



sestofiorentino

piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

ALLEGATO "C"

***PIANO DI RECUPERO
SUBAMBITO 24a – VIA GORI - APPENDICE 1 DEL R.U.
E CONTESTUALE
VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO***

***RELAZIONE ILLUSTRATIVA
della proposta di deliberazione***

1.1. Presentazione del Piano di Recupero

Per l'ambito di trasformazione in oggetto è stato redatto un Piano di Recupero, su proposta della proprietà, la quale richiede la riconferma dell'ambito e la contestuale variante al RU di seguito descritta.

In data 03.08.2011 prot. n°39662 è stato presentato il Piano di Recupero, di seguito denominato Piano, con integrazioni in data:

Le
integrazioni

- 08.09.2011 prot.n° 43755 ;
- 22.12.2011 prot.n° 61352;
- 31.01.2012 prot.n° 4342;

la proprietà, ha prodotto gli elaborati che compongono il Piano in esame, al fine di rendere possibile la conclusione dell'esame sotto il profilo tecnico e l'acquisizione dei necessari pareri da parte dei Servizi interni dell'Amministrazione e degli Enti esterni.

Successivamente, in seguito all'espressione di tali pareri ed alle condizioni ivi contenute, i Progettisti in data:

- 28.06.2012 prot.n° 29915;
- 07.11.2012 prot.n° 50074;
- 13.12.2012 prot.n° 56764;

hanno presentato nuovi elaborati con gli opportuni aggiornamenti progettuali e quindi il Piano è stato presentato alla commissione edilizia in data 18.12.2012.

Successivamente, in seguito all'espressione di tale parere ed alle condizioni ivi contenute, i Progettisti, in data 28.12.2012 prot.n°58838, hanno presentato nuovo elaborato *R5 Norme tecniche di attuazione* con gli opportuni aggiornamenti richiesti.

2. Piani comunali e sovracomunali

2.1. Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico

Il Comune di Sesto Fiorentino si è dotato del Piano Strutturale approvato con D.CC. n.18 del 30.03.2004, e del Regolamento Urbanistico (di seguito indicato brevemente "R.U.") approvato con D.CC. n.71 del 12.12.2006.

Il primo
R.U.

Nell'Appendice 1 "Ambiti di intervento", alla Sezione 2 – Ambiti di Trasformazione del RU è contenuta la scheda 24 costituita dal sub ambito 24a (soggetta a piano attuativo) e dal sub ambito 24b (soggetto a Progetto Unitario).

Per il subambito 24a in questione nell'Appendice 1 alla parte *3- Definizione di contenuti e parametri a parte* della scheda medesima in sintesi:

- si richiamano gli *obiettivi* che intende raggiungere con le previsioni di trasformazione;
- si *definiscono gli elementi* secondo cui si intendono orientare i futuri assetti insediativi;
- si dettano le *disposizioni vincolanti* quali i limiti quantitativi, di prestazioni, di funzioni ammissibili, sotto forma di contenuti descrittivi e parametri numerici.

Le previsioni riguardanti la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio sono dimensionati sulla base di un quadro previsionale strategico quinquennale e pertanto, ai sensi dell'articolo 55 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, essendo trascorsi cinque anni dall'approvazione del RU si è reso necessario procedere ad una revisione complessiva di tali previsioni.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 del 26 luglio 2011, l'Amministrazione Comunale ha dettato gli indirizzi per l'elaborazione del nuovo RU, stabilendo di invitare i soggetti interessati, pubblici e privati, a presentare proposte finalizzate all'attuazione, nel prossimo quinquennio, degli obiettivi ed indirizzi strategici definiti dal piano strutturale.

Il secondo
R.U.

Al fine di favorire la presentazione delle proposte da parte dei soggetti interessati, il Consiglio Comunale ha ritenuto opportuno emanare un avviso pubblico, ai sensi dell'articolo 13 del regolamento di attuazione della legge urbanistica regionale, approvato con DPGR 2 febbraio 2007, n. 3/R.

L'Amministrazione Comunale con DCC n.47 del 12.06.2012 avente ad oggetto "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", ha ritenuto che, "in attesa della definizione e successiva approvazione del secondo RU, è necessario dare continuità all'azione amministrativa coerentemente con gli indirizzi stabiliti per l'elaborazione del secondo RU" di cui alla DCC n.72 del 26.07.2011.

L'atto di
Indirizzo

L'Atto d'Indirizzo ricomprende il Piano in questione, che è stato presentato il 22.06.2011 prot. n°28902, al *punto 2 - Piani presentati al 12 Dicembre 2011* e quindi per esso prevede:

- il completamento dell'iter istruttorio preliminare alla proposta di adozione e successiva approvazione in Consiglio Comunale;*
- 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;*
- la variante contestuale al RU riconfermerà l'ambito di trasformazione previsto dal primo RU e approverà la relativa scheda norma.*

2.2. Previsioni piani sovra comunali

Il P.I.T.
vigente

Il Piano di Indirizzo Territoriale, 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 sovra comunale.

Il P.I.T.
adottato

In data 16.06.2009 il Consiglio Regionale della Toscana con deliberazione n. 32 ha adottato il provvedimento relativo all'*implementazione del piano di indirizzo territoriale (P.I.T.) per la disciplina paesaggistica* (pubblicato sul BURT n.29 del 22.07.2009).

