



ALLEGATO "B"

Piano di Recupero area ex Longinotti e contestuale variante al R.U. adottato ai sensi dell'art.17 LRT.1/2005 e s.m.i. con D.C.C. n. 91 del 21/12/2010

Proposta di controdeduzioni

Allegati della Proposta di controdeduzioni:

- a. Estratto Tavola 1 – Articolazione del Territorio
 - R.U. vigente
 - R.U. variato
- b. Tav. N1- *Norme tecniche di attuazione*
 - Articoli modificati: - testi con evidenziate modifiche
 - testi modificati
- c. Estratto tabella Tav. N3- *Parametri urbanistici – Individuazione Lotti-UMI*
 - Tabella modificata: - tabella con evidenziate le modifiche
 - tabella modificata
- d. Tav. N3 - *Parametri urbanistici – Individuazione Lotti- UMI* - modificata
- e. Tav. N5- *Profili regolatori* - modificata
- f. Tav. D7- *Verifica aree permeabili* - modificata

Settore Assetto del Territorio
Il responsabile del procedimento
Arch. Mila Scala

OSSERVAZIONE N° 1

Nome: **Arch. Graziella Beni (Settore Assetto del Territorio)**

Sintesi del contenuto:

1. Ritiene opportuno individuare, con apposito simbolo, nella Tavola 1 - Articolazione del Territorio del R.U., l'ambito interessato dal Piano di recupero in questione.
2. Sono rilevate alcune incongruenze nella tabella della tav. N3 in riferimento alla colonna "destinazioni d'uso", rispetto a quella denominata "tipologia", che contiene le utilizzazioni effettivamente ammesse.

Proposta di controdeduzione:

1. Accolta, con l'introduzione di apposito simbolo nella "Tav. 1 - Articolazione del Territorio" del R.U., secondo quanto previsto nell'estratto della tavola modificata: [allegato a](#).
2. Accolta, con l'introduzione delle seguenti modifiche:
 - stralcio della colonna "Destinazioni d'uso" nella tabella della Tav. N3;
 - ridenominazione della colonna "Tipologia": "Utilizzazioni", nella tabella della Tav. N3 e nella tabella dell' Art.8, punto 8.1. della Tav. N1

OSSERVAZIONE N° 2

Nome: **Gargiulo Giorgio**

Sintesi del contenuto:

Chiede che:

1. il progetto planivolumetrico “che fissa le masse e le altezze delle costruzioni lungo le principali strade, gli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico ed il progetto di massima delle opere pubbliche, strade, verde e parcheggi, sia sottoposto al parere della Regione, della Soprintendenza e della Commissione Paesaggistica comunale, in quanto il progetto è stato esaminato solo dalla commissione edilizia formata dai tecnici comunali dell’edilizia e urbanistica che non hanno competenze nella materia paesaggistica”;
2. sia modificato il comma aggiuntivo dell’articolo 74 delle Norme Generali del R.U. “Conferma della disciplina del PRG vigente” aumentando le superfici pubbliche da cedere gratuitamente nel rispetto del Decreto interministeriale 1444/1968, art. 5, “Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi” dai previsti mq 12.400 a mq 25.122;
3. siano modificate, nel Piano di recupero, le superfici pubbliche da cedere gratuitamente nel rispetto del Decreto interministeriale n. 1444/1968, art. 5, “Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttive gli spazi destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi” dai mq 12.400 previsti a mq 25.122;

Propone che:

4. la superficie del verde pubblico, prevista sul margine dell’area lungo l’autostrada, solo per farla coincidere con la striscia inedificabile di rispetto autostradale, sia ampliata agli obblighi di legge e sia posta nella parte centrale del piano per permettere un’area di sosta e di svago nella pausa di lavoro degli addetti previsti.

Proposta di controdeduzione:

