



Comune di Sesto Fiorentino

Settore Sviluppo del Territorio – Servizio Pianificazione Territoriale

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO



VARIANTE SEMPLIFICATA AL SECONDO REGOLAMENTO

URBANISTICO: Attuazione delle previsioni di cui all'area urbana non consolidata "Ginori" (AUNC IX Via Pratese- Via Giulio Cesare)

ai sensi degli artt. 30-32 della L.R. 65/2014

Proposta di controdeduzioni alle osservazioni pervenute

Novembre 2019

Sindaco: Lorenzo Falchi

Assessore all'urbanistica: Damiano Sforzi

Dirigente Settore Sviluppo del Territorio: Lorenzo Venturini

Responsabile del Procedimento: Alessandra Guidotti

Gruppo di progettazione: Alessandra Guidotti (coord.), Andrea Bonatti, Matilde Casciaro, Giacomo Trentanovi, Maria Maselli

Collaborazione: Giulio Zilli

Supporto amministrativo: Francesca Lombardo, Christian Palmieri

Studi geologici: Studio Associato Geotecnico



SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO

Servizio Pianificazione Territoriale

*Variante semplificata al Secondo Regolamento urbanistico: **Attuazione delle previsioni di cui all'area urbana non consolidata "Ginori" (AUNC IX Via Pratese- Via Giulio Cesare)** ai sensi degli artt. 30-32 della LR 65/2014*

Contributo regionale ai sensi dell'art.53 della L.R. 65/2014

numero	prot.	data prot.	data ricezione	ora ricezione	richiedente
01c	53542	09/08/2019	09/08/2019	9:04	Regione Toscana Direzione regionale urbanistica e politiche abitative

Sintesi contenuto

Dopo aver ribadito le finalità del protocollo d'intesa si afferma che la Variante in oggetto, oltre a garantire il mantenimento della continuità produttiva ed occupazionale della fabbrica Richard Ginori, porta a compimento quel processo auspicato di riconfigurazione e completamento morfologico dell'area, con l'inserimento di attività pienamente compatibili con il contesto urbano nel quale si inseriscono.

1. Il contributo è reso al fine di anticipare i contenuti delle valutazioni proprie della conferenza paesaggistica che si svolgerà per la conformazione dell'atto al PIT-PPR ai sensi dell'art.145 del D.lgs 42/2004, dell'art.31 della L.R. 65/2014 e dell'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR.

2. Il contributo rileva che la presenza di due medie strutture di vendita potrebbe configurare una "aggregazione di medie strutture di vendita", nel caso di attuazione tramite Piano attuativo rendendo necessaria la verifica della necessità o meno di ricorrere alla conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.26 c.1 della L.R. 65/2014 e invita l'Amministrazione comunale ad approfondire, nell'ambito del procedimento di VAS, le valutazioni al fine di verificare l'esistenza di effetti combinati che possono rendere un'aggregazione di medie strutture assimilabile ad un Grande Struttura di Vendita e di dare atto del risultato di tale verifica.

Proposta controdeduzione

1. In merito alla necessità dello svolgimento della conferenza paesaggistica per la conformazione dell'atto al PIT-PPR ai sensi dell'art.145 del D.lgs 42/2004, dell'art.31 della L.R. 65/2014 e dell'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR si fa presente che l'ambito oggetto di variante non interessa beni tutelati ai sensi del Codice e pertanto non è necessario procedere con l'adeguamento al PPR.

2. In merito all'approfondimento da svolgere sull'ipotesi di due strutture di media distribuzione si fa presente che nel procedimento di assoggettabilità a VAS sono stati presi in considerazione più scenari tramite specifici approfondimenti mirati a valutare gli effetti ambientali e il carico urbanistico in relazione alle previsioni e alle soluzioni proposte per farvi fronte, e l'Autorità competente, con parere motivato, ha escluso la necessità di procedere con la VAS, non rilevando incrementi significativi del carico urbanistico dell'area tali da procedere con una valutazione ambientale più approfondita.



SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO

Servizio Pianificazione Territoriale

*Variante semplificata al Secondo Regolamento urbanistico: **Attuazione delle previsioni di cui all'area urbana non consolidata "Ginori" (AUNC IX Via Pratese- Via Giulio Cesare)** ai sensi degli artt. 30-32 della LR 65/2014*

Contributo regionale ai sensi dell'art.53 della L.R. 65/2014

numero	prot.	data prot.	data ricezione	ora ricezione	richiedente
02c	57913	06/09/2019	04/09/2019 Cartaceo	17:14	Regione Toscana Direzione Generale Politiche Mobilità, Settore programmazione viabilità

Sintesi contenuto
Il contributo non interessa aree oggetto di variante.

