



**Comune di Sesto Fiorentino**

Settore Sviluppo del Territorio – Servizio Pianificazione Territoriale



## SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

Variante 2015/01

---

### RELAZIONE

#### **APRILE 2015**

*Sindaco - Assessore all'Urbanistica:* Sara Biagiotti

*Dirigente Settore Sviluppo del Territorio:* Luca Gentili

*Responsabile del Procedimento:* Alessandra Guidotti

*Nucleo tecnico di progettazione:*

Alessandra Guidotti (coord.), Mila Scala, Matilde Casciaro

*Indagini Geologico - Tecniche di fattibilità idraulica:* Ing. Rodolfo Giachi

*Consulenza:* Dott. Geol. Luciano Lazzeri

*Supporto amministrativo:* Silvia Sensi





## INDICE

---

PREMESSA

PROCEDIMENTI

OBIETTIVI

ELABORATI COSTITUTIVI LA VARIANTE

CONTENUTI DELLA VARIANTE

II PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

VERIFICA DI COERENZA CON GLI ATTI DI PIANIFICAZIONE

COERENZA ESTERNA

COERENZA INTERNA

IL DIMENSIONAMENTO

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI





## PREMESSA

---

*La relazione illustra le motivazioni che sostengono la variante puntuale al secondo Regolamento urbanistico relativamente alla disciplina dell'ambito di trasformazione n. 55 dell'Appendice 1 delle Norme generali.*

*La variante si rende necessaria per apportare alcune correzioni alla cartografia di piano e alle disposizioni normative poiché, ad una prima verifica, sono emerse alcune imprecisioni che rendono problematica l'attuazione.*

*Le modifiche proposte sono illustrate puntualmente nei paragrafi successivi.*

Il Comune di Sesto Fiorentino è dotato di Piano Strutturale (PS) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 30.03.2004 e successiva variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 10.05.2012. In data 28.03.2014 deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 è stata avviata la variante al Piano Strutturale. Il Comune è altresì dotato di Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 12.12.2006 e del 2° Regolamento Urbanistico (RU) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 28.01.2014. In sede di prima applicazione sono state riscontrate imprecisioni e refusi. Alcune imprecisioni, riconducibili a meri errori materiali, sono già state corrette con un provvedimento approvato dal Consiglio Comunale (DCC n.41 del 29.04.2014).

Le imprecisioni che interessano l'ambito oggetto della proposta di variante, pur essendo a loro volta generate da refusi ed errori materiali, devono essere corrette tramite una variante al RU, poiché la loro modifica implica valutazioni da parte dell'Amministrazione sulle soluzioni da adottare.

Alcune di esse sono state rilevate dagli uffici, altre sono state segnalate dai soggetti titolari dell'attuazione degli ambiti, i quali hanno presentato richiesta di parere preventivo per la correzione di imprecisioni, e successiva istanza di variante al RU per la correzione



degli errori non rientranti nelle tolleranze ammesse dalle Norme generali (si veda al proposito l'art. 62).

Per il dettaglio degli atti preparatori si vedano: istanza presentata da Ferragamo in data 20.03.2014 prot 13824, relativa a parere preventivo e relativa espressione di parere da parte della Commissione edilizia comunicato in data 11.09.2014 prot. 13824; istanza di rettifica di errore materiale della cartografia del RU presentata il 08.04.2014 prot. 17021 con la quale si richiedeva l'eliminazione della previsione di realizzare un tratto stradale di "viabilità pubblica o di uso pubblico" a completamento della strada privata via Cavalieri; istanza di variante al RU, prot. 34179 del 21.07.2014, con richiesta di una variante al Regolamento Urbanistico (RU) che preveda la modifica dello schema delle trasformazioni delle schede AT 55a – AT 55b –AT 55c contenute nell'Appendice 1 del RU, con l'eliminazione della previsione di un tratto stradale di "viabilità pubblica o di uso pubblico" a completamento della strada privata via Cavalieri (F. 62, p. 597 e p. 542) e con l'eliminazione della previsione di "parcheggio pubblico" (F. 62, p. 160), e della relativa risposta del Comune in data 11.09.2014, prot 41671). Successivamente sono state presentate due integrazioni all'istanza di variante in data 03.12.2014 prot. 56740 e in data 04.02.2015 prot. 5821. Infine in data 17.03.2015 prot.12800 è stata presentata un chiarimento sull'istanza di variante al Regolamento Urbanistico.

Con deliberazione n. 94 del 31.03.2015 la Giunta Comunale ha ritenuto le modifiche proposte funzionali alla realizzazione degli obiettivi di particolare interesse pubblico per come in premessa illustrato e pertanto di accogliere l'istanza di variante al Regolamento Urbanistico presentata dal soggetto privato e di dare mandato al Servizio Pianificazione Territoriale alla predisposizione degli atti necessari per l'adozione della Variante al Secondo Regolamento Urbanistico.

La variante prevede la stipula di un accordo procedimentale tra l'Amministrazione Comunale e il soggetto proponente secondo lo schema approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 93 del 31.03.2015.

Con la presente variante puntuale vengono confermate tutte le previsioni del vigente RU non oggetto della presente.



## PROCEDIMENTI

---

Ai sensi dell'art. 30, comma 2 della LR 65/2014 sono definite varianti semplificate al piano operativo le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, che non comportano variante al Piano Strutturale.

Ciò premesso è possibile ricondurre la variante in oggetto alla disposizione procedurale semplificata e provvedere all'adozione ai sensi dell'art. 32 della LR 65/2014.

Inoltre la variante stessa secondo quanto disciplinato dall'art. 14, comma 3 della LR 65/2014, non deve essere sottoposta a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), né a verifica di assoggettabilità, in quanto non costituisce quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale (VIA) o a verifica di assoggettabilità a VIA di cui agli allegati II, III e IV del D. Lgs. 152/2006.

Le indagini geologiche redatte dall'ing. Rodolfo Giachi sono state valutate dal consulente dell'Amministrazione esperto in materia che ha verificato la congruità e la completezza al fine del deposito al Genio Civile.



## OBIETTIVI

---

L'obiettivo della variante consiste nel risolvere le problematiche connesse all'oggettiva difficoltà attuativa dell'intervento. Inoltre tenuto conto dell'esigenza dei soggetti proponenti di avviare tempestivamente l'attuazione delle previsioni urbanistiche le modifiche proposte sono da ritenersi funzionali per la realizzazione degli obiettivi di particolare interesse pubblico in quanto comportano rilevanti e positive conseguenze per i complessivi aspetti produttivi e occupazionali del Comune di Sesto Fiorentino, il cui sviluppo è specifico obiettivo dell'Amministrazione Comunale e coerenti con gli obiettivi specifici del secondo RU.

Il rafforzamento della competitività delle aree industriali e artigianali del territorio risulta infatti uno degli obiettivi primari del Regolamento Urbanistico da attuare attraverso interventi volti a favorire la permanenza e lo sviluppo delle attività produttive di eccellenza.



## ELABORATI COSTITUTIVI LA VARIANTE

---

- Tav. 1 *"Articolazione del Territorio"* vigente
- Tav. 1 *"Articolazione del Territorio"* variato
- Tav. 3 *"Sistema delle qualità"* vigente
- Tav. 3 *"Sistema delle qualità"* variato
- Tav. F.Sin *"Carta sinottica degli ambiti di trasformazione"* vigente
- Tav. F.Sin *"Carta sinottica degli ambiti di trasformazione"* variato
- Tav. V1 *"Fasce di rispetto stradale, ferroviario e aeroportuale"* vigente
- Tav. V1 *"Fasce di rispetto stradale, ferroviario e aeroportuale"* variato
- Tav. V4 *"Vincoli relativi all'assetto idrogeologico"* vigente
- Tav. V4 *"Vincoli relativi all'assetto idrogeologico"* variato
- Tav. T07 *"Planimetria modello idraulico - Stato di progetto"* (estratto)
- "Norme generali"* (art.30 comma1)
- "Appendice 1"* – Ambito AT 55
- Relazione
- F11 Relazione di fattibilità idraulica
- Tav. F12 Tavola degli interventi
- Tav. F13 Carta delle opere idrauliche finalizzate al superamento del rischio idraulico TR=30 anni



## CONTENUTI DELLA VARIANTE

---

La variante consiste nella modifica della scheda AT55 contenuta nell'Appendice 1 del Secondo Regolamento Urbanistico e nell'adeguamento di alcune tavole di piano alle modifiche apportate oltre che dall'aggiornamento di vincoli che interessano l'area come meglio descritto in seguito.

Alcune delle modifiche più sostanziali che vengono richieste nascono dall'inserimento di previsioni che hanno la loro ragion d'essere in relazione alla errata valutazione del carattere pubblico di via Cavalieri e sulla quale invece non grava, né è mai gravato, alcun uso pubblico come da atto rep. 38492 fasc. 17999 del 17.03.1977 registrato a Firenze.

La variante pertanto, in considerazione della mancanza di interesse da parte dell'Amministrazione di acquisire e prendersi in carico tale viabilità, prevede lo stralcio della previsione di cessione e realizzazione un "parcheggio pubblico" e il completamento di via Cavalieri previsti nella scheda AT55a. La strada a servizio di capannoni produttivi, anche in previsione di un prolungamento non ha la possibilità di collegarsi con altra viabilità e rimarrebbe a sfondo cieco a solo servizio dei frontisti.

Del pari il "parcheggio pubblico" oggetto di stralcio è privo di qualsivoglia collegamento con strade pubbliche o di uso pubblico, sempre in ragione della natura privata di via Cavalieri, e comunque per la sua collocazione l'utilizzazione da parte della collettività sarebbe stata comunque limitata. In alternativa alla cessione dell'area destinata a parcheggio è comunque previsto il ricorso alla monetizzazione come previsto all'art. 63 bis delle Norme Generali del secondo Regolamento Urbanistico al fine di perseguire l'obiettivo di una dotazione di standard qualitativamente migliori e maggiormente attinenti alla tipologia necessaria nel contesto di attuazione. I proventi della monetizzazione saranno destinati esclusivamente all'acquisizione di aree e immobili da destinare ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico in altre parti di territorio comunale più appropriate al reale godimento del bene.

Premesso inoltre che risulta lacunosa e parziale la previsione normativa si prevede lo stralcio della cessione di un edificio per attrezzature di interesse comune di 700mq comprensivo degli spazi di pertinenza e sosta. Tale previsione è da considerarsi un refuso in quanto nelle schede dell'Appendice 1 nei casi in cui si prevede la cessione di aree



per attrezzature di interesse comune è indicato nel riquadro *Spazi pubblici all'interno dell'ambito* il dimensionamento della superficie da cedere, e nella parte grafica la corrispondente area a cessione. A supporto di tale considerazione si evidenzia che nella parte grafica del RU vigente è individuata la sagoma, seppur indicativa, di un solo fabbricato relativo ai 1.700 mq destinati ad attività produttive di interesse generale e l'ambito è individuato come *Spazio coperto privato pertinenziale* e *Verde privato pertinenziale*. Inoltre considerati i vincoli dimensionali del lotto e il rispetto delle altezze massime, dei rapporti di permeabilità, delle distanze dai confini ecc... non sarebbe stato possibile reperire e cedere quanto prescritto dalla scheda. Infine l'edificio di carattere pubblico non essendo possibile l'accesso da via Lucchese, per vincoli legati alla presenza di una rotatoria, sarebbe stato accessibile solo da via Cavalieri che però è di natura privata e che avrebbe previsto un esproprio.

Si ritiene inoltre di apportare lievi modifiche al perimetro delle schede AT55a, AT55b e AT55c per renderle maggiormente corrispondenti allo stato dei luoghi e alla proprietà e al fine di recepire quanto disposto con la deliberazione di Giunta Comunale 108 del 22.05.2014 con la quale è deliberato di inserire nella scheda AT 55 alcune aree appartenenti ai beni disponibili del Comune di Sesto Fiorentino rappresentate nel foglio di mappa 62 dalle particelle 170,171, 223, 228, 1275 porzione e 1386. Per tali aree, come risulta dalla premessa in delibera, non sussiste nessun interesse pubblico concreto ed attuale, mentre sussiste l'interesse alla realizzazione dell'intervento anche alla luce dei risvolti occupazionali generati dall'attuazione dei fabbricati produttivi anche con finalità di interesse generale.

Alla luce della modifica del perimetro per inserire le particelle di proprietà comunale sopra citate è stata stralciata la previsione, comunque facoltativa, di realizzazione della prosecuzione della viabilità privata oltre la rotatoria di via Mercalli, indicata nella Scheda relativa all'AT55a.

Le modifiche alla scheda prevedono anche la cessione di parte di via Mercalli per regolarizzare lo stato di fatto e di diritto..

Alla luce di approfondimenti in punto di messa in sicurezza idraulica delle aree ricomprese negli AT55a-AT55b-AT55c, i consulenti tecnici hanno valutato la necessità di dettare alcune specificazioni da apportare alla disciplina idraulica contenuta nelle Schede relative agli AT55a-AT55b-AT55c finalizzate a dare più adeguata risposta all'esigenza di una effettiva messa in sicurezza delle aree ricomprese negli ambiti e previsto la possibilità di realizzare manufatti di



attraversamento (ponticelli) sul nuovo Canale Gavina al fine di mettere in comunicazione i terreni di proprietà delle medesime ubicati in destra e in sinistra idraulica del predetto canale.

Oltre le modifiche descritte si è ritenuto opportuno apportare delle modifiche alla parte normativa delle schede al fine di migliorare la comprensione e l'univocità interpretativa.

A tal fine nella parte grafica della Scheda relativa all'AT55 si è inserita la voce in legenda che specifica il significato della linea di confine fra l'area edificata e ineditata già identificata nella grafica, e chiarito il significato nella parte normativa.

Sempre a fronte degli approfondimenti istruttori e di puntuali verifiche in punto di fattibilità degli interventi si sono apportate modifiche alla disciplina degli interventi ammissibili sugli edifici produttivi esistenti eliminando dallo Schema delle Trasformazioni dell'AT55a il rinvio alle disposizioni di cui all'art. 21 delle Norme Generali del RU e, in particolare, al terzo comma di tale articolo per chiarire l'ammissibilità della possibilità, da disciplinare in sede di PUC, di demolire detti edifici e trasferire la relativa SUL documentata all'interno dell'AT55a;

Infine a fronte di ulteriori approfondimenti istruttori e di verifiche in punto di fattibilità degli interventi, si è ritenuto opportuno fornire maggiore flessibilità nella distribuzione della SUL realizzabile negli AT55a-AT55b-AT55c, ferma comunque la quantità massima complessivamente ammessa dal vigente Regolamento Urbanistico e il rispetto della dotazione di standard.

L'accoglimento della proposta di variante al secondo Regolamento Urbanistico presuppone la modifica dei seguenti elaborati:

- modifica della Tavola 1 "*Articolazione del Territorio*" per correggere la rappresentazione del tratto di viabilità di via Cavalieri indicata erroneamente come viabilità pubblica;
- modifica dello schema delle trasformazioni delle schede AT 55a – AT 55b – AT 55c contenute nell'"*Appendice 1*", e delle disposizioni normative;
- modifiche per l'adeguamento del perimetro delle schede nella Tavola 1 "*Articolazione del Territorio*", nella Tavola 3 "*Sistema delle qualità*" e nella Tavola F.Sin "*Carta sinottica degli ambiti di trasformazione*";
- correzione di un refuso all'art. 30 delle "*Norme generali*".