1. Già soddisfatta. La conferenza dei Servizi, indetta dalla Regione Toscana ai sensi dell’art. 36, comma 2 del PIT, approvato con DCR n. 45/2007 e successiva implementazione di cui alla DCR n. 32, ha verificato in data 06/04/2011 che “il Piano di Recupero ex Longinotti del Comune di Sesto Fiorentino rispetta la specifica disciplina paesaggistica del PIT”.
2. Non accolta. Il Piano di recupero è finalizzato alla realizzazione di un “nuovo insediamento di carattere industriale o ad esso assimilabile”, per il quale, in base all’art. 5 del DM 1444/68, “la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi non può essere inferiore al 10% dell’intera superficie destinata a tali insediamenti”. Nel caso in questione, gli spazi pubblici previsti sono 12.000 mq, pari al 11,6% della Superficie territoriale. Nel Piano di recupero si ammette infatti la possibilità di insediare, per una quota parte della SUL, “attività produttive a carattere diffuso”, ma esclusivamente con riferimento alle seguenti utilizzazioni previste all’art. 71, comma 4, delle norme del RU:
 - “e” (attività commerciali al dettaglio svolte in esercizi di vicinato, ma soltanto per una superficie utile complessiva non superiore a 250 mq per l’intero ambito);
 - “j” (attività di erogazione di servizi, svolte in uffici/studi professionali, per un massimo di 14.450 mq).

È pertanto escluso l’insediamento sia di “attività direzionali in senso stretto” (art. 71, c. 4, lett. i), sia di “attività commerciali in medie strutture di vendita” (art. 71, c. 8) e di aggregazioni

commerciali tali da imprimere all'ambito il carattere di un "nuovo insediamento di carattere commerciale e direzionale". Peraltro la stessa osservazione n.1, è volta ad eliminare elementi di equivocità contenute nella non corretta denominazione della colonna "Destinazioni d'uso" di cui alla tabella della tav. N3.

Si evidenzia altresì che, in aggiunta a quanto previsto dal DM 1444/68, il RU impone ai soggetti attuatori di realizzare e mantenere a proprie spese "parcheggi di relazione" (fruibili dagli utenti delle "attività produttive a carattere diffuso"), nelle dimensioni previste all'art. 73, comma 1. Tali parcheggi concorrono alla sostenibilità urbanistica degli insediamenti, per le esigenze strettamente funzionali agli ambiti interessati, senza costituire un aggravio di spesa per il Comune.

3. Non accolta per le motivazioni di cui al precedente punto 2. Inoltre sarebbe inopportuno prevedere spazi pubblici eccedenti i minimi di legge, in quanto la loro realizzazione e successiva cessione comporterebbe una maggiore riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti al Comune senza un reale vantaggio per una collettività di tipo generale.
4. Non accolta. Per le ragioni precedentemente esposte, una diversa ubicazione dell'area a verde dovrebbe tradursi necessariamente in una maggiore superficie della stessa, non potendo essere eliminata quella prevista lungo l'autostrada, per cui sussiste la problematica evidenziata al precedente punto 3. Inoltre, rispetto alle scelte pianificatorie antecedenti al Regolamento urbanistico (rappresentate nel piano attuativo già approvato dal Consiglio Comunale nel 2003), sono mutate, in senso restrittivo, le relative condizioni di fattibilità per l'incremento dei vincoli che, in particolare, ne hanno ridotto la superficie territoriale utilizzabile, ponendo altri limiti alla progettazione. Considerato infine che la funzione produttiva in senso stretto richiede tipologie edilizie a limitato sviluppo verticale e la dotazione di piazzali di pertinenza, la soluzione proposta dai privati è stata ritenuta accettabile.

OSSERVAZIONE N° 3

Nome: **Marchi Ferruccio** legale rappresentante della Soc. DONATELLO R.E. S.r.l.

Sintesi del contenuto:

Chiede che:

1. La tavola prescrittiva "N1 - Norme Tecniche di Attuazione" sia così rettificata:
 - 1.1 - nella tabella "Parametri urbanistici del piano" riportata all'art. 7 sia corretta la casella della superficie permeabile sostituendo il parametro S.T. x 0,25 con S.F. x 0,25;
 - 1.2 - l'art.7.3 -*Superfici permeabili* sia sostituito con il testo seguente:

"permeabilità potrà essere assicurato ricorrendo in parte a sistemi di auto-contenimento e di ritenzione temporanea nel rispetto di tutte le seguenti condizioni:

 - sia assicurato, previa idonea depurazione, il recapito controllato delle acque meteoriche nel sottosuolo, o in corsi d'acqua superficiali, ovvero in fognatura, in misura equivalente al quantitativo di superficie permeabile di pertinenza non reperito;
 - non siano prevedibili danni o problematiche conseguenti ad eventuali fenomeni di ristagno;
 - non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo. "I nuovi spazi pubblici destinati a parcheggi e viabilità pedonale, ai sensi dell'art.17 del D.P.G.R. 2R/2007, dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione e la ritenzione anche temporanea delle acque";
 - 1.3 - la lettera B) del punto "8.2-Variazioni consentite", dell'art.8, sia sostituita con il testo seguente:

"un incremento della quantità di SUL complessiva di ciascuna di esse, prevista nella tabella di cui al precedente punto 8.1, nella misura massima del 10% di quella esistente, attraverso il trasferimento della SUL prevista nella UMI 3 e 4, a condizione che sia rispettato lo standard di parcheggio previsto nelle presenti Norme. Potrà essere apportata una modifica del rapporto di copertura soltanto per motivate esigenze tecniche connesse al nuovo sistema di tamponamento che sarà adottato per le strutture da mantenere";
 - 1.4 - la lettera C) del punto "8.2- Variazioni consentite" dell'art.8, sia sostituita con il testo seguente:

"una variazione della quantità di SUL complessiva di ciascuna di esse, prevista nella tabella di cui al precedente punto 8.1. nella misura del 20% in più o in meno, attraverso il trasferimento da una UMI all'altra/alle altre, anche con la modifica della superficie coperta, a condizione che sia rispettato lo standard di parcheggio privato previsto dalle presenti norme. Nella UMI 4 la SUL ammessa potrà essere realizzata anche con la previsione di un terzo piano fuori terra (P.2°) e comunque nel rispetto dell'altezza massima ammessa di ml 14,00";
 - 1.5 - il punto 10.3 dell'art. 10 - *Quote di riferimento e altezze massime* sia sostituito con il testo seguente:

"per le UMI 1 e 2 la quota urbanistica di riferimento resterà quella della viabilità esistente adiacente ed è pari rispettivamente a mt 36,00 (UMI 1) e mt 35,15 (UMI 2)";
 - 1.6 - l'art.23- *Opere di Urbanizzazione pubbliche* sia integrato con un comma aggiuntivo con le seguenti disposizioni:

"qualora la soc. Quadrifoglio non intenda più utilizzare l'isola ecologica per il conferimento dei rifiuti solidi urbani, tale area potrà essere adibita in tutto o in parte a parcheggio pubblico. Tale modifica, se approvata dalla competente commissione

edilizia comunale, non comporterà la variazione del piano, ferma restando la necessità dei permessi a costruire di variante”.

2. La tavola prescrittiva N3 - “Parametri urbanistici - Individuazione Lotti - UMI” sia così modificata:
 - 2.1 - la tabella dei parametri urbanistici sia rettificata per consentire:
 - il rispetto del 50% di copertura massimo facendo riferimento non alla superficie fondiaria di ciascuna UMI bensì alla superficie fondiaria complessiva di tutte le UMI;
 - la verifica della superficie permeabile, garantita nella quantità minima del 25%, facendo riferimento all’intera superficie fondiaria anziché alla superficie territoriale; producendo la Tav. D7- “Verifica aree permeabili” e Tav.N3 “Parametri urbanistici - Individuazione Lotti - UMI”.
 - 2.2- le quote di riferimento indicate sulla viabilità in fregio al capannone esistente (UMI 1 e UMI 2) siano rettificate da mt 35,80 a mt 36,00 e da mt 36,00 a mt 36,15 e quella del piazzale privato da mt 35,90 a mt 36,00;
3. La tavola prescrittiva N5 - “Profili regolatori” sia così modificata:
 - l’altezza fuori terra della UMI 4 nella sezione X-X sia rettificata da ml 14,10 a ml 14,00;
 - le quote di riferimento della sezione Y-Y siano rettificate da mt 35,90 a mt 36,00;
 - le quote di riferimento della sezione Z-Z siano rettificate da mt 35,90 a mt 36,00.

Proposta di controdeduzione:

- 1.1 Accolta, sostituendo:
 - il riferimento a S.F., anziché a S.T., per il dato della *Superficie permeabile* nella tabella “Parametri Urbanistici del Piano” di cui all’art. 7 delle Norme tecniche di attuazione (Tav. N. 1);
 - la tavola D7 “Verifica aree permeabili” con quella ricompresa nell’allegato della presente proposta.Tali modifiche sono rese possibili in quanto le aree esterne ai lotti, a destinazione privata, costituiscono infatti a tutti gli effetti superficie fondiaria.
- 1.2 Parzialmente accolta modificando il testo del punto 7.3 dell’ Art. 7 delle Norme tecniche di attuazione (Tav.1) attraverso:
 - la sostituzione del termine “superficie territoriale” con “superficie fondiaria complessiva”;
 - la eliminazione del seguente periodo:

“La quantità necessaria potrà essere reperita computando sia le superfici permeabili adibite all’uso pubblico sia le aree permeabili interne ai lotti privati”

e la sua sostituzione con il seguente:

“Il soddisfacimento del requisito minimo di permeabilità del solo lotto A, in quanto riferito ad edificio esistente, potrà essere assicurato ricorrendo anche a sistemi di auto-contenimento o di ritenzione temporanea, ad integrazione delle superfici permeabili ivi reperibili, nel rispetto di tutte le seguenti condizioni:

 - *sia assicurato, previa idonea depurazione, il recapito controllato delle acque meteoriche nel sottosuolo, o in corsi d’acqua superficiali, ovvero in fognatura, in misura equivalente al quantitativo di superficie permeabile di pertinenza non reperito;*
 - *non siano prevedibili danni o problematiche conseguenti ad eventuali fenomeni di ristagno;*
 - *non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo. “*Tale opportunità non può essere infatti estesa agli altri lotti, ai sensi di quanto ad oggi previsto dall’art.16, comma 2, del DPGR n.2/R.

- 1.3 Parzialmente accolta modificando la lettera B) del punto 8.2 “Variazioni consentite”, dell’art. 8 delle Norme tecniche di attuazione (Tav. N. 1) con l’inserimento della seguente nuova alinea:
- *una modifica del rapporto di copertura potrà essere apportata solo per motivate esigenze di isolamento termico ed acustico; a tale fine non sono computabili le parti delle murature esterne, siano esse portanti o tamponature eccedenti i 30 cm di spessore finito. La porzione di muratura extra spessore non può in ogni caso superare i 30 cm. comprensivi di eventuali intercapedini. Dovranno in ogni modo essere rispettate le distanze minime dai confini di proprietà, dai fabbricati e dalle strade previste da leggi e regolamenti.*
- 1.4 Accolta modificando la lettera C) dell’Art.8, punto 8.2 “Variazioni consentite”, delle Norme tecniche di attuazione (Tav. N. 1) con l’inserimento della seguente nuova alinea:
- *nella UMI 4 la SUL ammessa potrà essere realizzata anche con la previsione di un terzo piano fuori terra (P.2°) nel rispetto comunque dell’altezza massima ammessa di ml 14,00.*
- 1.5 Accolta sostituendo al punto 10.3 dell’art.10 delle Norme tecniche di attuazione (Tav. N.1) la quota urbanistica di riferimento: mt 36,00 (UMI 1) e mt 36,15 (UMI2). (cfr. allegato b)
- 1.6 Accolta con l’inserimento del seguente dispositivo dell’ Art.23 delle Norme tecniche di attuazione (Tav. N. 1) individuato come nuovo punto 23.6, la cui attuale disposizione viene conseguentemente assunta come punto 23.7:
- 23.6 - Qualora la soc. Quadrifoglio non intenda più utilizzare l’isola ecologica per il conferimento dei rifiuti solidi urbani, tale area potrà essere adibita in tutto o in parte a parcheggio pubblico. Tale modifica, se approvata dalla competente commissione edilizia comunale, non comporterà la variazione del piano, ferma restando la necessità dei permessi a costruire di variante.*
- 2.1 Accolta, attraverso:
- lo stralcio, nella tabella della tav. N3, della ripartizione della superficie coperta massima fra i vari lotti;
 - l’introduzione nella tabella “Parametri urbanistici del Piano”, riportata all’art.7 della Tav.N1 - “Norme Tecniche di Attuazione”, della seguente nota riferita al Rapporto di copertura max: *il rispetto del 50% di copertura massimo è verificato facendo riferimento alla superficie fondiaria dei lotti, considerata nel suo dato complessivo*;
 - la correzione del dato della “superficie permeabile”, nella tabella della tav. N3, conformandosi alla proposta di controdeduzione di cui al precedente punto 1.1.
- 2.2 Accolta con la correzione delle quote urbanistiche di riferimento indicate nella Tav. N.3., conformandosi alla proposta di controdeduzione di cui al precedente punto 1.5.
- 3 Accolta rettificando nella Tav. N5- “Profili regolatori” l’altezza massima fuori terra della UMI 4 nella sezione X-X : da ml 14,10 a ml 14,00 e conformando le quote di riferimento delle UMI 1 e 2 alla proposta di controdeduzione di cui al precedente punto 1.5.