Proposta controdeduzione
-



SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO

Servizio Pianificazione Territoriale

*Variante semplificata al Secondo Regolamento urbanistico: **Attuazione delle previsioni di cui all'area urbana non consolidata "Ginori" (AUNC IX Via Pratese- Via Giulio Cesare)** ai sensi degli artt. 30-32 della LR 65/2014*

Contributo regionale ai sensi dell'art.53 della L.R. 65/2014

numero	prot.	data prot.	data ricezione	ora ricezione	richiedente
03c	57913	06/09/2019	04/09/2019 Cartaceo	17:14	Regione Toscana Direzione "Ambiente ed Energia" Settore "Servizi Pubblici Locali, Energia e Inquinamenti

Sintesi contenuto

Contributo del Settore "Servizi pubblici locali, Energia e Inquinamenti" di carattere generale applicabile a tutti i procedimenti attivati ai sensi degli artt. 17, 19, 25 della LR 65/2014.

Proposta controdeduzione

Premesso che la variante non è stata attivata ai sensi degli artt. 17, 19, 25 della LR 65/2014, bensì degli artt. 30-32, e che non tutte le informazioni interessano il territorio comunale di Sesto Fiorentino, la variante ha comunque verificato le coerenze e le compatibilità con gli atti della programmazione e pianificazione regionale.



SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO

Servizio Pianificazione Territoriale

*Variante semplificata al Secondo Regolamento urbanistico: **Attuazione delle previsioni di cui all'area urbana non consolidata "Ginori" (AUNC IX Via Pratese- Via Giulio Cesare)** ai sensi degli artt. 30-32 della LR 65/2014*

Contributo regionale ai sensi dell'art.53 della L.R. 65/2014

numero	prot.	data prot.	data ricezione	ora ricezione	richiedente
04c	57913	06/09/2019	04/09/2019 Cartaceo	17:14	Regione Toscana Direzione Agricoltura e sviluppo rurale

Sintesi contenuto
Nulla da rilevare

Proposta controdeduzione



SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO

Servizio Pianificazione Territoriale

*Variente semplificata al Secondo Regolamento urbanistico: **Attuazione delle previsioni di cui all'area urbana non consolidata "Ginori" (AUNC IX Via Pratese- Via Giulio Cesare)** ai sensi degli artt. 30-32 della LR 65/2014*

Osservazione

numero	prot.	data prot.	data ricezione	ora ricezione	richiedente
01	57474	05/09/2019	05/09/2019 PEC	12:40	

Sintesi contenuto

L'osservante esprime preoccupazione e perplessità al riguardo del fatto che la variante consentirà l'insediamento di un mix di funzioni prevalentemente commerciali per una superficie massima di 9.000 metri quadrati. In particolare sono ritenute possibili ricadute negative sulle attività commerciali esistenti ed in particolare quelle del centro.

1. Si richiede un tavolo di confronto sul tema.

Proposta controdeduzione

Sotto il profilo strettamente tecnico si precisa che la superficie di vendita complessiva ammessa nell'ambito IXa - via Pratese è di 2.500 mq e nell'ambito IXb - via Giulio Cesare è di 2.500 mq, come specificato nelle rispettive schede dell'Appendice 1.

Il tipo di attività, caratterizzato prevalentemente da due medie superfici di vendita, rientra nei parametri dimensionali previsti sia dal Piano Strutturale intercomunale sia dal Regolamento Urbanistico e non emerge una correlazione tra un progetto di riqualificazione dell'area urbana in esame, anche tramite un mix funzionale e dotazioni pubbliche, e le ipotetiche ricadute sul tessuto commerciale del centro storico, composto essenzialmente da esercizi di vicinato.

1. Non accolta in quanto non pertinente. La possibilità di attivare un tavolo tecnico di confronto tra gli operatori non può essere considerato oggetto di osservazione, pertanto non può considerarsi pertinente in relazione al procedimento previsto dalla LR 65/2014, né compatibile con la conclusione del procedimento di variante nei limiti temporali imposti dalla legge ai sensi dell'art. 222 della stessa. L'Amministrazione comunale si impegna comunque ad attivare tavoli e momenti di condivisione e partecipazione in sede di pianificazione attuativa.