Con l'occasione della variante sono state modificate per il solo ambito oggetto di variante le seguenti tavole di quadro conoscitivo relative ai



vincoli che ai sensi dell'art. 3bis delle Norme Generali hanno comunque un valore puramente indicativo:

- modifiche agli elaborati Tavola V1 "*Fasce di rispetto stradale, ferroviario e aeroportuale*" e Tavola V4 "*Vincoli relativi all'assetto idrogeologico*" aggiornata ai sensi della DCRT 9/2015.

La variante infine comporta la modifica del seguente elaborato di quadro conoscitivo dello Studio idrologico e idraulico di supporto al secondo Regolamento urbanistico:

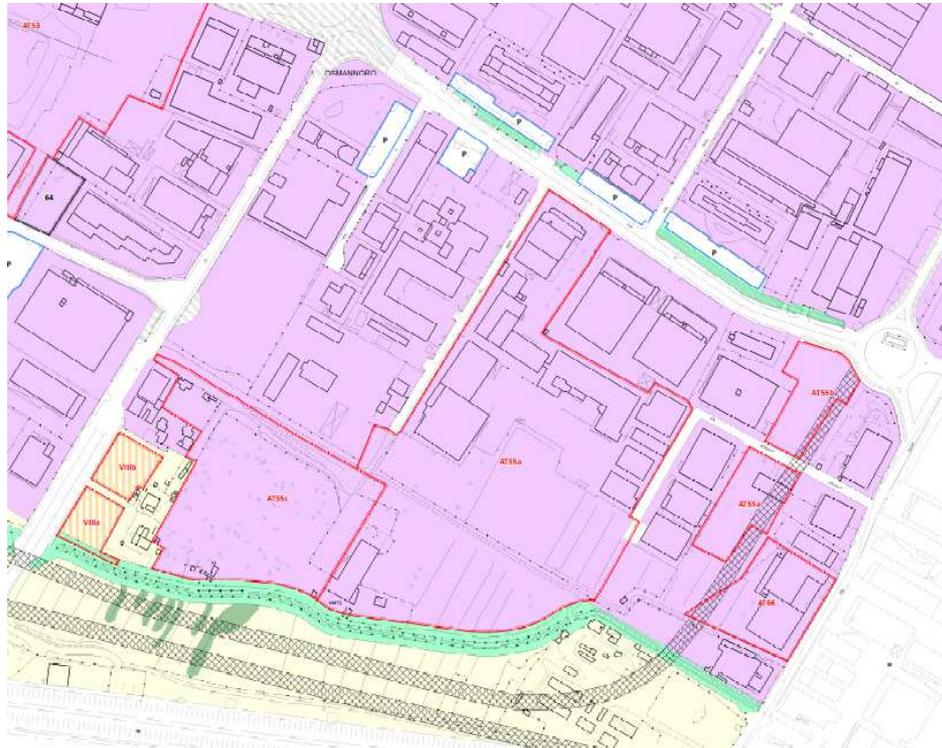
- modifica della tavola T07 "*Planimetria modello idraulico - Stato di progetto*" per la specificazione dell'attuazione degli interventi finalizzati alla riduzione del rischio idraulico;

#### Elenco dettagliato delle correzioni e modifiche degli elaborati:

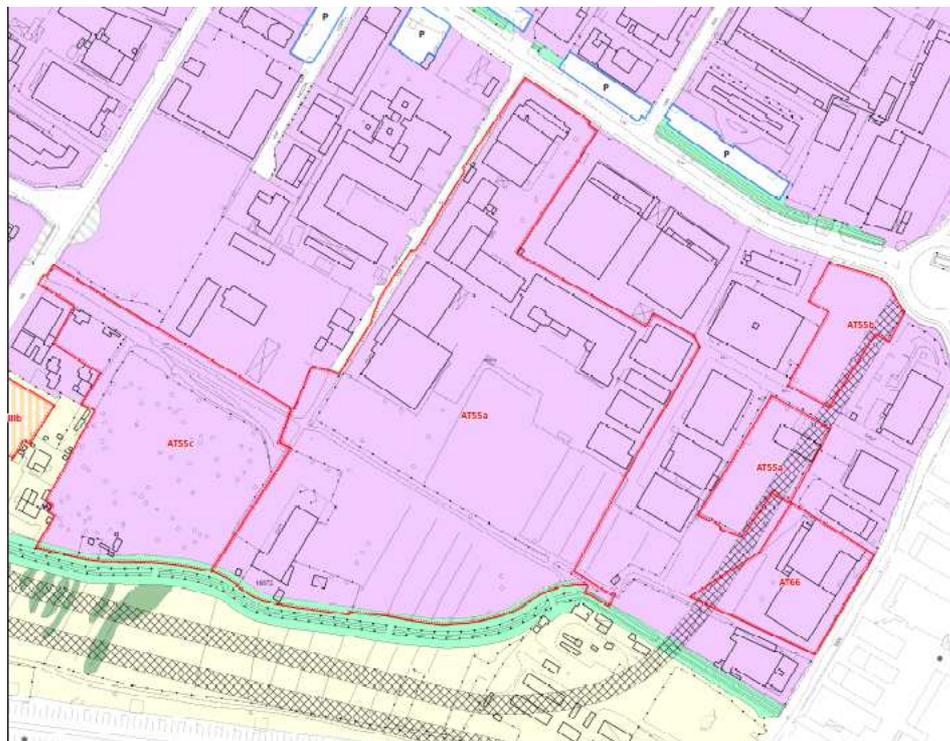
Si riporta di seguito l'elenco degli intenti e le modifiche normative e gli aggiornamenti cartografici previsti. Il testo barrato significa l'eliminazione dello stesso ed il rosso la sua aggiunta.

#### Tavola 1 – Articolazione del territorio

- modifica del perimetro degli ambiti AT55a, AT55b e AT55c
- correzione dell'individuazione di via Cavalieri in quanto non è viabilità pubblica



Tav 1 Articolazione del territorio (estratto) – Secondo RU Variante-2015/01 vigente

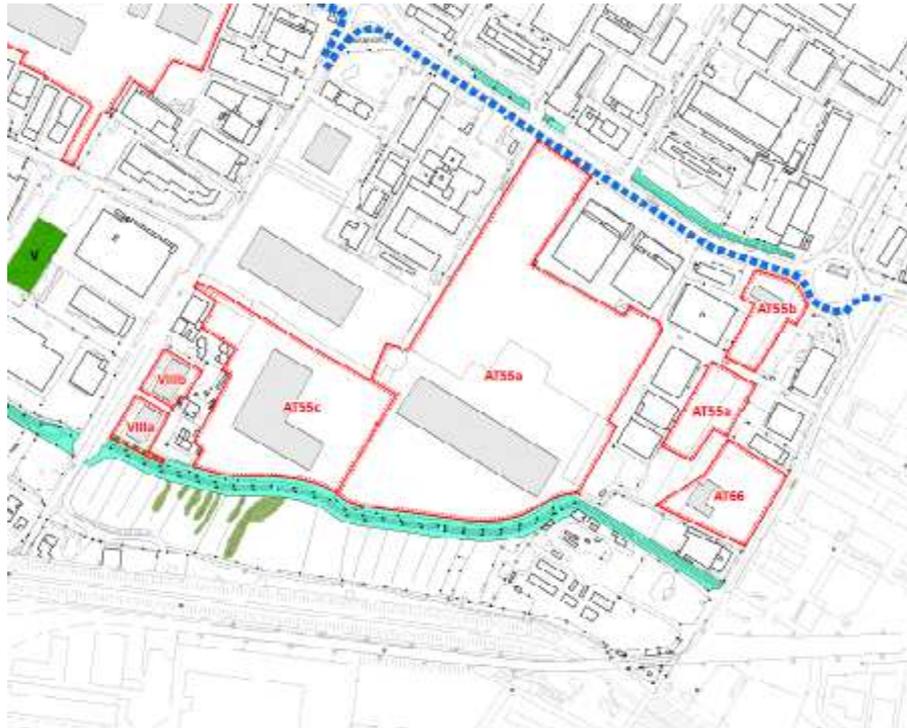


Tav 1 Articolazione del territorio (estratto) – Secondo RU Variante-2015/01 variato

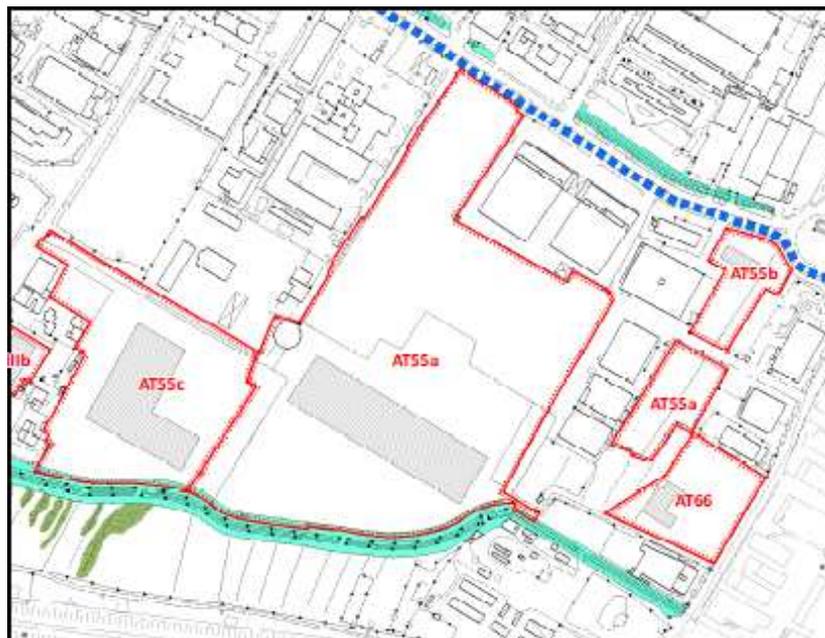


Tavola 3 Sistema delle Qualità

- modifica del perimetro dell'ambito AT 55



Tav 3 Sistema delle Qualità (estratto) – Secondo RU Variante-2015/01 vigente

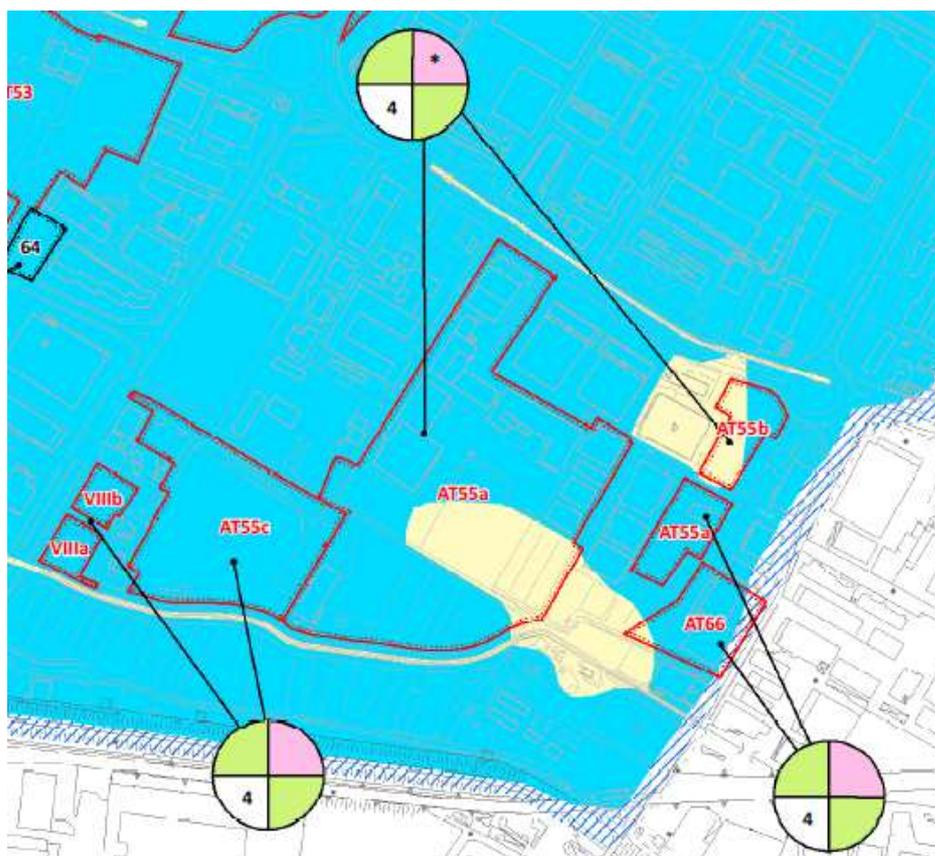


Tav 3 Sistema delle Qualità (estratto) – Secondo RU Variante-2015/01 variato

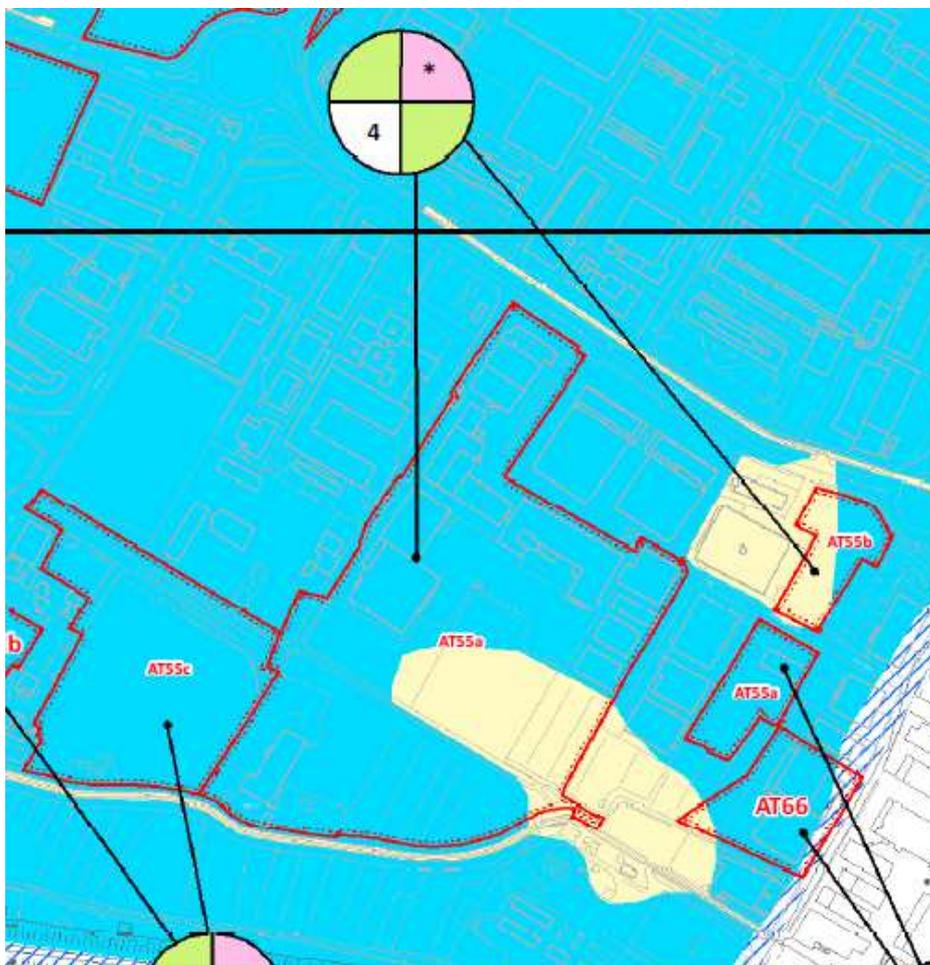


F.Sin "Carta sinottica degli ambiti di trasformazione"