In data 27/06/2011 la GRT con deliberazione n.538 ha avviato il procedimento per l'integrazione paesaggistica del PIT;

Tenuto conto che siamo all'interno delle aree definite dal P.I.T. *come gravemente compromesse e degradate* e inoltre della natura unicamente localistica che riveste il Piano in esame si può agevolmente riconoscere che:

Il confronto
con il PIT

- *non sussistono, nel caso in esame, le condizioni perché il piano attuativo possa porsi in contrasto con le direttive del PIT, riferibili queste ultime alla struttura territoriale di quella che viene definita la "città policentrica", ed alle tematiche ivi trattate agli art.li 4/16 della disciplina del PIT;*

- *ricorrono le salvaguardie di cui all'art.36 c.2, della disciplina del PIT inerenti le trasformazioni di beni paesaggistici formalmente riconosciuti, di cui al D.Lgs. 42/2004 e che ricomprende l'area di cui trattasi. L'art. 36, comma 2 dispone, infatti, che:*

" In attesa i Comuni, a far data dalla pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione del piano, trasmettono alla Regione gli atti relativi ai piani attuativi non approvati degli strumenti urbanistici e dei regolamenti urbanistici attualmente vigenti, che interessano beni paesaggistici formalmente riconosciuti. Entro sessanta giorni dal ricevimento degli atti dei Comuni La Regione, provvede ad indire apposite conferenze di servizi, con la partecipazione di tutti gli altri enti territoriali interessati nonché dei competenti uffici del Ministero, allo scopo di verificare in via preliminare l'adeguatezza alle finalità di tutela paesaggistica di detti piani attuativi, anche al fine di semplificare il successivo iter autorizzativo che, nel caso di esito positivo, consisterà nella mera verifica di conformità dei singoli interventi con il piano attuativo. Le varianti ai piani attuativi approvati recanti modificazioni progettuali che riguardano l'esteriore aspetto dei luoghi, sono da trasmettere alla Regione che li sottopone alla conferenza qualora le modifiche proposte siano paesaggisticamente rilevanti"

Il PIT e la
disciplina
paesaggistica

In data 29.10.2012 la Giunta Regionale ha deliberato una proposta di deliberazione al Consiglio Regionale n.23 avente ad oggetto *"Adozione dell'integrazione paesaggistica del PIT in relazione agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico per la parte relativa agli artt. 136 e 143 comma 1, lettera b) del D.Lgs.42/04"* disponendone la sua trasmissione comprensiva degli allegati al Consiglio Regionale tramite la Segreteria di Giunta. Delibera ad oggi non adottata dal Consiglio Regionale.

Il P.T.C.P.
adottato

In data 20/02/2012 il Consiglio Provinciale con deliberazione n.29 ha adottato la Variante di adeguamento del PTCP vigente (approvato con D.C.P. n.94 del 15.06.1998) e in data 10/01/2013 il Consiglio Provinciale con deliberazione n.1 ha approvato il "Procedimento di revisione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale ai sensi dell'art.17 della L.R. 1/2005.

Il PTCP non contiene previsioni o direttive che incidono sulle scelte del piano attuativo oltre a quelle di cui hanno già tenuto conto il PS ed il RU.

2.3. Quadro dei vincoli

Nell'area in oggetto sono presenti i seguenti vincoli:

I Vincoli

- *Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ex art.136, lettera a), D.Lgs. del 22.01.2004 n°142,*
- *Declaratoria di importante interesse archeologico, del Ministero dei Beni Culturali - Soprintendenza Archeologica della Toscana del 27.05.1988;*

come graficizzati nella tavola del [Quadro Conoscitivo Tav. V5](#) - e [Tav.Q7](#)

2.4. Fattibilità Geologica e Idraulica

La fattibilità geologica

Per quanto attiene la fattibilità geologica e idraulica si rimanda alle indagini redatte dal Dott. Geol. Francesco Barellini, allegate alla proposta del Piano di Recupero e contestuale variante al R.U ed in particolare alla [Tav. R7 - Relazione geologica](#).

3. La contestuale variante al R.U.

3.1. La riconferma dell'Ambito

La proprietà propone, nel richiedere la riconferma dell'Ambito, anche la contestuale variante al RU tenuto conto che il 1° R.U. è scaduto.

La contestuale variante al Regolamento Urbanistico interessa la scheda 24 per intero, e preme evidenziare che contempla l'adesione totale non solo dei soggetti attuatori del Piano di Recupero di cui al sub ambito 24a, ma anche dei titolari delle proprietà comprese all'interno del progetto unitario del sub ambito 24b.

Pertanto le trasformazioni afferenti ai due sub ambiti, che compongono l'ambito di intervento nella sua interezza, nel dettaglio sono le seguenti:

1. aumento della dotazione di parcheggi pubblici sulla via Gori;
2. individuazione dell'area per la nuova Cabina di trasformazione dell'energia elettrica (Enel) sulla via Gori;
3. eliminazione del percorso pedonale tra via Gori e via Cavour nell'area del margone storico adiacente alla Scuola Materna, per l'impossibilità di realizzare il percorso in quanto la "corte", che costituisce la porzione terminale del collegamento tra le due viabilità, è di proprietà dei fabbricati esistenti esterni all'ambito di cui trattasi;
4. mantenimento dell'esistente accesso carrabile all'area dalla via Costa, con eliminazione del corrispondente tratto ciclopedonale;
5. eliminazione della porzione di area destinata all'ampliamento della attrezzatura scolastica dovendo conservare il muro storico dell'area ex Margone Guicciardini;
6. rettifiche al perimetro per garantire la coincidenza tra confini dell'ambito e le proprietà catastali.

