stato:

Il piano attuativo

- oggetto di procedura di "Valutazione integrata di cui alla L.R.T. n°1/2005 ed al D.P.G.R. n°4/R/2007 che si è conclusa con la predisposizione della Relazione di Sintesi in data 10.07.2008
- adottato dal Consiglio Comunale in data 16.04.2009 con delibera n. 31;
- approvato dal Consiglio Comunale in data 23.07.2009 con delibera n. 56.

Il progetto definitivo delle OO.UU.

I proponenti, in ottemperanza di quanto previsto dalla convenzione approvata dal Consiglio Comunale, hanno presentato in data 22.09.2010 il "*Progetto definitivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione - scheda 48- Paoli Stella - via dei Frilli*" registrato alla b.n. 114.

Tale progetto non è stato sottoposto alla Giunta Comunale per la sua approvazione in quanto, per il Piano in questione, si è verificata la perdita di

efficacia per la mancata sottoscrizione della convenzione urbanistica, con il Comune, nella validità dei cinque anni dall'approvazione del R.U. (avvenuta il 12.12.2006 con DCC. n.71).

L'Amministrazione Comunale con deliberazione del Consiglio Comunale

Il secondo R.U.

- n. 72 del 26 luglio 2011 ha dettato gli indirizzi per l'elaborazione del nuovo RU, invitando i soggetti interessati, pubblici e privati, a presentare proposte finalizzate all'attuazione, nel prossimo quinquennio, degli obiettivi ed indirizzi strategici definiti dal piano strutturale;

- n. 47 del 12.06.2012 ha ritenuto necessario, per dare continuità all'azione amministrativa in attesa della definizione e successiva approvazione del secondo RU, approvare un "Atto di indirizzo per la gestione dei procedimenti urbanistici relativi agli ambiti di trasformazione soggetti a piano attuativo, nel periodo intercorrente tra decadenza del primo Regolamento Urbanistico (RU) ed approvazione del secondo RU".

L' Atto d'Indirizzo sopra citato, per i piani attuativi d'iniziativa privata per i quali si è verificata la perdita di efficacia e per i quali sarà richiesta la riapprovazione, al punto 1 - piani attuativi approvati e da convenzionare prevede che:

L'atto di Indirizzo

a. sarà in via preliminare verificata l'adeguatezza della documentazione e dei pareri agli atti e la eventuale necessità di documentazione integrativa e/o sostitutiva, successivamente;

b. saranno proposti al Consiglio Comunale per l'adozione e successiva approvazione con contestuale variante al RU, ai sensi dell'art. 65 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1;

c. la contestuale variante al RU riconfermerà l'ambito di trasformazione previsto dal primo RU e la relativa scheda norma.

Quanto sopra evidenziato consente agli uffici di predisporre gli atti necessari per proporre al Consiglio Comunale la "Riconferma e riapprovazione del Piano Attuativo- Scheda 48 - via dei Frilli - Utoe Zambra dell'Appendice 1 del R.U."

2. La riconferma e riapprovazione del Piano attuativo

Per le motivazioni riportate in premessa i proponenti, in data 22.11.2012, hanno chiesto all'Amministrazione comunale la "Riconferma e riapprovazione del Piano Attuativo- Scheda 48 - via dei Frilli - Utoe Zambra dell'Appendice 1 del R.U. e contestuale variante al R.U. registrata alla b.n. 9009/2012

Gli adeguamenti

La richiesta avanzata nel richiedere la riconferma e riapprovazione del Piano, così come già approvato dal Consiglio Comunale, in data 23.07.2009, prot. n°33600, registrato alla busta n. 9009/2012, e successivamente integrato in data 22.11.2012 prot.n°52960, prevede il solo adeguamento dell' *Elaborato G - Relazione geologica di fattibilità-valutazione* al D.P.G.R. 53/R /2011 e D.P.G.R. 36/R/ 2009.

I proponenti hanno inoltre trasmesso nuova bozza di convenzione, *Elaborato O - Schema di Convenzione*, che prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria direttamente dal proponente, così come previsto dall'art. 16, comma 2bis, del DPR n. 380/2001 e s.m.i., in quanto l'importo stimato dei lavori, di cui al "Progetto definitivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione -scheda 48- Paoli Stella - via dei Frilli" (registrato alla b.n. 114/2010) che rimane valido, è inferiore alla soglia comunitaria.