- modifica del perimetro dell'ambito AT 55



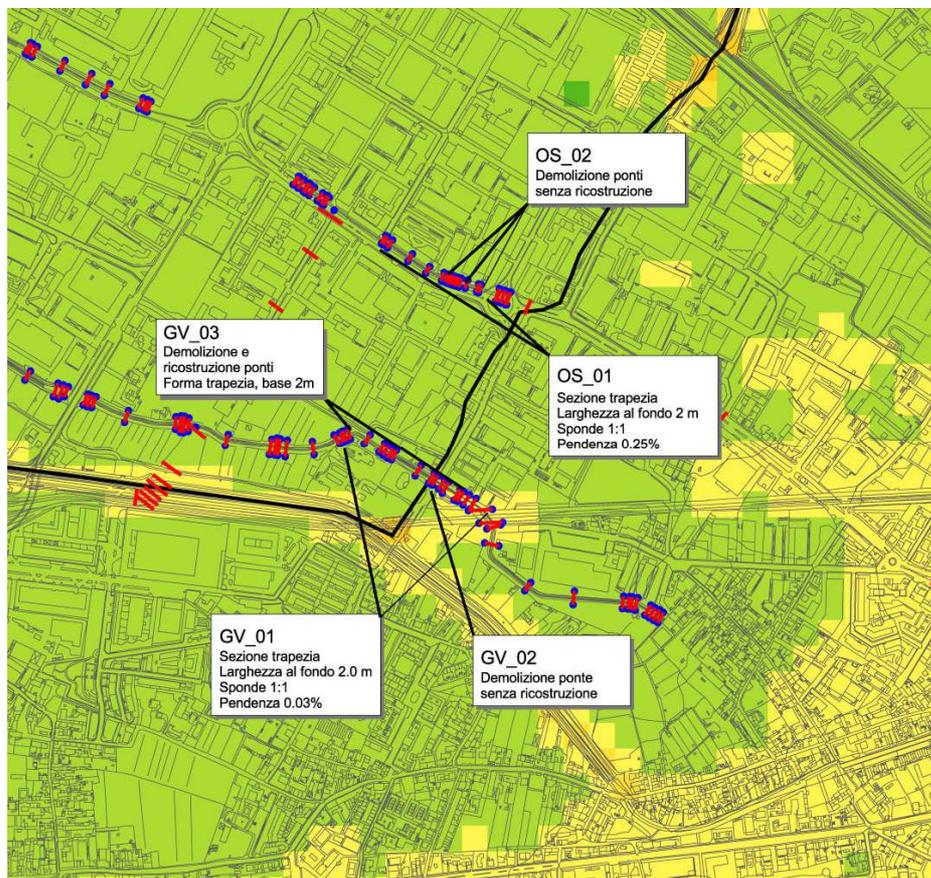
Tav F.Sin "Carta sinottica degli ambiti di trasformazione" (estratto) – Secondo RU Variante-2015/01 vigente



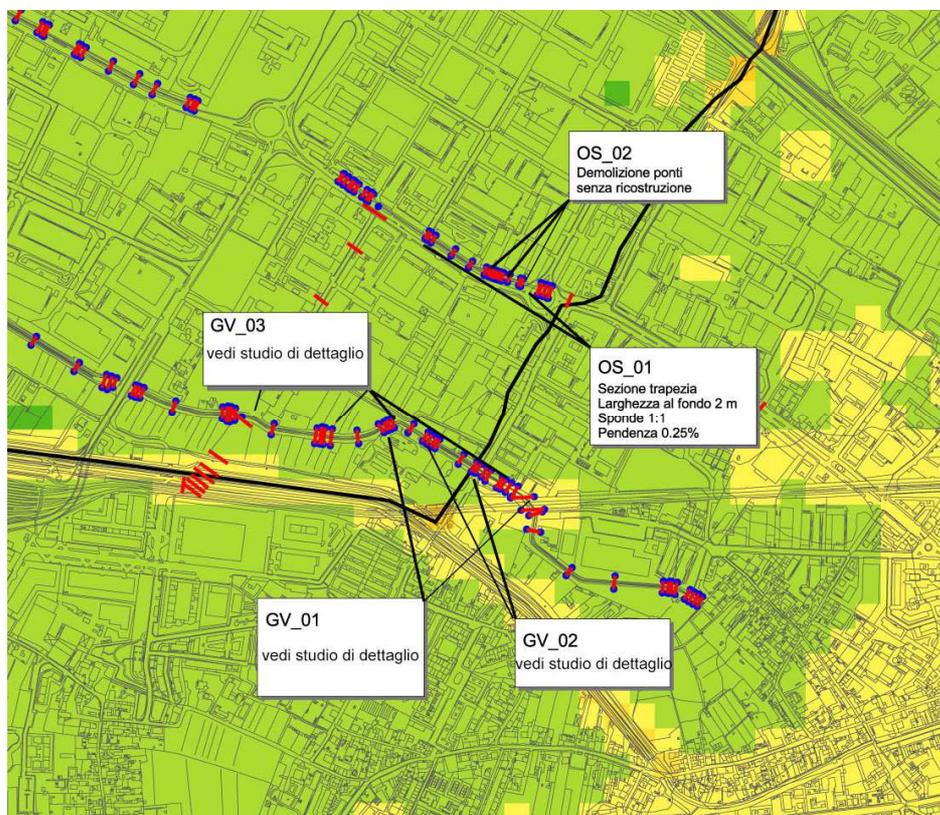
Tav F.Sin "Carta sinottica degli ambiti di trasformazione" (estratto) – Secondo RU Variante-2015/01 variato

TAV. T07 "Planimetria modello idraulico - Stato di progetto"

- modifica delle etichette degli interventi GV\_01, GV\_02, GV\_03 con il rimando allo studio di dettaglio allegato alla Relazione di fattibilità;



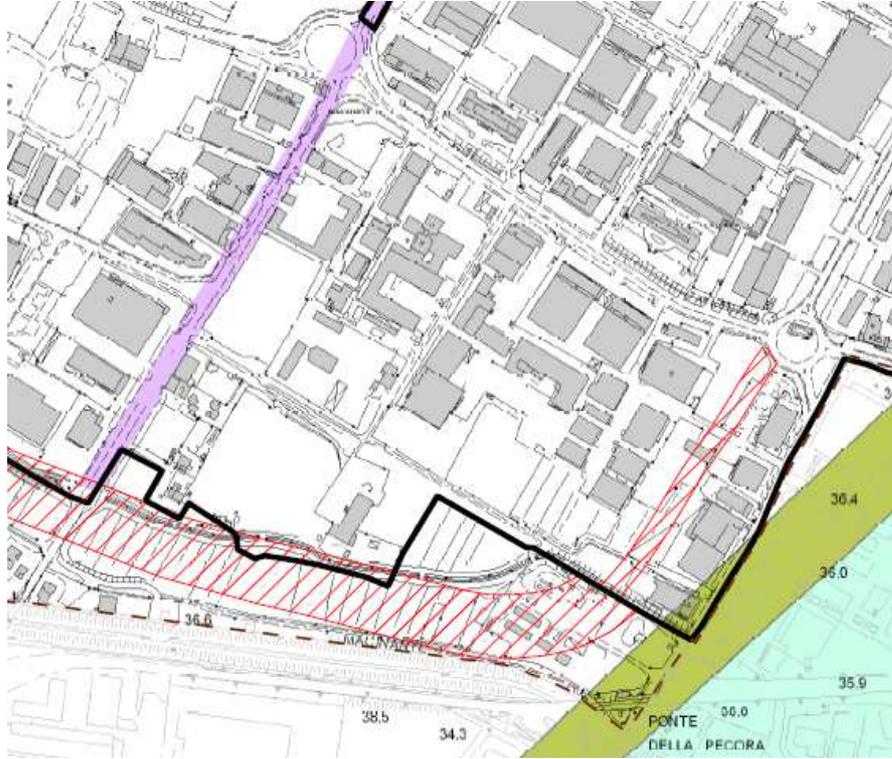
Tav. T07 "Planimetria modello idraulico - Stato di progetto" (estratto) – Secondo RU Variante-2015/01 vigente



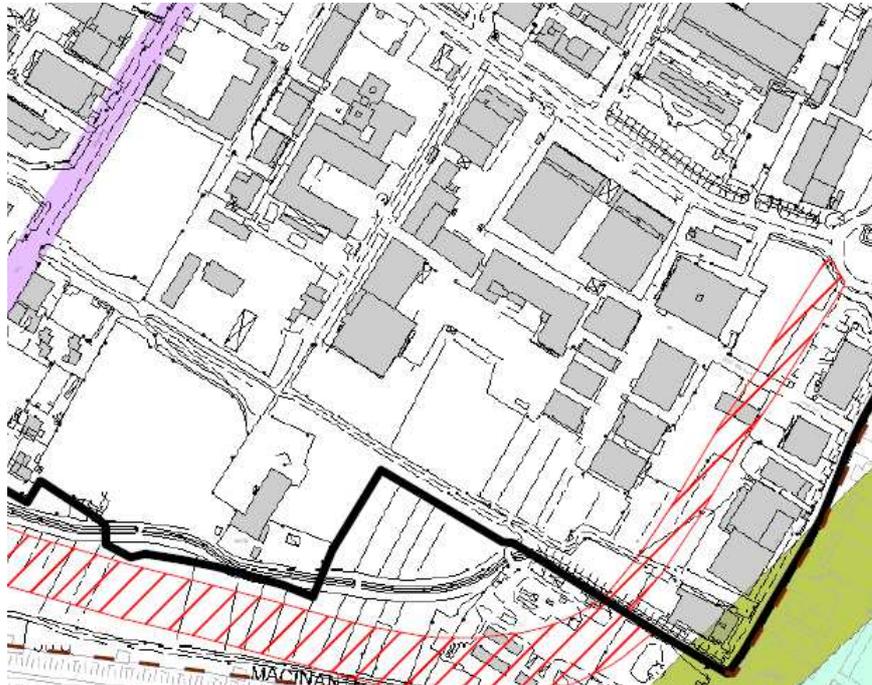
Tav. T07 "Planimetria modello idraulico - Stato di progetto" (estratto) – Secondo RU Variante-2015/01 variato

#### TAV. V1 "Fasce di rispetto stradale, ferroviario e aeroportuale"

- Modifica della fascia di rispetto stradale e della relativa voce in legenda in quanto è la fascia di rispetto di un corridoio infrastrutturale individuato nella tav. 1 "Articolazione del territorio". Tale individuazione serve a preservare l'area da interventi in attesa del progetto dell'opera. La ripermetrazione nasce dalla considerazione che la viabilità non potrebbe comunque essere realizzata sull'alveo.



TAV. V1 "Fasce di rispetto stradale, ferroviario e aeroportuale" (estratto) – Secondo RU Variante-2015/01 vigente

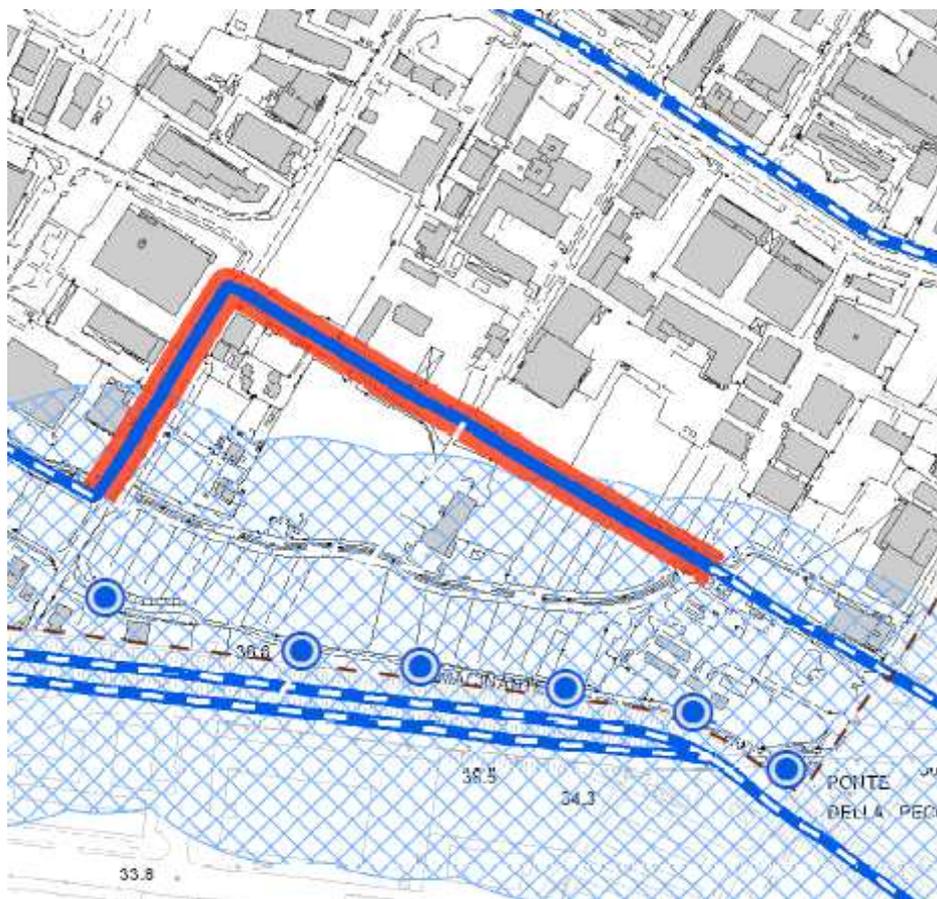


TAV. V1 "Fasce di rispetto stradale, ferroviario e aeroportuale" (estratto) – Secondo RU Variante-2015/01 variato

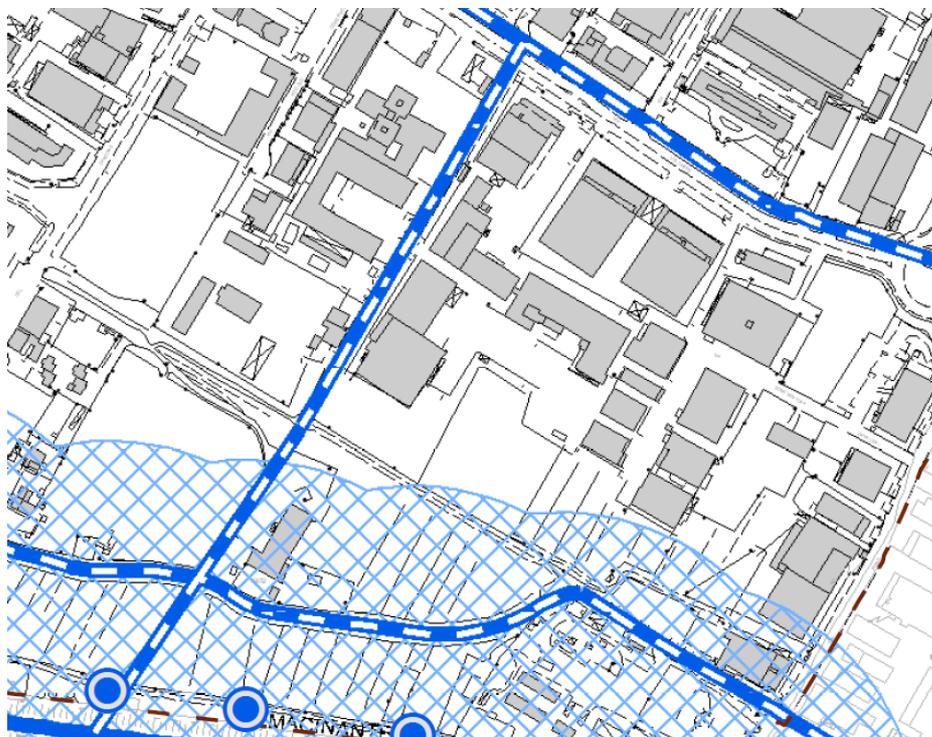


TAV. V4 "Vincoli relativi all'assetto idrogeologico"

- aggiornamento della parte oggetto di variante ai sensi della DCRT 9/2015.