La Variante
In sintesi

3.2. I due sub ambiti

Nello specifico, così come relazionato dai Progettisti per il

3.2.1 Subambito 24a (Piano attuativo) le modifiche consistono in:

1) Variazioni al perimetro

- nella modifica del confine a sud-ovest verso altra proprietà. Qui il nuovo confine di fatto segue il limite della particella catastale;
- nella modifica del confine a sud-est. Qui la nuova perimetrazione, dovendo seguire un margine non fisico, ha teso a regolarizzare il limite del subambito tenendo l'allineamento dei fabbricati in demolizione;
- nella modifica del confine a monte nell'orto chiuso, area ex Margone Guicciardini, e mancata cessione dell'area in ampliamento dell'attrezzatura scolastica. Qui il nuovo confine coincide con il perimetro del muro storico esistente da mantenere;
- nell'inserimento di una nuova porzione di terreno confinante con il complesso artigianale, sia per regolarizzare situazioni compromesse di confine catastale tra parti costruite e giardini limitrofi, sia per consentire una più regolare e consona misura della profondità dei nuovi corpi di fabbrica rispetto alla "strozzatura" imposta dalla conformazione simil-trapezoidale del lotto.

2) Variazioni agli accessi privati e ai percorsi pubblici

- Gli accessi carrabili all'ambito di trasformazione saranno due, uno corrispondente all'attuale accesso esistente sulla via Costa l'altro alla sommità di via Gori.
- L'ingresso carrabile alla sommità di via Gori non risulta in grado di servire l'intero complesso, non essendo possibile realizzare due accessi con pendenze diverse per distribuire contemporaneamente sia l'accesso all'edificio C, posto ad una quota più alta, sia agli edifici A, A1 e B, i cui garage interrati risultano a quote molto più basse.
- L'accesso carrabile esistente dalla via Costa sarà quindi mantenuto eliminando il tratto ciclopedonale ivi previsto. Con tale nuova previsione, il percorso ciclopedonale pubblico permane quale elemento di connessione e permeabilità tra la via Gori e via Cavour senza alcuna compromissione della sua natura di collegamento tra quartieri.
- Il percorso pedonale tra via Gori e via Cavour a monte viene eliminato per le problematiche evidenziate al sopraccitato riferimento 3 del punto 3.1..

3) Nuova localizzazione della cabina Enel

L'attuale cabina di trasformazione di media tensione dell'energia elettrica attualmente presente all'interno dello spazio scoperto privato pertinenziale del Piano di Recupero, per problemi logistici e funzionali richiesti da Enel, viene ricollocata nel sub ambito 24b, all'interno del verde attrezzato in fregio a via Gori.

3.2.2. Subambito 24b (Progetto unitario)

- Nuovi parcheggi pubblici sulla via Gori tenuto conto della carenza di posti auto nella zona;
- Rimodulazione del verde attrezzato tenuto conto della nuova cabina e dei nuovi sopraccitati parcheggi pubblici.

Le previsioni di cui sopra nel determinare una modifica agli standards, aumentano la dotazione di parcheggi a pettine su via Gori, previa l'eliminazione delle isole ecologiche già autorizzate, con riduzione del verde attrezzato e, come sostenuto dai progettisti

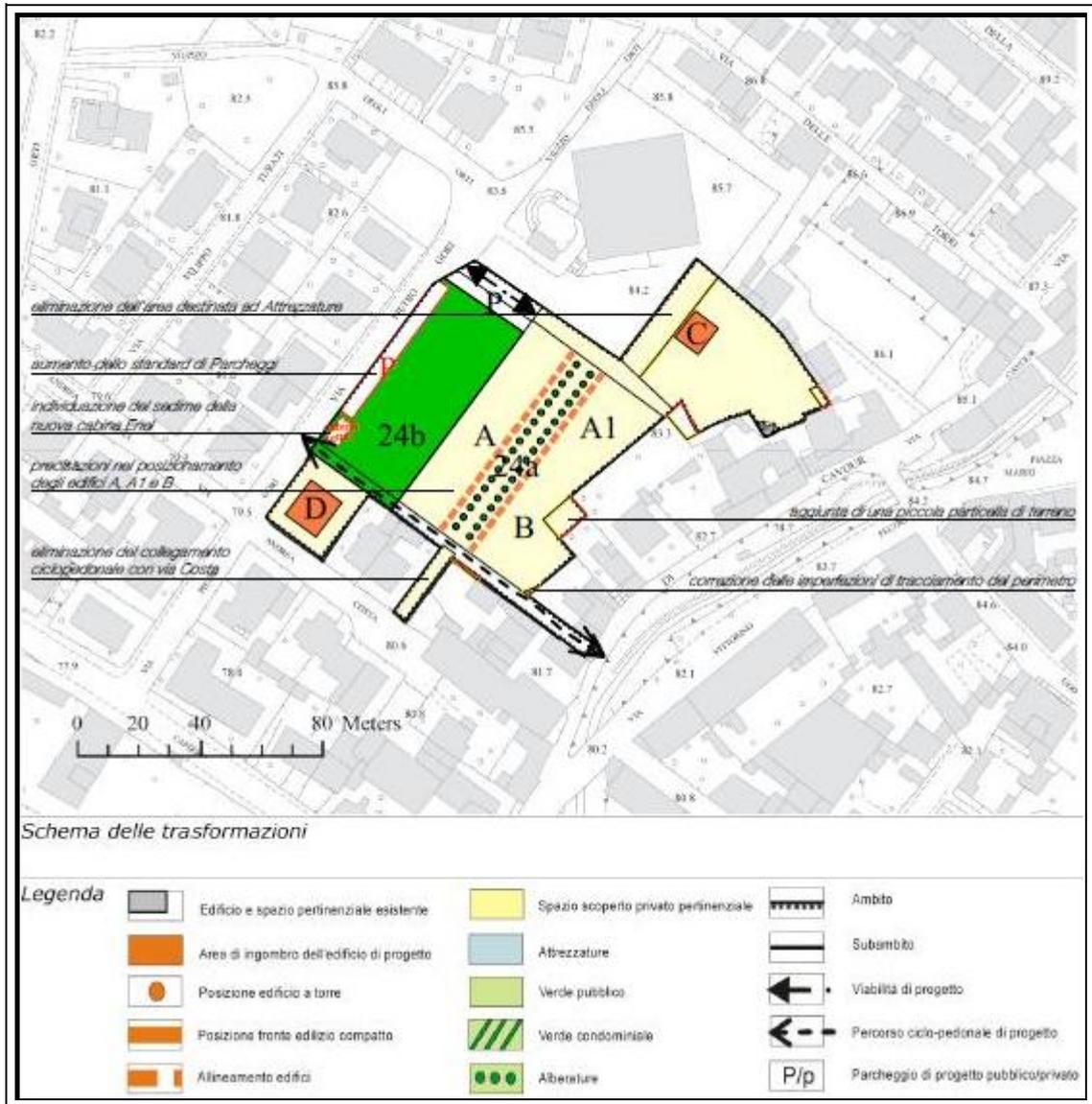
a beneficio della trasformazione urbanistica della scheda concepita nel suo aspetto unitario e organico all'intero quartiere.