3. Sintesi del Piano da riapprovare

L'Ambito di trasformazione per il quale i proponenti chiedono la riconferma e la sua riapprovazione da parte del Consiglio Comunale è la Scheda 48 - via dei Frilli - Utoe Zambra dell'Appendice 1 del R.U.

Tale ambito è individuato a sud di via Pasolini fra via dei Frilli e via del Termine, delimitato a Nord dal canale di cinta Orientale, ad est dal sedime aeroportuale e, a sud dalla strada ex servitù di Marezzana che lambiva il vecchio percorso del canale di cinta orientale.

Per tale ambito viene riproposta la parziale modifica al perimetro per portarlo a coincidere con elementi di suddivisione reale di proprietà, così come consentito dall'art. 3 comma 14, dall'art. 58 comma 5 e dall'art. 59, comma 1 del R.U., prevedendo:

Le parziali modifiche

A) di modificare la perimetrazione dell'ambito di trasformazione portando il limite Sud a coincidenza con il parco metropolitano in conformità di quanto disposto e sopra citato dall'art. 58 ambiti di intervento comma 5 del R.U.C..

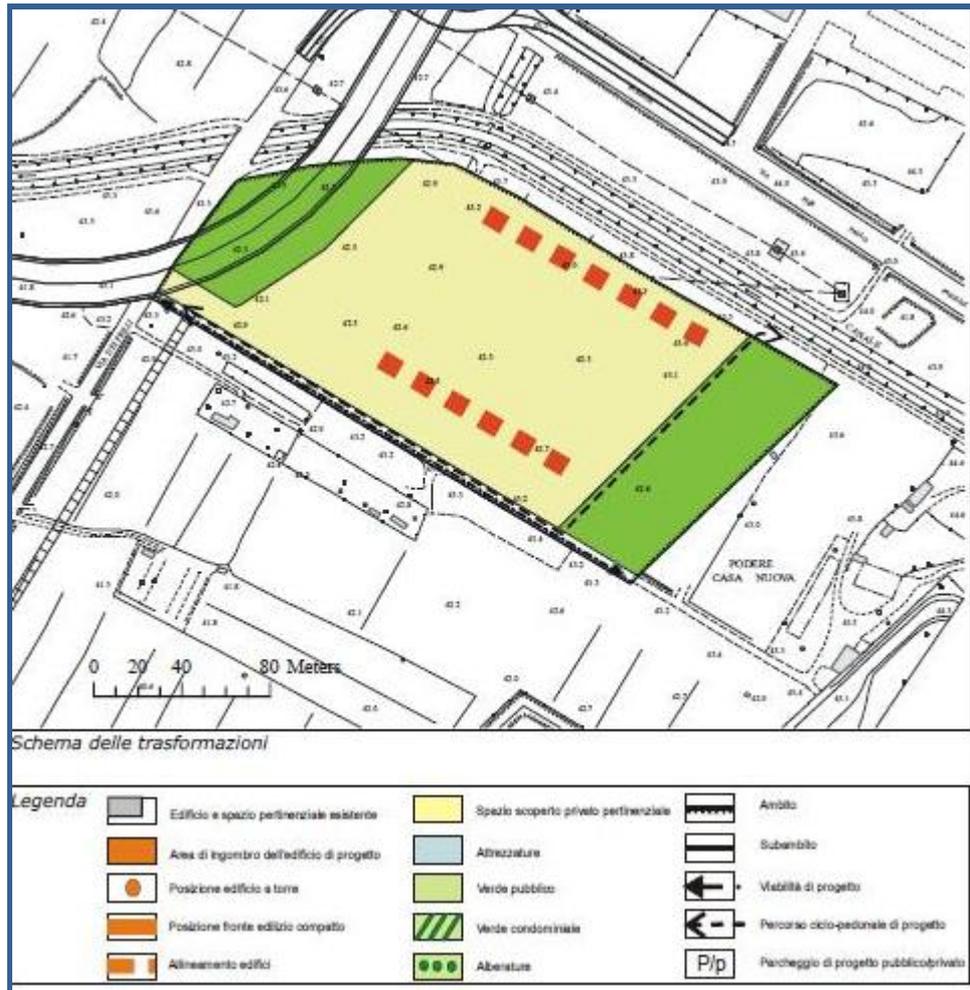
B) di realizzare nel sedime della strada attuale una viabilità (di circa 4,00 mt) finalizzata alla manutenzione e gestione della cassa di laminazione e pista ciclo pedonale da realizzare nel VP.