TAV. V4 "Vincoli relativi all'assetto idrogeologico" (estratto) – Secondo RU Variante-2015/01 vigente



TAV. V4 "Vincoli relativi all'assetto idrogeologico" (estratto) – Secondo RU Variante-2015/01 variato

## Appendice 1

### Scheda AT55

- Modifica dei perimetri degli ambiti per renderli combacianti con linee di separazione reali e in alcuni casi per renderli più rispondenti ai confini della proprietà del soggetto attuatore.
- Specificazione in legenda del significato della linea di delimitazione tra l'area già edificata e quella ineditata oggetto delle nuove previsioni.
- Eliminazione di edifici erroneamente indicati come esistenti.



**Tipo di intervento e modalità di attuazione**

**AT 55a** - Nuova edificazione mediante progetto unitario convenzionato (art. 70 delle Norme generali).

**AT 55b** - Nuova edificazione mediante progetto unitario convenzionato (art. 70 delle Norme generali). È ammesso presentare un progetto unitario convenzionato esteso agli ambiti 55a e 55b.

**AT 55c** - Nuova edificazione mediante 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

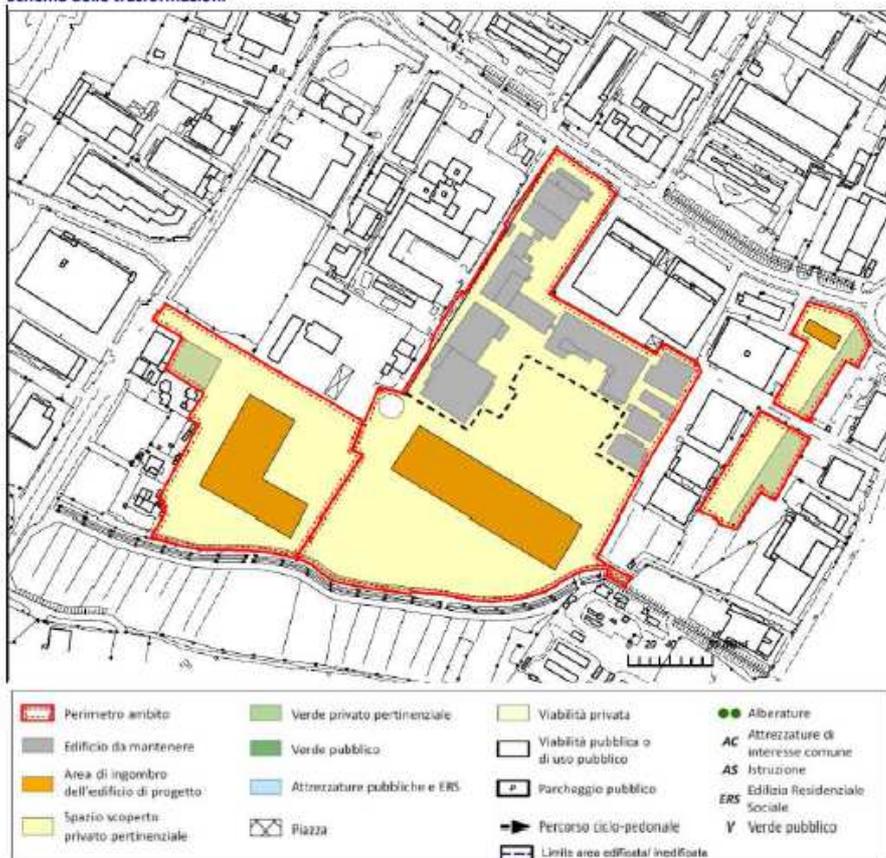
Il valore indicativo o prescrittivo degli elementi rappresentati nello schema delle trasformazioni è specificato all'art. 62 delle Norme generali.

**Tipo di intervento e modalità di attuazione**

**AT 55a** - Nuova edificazione mediante progetto unitario convenzionato (art. 70 delle Norme generali).

**AT 55b** - Nuova edificazione mediante progetto unitario convenzionato (art. 70 delle Norme generali). È ammesso presentare un progetto unitario convenzionato esteso agli ambiti 55a e 55b.

**AT 55c** - Nuova edificazione mediante progetto unitario convenzionato (art. 70 delle Norme generali). È ammesso presentare un progetto unitario convenzionato esteso agli ambiti 55c e 55b.

**Schema delle trasformazioni**

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

variante

scheda AT 55a

In generale si ritiene opportuno apportare alcune specificazioni atte a evitare dubbi interpretativi e correggere refusi come evidenziato nello stato sovrapposto.

Trasformazioni ammesse:

- si ritiene opportuno apportare alcune specificazioni atte a aumentare il margine di flessibilità degli interventi ammessi



relativamente ad edifici esistenti e a formulare con più chiarezza il disposto.

**AT 55a – VIA MERCALLI – VIA CAVALIERI**

**Trasformazioni ammesse**

Mantenimento della **SUL documentata** degli edifici produttivi esistenti sull'area edificata, con possibilità di effettuare interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 21 – aree produttive delle Norme generali. In sede di PUC potrà essere prevista la demolizione degli edifici esistenti e il trasferimento all'interno dell'area ineditata dell'ambito 55a della relativa SUL documentata.

Demolizione del fabbricato esistente lungo via Cavalieri e dell'edificio esistente in prossimità del canale Nuovo Gavina, con possibilità di trasferimento della **relativa volumetria** all'interno dell'ambito AT55a delle relative SUL documentate in aggiunta alle quantità massime ammesse dalla presente scheda, e mantenimento a verde privato di una porzione dell'area non inferiore a quella indicata nello schema delle trasformazioni.

Demolizione dell'edificio esistente in prossimità del canale Nuovo Gavina, con recupero della **SUL esistente** nell'ambito degli interventi di addizione volumetrica e nuova edificazione, disciplinati dai punti seguenti.

**Utilizzazioni:**

- a causa dei problemi di rischio idraulico che riguardano gli ambiti di trasformazione AT55a e AT55b e in considerazione che l'intervento nell'intero ambito AT55 riguarda un'unica azienda produttiva, si ritiene opportuno aumentare la flessibilità di trasferimento di SUL tra gli ambiti AT55a,b e c pur mantenendo inalterato il dimensionamento generale.

**Nuova edificazione sull'area ineditata oggetto di trasformazione** Addizioni volumetriche e nuova edificazione, funzionali al mantenimento e allo sviluppo dell'attività produttiva esistente, nel rispetto delle seguenti disposizioni.

**SUL massima (\*) (\*\*)** 22.000 mq, incrementabili fino a 25.000 mq, nell'ipotesi di realizzazione di una quota dell'edilizia produttiva con finalità di interesse generale prevista nell'ambito 55b pari a 1.000 mq

<b>Utilizzazioni [ripartizione della SUL massima]</b>	
Attività produttive in senso stretto	17.000 mq incrementabili a 20.000 mq
Attività produttive a carattere diffuso	5.000 mq
Attività di interesse collettivo (asilo)	Fino a 1000 mq

(\*) Non comprende la SUL destinata ad attività di interesse collettivo/asilo.

(\*\*) E' consentito, in aggiunta alle quantità sopra riportate, il trasferimento della SUL derivante dall'ambito 55b e di SUL derivante dall'ambito AT55c, in caso di impossibilità di realizzazione delle opere di regimazione idraulica ivi previste. E' consentito il trasferimento nell'ambito 55b di una quota di SUL dell'ambito 55a per una quantità massima non superiore alla SUL premiale conseguente alla realizzazione dell'edilizia produttiva con finalità di interesse generale.

**Rapporto di permeabilità:**

- onde evitare dubbi interpretativi si ritiene specificare che la verifica della permeabilità deve essere effettuata in riferimento all'area ineditata oggetto di nuova edificazione.

**Spazi scoperti:**

- Implementazione della disciplina relativa al verde privato pertinenziale individuato nel sub ambito

Altezza massima: 14 m.

**Rapporto di permeabilità:** non inferiore al 25% dell'area ineditata oggetto di trasformazione.

**Spazi scoperti:** sistemazione degli spazi scoperti nel rispetto delle disposizioni dell'art. 21 – aree produttive delle Norme generali. **Mantenimento a verde privato pertinenziale** della porzione dell'area indicata nello schema delle trasformazioni quale fascia di rispetto del "corridoio infrastrutturale" e del tratto a sud dell'ambito di trasformazione.



- La variazione è funzionale a fornire una migliore formulazione degli impegni connessi alla realizzazione dell'intervento

Il permesso di costruire è subordinato all'assunzione dell'impegno:

~~— a mantenere la destinazione d'uso attuale per non meno di 20 anni;~~

~~— a realizzare opere di urbanizzazione primaria e secondaria ulteriori rispetto a quelle indicate nella scheda, da concordare con l'amministrazione comunale, aventi complessivamente valore non inferiore ai minimi stabiliti per legge. Nell'ipotesi di incremento a titolo di premialità della SUL massima da 22.000 mq a 25.000 mq, il rilascio del titolo edilizio relativo ai 3.000 mq SUL incrementati è subordinato all'avvenuto impegno in sede di stipula della convenzione a realizzare la corrispondente quota di edilizia produttiva con finalità di interesse generale ed a mantenere, limitatamente a tale quota, la relativa destinazione d'uso per non meno di 20 anni.~~

- Ammissibilità di realizzazione di manufatti di attraversamento del corso d'acqua

Per mettere in comunicazione i terreni della scheda d'ambito posti in destra idraulica del canale Nuovo Gavina con quelli posti in sinistra idraulica del medesimo corso d'acqua, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di due manufatti di attraversamento (ponticelli), correttamente dimensionati dal punto di vista idraulico (vedi prescrizioni di fattibilità idraulica).

- Eliminazione dell'obbligo di completamento di via Cavalieri prevista per le motivazioni precedentemente esposte.

Spazi pubblici / Relazione con il sistema delle qualità

Completamento delle vie Mercalli e Cavalieri, con i relativi spazi di sosta e di manovra, come indicato nello schema delle trasformazioni. ~~La prosecuzione della viabilità oltre la rotonda di via Mercalli è facoltativa e non comporta variazioni al RU. La rappresentazione grafica dello spazio di manovra contenuta nello schema delle trasformazioni è da considerarsi indicativa e sarà definita in sede di PUC.~~

- Eliminazione dell'obbligo di cessione di un'area di 1.100mq da destinare a parcheggio pubblico per le motivazioni precedentemente esposte.

Spazi pubblici interni all'ambito

Parcheggi pubblici

1.100mq

Ulteriori obblighi. Verifica delle dotazioni di spazi pubblici, ai sensi dell'art. 63 bis delle Norme generali del RU e, qualora necessario, assunzione degli obblighi riguardanti il reperimento di spazi pubblici o la corresponsione di un contributo (monetizzazione), da specificare nella convenzione urbanistica. ~~La verifica delle dotazioni di spazi pubblici ai sensi dell'art. 63 bis è effettuata con riferimento alla sola area ineditata oggetto di trasformazione.~~

- Specificazione circa la modalità di realizzazione di opere di compensazione e mitigazione del rischio idraulico. Non è modificata la classe della fattibilità.



## Pericolosità e fattibilità

Pericolosità	Geomorfologica G2a	Idraulica I4	Sismica S2
Fattibilità geomorfologica	FG2	Senza prescrizioni specifiche	
Fattibilità idraulica	FI4*	<p>Corrisponde a pericolosità I4 provvisoria: ad avvenuto collaudo delle opere di regimazione idraulica per il superamento di Tr 30 anni la pericolosità si riduce a I3.</p> <p><del>Il rilascio del titolo abilitativo relativo agli interventi urbanistico-edilizi della scheda è subordinato alla realizzazione e collaudo delle opere di regimazione idraulica indicate negli studi idrogeologico-idraulici allegati al Regolamento urbanistico, finalizzate all'eliminazione dei fenomeni di esondazione/allagamento del canale Nuovo Gavina con Tr 30 anni che interessano potenzialmente l'ambito. Al positivo esito del collaudo di tali opere di regimazione (demolizione di un ponte senza ricostruzione (GV_02), demolizione e ricostruzione ponti (GV_03), rifacimento sezione alveo (GV_01)) consegue l'automatico declassamento da I4 a I3.</del></p> <p><del>Pertanto, si applicano le prescrizioni di FI4 la realizzazione degli interventi urbanistico-edilizi è subordinata all'esecuzione di interventi di messa in sicurezza, anche con sistemi di autosicurezza nei centri abitati rispetto al battente di allagamento determinato per Tr 300 anni (oltre al franco di 0,30 m), come risultante dagli studi idrogeologico-idraulici allegati al Regolamento urbanistico, con le modalità dettate dalle Norme generali di fattibilità e precisate in fase di progetto unitario convenzionato (art. 70 delle Norme generali) e del progetto delle opere di urbanizzazione.</del></p> <p><del>Come riferimento locale si stima un battente di circa 2,75 m e un volume di compensazione di circa 26.000 mc.</del></p> <p><del>Le opere idrauliche necessarie al superamento del rischio 30-ennale proveniente dal fosso Nuova Gavina sono individuate in GV_01, GV_02 e GV_03 e si articolano in complessive n. 7 opere identificate nell'elaborato grafico allegato alla presente scheda. Si tratta dell'elenco delle opere previste negli studi idrogeologico-idraulici allegati al Regolamento urbanistico al fine di superare il rischio idraulico commisurato ad eventi con Tr 30 anni.</del></p> <p>Le suddette opere idrauliche sono suddivise come segue: PRIMA FASE: Interventi GV_03 consistenti: nella demolizione di tre ponticelli individuati nell'allegato grafico come opere n. 1, 2 e 3; e nel rivestimento in c.a. di un tratto di canale di sezione adeguata individuato nell'allegato grafico come opera n. 6 tratto A - C ed messa in sicurezza temporanea dell'area di cantiere con opere provvisoriale, previo studio idraulico del proponente. SECONDA FASE: Interventi GV_02 su proprietà private e demanio consistenti: nel rivestimento in c.a. del tratto di canale fra la proprietà fino al manufatto scatolare di sottoattraversamento di via San Piero a Quaracchi individuato nell'elaborato grafico come opera n. 6, tratto B</p>	



– C; nella demolizione e ricostruzione di ponte con adeguata sezione individuato nell'elaborato grafico come opera n. 4; e nella demolizione e ricostruzione con sezione adeguata del manufatto scatolare di sottoattraversamento di via San Piero a Quaracchi individuato nell'elaborato grafico come opera n. 5.  
Intervento GV\_01 in Comune di Firenze su proprietà privata e demanio consistenti: nell'adeguamento del canale nel tratto fra il manufatto scatolare di sottoattraversamento di via San Piero a Quaracchi e il ponte della ferrovia con sezione adeguata, compreso adeguamento ponte di accesso a proprietà privata individuato nell'elaborato grafico come opera n. 7.  
Eventuale ricostruzione di due manufatti di attraversamento del canale di cui al punto GV3

Il rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi urbanistico-edilizi della presente scheda è subordinato alla realizzazione delle opere di regimazione idraulica della PRIMA FASE e al rilascio della attestazione di corretta esecuzione delle stesse da parte del Consorzio di Bonifica.

Il rilascio del certificato di agibilità degli edifici oggetto degli interventi edilizi della presente scheda è subordinato alla realizzazione e collaudo delle opere di regimazione idraulica della PRIMA e SECONDA FASE.