3.3. Elementi quantitativi dell'Ambito

Le variazioni sopra descritte, che non modificano la quantità della S.U.L. previste per l'Ambito di Trasformazione "Scheda 24 – via Gori", sono le seguenti:

Elementi quantitativi (mq)			
Edifici (Superfici utili lorde)			
Residenza:	2600	Superficie territoriale stimata:	9973 10034
di cui Residenza sociale:	780		
Att. prod. a carattere diffuso:	0	Spazi Pubblici	
Att. prod. in senso stretto:	0	Verde:	2400 2000
Att. comm. in medie strutture:	0	Parcheggi:	130 390
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	0	Attrezzature scolastiche:	350 0

Il tutto come meglio rappresentato nel seguente grafico esplicativo.



3.4. Fattibilità della variante

Come relazionato dai Progettisti nella [Tav. V4 "Relazione di Fattibilità Urbanistica"](#)

- *La sostenibilità della contestuale variante di Regolamento Urbanistico è soddisfatta in quanto contempla l'adesione totale sia dei soggetti attuatori del Piano di Recupero, di cui al sub ambito 24a, sia dei titolari delle aree comprese nel progetto unitario, di cui al sub ambito 24b.*
- *La reale fattibilità, è stata ampiamente analizzata e concertata con gli enti coinvolti e con i proprietari proponenti l'attuazione dell'intero ambito, intendendo lasciare comunque distinti i due subambiti, in quanto - per meri questioni procedurali e temporali - il progetto sviluppato nella prevista trasformazione del 24b è in fase piuttosto avanzata di realizzazione per la parte edificabile.*
- *La fattibilità economico-finanziaria, è garantita sia dalla parte proponente il Piano di Recupero sia dai titolari del Progetto Unitario, attraverso gli schemi di convenzione, con*

i quali si impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione primaria indicate nei progetti.

- *La fattibilità geologica dell'intervento, supportata da specifico studio che tiene conto anche della normativa di settore entrata in vigore successivamente alla adozione del R.U., conferma per l'area oggetto dell'intervento una fattibilità condizionata (F3).*

3.5. Attuazione dell'Ambito di Intervento

L'iter procedurale per l'attuazione della contestuale variante all'Ambito di Trasformazione Scheda 24 – via Gori dell'Appendice 1 del Regolamento Urbanistico consiste per il:

- sub ambito 24a nella approvazione del Piano di Recupero che seguirà la procedura prevista dalla normativa vigente in materia, secondo quanto disposto della LR. 1/2005;
- sub ambito 24b nell'approvazione da parte del Consiglio Comunale dello schema di convenzione (Tav. V5) che modifichi gli atti già in essere.

Per una puntuale descrizione si rimanda alle seguenti tavole di variante che sono:

- Tav. V1 – Estratto Tav.1 – Articolazione del Territorio;
- Tav. V2 – Scheda 24 –Appendice 1 – Ambito di Trasformazione;
- Tav. V3 – Relazione sui fattori della Variante Urbanistica;
- Tav. V4 – Relazione di Fattibilità Urbanistica;
- Tav. V5 – Schema convenzione sub ambito 24b.

4. Il Luogo

Il Piano è riferito ad un'area che si colloca ai margini immediati del tessuto storico della ex frazione di Colonnata, un antico agglomerato pedecollinare del Comune di Sesto Fiorentino.

La zona perimetrata dall'ambito di trasformazione non coinvolge nessun edificio di matrice storica avendo la maggior giacitura su "capannoni" produttivi dismessi posti sul retro del tessuto edilizio di cui abbiamo parlato e con accesso da una viabilità di lottizzazione degli anni 50 e 60 del secolo passato, funzionale alla edificazione di fabbricati mono o bifamiliari, isolati e prevalentemente a due piani.

Coinvolge anche una area a verde contenente un vaso murato di vecchia formazione (margone) finalizzato alla riserva di acqua in quota per la irrigazione del giardino della Villa Corsi Salviati posta nella attuale via Gramsci: dettagliatamente descritta nella relazione illustrativa (R1).