C) di realizzare una pista ciclo pedonale della larghezza 2,50 ml in fregio alla detta strada che dalla via dei Frilli si ricollega alla pista ciclo pedonale nel VP descritta in B).

D) di eliminare la commistione tra la superficie fondiaria privata e le aree pubbliche in merito alla servitù di passaggio.

E) di aumentare la superficie del VP, con lo spostamento della Cassa di laminazione e della pista ciclo pedonale, in conseguenza della presenza del metanodotto SNAM e delle distanze legali da mantenere da esso. Il tutto ai sensi di quanto disposto e sopra citato art. 59 contenuti ed efficacia delle schede comma 1.

secondo quanto di seguito rappresentato



Tali modifiche, che non comportano un aumento della edificabilità (SUL) che rimane quindi di 9.000 mq, prevedono:

I caratteri dimensionali e distributivi

- un incremento della superficie territoriale da 30.265 mq a 32.571 mq;
- un incremento del verde pubblico da 5.300 mq a 6.581 mq;
- di realizzare nel sedime della strada attuale una viabilità (di circa 4,00 mt) finalizzata alla manutenzione e gestione della cassa di laminazione e pista ciclo pedonale da realizzare nel VP.

La superficie territoriale del piano, è suddivisa in due aree denominate Unità Minime di Intervento (UMI):

Le UMI

- A)** la UMI 1 che, individua le opere di urbanizzazione, è stata suddivisa in 4 lotti rappresentanti in:
- lotto a) - il verde di rispetto;
 - lotto b) - il verde pubblico e cassa di laminazione;
 - lotto c) - la pista ciclo-pedonale computata con il verde pubblico;

- lotto d) - la viabilità pubblica al servizio della vasca di laminazione e pista ciclo-pedonale di collegamento con la via dei Frilli;

B) la UMI 2 che, rappresenta la superficie fondiaria privata, è stata suddivisa in due lotti funzionali su cui verranno realizzati edifici, ad uso artigianale con tipologia a capannone.

Nella seguente tabella vengono riportati i dati del Piano.

TABELLA RIEPILOGATIVA DATI PIANO ATTUATIVO																					
UMI 1	SUPERFICIE VR (Mq)*		VIABILITA' PUBBLICA*/ PISTA CICLABILE PUBBLICA* (Mq)	SUPERFICIE VP (mq)* (pista ciclabile e vasca laminazione.)																	
	lotto a	3527																			
	lotto b			6070																	
	lotto c			510																	
	lotto d		1594																		
totale mq		3527	1594	6580																	
UMI 2	SUP. FONDIARIA (Mq) *		S.U.L. (Mq)		SUP. PERMEABILE (>25% S.f.)	SUP. A PARCHEGGIO (>1/10 VOLUME VIRTUALE)	ALTEZZA MASSIMA (ml)														
			SUL P.T.*	SUL P.P.*																	
	lotto a	10049	3614	916																	
	lotto b	10820	3555	915																	
	totale mq	20869	9000 **		>= 5218	>= 3150	10 MT														
SUP. TERRITORIALE (Mq) *		* Superfici variabili in fase di attuazione del piano di circa il 3% ** utilizzazione : attività produttive in senso stretto, per non piu' di 9000 mq . Una porzione di SUL, per non piu' di 4500 mq, puo' essere destinata ad Attività produttive a carattere diffuso di tipo a, b,c,d																			
UMI 1	lotto a	3527	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">DATI DI CONFRONTO TRA PIANO ATTUATIVO E R.U.</th> </tr> <tr> <th></th> <th>RU</th> <th>PIANO ATTUATIVO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sup. territoriale (Mq)</td> <td>30265</td> <td>32570</td> </tr> <tr> <td>V.P. (Mq)</td> <td>5300</td> <td>6580</td> </tr> <tr> <td>SUL (Mq)</td> <td>9000**</td> <td>< = 9000**</td> </tr> </tbody> </table>				DATI DI CONFRONTO TRA PIANO ATTUATIVO E R.U.				RU	PIANO ATTUATIVO	Sup. territoriale (Mq)	30265	32570	V.P. (Mq)	5300	6580	SUL (Mq)	9000**	< = 9000**
	DATI DI CONFRONTO TRA PIANO ATTUATIVO E R.U.																				
		RU					PIANO ATTUATIVO														
	Sup. territoriale (Mq)	30265					32570														
V.P. (Mq)	5300	6580																			
SUL (Mq)	9000**	< = 9000**																			
lotto b	6070																				
lotto c	510																				
lotto d	1594																				
UMI 2	lotto a	10049																			
	lotto b	10820																			
totale mq	32570																				