Al positivo esito del collaudo di tutte le opere di regimazione sopra indicate consegue la fattibilità FI4 corrispondente alla pericolosità idraulica I3; si applicano le prescrizioni di FI4: la realizzazione degli interventi urbanistico-edilizi è subordinata all'esecuzione di interventi di messa in sicurezza, anche con sistemi di autosicurezza nei centri abitati rispetto al battente di allagamento determinato per Tr 200 anni (oltre al franco di 0,30 m), come risultante dagli studi idrogeologico idraulici allegati al Regolamento urbanistico, con le modalità dettate dalle Norme generali di fattibilità e precisate in fase di progetto unitario convenzionato (art. 70 delle Norme generali) e del progetto delle opere di urbanizzazione.  
Per gli interventi edilizi suddetti come riferimento per l'adozione della quota di messa in sicurezza e conseguente calcolo dei volumi di compensazione, si farà riferimento ai livelli 200-ennali del PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno.

Fattibilità sismica

F52 Senza prescrizioni specifiche

## Ulteriori obblighi

- Specificazioni in relazione alla realizzazione delle opere di mitigazione del rischio idraulico

### Ulteriori obblighi

Per le finalità indicate nel paragrafo 3.2.2, lettera h del Regolamento regionale 53/R/2011, l'intervento concorre alla realizzazione delle opere per la messa in sicurezza idraulica dell'area dell'Osmannoro indicate negli studi idrogeologico-idraulici allegati al Regolamento urbanistico, in proporzione all'entità delle trasformazioni. I relativi obblighi sono specificati con successivi atti. È ammessa la possibilità dei soggetti attuatori di provvedere direttamente, mediante specifici accordi con i soggetti coinvolti, alla realizzazione e al finanziamento delle opere necessarie per la messa in sicurezza idraulica dell'ambito. In particolare, le opere idrauliche sopra indicate della SECONDA FASE potranno essere realizzate anche a mezzo convenzione stipulata fra proponente, Comune di Sesto F.no, Comune di Firenze e Consorzio di Bonifica.

Gli oneri sostenuti dal privato derivanti dalla attuazione diretta delle opere idrauliche sopra indicate della PRIMA E SECONDA FASE saranno detratti da quelli dovuti in base alle Disposizioni attuative sulla monetizzazione. Nel caso in cui l'importo delle opere che precostituisce condizione necessaria per l'attuazione dell'intervento risultasse superiore a quanto previsto nelle Disposizioni attuative, la parte eccedente è a carico dell'attuatore.

### Vincoli e condizioni ambientali

Classe acustica V.

Presenza o vicinanza con zone di protezione dei pozzi D.Lgs.152/2006.

Reticolo idrografico ai sensi dell'LR 79/2012

S



## Scheda AT 55b

In generale si ritiene opportuno apportare alcune specificazioni atte a evitare dubbi interpretativi e correggere refusi come evidenziato nello stato sovrapposto.

## Utilizzazioni

- A causa dei problemi di rischio idraulico che riguardano gli ambiti di trasformazione AT55a e AT55b e in considerazione che l'intervento nell'intero ambito AT55 è riguarda un'unica azienda produttiva, si ritiene opportuno aumentare la flessibilità di trasferimento di SUL tra gli ambiti AT55a,b e c pur mantenendo inalterato il dimensionamento generale.

### AT 55b – VIA CAVALIERI

#### Trasformazioni ammesse

Nuova edificazione, nel rispetto delle seguenti disposizioni.

**SUL massima (\*) (\*\*)** 1.700 mq

#### Utilizzazioni [ripartizione della SUL massima]

Attività produttive in senso stretto

Fino al 100%

Attività produttive diffuse

Fino al 100%

(\*) E' consentito il trasferimento della SUL nell'ambito 55a in caso di impossibilità di realizzazione delle opere di regimazione idraulica previste per la fattibilità idraulica e di seguito indicate. E' consentito il trasferimento della SUL per l'edilizia produttiva con finalità di interesse generale nell'ambito 55a e/o nell'ambito 55c

(\*\*) E' consentito il trasferimento nell'ambito 55b di una quota di SUL prevista nell'ambito 55a e/o nell'ambito 55c per una quantità massima non superiore alle SUL premiale conseguente alla realizzazione dell'edilizia produttiva con finalità di interesse generale.

**Altezza massima:** 14 m.

**Rapporto di permeabilità:** non inferiore al 25%.

**Parcheggi:** obbligo di reperimento integrale, all'interno del lotto, di spazi destinati a parcheggio nella misura indicata nella tabella contenuta all'art. 76 delle Norme generali.

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

**Mantenimento a verde privato:** pertinenza della porzione dell'area indicata nello schema delle trasformazioni quale fascia di rispetto del "corridolo infrastrutturale".

**Accessi carrabili:** Divieto di realizzazione di nuovi accessi carrabili lungo via Lucchese.

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di spazi per l'insediamento di nuove attività produttive con finalità di interesse generale, salvaguardia della coesione sociale e riduzione del disagio determinato dalla mancanza di opportunità di lavoro – in particolare per le giovani generazioni. A tale scopo, mediante convenzione o accordo procedimentale, gli aventi titolo ad effettuare le trasformazioni urbanistiche si impegnano a concordare con l'amministrazione comunale:

- le tipologie di impresa di cui si vuole agevolare l'insediamento, anche mediante bando o avviso pubblico;

- le modalità di locazione degli spazi e la relativa determinazione del canone o i prezzi massimi di vendita.

- il mantenimento della destinazione d'uso per non meno di 20 anni.

- Eliminazione dell'obbligo di realizzazione dell'edificio da adibire ad attrezzatura di interesse comune per le motivazioni precedentemente esposte.

#### Spazi pubblici / Delezione con il sistema delle qualità

Realizzazione e cessione di un edificio da adibire ad attrezzature di interesse comune per una SUL non inferiore a 700 mq, comprensivo dei relativi spazi di pertinenza e di sosta.

**Ulteriori obblighi.** Verifica delle dotazioni di spazi pubblici, ai sensi dell'art. 63 bis delle Norme generali del RU e, qualora necessario, assunzione degli obblighi riguardanti il reperimento di spazi pubblici o la corresponsione di un contributo (monetizzazione), da specificare nella convenzione urbanistica.



## Pericolosità e fattibilità

- correzione del refuso relativo al riferimento delle opere di regimazione idraulica relative all'ambito AT55b
- specificazione circa la modalità di realizzazione di opere di compensazione e mitigazione del rischio idraulico.

## Pericolosità e fattibilità

Pericolosità	Geomorfologica G2a	Idraulica I4	Sismica S2
Fattibilità geomorfologica			FG2 Senza prescrizioni specifiche
Fattibilità idraulica	<b>FI4*</b>	Corrisponde a pericolosità I4 provvisoria: ad avvenuto collaudo delle opere di regimazione idraulica per il superamento di Tr 30 anni la pericolosità si riduce a I3. Il rilascio del titolo abilitativo relativo agli interventi urbanistico-edilizi della scheda è subordinato alla realizzazione e collaudo delle opere di regimazione idraulica, indicate negli studi idrogeologico-idraulici allegati al Regolamento urbanistico, finalizzate all'eliminazione dei fenomeni di esondazione/allagamento del canale Nuovo Gavina con Tr 30 anni che intersecano potenzialmente l'ambito. Al positivo esito del collaudo di tali opere di regimazione (demolizione di un ponte senza ricostruzione (GV_02), demolizione e ricostruzione ponti (GV_03), rifacimento sezione alveo (GV_01)) consegue l'automatico declassamento da I4 a I3 del canale Osmannoro con Tr 30 anni che interessano potenzialmente l'ambito.  Per la scheda AT 55B, le opere idrauliche necessarie al superamento del rischio trentennale proveniente dal canale Osmannoro indicate negli studi idrogeologico-idraulici allegati al Regolamento urbanistico, sono le seguenti: OS 01: Riprofilatura sezione d'alveo del tratto di canale Osmannoro non intubato; OS 02: Demolizione di n. 2 ponticelli sul canale utilizzati attualmente come accessi ad aree private e loro ricostruzione.  Al positivo esito del collaudo di tali opere di regimazione (previste negli studi idrologici-idraulici ed identificate con OS 01 e OS 02) ovvero di altre opere idrauliche indicate dagli enti competenti come necessarie al superamento del rischio trentennale proveniente dal canale Osmannoro, consegue la fattibilità FI4 corrispondente alla pericolosità idraulica I3. Pertanto, si applicano le prescrizioni di FI4: la realizzazione degli interventi edilizi è subordinata all'esecuzione di interventi di messa in sicurezza, anche con sistemi di autoprotezione nei centri abitati rispetto al battente di allagamento determinato per Tr 200 anni (oltre al franco di 0,30 m), come risultante dagli studi idrogeologico idraulici allegati al Regolamento urbanistico, con le modalità dettate dalle Norme generali di fattibilità e precisate in fase di progetto unitario convenzionato (art. 70 delle Norme generali) e del progetto delle opere di urbanizzazione. Per gli interventi edilizi suddetti come riferimento per l'adozione della quota di messa in sicurezza e conseguente calcolo dei volumi di compensazione, si farà riferimento ai livelli 200-ennali del PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno.	
Fattibilità sismica			FS2 Senza prescrizioni specifiche

## Ulteriori obblighi

- Specificazioni in relazione alla realizzazione delle opere di mitigazione del rischio idraulico

**Ulteriori obblighi**

Per le finalità indicate nel paragrafo 3.2.2, lettera h del Regolamento regionale 53/R/2011, l'intervento concorre alla realizzazione delle opere per la messa in sicurezza idraulica dell'area dell'Osmannoro indicate negli studi idrogeologico-idraulici allegati al Regolamento urbanistico, in proporzione all'entità delle trasformazioni. I relativi obblighi sono specificati con successivi atti. E' ammessa la possibilità dei soggetti attuatori di provvedere direttamente, mediante specifici accordi con i soggetti coinvolti, alla realizzazione e al finanziamento delle opere necessarie per la messa in sicurezza idraulica dell'ambito. Gli oneri sostenuti dal privato derivanti dalla attuazione diretta degli interventi di messa in sicurezza idraulica saranno detratti da quelli dovuti in base alle Disposizioni attuative sulla monetizzazione.

Nel caso in cui l'importo delle opere che precostituisce condizione necessaria per l'attuazione dell'intervento risultasse superiore a quanto previsto nelle Disposizioni attuative, la parte eccedente è a carico dell'attuatore.

## scheda AT 55c

In generale si ritiene opportuno apportare alcune specificazioni atte a evitare dubbi interpretativi e correggere refusi come evidenziato nello stato sovrapposto.

## Utilizzazioni

- A causa dei problemi di rischio idraulico che riguardano gli ambiti di trasformazione AT55a e AT55b e in considerazione che l'intervento nell'intero ambito AT55 è riguarda un'unica azienda produttiva, si ritiene opportuno aumentare la flessibilità di trasferimento di SUL tra gli ambiti AT55a,b e c pur mantenendo inalterato il dimensionamento generale.

**AT 55c – VIA DEL CANTONE****Trasformazioni ammesse**

Nuova edificazione, funzionale al mantenimento e allo sviluppo dell'attività produttiva esistente, nel rispetto delle seguenti disposizioni.

<b>SUL massima (*)</b>	10.600 mq, incrementabili fino a 12.600 mq, nell'ipotesi di realizzazione di una quota dell'edilizia produttiva con finalità di interesse generale prevista nell'ambito 55b pari a 700 mq
------------------------	---

**Utilizzazioni [ripartizione della SUL massima]**

Attività produttive in senso stretto	100%
--------------------------------------	------

(\*) E' consentito, in aggiunta alle quantità sopra riportate, il trasferimento di SUL derivante dall'ambito 55b e di SUL derivante dall'AT55a. E' consentito il trasferimento nell'ambito 55b di una quota di SUL dell'ambito 55c per una quantità massima non superiore alle SUL premiale conseguente alla realizzazione dell'edilizia produttiva con finalità di interesse generale.

- Si ritiene opportuno apportare alcune specificazioni atte a aumentare il margine di flessibilità degli interventi ammessi relativamente ad edifici esistenti e a formulare con più chiarezza il disposto.
- Ammissibilità di realizzazione di manufatti di attraversamento del corso d'acqua



Altezza massima: 14 m;

Rapporto di permeabilità: non inferiore al 25%.

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

Mantenimento dell'area a verde privato/enti pertinenziale indicata nello schema delle trasformazioni.

~~Il permesso di costruire è subordinato all'assunzione dell'impegno:~~

~~– a mantenere la destinazione d'uso attuale per non meno di 20 anni;~~

~~– a realizzare opere di urbanizzazione primaria e secondaria ulteriori rispetto a quelle indicate nella scheda, da concordare con l'amministrazione comunale, aventi complessivamente valore non inferiore ai minimi stabiliti per legge.~~

Nell'ipotesi di incremento, a titolo di premialità, della SUL massima da 10.600 mq a 12.600 mq, il rilascio del titolo edilizio relativo ai 2.000 mq SUL incrementati è subordinato all'avvenuto impegno in sede di stipula della convenzione a realizzare la corrispondente quota di edilizia produttiva con finalità di interesse generale ed a mantenere, limitatamente a tale quota, la relativa destinazione d'uso per non meno di 20 anni.

Per mettere in comunicazione i terreni della scheda d'ambito posti in destra idraulica del canale Nuovo Gavina con quelli posti in sinistra idraulica del medesimo corso d'acqua, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di 1 manufatto di attraversamento (ponticello), correttamente dimensionato dal punto di vista idraulico e previo rilascio dei relativi titoli autorizzativi.

## Pericolosità e fattibilità

- Specificazione circa la modalità di realizzazione di opere di compensazione e mitigazione del rischio idraulico.

Pericolosità e fattibilità			
Pericolosità	Geomorfologica G2a	Idraulica I3	Sismica S2
Fattibilità geomorfologica	FG2	Senza prescrizioni specifiche	
Fattibilità idraulica	FI4	<p>La realizzazione degli interventi urbanistico-edilizi è subordinata all'esecuzione di interventi di messa in sicurezza, anche con sistemi di autosicurezza nei centri abitati rispetto al battente di allagamento determinato per Tr 200 anni (oltre al franco di 0,30 m), come risultante dagli studi idrogeologico idraulici allegati al Regolamento urbanistico, con le modalità dettate dalle Norme generali di fattibilità e precisate in fase di progetto unitario convenzionato (art. 70 delle Norme generali) e del progetto delle opere di urbanizzazione.</p> <p>Come riferimento locale si stima un battente di circa 2,75 m e un volume di compensazione di circa 18.000 mc.</p> <p>Per gli interventi edilizi suddetti come riferimento per l'adozione della quota di messa in sicurezza e conseguente calcolo dei volumi di compensazione, si farà riferimento ai livelli 200-ennali del PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno.</p>	
Fattibilità sismica	FS2	Senza prescrizioni specifiche	

### Ulteriori obblighi

Per le finalità indicate nel paragrafo 3.2.2, lettera h del Regolamento regionale 53/R/2011, l'intervento concorre alla realizzazione delle opere per la messa in sicurezza idraulica dell'area dell'Osmannoro indicate negli studi idrogeologico-idraulici allegati al Regolamento urbanistico, in proporzione all'entità delle trasformazioni. I relativi obblighi sono specificati con successivi atti.

### Vincoli e condizioni ambientali

Classe acustica V.