Tale area di antica conformazione ha accesso pedonale dalla suddetta via Cavour attraverso un sottopasso ad arco e un cortile tergo a servizio di varie unità abitative.

Nell'ambito è ricompresa anche una cabina elettrica di trasformazione la cui costruzione è stata eseguita nel 1963 dalla Selt Elettrica Valdarno.

I fabbricati, confinanti con l'ambito, e posti in fregio alla via Cavour sono di formazione

relativamente più recente: alcuni datano all'inizio del 1900 (quelli frontestrada), altri (quelli a villino) sono stati eretti a cavallo del 1950. L'edificio a torre, destinato a fornace da calce, fu eretto anteriormente al 1940 e non fu mai utilizzato per vari problemi strutturali e logistici.

**La superficie
territoriale**

L'area di intervento, così come perimetrata nella *Tav. "E1 Pianta"* ha una superficie complessiva di circa mq 7.013,90.

**La superficie
catastale**

L'area è individuata al Catasto Terreni al Foglio di mappa 32 e comprende le particelle elencate e descritte nella *Tav. "R4 Fascicolo Catastale"*. Complessivamente la superficie catastale dei mappali ricompresa nel perimetro del Piano sviluppa una superficie di mq 7.046,00

4. 1. Valutazione degli effetti ambientali

Tra gli elaborati a corredo del Piano è stata predisposta la *Tav. "R2 Relazione sugli aspetti ambientali - Monitoraggio"* alla quale si rimanda per la descrizione degli effetti che il Piano potrà determinare.

**Il
monitoraggio**

La proprietà eseguirà a propria cura e spese il programma di monitoraggio che dovrà essere svolto secondo un cronoprogramma dipendente dallo svolgimento delle fasi di lavorazione previste per ciascuna UMI e per le OO.UU., così come descritto nella *Tav.R2* sopracitata e come disciplinato all'art.20 della convenzione di cui alla *Tav. "R6 schema di Convenzione"*.

4. La proposta progettuale

4.1 Il Piano di Recupero

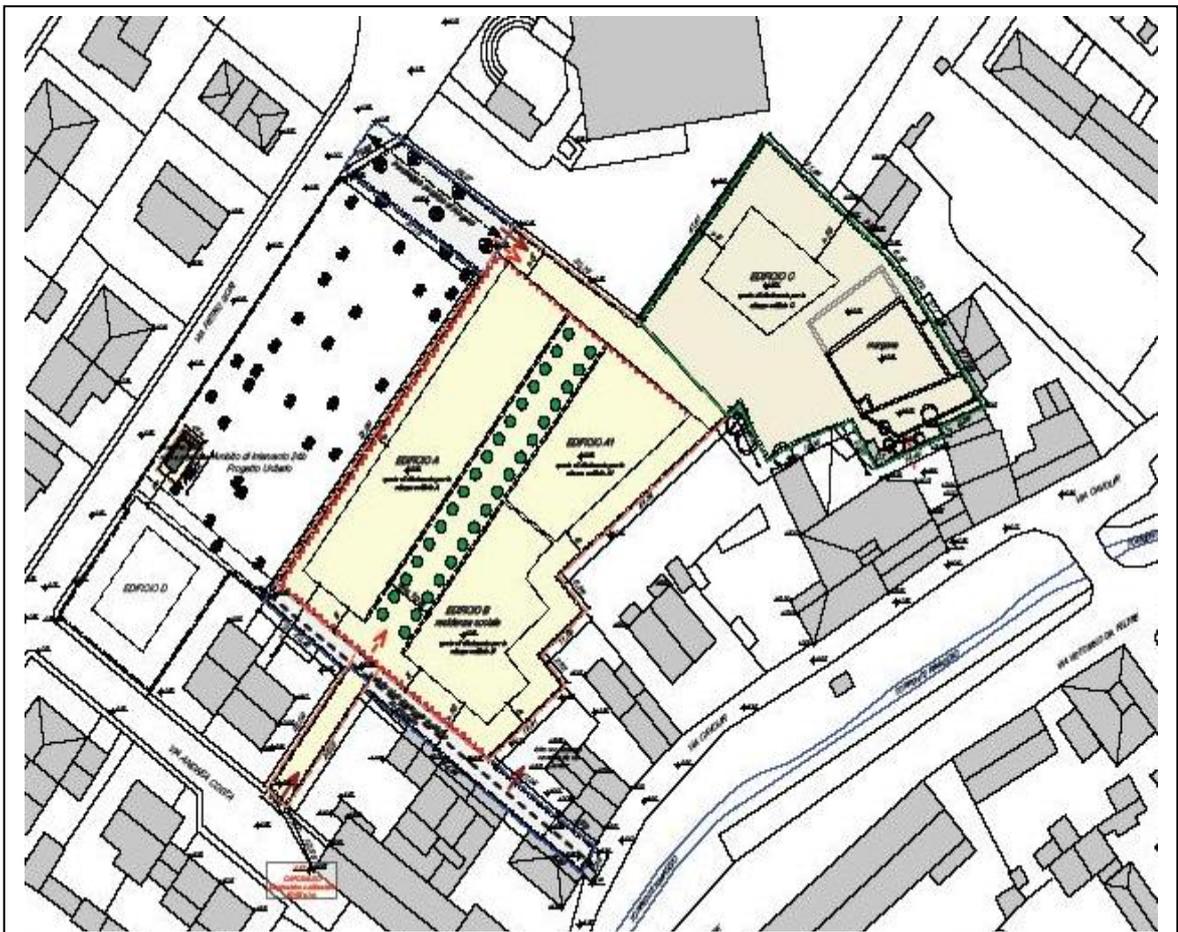
Le trasformazioni afferenti il subambito "24a" sono tese a produrre una ricomposizione del sistema degli spazi pubblici e del tessuto urbano più coerente con il carattere residenziale della zona, contemplando la demolizione degli edifici a carattere produttivo esistenti (peraltro dismessi e fatiscenti) e la realizzazione di nuove edificazioni per una SUL complessiva di mq. 2200 secondo la seguente suddivisione:

Le proposte

- opere di urbanizzazione primaria da realizzare e da cedere al Comune di Sesto Fiorentino come individuate dagli elaborati del progetto preliminare tavole da U1 a U6. Dovrà essere altresì realizzata la cabina Enel esterna al subambito così come rappresentata nella Tav. N2;
- U.M.I. 1 - Nuova edificazione:
 - edifici A e A1 di edilizia libera unitariamente concepiti;
 - edificio B di residenza sociale, soggetti ad un unico Permesso di Costruire;
- U.M.I. 2 - Nuova edificazione:
 - edificio C, di fianco al margone storico.
 - manufatto storico edificio (C1) destinato a deposito attrezzi.

Quanto sopra è rappresentato nella *Tav. N2 Planimetria di impianto*

La proposta progettuale



4.2 Le Unità Minime di Intervento

4.2.1 La U.M.I. 1:

- Edifici "A e A1" - [Nuova edificazione con destinazione residenziale a mercato libero](#)

La soluzione proposta per gli edifici A e A1 privilegia i seguenti aspetti:

Un doppio sistema di edifici

a) quello caratterizzato dall'affaccio parallelo all'area verde da realizzare su via Gori (edificio "A") che diventa la "battuta", il limite fisico, il termine di una zona di lottizzazione anni 70 nonché il margine per il verde attrezzato nell'ambito del progetto unitario della scheda 24b.

A tal fine il piano terra sarà impostato ad una quota rialzata e complanare in modo da costituire un basamento a realizzazione di un paramento murario continuo che, con un linguaggio tecnologico tradizionale, assuma la connotazione del "pieno".

b) quello più interno, e sostanzialmente parallelo al primo (edificio "A1"), si articola, nell'approfondimento delle disposizioni generali del R.U.C., in un sistema più coerente con il contesto di antica formazione distinto da edilizia più "serrata" e casuale.

Tale scelta permette anche un contenimento delle masse dei nuovi edifici che, disponendo su una pianta allargata la superficie utile lorda realizzabile, riducono di conseguenza la loro altezza.

- Edificio "B" - [Nuova edificazione con destinazione a residenza sociale](#)

La soluzione proposta per l'edificio "B" prevede

la contiguità con l'edificio "A1" a completamento di un asse distributivo longitudinale in grado di costituire un percorso centrale comune per l'accesso alle singole unità immobiliari.

- Nuova cabina Enel

Realizzazione della nuova cabina di trasformazione dell'energia elettrica in fregio a via Gori.

4.2.2 La U.M.I. 2

- Edificio "C" - [Nuova edificazione con destinazione residenziale a mercato libero](#)

La edificazione dovrà porsi l'obiettivo di

Conservazione e valorizzazione degli elementi storici e ambientali (muro in pietrame di perimetrazione e manufatto "margone") mediante la proposta di un volume anche articolato ma continuo con giacitura plano-altimetrica in ossequio all'invaso idrico e congruente con il contesto edilizio di contorno.

Le sistemazioni esterne dovranno richiamare il concetto di "hortus" che ha caratterizzato storicamente il recintato con specie vegetali e frutti tipici della scorsa civiltà contadina e quale simbolo di transizione all'attuale uso del territorio.

- Edificio "C1" - [Manufatto esistente](#)

Viene mantenuto il deposito attrezzi a ridosso del muro perimetrale esistente.

4.3 I parametri del Piano di Recupero

I *Parametri e utilizzazioni* del Piano di Recupero sono riportati nella seguente tabella:

PIANO DI RECUPERO	residenza SUL max	residenza sociale SUL min	esistente sup. deposito attrezzi	volume urbanistico	h max	tipologia	n° max unità immobiliari	parcheggio privato L. 122/89 >1mq/10mc	superfici mq
U.M.I. 1	mq 1120	mq 780		mc 5700			28	mq 570	
edificio A e A1	mq 1120				ml 7,50	schiera linea	18		
edificio B		mq 780			ml 7,50	schiera linea	10		
U.M.I. 2	mq 300			mc 900			4	mq 90	
edificio C e C1	mq 300		mq 16		ml 7,50	villino	4		
TOTALI	mq 1420	mq 780	mq 16	mc 6600			32		
TOTALE S.U.L.	mq 2200								
Superficie del Comparto								mq 7013,90	
Superficie fondiaria								mq 6704,5	
Superficie permeabile minima	25% della superficie fondiaria ai sensi del comma 2, art. 16 del D.P.G.R. n. 2/R del 9 Febbraio 2007							mq 1676,1	
Destinazione	Residenziale 100%								
Spazi Pubblici									
Parcheggio								mq 130	
Vialetto ciclopedonale								mq 340	

Le quantità di cui sopra sono rappresentate sia nelle *Tavv. N2 e N3* ed entrambe, compresa la *Tav. N1 - Planimetria delle demolizioni*, costituiscono le tavole con valore prescrittivo del Piano.