Le funzioni insediabili sono:

Le funzioni

1. attività artigianali di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni;
2. attività artigianali di servizio (attività di servizio alle famiglie e alle imprese quali i servizi di lavanderia, pulitura a secco, gli studi fotografici e simili, le riparazioni ed i noleggi di beni di consumo, elettrodomestici, macchine per uffici ecc.);
3. ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli;
4. attività commerciali all'ingrosso, svolte in esercizi commerciali all'ingrosso, intendendo come tali esercizi singoli e non integrati con altri e/o in mercati ambulanti su aree pubbliche.

Gli elaborati

Il piano è composto dai seguenti elaborati:

- *Elaborato 0* - Schema di Convenzione
- *Elaborato A* - Relazione tecnica illustrativa generale
- *Elaborato B* - Relazione tecnica - opere di urbanizzazione
- *Elaborato C* - Norme Tecniche di Attuazione
- *Elaborato D* - Elaborato fotografico
- *Elaborato E* - Relazione catastale e Piano Particellare
- *Elaborato F* - Stima lavori delle opere di urbanizzazione
- *Elaborato G* - Relazione geologica di fattibilità-valutazione rischio idraulico
- *Elaborato H* - Relazione per la determinazione della fascia di rispetto dagli elettrodotti
- *Elaborato I* - Clima acustico
- *Elaborato L* - Valutazione integrata
- Tav. 1 - planimetria della zona; rilievo dello stato attuale; estratti di r.u. e piano della mobilità, caratteristiche funzionali degli spazi;
- *Tav. 1/a* - planimetria dei vincoli; rilievo reti tecnologiche;
- *Tav. 2* - rilievo strumentale superficie territoriale; profili sovrapposto di progetto;
- *Tav. 3* - individuazione delle superfici e allineamenti; individuazione del comparto e delle umi;
- *Tav. 3/a* - dimostrazione analitica dei calcoli
- *Tav. 4* - profili e allineamenti
- *Tav. 5* - planimetria generale e particolari costruttivi pista ciclabile.
- *Tav. 6* - planimetria generale vasca di laminazione - sezioni e particolari costruttivi.
- *Allegato 7* - studio per la messa in sicurezza idraulica degli ambiti del canale di cinta orientale relativi al Polo Scientifico e Tecnologico di Sesto Fiorentino, PL1 F.31, PL13 F.25, PL1 F.32 - Via dei Frilli (protocollo di intesa del 17.05.2004)
- *Allegato 8* - Valutazione del rischio idraulico per l'area artigianale Paoli-Stella-Civai posta a sud del canale di Cinta Orientale interessata da un piano di lottizzazione di iniziativa privata (protocollo di intesa del 17.05.2004).

Le modalità di attuazione

Per l'attuazione del Piano si rimanda quindi alla documentazione di cui sopra ed alle *"Norme Tecniche di Attuazione"* (*elaborato C*) ed allo *"Schema di convenzione"* (*elaborato 0*) che ne disciplina gli obblighi contrattuali che i proponenti dovranno assumersi.

4. Osservazioni

A seguito della richiesta avanzata, e per le motivazioni riportate al sopracitato punto 2, sono stati espressi i seguenti pareri:

I pareri espressi

- **Consulente Geologo Dott. Luciano Lazzeri** rilasciato in data 07.01.2013: parere favorevole a condizione;
- **Commissione Edilizia** rilasciato nella seduta del 08.01.2013: parere favorevole;

tenuto conto che la richiesta non prevede variazioni rispetto a quanto già approvato dal Consiglio Comunale, in data 23.07.2009, e trattandosi di una "Riconferma e riapprovazione del Piano Attuativo- Scheda 48 - via dei Frilli - Utoe Zambra dell'Appendice 1 del R.U." si ritiene di non dover acquisire ulteriori pareri per la sua approvazione

In relazione a quanto sopra si precisa che i pareri già in precedenza richiesti ed acquisiti agli atti rimangono validi, in quanto recepiti negli elaborati del Piano, come pure rimane valida la richiesta di Permesso a costruire del "Progetto definitivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione - scheda 48- Paoli Stella - via dei Frilli" registrata alla b.n. 114/2010.