Presenza o vicinanza con zone di protezione dei pozzi D.Lgs.152/2006

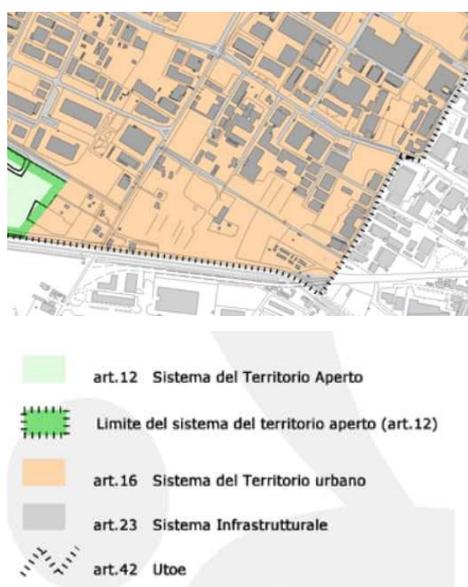
Reticolo idrografico ai sensi dell'LR 79/2012



## IL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

La presente variante ha per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato come definito dall'art. 224 della L.R. 65/2014 e che non comportano variante al piano strutturale.

Si considera infatti, territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nel piano strutturale vigente al momento dell'entrata in vigore della presente legge.



Estratto dal Piano Strutturale . Tav 1b- Sistemi e UTOE

Anche ai sensi del vigente PTCP l'area non è considerata tra quelle a prevalente o esclusiva funzione agricola.



## COERENZA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE

---

E' già stato in precedenza evidenziato il carattere a livello locale della Variante la quale non comporta sostanziali modifiche a livello urbanistico dell'area interessata. Non vi è infatti modifica di destinazione d'uso rispetto all'attuale uso previsto né prevede incrementi di SUL. e le modifiche riguardano sostanzialmente correzioni di errori formali e/o precisazioni per l'attuazione dello schema delle trasformazioni.

Le previsioni urbanistiche contenute nella variante riguardano essenzialmente i progetti e le attività presenti nei limiti dell'area di intervento dell'ambito di trasformazione AT55 soggetto a progetti unitari convenzionati e non hanno influenza sul resto del territorio comunale né su altri piani urbanistici anche sovraordinati come ad esempio PIT e PTC in quanto le previsioni di destinazione del presente Ru sono sostanzialmente riconfermate.

Il confronto tra gli obiettivi del secondo Ru con gli obiettivi degli altri piani che interessano l'area sia i piani di carattere sovraordinato sia quelli di competenza della stessa amministrazione comunale è verificata tramite l'uso di matrici ("VAS-Rapporto ambientale" del Secondo RU) delle quali sono riportati gli stralci inerenti l'area oggetto di variante.



## COERENZA ESTERNA

Per quanto riguarda la coerenza con il PIT vigente (Piano di indirizzo territoriale) si ha:

Legenda	
▲	Coerente
◀▶	Indifferente
▼	Non coerente
⊙	Coerenza condizionata
Obiettivi del 2 Ru	Obiettivi del Pit
Rafforzamento della competitività delle aree industriali e artigianali del territorio, riorganizzazione di tali ambiti e incremento qualitativo della dotazione di servizi	<p>Il Pit stabilisce che:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. gli strumenti della pianificazione formulano indirizzi e prescrizioni atti ad assicurare il consolidamento e lo sviluppo della presenza industriale in Toscana;</li> <li>2. gli interventi di trasformazione e destinazione funzionale di immobili utilizzati per attività produttive di tipo manifatturiero privilegiano funzioni idonee ad assicurare la durevole permanenza territoriale di tali attività produttive ovvero, in alternativa, di attività affinenti alla ricerca, alla formazione e alla innovazione tecnologica e imprenditoriale. Tali interventi, tuttavia, sono subordinati alla dislocazione di processi produttivi in altra parte del territorio toscano o ad interventi compensativi in relazione funzionale con i medesimi;</li> <li>3. laddove risulti accertabile nella progettazione degli interventi di cui al punto precedente una funzionalità strategica che rafforzi o riqualifichi determinati elementi del sistema produttivo toscano mediante riconversioni o ridislocazioni territoriali di processi produttivi, è comunque perseguita l'attivazione di opportune iniziative concertative con gli attori imprenditoriali interessati e se del caso con altre amministrazioni territorialmente interessate, ove si prevedano opportune soluzioni perequative al fine di sostenere il permanere e lo sviluppo delle relative attività nel territorio toscano;</li> <li>4. la realizzazione degli insediamenti di attività produttive manifatturiere e di attività ad esse correlate deve consentire la piena riutilizzabilità delle aree e la riconversione industriale, perseguire il risparmio delle risorse idriche ed energetiche, l'utilizzazione di energie rinnovabili, con particolare riferimento a quelle originate localmente, la riduzione della produzione di rifiuti e la riutilizzazione ed il riciclaggio dei materiali;</li> <li>5. sono privilegiate le localizzazioni di nuove unità insediative per attività produttive collegate funzionalmente alla ricerca ed all'innovazione tecnologica dei processi produttivi;</li> <li>6. sono favorite le localizzazioni che presentino un agevole collegamento con centri di ricerca per lo sviluppo e l'innovazione tecnologica e la possibilità di scambio di conoscenze e tecnologie fra le aziende</li> </ol>
Riqualificare e ripensare l'assetto infrastrutturale	<p>l'indicazione degli interventi funzionali e strutturali relativi al sistema della mobilità e alla sua coerenza con i seguenti obiettivi e criteri direttivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzare la riqualificazione e la messa in sicurezza della rete viaria e le integrazioni eventualmente conseguenti;</li> <li>- realizzare una adeguata disponibilità di infrastrutture per la sosta di interscambio tra le diverse modalità di trasporto;</li> <li>- articolare i livelli di servizio della rete del trasporto pubblico (treno -tramvie - bus-collegamenti via mare) in relazione alle diverse esigenze della domanda e alle sue prospettazioni;</li> <li>- riqualificare i nodi intermodali del trasporto pubblico e realizzare eventuali interventi di potenziamento ad essi relativi;</li> <li>- effettuare il monitoraggio del sistema della mobilità per il controllo degli effetti e l'attuazione delle scelte progettuali ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al presente comma;</li> </ul> <p>b) gli strumenti della pianificazione territoriale debbano soddisfare nella loro formulazione i seguenti criteri di tutela e valorizzazione degli interventi in materia di mobilità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- assicurare, in corrispondenza dei principali accessi ai centri urbani, la dotazione di spazi di parcheggio all'esterno della sede stradale, con funzione di interscambio con i servizi di trasporto collettivo, evitando la localizzazione di attrezzature e insediamenti residenziali, commerciali o produttivi direttamente accessibili dalla sede stradale e, tramite adeguate infrastrutture o barriere e misure di fluidificazione del traffico veicolare, perseguire la riduzione degli inquinamenti acustici ed atmosferici;</li> <li>- prevedere, nei centri ad alta densità abitativa, più ordini di parcheggio lungo le principali direttrici di penetrazione, differenziati con l'impiego di sistemi tariffari e di mezzi di trasporto collettivo che incentivino l'utilizzo dei parcheggi più esterni, selezionando il traffico all'ingresso delle aree urbane;</li> <li>- individuare, in corrispondenza di ogni stazione e/o sito di fermata del servizio ferroviario, delle principali autostazioni e degli snodi di interscambio con le linee del trasporto pubblico locale, le aree per la sosta dei veicoli privati secondo adeguati dimensionamenti;</li> <li>- ottimizzare le relazioni tra le fermate ferro-tranviarie, i parcheggi di interscambio, le linee di trasporto su gomma ed i luoghi di origine e destinazione della mobilità privata, attraverso la ricollocazione delle funzioni e il coordinamento intermodale, assumendo come riferimento le diverse tipologie di utenza: residenti, pendolari, utilizzatori occasionali e turisti;</li> <li>- garantire un sistema integrato di mobilità delle persone che incentivi e favorisca il ricorso ai mezzi pubblici, e sostenga e migliori l'accessibilità pedonale ai principali centri storici;</li> <li>- favorire la mobilità ciclabile attraverso la definizione di una rete di percorsi ad essa dedicati caratterizzati da continuità sul territorio urbano e periurbano e interconnessione con le principali funzioni ivi presenti e con i nodi di interscambio del trasporto pubblico locale;</li> <li>- incrementare la rete dei percorsi dedicati ai pedoni, promuovendo l'accessibilità pedonale ai principali nodi di interscambio modale ed alla rete dei servizi di trasporto pubblico locale;</li> <li>- promuovere la conservazione all'uso pubblico e la valorizzazione delle strade vicinali presenti nel tessuto della "città policentrica toscana".</li> </ul>



e consolidare la presenza “industriale” in Toscana (...)cioè tutta quella “operosità manifatturiera” che è fatta, certo, di industrie e fabbriche propriamente dette, ma anche di ricerca pura e applicata, di evoluzione e innovazioni tecnologiche, di servizi evoluti a sostegno degli attori, dei processi e delle filiere produttive e distributive (cit. PIT paragrafo 6.3.2 del “Documento di piano”).

In relazione a tale obiettivo si può affermare che le modifiche oggetto di esame non apportano nessun tipo di contributo né in positivo, né in negativo.

Per quanto riguarda la corrispondenza tra le indicazioni che emergono da il Piano energetico regionale, il Piano di tutela delle acque del bacino dell'Arno/ Piano di gestione del di-stretto dell'Appennino settentrionale, Piano stralcio “Qualità delle acque” del bacino dell'Arno, Piano dell'ambito territoriale ottimale dell'ATO3 “Medio Valdarno” e l'oggetto di variante si evince che non vi è alcuna modifica delle direttive presenti nei vari Piani.

Lo stesso si può dire nella verifica di coerenza con il Piano di Risanamento e Mantenimento della qualità dell'aria e con il Piano Regionale Integrato Infrastrutture e Mobilità, cioè la rettifica del prolungamento di via dei Cavalieri (strada privata) da area pubblica risulta irrilevante in quanto erroneamente considerata pubblica.

Nella verifica tra le finalità generali del PAI e l'area oggetto di intervento non si rilevano elementi contraddittori con gli obiettivi generali del PAI.

(Estratto dal PAI)

*Art. 1 – Finalità generali del Piano.*

*Il Piano di bacino del fiume Arno, stralcio “Assetto Idrogeologico”, di seguito denominato PAI, è redatto, adottato e approvato, ai sensi dell'art. 17, comma 6 ter, della legge 18 maggio 1989, n. 183, quale piano stralcio del Piano di bacino. Esso ha valore di piano territoriale di settore ed è lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni e le norme d'uso finalizzate alla conservazione, alla difesa e alla valorizzazione del suolo. Il PAI, attraverso le proprie disposizioni persegue, nel rispetto del patrimonio ambientale, l'obiettivo generale di garantire livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali. Più in particolare, il PAI, nel rispetto delle finalità generali indicate all'art. 17 della legge 18 maggio 1989, n. 183 per il Piano di bacino, si pone i seguenti obiettivi:*

- la sistemazione, la conservazione ed il recupero del suolo nei bacini idrografici, con interventi idrogeologici, idraulici, idraulico-forestali,*



*idraulico-agrari, silvo-pastorali, di forestazione, di bonifica, di consolidamento e messa in sicurezza;*

- *la difesa ed il consolidamento dei versanti e delle aree instabili nonché la difesa degli abitati e delle infrastrutture da fenomeni franosi e altri fenomeni di dissesto;*

- *la difesa, la sistemazione e la regolazione dei corsi d'acqua;*

- *la moderazione delle piene mediante interventi anche di carattere strutturale, tra i quali serbatoi d'invaso, vasche di laminazione, casse di espansione, scaricatori, scolmatori, diversivi o altro, per la difesa dalle inondazioni e dagli allagamenti;*

- *il supporto all'attività di prevenzione svolta dagli enti operanti sul territorio.*

Gli interventi urbanistico edilizi delle Schede At55a-AT55b-AT55c saranno subordinati ad interventi progettuali che garantiscano la messa in sicurezza nei confronti del battente idraulico relativo ad eventi duecentennali così come riportato nel PAI relativo alla piana fiorentina.

Nella scheda sono altresì precisate le opere idrauliche necessarie al superamento del vincolo legato alla pericolosità 4 che insiste sui lotti per le quali è garantita la piena conformità dei contenuti delle schede At55a-AT55b-AT55c con le prescrizioni del Pai.



Per quanto riguarda la coerenza con il PTCP qui di seguito vengono riportati gli stralci della matrice inerenti AT55:

Obiettivi del 2 Ru	Coerenza	Obiettivi del Piano territoriale di coordinamento della provincia di Firenze
Rafforzamento della competitività delle aree industriali e artigianali del territorio, riorganizzazione di tali ambiti e incremento qualitativo della dotazione di servizi	▲	Fra gli obiettivi del PTCP vi è il miglioramento della qualità complessiva del contesto ambientale e in particolare lungo la direttrice nord ovest la riconversione del tessuto produttivo, il miglioramento tecnologico, l'insediamento di servizi alle imprese e l'integrazione con altre risorse presenti nell'area Il PTCP favorisce la realizzazione di APEA (Aree produttive ecologicamente attrezzate) Il PTCP non ritiene opportuno ipotizzare la realizzazione di nuove grandi strutture commerciali
Riqualificare e ripensare l'assetto infrastrutturale	▲	Per ciò che attiene alla viabilità locale, Il PTCP prescrive che gli Su comunali: - subordinano la previsione degli interventi, alle verifiche stabilite al paragrafo 2.1.8 del Titolo II dello Statuto del territorio e cioè: ogni previsione di apertura di nuove strade, o di modifica sostanziale del tracciato di quelle esistenti, deve essere sottoposta ad attenta verifica dei seguenti aspetti: <ul style="list-style-type: none"><li>o funzione della strada (economica, turistica, sociale, speculativa, di raccordo, di interesse locale, di controllo del territorio, di servizio forestale, antincendio, ecc.). Si devono tenere presenti le funzioni dirette (per esempio trasporto persone o merci) e i risultati indotti (per esempio, sviluppo turistico della zona);</li><li>o tipo di fruizione: grado e caratteri dell'uso (qualità e quantità dei fruitori, uso continuo, stagionale o occasionale, riservato o pubblico). Numero degli abitanti serviti di centri e case sparse, legami con attività economiche, previsioni di intensità di traffico;</li><li>o caratteri del tracciato: rapporto con il rilievo (strada di fondovalle, di crinale, di versante). Rapporto con il suolo e sottosuolo e conseguenze sulla stabilità del terreno; opere di sostegno e di manutenzione;</li><li>o prevenzione dei rischi: limitazioni di traffico, tracciati a fondo chiuso, attrezzature antincendio, protezione dai rumori, dalle polveri e dagli inquinanti, e difesa delle visuali paesistiche;</li><li>o misure di mitigazione, al fine di evitare disturbo alla quiete, degrado del paesaggio e dei beni storico-culturali, effetti negativi sulla qualità della vita;</li><li>o misure atte a favorire la continuità degli ecosistemi con particolare riguardo ai movimenti della fauna selvatica.</li></ul> Per l'area Fiorentina il PTCP detta agli strumenti urbanistici comunali i seguenti indirizzi: <ul style="list-style-type: none"><li>- riduzione della congestione e della mobilità attraverso la redistribuzione delle funzioni;</li><li>- ottimizzazione dell'uso delle infrastrutture di trasporto in relazione alla riduzione dei tempi di mobilità, alla qualità dell'aria, alla difesa dell'inquinamento acustico;</li><li>- pianificazione degli orari urbani</li></ul> Per l'area Fiorentina il PTCP recepisce le previsioni derivanti da intese e accordi: <ul style="list-style-type: none"><li>- impegno a ultimare il nodo dell'Alta Velocità;</li><li>- potenziamento del trasporto ferroviario metropolitano tra la città e i comuni vicini anche attraverso la realizzazione di nuove fermate metropolitane;</li><li>- realizzazione della linea ferroviaria di collegamento tra Osmannoro e Campi Bisenzio con doppio binario a completamento della linea Firenze - Osmannoro;</li><li>- Potenziamento A1</li></ul> Inoltre Il PTCP <ul style="list-style-type: none"><li>- recepisce i contenuti dell'avvio del procedimento "Integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale in merito alla definizione degli obiettivi del Parco della Piana Fiorentina e alla qualificazione dell'Aeroporto di Firenze</li></ul>

Anche in questo caso si osserva la neutralità dell'intervento di variante rispetto agli obiettivi del PTCP.