Sulla base di tale potenzialità edificatoria i Progettisti relazionano che

è ipotizzabile la realizzazione di un edificio dell'ordine di 30 unità abitative di consistenza notevolmente varia e che potrà essere compresa fra 40 e 150 mq. di SUL: tutto, in ogni caso, da verificare in sede di progetto definitivo anche sulla stregua del diverso assetto tipologico degli edifici previsti.

4.3 Le Opere di Urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione previste dal Piano da cedere al Comune consistono nella realizzazione del:

- *parcheggio pubblico in adiacenza con la scuola materna "Rodari" e corsello di manovra costituente tratto di viabilità di penetrazione all'area nord del Piano di Recupero;*
- *percorso ciclo-pedonale di completamento tra la sistemazione a verde pubblico attrezzato di cui alla scheda 24/b prospettante via Gori e la via Cavour. Su tale viabilità, per il tratto tra la via Cavour e l'accesso al resede della vecchia torre ex-fornace di Colonnata, dovrà essere garantito l'accesso carrabile alla torre stessa, con costituzione di servitù di passo da istituire con apposito atto giuridico;*
- *realizzazione di nuova cabina di trasformazione dell'energia elettrica in fregio a via Gori.*

Le opere di urbanizzazione saranno definite dal progetto definitivo che darà luogo ad un unico Permesso di Costruire, da rilasciare antecedentemente o contestualmente al rilascio dei Permessi delle singole U.M.I.

La loro realizzazione avverrà nel rispetto delle procedure previste dalle norme vigenti e secondo quanto previsto dalla convenzione urbanistica

Tali opere di urbanizzazione sono meglio rappresentate nello specifico "Progetto Preliminare" costituito dai seguenti elaborati:

- U1 Relazione illustrativa del progetto preliminare*
- U2 Relazione tecnica*
- U3 Planimetria, pianta, sezione e particolare Parcheggio*
- U4 Planimetria, pianta, sezione e particolare Pista ciclopedonale*
- U5 Calcolo sommario della spesa*
- U6 Quadro economico*

Appare opportuno precisare che gli elaborati grafici e i documenti illustrativi relativi alle opere di urbanizzazione pubbliche (Tavole da U1 a U6) sono stati redatti nel rispetto del livello di definizione proprio di un "Progetto Preliminare" così come richiesto dalle vigenti normative per questa fase procedurale.

Successivamente, dopo l'approvazione definitiva del Piano, i proponenti dovranno predisporre, a seguito di un più approfondito studio delle opere già individuate nel "Progetto Preliminare", il "Progetto definitivo" contenente, oltre ad una dettagliata ed analitica descrizione delle opere anche la definitiva quantificazione del loro valore economico oltre ai costi del monitoraggio.

L'approvazione da parte del Comune del "progetto definitivo" delle opere di urbanizzazione avverrà preliminarmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano.

5. Il Piano di Recupero in sintesi

5.1. Gli elaborati costitutivi

Il Piano è formato dai seguenti elaborati:

"V" Variante urbanistica

- V1 Estratto Tav 1 - Articolazione del Territorio - Variante
 - V2 Scheda 24 - Appendice 1 - Ambiti di Trasformazione - Variante
 - V3 Relazione sui fattori della variante urbanistica
 - V4 Relazione di fattibilità urbanistica
 - V5 Schema Convenzione integrativa
-

"Q" Quadro conoscitivo

- Q1 Estratto Tav 1 - Articolazione del Territorio
 - Q2 Scheda 24 - Appendice 1 - Ambiti di Trasformazione
 - Q3 Estratto Tav 2 - Elementi di interesse storico
 - Q4 Estratto Tav 3 - Sistema delle qualità
 - Q5 Vincoli relativi a beni culturali ed area paesaggistica e aree naturali protette
 - Q6 P.I.T. - Aree gravemente compromesse e degradate
 - Q7 Vincoli relativi ad aree e immobili di interesse archeologico
 - Q8 Sottoservizi a rete
 - Q9 Servitù di passaggio, elettrodotto
-

"E" Documentazione dell'Esistente

- E1 Piante
 - E2 Alzati
 - E3 Foto aeree
 - E4 Documentazione fotografica
-

"N" Elementi Normativi - Prescrittivi

- N1 Planimetria demolizioni
 - N2 Planimetria di impianto
 - N3 Profili regolatori
-

"D" Elementi Dimostrativi

- D1 Verifica dei dati urbanistici
 - D2 Superfici a parcheggio privato
 - D3 Superfici permeabili
 - D4 Energie rinnovabili
 - D5 Smaltimento liquami
-

“U” Progetto preliminare delle Opere di Urbanizzazione

- U1 Relazione illustrativa del progetto preliminare
- U2 Relazione tecnica
- U3 Planimetria, pianta, sezione e particolare Parcheggio
- U4 Planimetria, pianta, sezione e particolare Pista ciclopedonale
- U5 Calcolo sommario della spesa
- U6 Quadro economico

“R” Relazioni

- R1 Relazione illustrativa degli obiettivi del piano
- R2 Relazione sugli aspetti ambientali - Monitoraggio
- R3 Relazione di fattibilità
- R4 Fascicolo catastale
- R5 Norme Tecniche di Attuazione
- R6 Schema convenzione
- R7 Relazione geologica di fattibilità
- R8 Schema convenzione residenza sociale

5.2. Le modalità di attuazione

Per l'attuazione del Piano, si rimanda a quanto contenuto nelle NTA (*R5 Norme Tecniche di Attuazione*) e nello Schema della convenzione urbanistica (*R8 Schema di convenzione*).