II P.I.T.

Appare opportuno ricordare che il PIT, approvato con D.C.R. n.72 del 24 luglio 2007, è intervenuto dopo l'approvazione del Piano Strutturale pertanto quest'ultimo non ha quindi avuto modo di confrontarsi con lo strumento sovracomunale.

Con la deliberazione del CRT n.32 del 16 giugno 2009 è stata adottata l'implementazione paesaggistica del PIT; e con la deliberazione della GRT n.538 del 27/06/2011 è stato avviato il procedimento per l'integrazione paesaggistica del PIT.

Tenuto conto della natura unicamente localistica che riveste il Piano in esame si può agevolmente riconoscere che:

- *non sussistono le condizioni perché il piano attuativo possa porsi in contrasto con le direttive del PIT, in questo caso, riferibili comunque alla struttura territoriale di quella che viene definita la "città policentrica", ed alle tematiche ivi trattate agli art.li 4/16 della disciplina del Piano.*
- *non ricorrono le salvaguardie di cui all'art.36 c.2, della disciplina del Piano inerenti le trasformazioni di beni paesaggistici formalmente riconosciuti, di cui al D.Lgs. 42/2004 e che non ricomprende l'area di cui trattasi.*

- pur ricorrendo le salvaguardie di cui all'art.36 c.3 della disciplina del Piano, il piano attuativo ha integralmente accolto la richiesta di non prevedere nuove edificazioni o trasformazioni morfologiche nelle fasce di 10 m dai corsi d'acqua (Canale di Cinta Orientale).

II P.T.C.

Per quanto concerne il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze non sussistono possibilità di incoerenze in quanto l'ambito di trasformazione "Paoli Stella" previsto dal Regolamento Urbanistico vigente nasce a seguito di specifico accordo di pianificazione, in esecuzione delle sentenze del TAR Toscana n°287/1999 e n°288/1999, ratificato con specifiche deliberazioni:

- la deliberazione Consiliare della Provincia di Firenze n.171 del 15.12.2005, con la quale è stato ratificato l'accordo di pianificazione siglato il 14.11.2005 tra i rappresentanti legali del Comune di Sesto Fiorentino e la Provincia di Firenze;

- la deliberazione Consiliare di Sesto Fiorentino n. 81 del 16.12.2005, con la quale è stato ratificato l'accordo di pianificazione tra il Comune di Sesto Fiorentino e la Provincia di Firenze, così come risulta dalla tav. n. 60 variata (Carta dello Statuto del Territorio) a seguito dell'accordo di Pianificazione.

Quanto sopra viene comunque riconfermato sia nella proposta di adozione di cui alla delibera n. 29 del 20.02.2012 sia nella Delibera di approvazione n. 1 del 10/01/2013 del Consiglio Provinciale per il "Procedimento di revisione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale ai sensi dell'art.17 della L.R. 1/05".

Valutazioni della richiesta

Sulla base della documentazione prodotta in data 22.11.2012 registrata alla b.n. 9009/2012, contenente i necessari aggiornamenti apportati sia *Elaborato G - Relazione geologica di fattibilità-valutazione* sia all' *Elaborato O - Schema di Convenzione*, e di quanto sopra relazionato la scrivente ritiene che sussistano le condizioni necessarie per dare corso agli adempimenti per giungere all'adozione del *"Riconferma e riapprovazione del Piano Attuativo- Scheda 48 - via dei Frilli - Utoe Zambra dell'Appendice 1 del R.U.C. e contestuale variante al R.U."* da parte del Consiglio Comunale ai sensi dell'art.65, comma 4, con le procedure di cui all'art.17 e seguenti della LRT.1/2005 e s.m.i.

Il Responsabile del Procedimento
Funzionario tecnico
Arch. Mila Scala