Alla luce della verifica di coerenza tra il Piano interprovinciale dei rifiuti, il Piano energetico ambientale Provinciale, il Piano provinciale dello sport, il Piano urbano del traffico, il Piano di Clasificazione acustica e la variante all'AT55 emerge la completa assenza di modifica degli obiettivi, prescrizioni e finalità presenti nei vari Piani.

Un'attenzione particolare è da dedicare alla verifica di coerenza con l'integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano



Paesaggistico (PPR) adottato successivamente all'approvazione del Secondo Regolamento Urbanistico. Alla data di redazione della presente relazione l'integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico è approvata ma non è stato ancora pubblicato il relativo avviso sul BURT.

La finalità del Piano è *la tutela dei paesaggi regionali; volta a «riconoscere, salvaguardare e, ove necessario, recuperare i valori culturali in esso espressi» (CBCP, art. 131, c. 4), alla «conservazione dei suoi aspetti e caratteri peculiari» (ibidem), nonché la tutela dei valori estetici espressivi della bellezza dei luoghi.* L'efficacia del piano, concretamente, si attua tramite direttive e prescrizioni che volte al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- tutela dei paesaggi regionali;
- valorizzazione dei paesaggi regionali;
- riqualificazione di situazioni di degrado e contenimento dei fenomeni di criticità territoriali e ambientali;
- integrazione e coordinamento tra politiche settoriali incidenti sul paesaggio e pianificazione paesaggistica;
- partecipazione e concertazione istituzionale;
- la disciplina delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico;
- la disciplina delle aree tutelate per legge.

In particolare per quanto riguarda l'area definita dalla scheda AT55a-AT55b-AT55c e gli obiettivi generali posti dal Piano Paesaggistico adottato non vi sono incongruenze.

Le aree ricomprese negli AT55a-AT55b-AT55c ricadono nell'Ambito 6 del Piano Paesaggistico adottato (art.15 comma 2, Capo VI "Disciplina del Piano") a cui corrisponde una scheda articolata (art.15 comma 3, Capo VI "Disciplina del Piano") in: descrizione interpretativa, invarianti strutturali, interpretazione di sintesi, disciplina d'uso.

Per quanto riguarda il capitolo "Descrizione interpretativa" dell'Ambito 6, riportiamo di seguito uno stralcio della "Carta dei Caratteri del paesaggio" con la localizzazione degli AT55a-AT55b-AT55c. Dall'estratto si evince che l'area è caratterizzata da un tessuto industriale recente da zone agricole eterogenee, aree umide e un canale artificiale con vegetazione ripariale a cui la variante degli AT55a-AT55b-AT55c non apporta alcuna modifica.



Localiz. scheda AT55

**COLTIVI E SISTEMAZIONI IDRULICHE-AGRARIE**

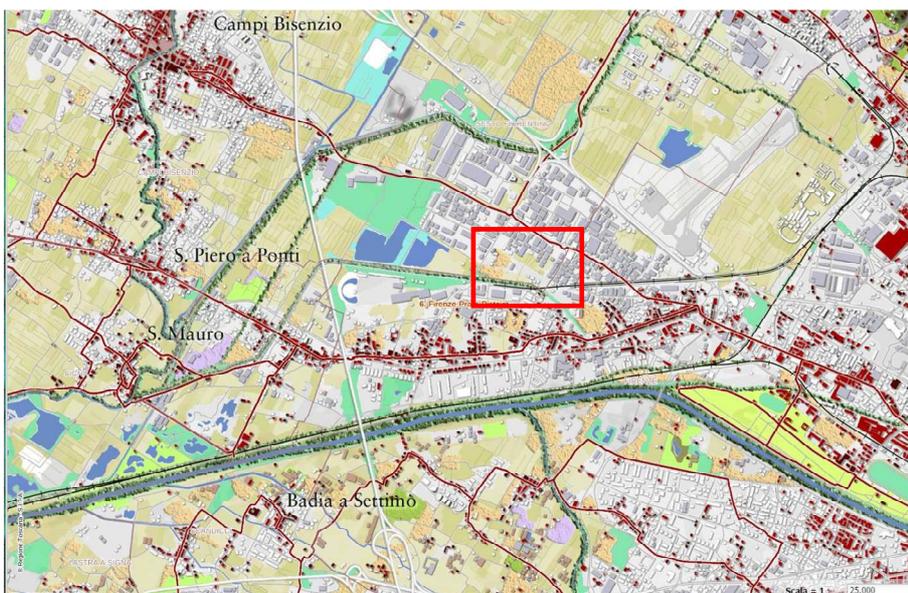
-  trama dei seminativi di pianura
-  aree a vivaio
-  serre
-  vigneti
-  oliveti
-  zone agricole eterogenee
-  vigneti terrazzati
-  oliveti terrazzati
-  zone agricole eterogenee terrazzate

**INSEDIAMENTI E INFRASTRUTTURE**

-  centri matrice
-  insediamenti al 1850
-  insediamenti al 1954
-  insediamenti civili recenti
-  insediamenti produttivi recenti
-  percorsi fondativi
-  viabilità recente
-  aeroporti
-  aree estrattive

**CARATTERIZZAZIONE FISIOGRAFICA DEI BOSCHI E DELLE AREE SEMI-NATURALI**

-  Vegetazione ripariale
-  Boschi planiziali
-  Boschi di collina
-  Boschi di dorsale
-  Boschi di montagna
- AREE UMIDE ED ELEMENTI IDRICI**
-  aree umide
-  corsi d'acqua
-  bacini d'acqua



carattere delle invarianti strutturali.

*Le invarianti strutturali definiscono le regole generative, di manutenzione e di trasformazione che assicurano la permanenza del patrimonio territoriale di cui al comma 2. Dette invarianti sono identificate secondo la seguente formulazione sintetica:*

*Invariante I - "I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici", definita dall'insieme dei caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici del territorio;*

*Invariante II - "I caratteri ecosistemici del paesaggio", definita dall'insieme degli elementi di valore ecologico e naturalistico presenti negli ambiti naturali, seminaturali e antropici;*



*Invariante III - "Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali", definita dall'insieme delle città ed insediamenti minori, dei sistemi infrastrutturali, produttivi e tecnologici presenti sul territorio;*

*Invariante IV - "I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali", definita dall'insieme degli elementi che strutturano i sistemi agroambientali.*

Dal capitolo "Invarianti strutturali" dell'Ambito 6 riportiamo un estratto della "Carta dei Sistemi morfogenetici", uno della "Carta della Rete ecologica".

L'area soggetta a variante ricade in una zona BES, cioè costituita da bacini di esondazione e bonificati composti da depositi alluvionali fini e situata vicino a pianure pensili (dossi, argini naturali, alvei abbandonati di depositi alluvionali medi), vedi pag.26, "Ambito 6" e "Carta dei Sistemi Morfogenetici".

Nella "Carta delle Reti Ecologiche" l'ambito della scheda AT55 è situato in una zona a matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata, mentre nella "carta del Territorio Urbanizzato" il tessuto urbano è classificato T.P.S.1. cioè tessuto a proliferazione produttiva lineare caratterizzato da insediamenti continui presenti al 2012.

Anche in questo caso le modifiche agli AT55a-AT55b-AT55c non hanno alcuna influenza sulla struttura del territorio attuale e non "producono" nessun effetto quali il consumo di suolo o la separazione tra i sistemi.



Localiz. scheda AT55

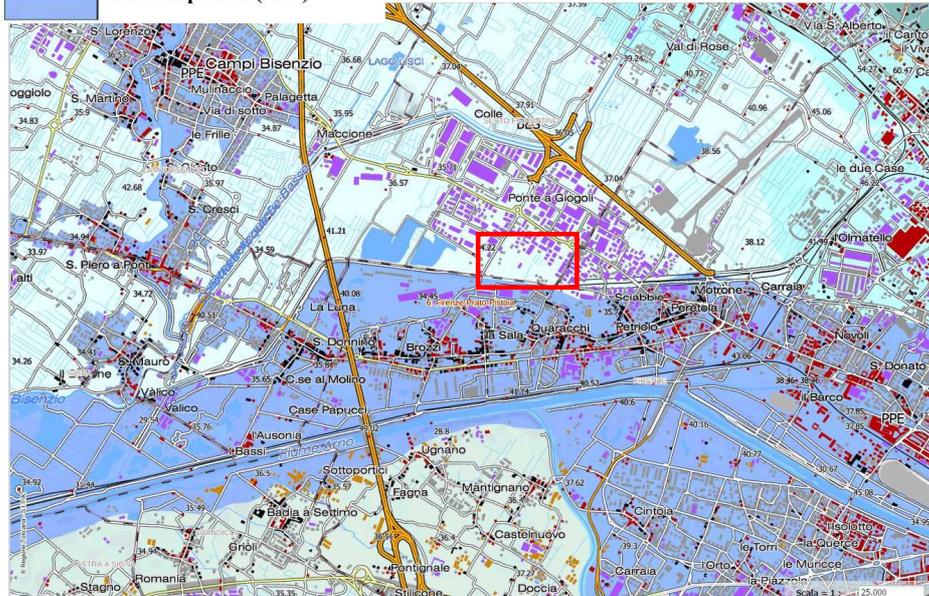
ESTRATTO CARTA DEI SISTEMI MORFOGENETICI



Bacini di Esondazione (BES)



Pianura pensile (PPE)

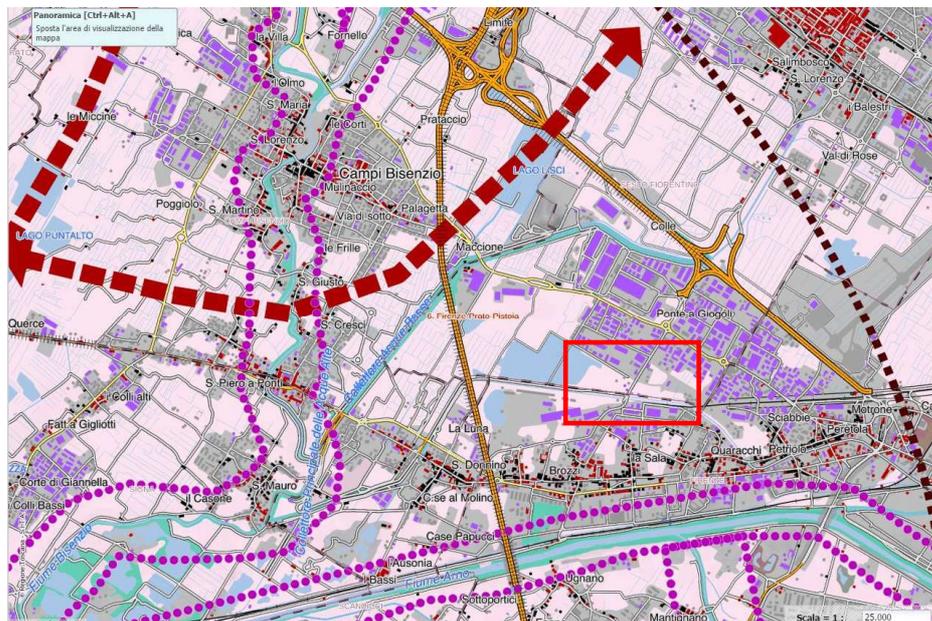


Area scheda AT55

ESTRATTO CARTA DELLE RETI ECOLOGICHE



matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata





Per quanto riguarda le criticità esposte nel capitolo "Interpretazione di sintesi" dell'Ambito 6, le modifiche degli AT55a-AT55b-AT55c non apportano alcun contributo.

Nella sezione "Disciplina d'Uso" dell'Ambito 6 sono definiti gli obiettivi di qualità e le direttive specifici dell'ambito stesso:

- tutelare e riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana Firenze-Prato-Pistoia, preservandone gli spazi agricoli e recuperando la riconoscibilità delle relazioni territoriali tra la città di Firenze, i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali residui, nonché con i sistemi vallivi e i rilievi montani-collinari;

- tutelare e valorizzare l'identità agro paesaggistica della fascia collinare che circonda la Piana e il significativo patrimonio insediativo, connotato da nuclei storici, ville-fattoria ed edilizia colonica sparsa, storicamente legato all'intenso utilizzo agricolo del territorio;

- salvaguardare il paesaggio montano che si estende dai rilievi della Montagna Pistoiese fino a quelli della Calvana e di Monte Morello, caratterizzato dalla predominanza del bosco, interrotto da isole di coltivi e pascolo, e da un sistema insediativo di borghi e castelli murati, collocati in posizione elevata a dominio delle Valli;

- salvaguardare e riqualificare il sistema fluviale dell'Arno e dei suoi affluenti, il reticolo idrografico minore e i relativi paesaggi, nonché le relazioni territoriali capillari con i tessuti urbani, le componenti naturalistiche e la piana agricola.

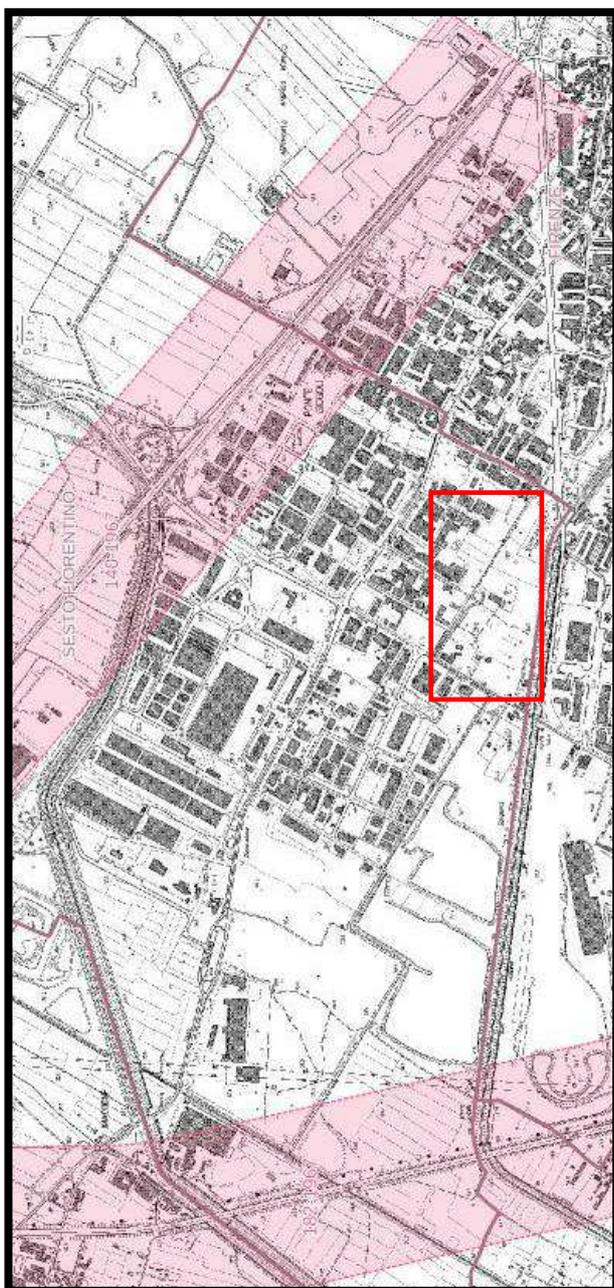
In relazione ai sopracitati obiettivi e direttive, la variante alla scheda AT55 non influisce in alcun modo.