5.3. La cessione gratuita delle aree per OO.UU.

Ai fini della quantificazione delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, da cedere gratuitamente al Comune sono quelle individuate e quantificate nella *Tav. U3 – Planimetria, pianta, sezione e particolare Parcheggio* del “Progetto preliminare” del Piano.

Le Norme generali del RU, all'art.59 comma 2, nel definire i contenuti e l'efficacia delle schede dell'Appendice 1 sanciscono il valore prescrittivo delle indicazioni relative agli spazi pubblici da cedere all'Amministrazione comunale.

Da quanto sopra richiamato ne consegue che l'Amministrazione, nel caso di tutti i Piani attuativi, così come per i Progetti unitari, ha già fissato a priori, in sede di approvazione del RU, la consistenza delle aree che dovranno essere oggetto di cessione gratuita al Comune da parte dei Soggetti attuatori privati.

La verifica del rispetto della sopra richiamata norma comunale e delle quantità ivi stabilite, deve essere condotta, quindi, avendo quale riferimento le quantità stabilite nel RU per l'insieme degli Ambiti di intervento. In tal senso, quindi, è sufficiente verificare, in sede di adozione del Piano Attuativo che le quantità di aree da cedere ivi previste siano almeno pari a quelle indicate nella scheda norma del RU.

6. I pareri espressi e le valutazioni conclusive

6.1. I pareri espressi

A seguito di richiesta trasmessa in data 31.01.2012 sono stati espressi i seguenti pareri:

- ▶ **A.S.L. - Gruppo Interdisciplinare S.U.A.P.** rilasciato nella seduta del 10.08.2011 pervenuto in data 21.08.2012 prot. n. 31119: parere favorevole;
- ▶ **Quadrifoglio S.p.A.** rilasciato in data 10.02.2012 e pervenuto in data 16.02.2012 prot. n°6598: favorevole con le condizioni in esso contenute;
- ▶ **Consorzio di Bonifica Area Fiorentina** rilasciato in data 22.10.2012 e pervenuto in data 24.10.2012 prot. n°48010 : parere favorevole;
- ▶ **Provincia di Firenze- Dipartimento II-Lavori Pubblici** rilasciato in data 14.11.2012 e pervenuto per posta certificata in data 15.11.2012 prot. n°51655 : favorevole con le condizioni in esso contenute;
- ▶ **ENEL** si è espressa nelle due conferenze tecniche sotto citate;
- ▶ **Estra retigas** rilasciato in data 08.03.2012 e pervenuto in data 13.03.2012 prot°. n° 11049: parere favorevole con le condizioni in esso contenute;
- ▶ **Publiacqua s.r.l. :**
 - Primo parere rilasciato in data 03.07.2012 pervenuto in data 05.07.2012 prot. n°30840: favorevole con le condizioni in esso contenute;
 - Secondo parere sostitutivo del precedente rilasciato in data 27.02.2013 pervenuto via Fax in data 27.02.2012 : favorevole con le condizioni in esso contenute;
- ▶ **Telecom** rilasciato in data 18.07.2012 e pervenuto in data 19.07.2012 prot. n°3320: parere favorevole con le condizioni in esso contenute;
- ▶ **Geologo Dott. Nicoletta Mirco**
 - Primo parere rilasciato in data 15.11.2011: favorevole con le condizioni in esso contenute;
 - Secondo parere rilasciato in data 06.03.2012: favorevole con le condizioni in esso contenute;
- ▶ **Commissione Tecnica di Validazione OO.UU.**
 - Primo parere rilasciato in data 13.03.2012: sospeso con le motivazioni in esso contenute;
 - Secondo parere rilasciato in data 23.11.2012: favorevole
- ▶ **Commissione Edilizia**
 - Primo parere del 20.11.2012: sospeso;
 - Secondo parere del 18.12.2012: favorevole con le condizioni in esso contenute.

Tenuto conto delle problematiche sollevate da ENEL in merito allo spostamento della cabina esistente sono state effettuate due conferenze tecniche, la prima in data 26.09.2012 e la seconda il 19.10.2012 con le proposte in esse contenute, che hanno coinvolto oltre ai proponenti del sub ambito 24° anche i soggetti attuatori del subambito 24b i tecnici:

- di ENEL distribuzione;
- di Quadrifoglio S.p.A;
- del Comune;
- incaricati dalle proprietà del sub ambito 24a.

Quanto emerso nelle due conferenze ha portato ad un ridisegno delle aree pubbliche che ha generato la proposta di variante dell'intero Ambito di Trasformazione dell'Appendice 1 del R.U. denominato " *Scheda 24 – Gori* " così come descritta al sopracitato punto 3.3.

6.2. Le valutazioni conclusive

Sulla base della documentazione prodotta in data 03.08.2011 e registrata alla B.n. 9002/2011, contenente i necessari aggiornamenti apportati in data 18.12.2012 e di quanto sopra relazionato, la scrivente ritiene che sussistano le condizioni necessarie per dare corso agli adempimenti per giungere alla Riconferma dell'Ambito di trasformazione Scheda 24 – via Gori dell'Appendice I del R.U. e all'adozione del "*Piano di Recupero - subambito 24a – via Gori - Appendice 1 del R.U. e contestuale variante al Regolamento Urbanistico*" 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..

Sesto Fiorentino 28 febbraio 2013

Il Responsabile del Procedimento
Funzionario Tecnico
Arch. Mila Scala