In relazione ai vincoli di cui al testo unico dei beni Culturali, dall'estratto della "Carta dei Beni Paesaggistici", si evince che non sussiste nessun tipo di vincolo ai sensi dell'art. 136 D.Lgs. 42/2004 e dell'art. 142 D.Lgs. 42/2004.

In particolar modo si evidenzia che ai sensi dell'art.136 e dell'art. 142 D.Lgs. 42/2004, nell'area compresa negli AT55a-AT55b-AT55c non è presente alcun vincolo (vedi estratto della "Carta dei Beni Paesaggistici" del Piano Paesaggistico adottato riportato nella pagina successiva).



Localiz. scheda AT55



In rosso sono evidenziate le aree soggette a vincolo dell'art. 136 D.Lgs. 42/2004, in particolare modo si notano le fasce di rispetto di 300 mt su ogni lato dell'autostrada Firenze Mare e quelle sull'autostrada del Sole ai sensi del D.M. 20/05/1967 G.U. n.140 del 07/06/1967 e del D.M. 23/06/1967 G.U. n.182 del 21/07/1967.

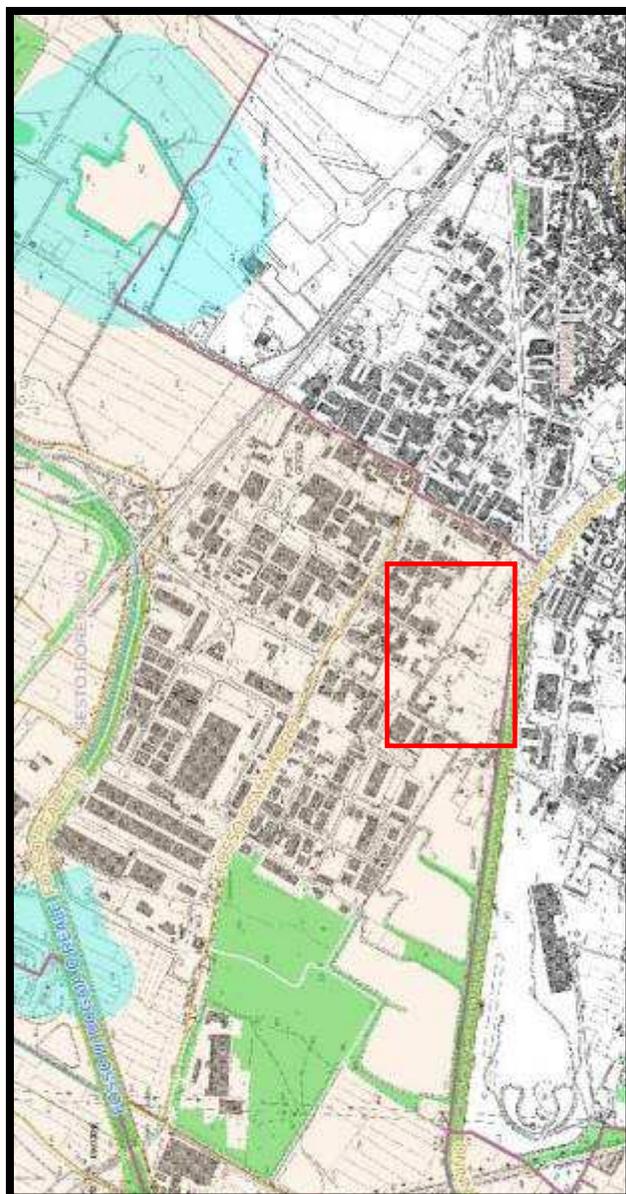
Sull'area della scheda AT 55 non vi sono vincoli



In relazione all'art.142 D.lgs. 42/2004,dall'estratto della "Carta dei Beni Paesaggistici" del nuovo P.I.T , si evince che all'interno della scheda AT55 non vi sono aree tutelate per legge.



Localiz. scheda AT55



Estratto carta dei "Carta dei Beni Paesaggistici" con riferimento solo alle aree soggette all'art.142 D.lgs. 42/2004. Emergono in azzurro chiaro le aree di rispetto intorno agli specchi d'acqua e in verde le zone ricoperte da aree boschive o vegetazione ripariale tutelate.

Tali vincoli non sono presenti sulla zona in oggetto



## COERENZA INTERNA

---

### Piano Strutturale

L'ambito oggetto di variante ricade nell'UTOE Osmannoro ed è disciplinato ai sensi dell'art. 19 dello Statuto del Piano Strutturale.

Per il subsistema delle "Aree produttive" il Piano Strutturale riconosce come invariante strutturali:

- a. l'impianto urbanistico modulare consolidato;
- b. la specializzazione funzionale per la produzione di beni e di servizi alle imprese.

Nel Piano Strutturale viene prevista l'attivazione di *politiche urbanistiche mirate in particolare alla riqualificazione dell'Osmannoro, del quale si prevede la progressiva qualificazione in chiave urbana attraverso il completamento della viabilità, la messa in sicurezza idraulica, la riqualificazione dell'immagine e della funzionalità della via Lucchese, il potenziamento dei collegamenti col trasporto pubblico*. Ciò premesso la variante risulta coerente con tali obiettivi.

### Secondo Regolamento Urbanistico

L'ambito è disciplinato dalla scheda AT55 "Via Mercalli - via Cavalieri - via del Cantone" dell'Appendice 1 del Secondo Regolamento Urbanistico e ricade nel subsistema "Aree produttive" e in piccola parte in "Corsi d'acqua" come individuate nella tav. 1 "Articolazione del territorio" e ricade all'interno del perimetro del territorio urbanizzato come disciplinato all'art. 224 della L.R. 65/2014.

I vincoli che insistono nell'ambito oggetto di modifica risultano essere:

"Fascia di rispetto della viabilità di interquartiere classificata De" che in occasione della variante si propone di variare in quanto è un "corridoio infrastrutturale" per la previsione di realizzazione di nuova viabilità;

"Fascia di rispetto della viabilità locale interzonale primaria" in piccolissima parte;

"Zona di rispetto di pozzi e sorgenti ai sensi dell'art.94 del D.lgs 152/2006" e "Pozzi e sorgenti uso potabile acquedottistico";

"Tratti del reticolo idrografico ai sensi della L.R. 79/2012 per i quali si richiede l'eliminazione" e per i quali in occasione della variante si propone l'aggiornamento;

La corrispondenza tra gli obiettivi fissati dal secondo R.U. e le azioni



individuare per conseguirli è garantita dalla piena corrispondenza tra il perseguimento delle direttive sostanziali presenti nel R.U. scheda AT55.

Si possono delineare i seguenti obiettivi:

-primo obiettivo: l'area è concepita come parte integrata di un territorio/sistema industriale;

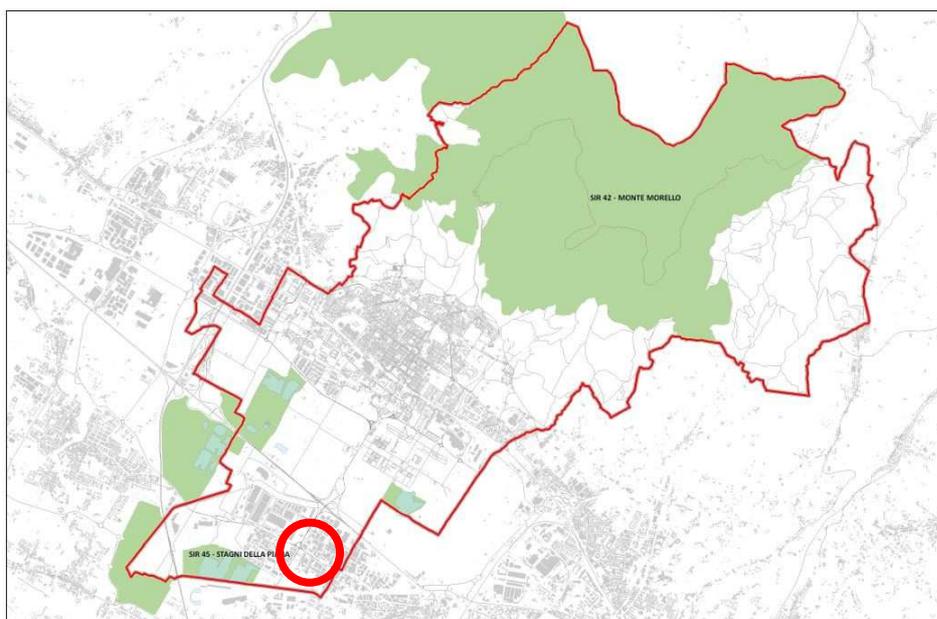
-secondo obiettivo: l'area porzione di un territorio caratterizzato da paesaggio rurale e non di elevato valore storico e identitario come gli stagni della piana fiorentina;

-terzo obiettivo: l'area come parte integrante di un sistema viario da rafforzare e sviluppare;

-quarto obiettivo: l'area in relazione al rischio idrogeologico (pericolosità I4 e I3);

-quinto obiettivo: l'area come opportunità di sviluppo e crescita di nuove attività produttive con finalità di interesse generale, salvaguardia della coesione sociale e riduzione del disagio determinato dalla mancanza di lavoro.

L'ambito della scheda AT55 è situato vicino ad un Sito di Importanza Regionale, nello specifico al SIR 45 che tutela il sistema degli stagni della piana costituito da un sistema di aree umide composte da specchi d'acqua, canneti, prati acquitrinosi, incolti e prati pascolo di particolare interesse naturalistico.



Localizzazione dei SIR nel territorio comunale



## AMBITO SCHEDA AT55

La variante alla scheda AT55 non influisce sul perseguimento degli obiettivi e delle direttive presenti nel R.U., ma è di natura marginale e costituisce rettifica formale in coerenza con lo stato reale del sito.



## DIMENSIONAMENTO

La variante riguarda alcune modifiche a porzione di viabilità, la ripermimetrazione delle schede e specificazioni normative. Queste modifiche non producono effetti sul dimensionamento delle aree di trasformazione nell'ambito produttivo che rimane inalterato.

La variante non comporta infatti nessuna conseguenza sul dimensionamento del Piano perché non vengono modificate le superfici previste nella scheda ma viene specificata la loro utilizzabilità.

Non si alterano pertanto i valori complessivi riportati nella tabella seguente estratta dalla "VAS-Rapporto ambientale" del Secondo RU per gli ambiti produttivi.

Tabella 3.2 - Dimensionamento del secondo Regolamento urbanistico

UTOE/ Tipo/ Funzione	SUL (mq)	Potenzialità PS	Previsione 1RU	Quantità realizzate (*)	Previsione 2R /di cui ERP+ERS	Residuo=PS-1RU -2RU
SESTO/ AUNC/ Residenza		139.385	85.515	68.665	46.555 / 8.830	24.165
SESTO/ AT/ Residenza		85.590	71.305	45.761	24.460 / 5.900	15.369
MONTORSOLI/ AT/ Residenza		2.000	1.600	0	1.300	1.300
<b>TOTALE residenza</b>		<b>226.975</b>	<b>158.420</b>	<b>114.426</b>	<b>72.315/14.730</b>	<b>40.234</b>
SESTO/ AUNC/ Produttivo in senso stretto		3.000	3.000	0	0	3.000
SESTO/ AT/ Produttivo in senso stretto		41.200	30.600	30.600	0	10.600
OSMANNORO/ AUNC/ Produttivo in senso stretto		143.170	52.500	0	80.000	63.170
OSMANNORO/ AT/ Produttivo in senso stretto		62.580	51.000	6.700	54.130	1.750
<b>TOTALE produttivo in senso stretto</b>		<b>249.950</b>	<b>137.100</b>	<b>37.300</b>	<b>134.130</b>	<b>78.520</b>
SESTO/ AUNC/ Produttivo a carattere diffuso		122.165	37.335	33.800	7.505	80.860
SESTO/ AT/ Produttivo a carattere diffuso		39.678	15.970	724	7.600	31.354
OSMANNORO/ AUNC/ Produttivo a carattere diffuso		95.470	75.000	0	57.000	38.470
OSMANNORO/ AT/ Produttivo a carattere diffuso		41.720	34.650	0	29.820	11.900
<b>TOTALE produttivo a carattere diffuso</b>		<b>299.033</b>	<b>162.955</b>	<b>34.524</b>	<b>101.925</b>	<b>162.584</b>
SESTO/ AUNC/ Commerciale		9.000	9.000	0	0	9.000
OSMANNORO/ AUNC/ Commerciale		59.660	30.000	0	12.000	47.660
OSMANNORO/ AT/ Commerciale		23.650	20.950	0	18.470	5.180
<b>TOTALE commerciale</b>		<b>92.310</b>	<b>59.950</b>	<b>0</b>	<b>30.470</b>	<b>61.840</b>

(\*) Comprendono gli interventi:

- in attuazione del Prg vigente prima dell'approvazione del 1RU;
- in variante ai piani particolareggiati vigenti;
- per le nuove costruzioni previste dal 1 Ru
- di trasformazione del patrimonio edilizio esistente



## VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI

Per quanto riguarda la valutazione degli effetti ambientali significativi, che è riassunta nella matrice (vedi tab.7.1) contenuta nel documento di “Vas-Sintesi non tecnica” del Secondo Ru, l'intervento di variante non apporta nessuna modifica alla matrice stessa confermandola in tutti i suoi aspetti.

Nel successivo stralcio tratto dalla tabella 7.2 della “Vas-Sintesi non tecnica” viene fatta una valutazione delle aree di trasformazione in base ai fattori ambientali maggiormente significativi o ai livelli di fragilità delle stesse.

Numero Area	Inquinamento elettromagnetico	Presenza di reti acquedottistica	Necessità di bonifica	Rete ecologica Ptcp ,SRI di natura 2000, Anpil	Zone di protezione dei pozzi	Classe acustica (*)	Fascia Fluviale	Vicolo paesaggistico
AT55a	Bassa	Bassa	Media	Bassa	Alta	V	Alta	Bassa
AT55b	Bassa	Bassa	Bassa	Bassa	Bassa	V	Bassa	Bassa
AT55c	Bassa	Bassa	Media	Bassa	Alta	V	Alta	Bassa

La sensibilità (cioè il grado di sensibilità) relativa a questi aspetti (fattori ambientali e fragilità) è stata classificata in 3 categorie: alta, media e bassa. In base a tale classificazione sono definite le condizioni che stanno alla base delle trasformazioni stesse.

La trasformazione presente nella variante all'AT55 non apporta nessun tipo di peggioramento o modifica dello stato attuale dell'area, risultando perciò neutra rispetto ai fattori ambientali e territoriali.

Per quanto riguarda gli impatti socio-economici gli interventi previsti si possono considerare positivi in quanto possono portare ad un incremento del livello occupazionale del territorio anche attraverso la realizzazione di interventi finalizzati ad attività produttive di interesse generale. Nell'ambito AT55 sono infatti previsti interventi finalizzati alla realizzazione di spazi per l'insediamento di nuove attività produttive con finalità di interesse generale, salvaguardia della coesione sociale e riduzione del disagio determinato dalla mancanza di opportunità di lavoro – in particolare per le giovani generazioni. Al fine del perseguimento di tale obiettivo gli aventi titolo ad effettuare le trasformazioni urbanistiche si impegnano infatti a concordare con l'Amministrazione Comunale le tipologie di impresa di cui si vuole agevolare l'insediamento e le modalità di locazione degli spazi e la relativa determinazione del canone o i prezzi massimi di vendita in conformità con quanto previsto nelle disposizioni attuative approvate con DCC 33/2014.