Accolta

☒ **Non accolta**

Parzialmente accolta



SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO

Servizio Pianificazione Territoriale

*Variante semplificata al Secondo Regolamento urbanistico: **Attuazione delle previsioni di cui all'area urbana non consolidata "Ginori" (AUNC IX Via Pratese- Via Giulio Cesare) ai sensi degli artt. 30-32 della LR 65/2014***

Osservazione

numero	prot.	data prot.	data ricezione	ora ricezione	richiedente
02	57561	05/09/2019	05/09/2019 PEC	16:39	

Sintesi contenuto

1. L'osservante ritiene che la Variante rappresenti un'occasione importante per il Comune di Sesto Fiorentino per dare un contributo concreto alla valorizzazione del Museo nel contesto della Comunità sestese e pertanto debba essere il risultato di un progetto globale condiviso che tenga conto di possibili sinergie ed economie di scala.
2. La presenza di attività commerciali è vista come un'opportunità, ma l'osservante ritiene che lasciare l'organizzazione della viabilità alla libera iniziativa del privato comporti la perdita di un'occasione di valorizzazione e di coordinamento. Si osserva che nella variante adottata il Museo sarebbe rivolto verso il retro del centro commerciale, senza nessun collegamento diretto con quest'ultimo.
3. Si richiede che il Museo venga considerato come elemento centrale da valorizzare in un insieme urbanistico armonioso, dove gli edifici nuovi siano in relazione tra di loro e soprattutto che siano vagliate in modo attento e approfondito le possibili soluzioni alternative in condivisione con gli enti firmatari dell'accordo di valorizzazione del Museo di Doccia.

Proposta controdeduzione

1. Accolta in quanto già soddisfatta. La variante introduce previsioni in aree contermini il Museo a seguito di un lungo percorso condotto con il Ministero dello Sviluppo economico, la Regione Toscana, il Comune di Sesto Fiorentino, Richard Ginori S.r.l. e Ginori Real Estate S.p.A. finalizzato a mantenere la presenza dello stabilimento produttivo Richard Ginori e salvaguardare l'occupazione. Inoltre, allo scopo di valorizzare il patrimonio museale, archivistico e librario del Museo e dell'archivio Richard Ginori della Manifattura di Doccia, è già definito un accordo di valorizzazione fra Ministero dei Beni e delle Attività culturali e del Turismo, Regione Toscana e Comune di Sesto Fiorentino, che porterà alla nascita di una Fondazione per la gestione del Museo.
Con riferimento specifico alla nuova previsione urbanistica, questa contiene un mix di funzioni che possono concorrere a riqualificare l'intera area, anche attraverso il miglioramento delle dotazioni degli spazi pubblici, creando i presupposti per attivare politiche di qualificazione della struttura museale di proprietà del Ministero dei Beni e delle Attività culturali e del Turismo. La realizzazione di sinergie tra le due aree è compatibile con l'assetto urbanistico previsto, rispetto al quale il Museo si pone come complementare. Lo sviluppo delle politiche di valorizzazione dell'area museale è nella disponibilità del Ministero competente e della costituenda Fondazione.
2. Accolta in quanto già soddisfatta. Premesso che l'ambito di variante è esterno all'area del Museo di proprietà del Ministero, la scheda dell'Appendice 1 dispone che "Particolare attenzione dovrà essere data alla definizione dei prospetti degli edifici rivolti verso l'area del Museo delle Porcellane". Particolare attenzione alla relazione del nuovo insediamento con il Museo è rilevabile anche nel Documento preliminare di VAS, dove viene specificato che il disegno urbano complessivo deve essere rivolto principalmente a:

- inserire i nuovi edifici previsti in una posizione arretrata rispetto alla via Pratese, in modo tale da raccordarsi con gli allineamenti edilizi esistenti;
- mantenere aperto un ampio cono visivo dalla via Pratese verso l'area del Museo;
- mantenere la possibilità di un percorso pedonale interno in grado di collegare i nuovi insediamenti con l'area del Museo”.

Non appare corretta l'interpretazione della scheda fatta dall'Osservante, secondo il quale sarebbe lasciata all'iniziativa privata l'organizzazione della viabilità, poiché le condizioni poste alla trasformazione dell'area discendono proprio dalla riorganizzazione del sistema di viabilità pubblica.

In merito alla viabilità parallela alla Via Pratese, interposta tra le due unità minime di intervento e lo stabilimento Richard Ginori, attualmente privata, di servizio e di accesso alle proprietà private frontistanti, è specificato che nel momento in cui sarà realizzata la rotonda su viale Giulio Cesare, la strada dovrà essere aperta all'uso pubblico e trasferita gratuitamente al Demanio stradale comunale.

3. Accolta. Si dispone che nella fase di progettazione urbanistica attuativa dovrà essere prevista un'attività di partecipazione finalizzata alla valutazione di possibili soluzioni progettuali, in condivisione con gli enti firmatari dell'accordo di valorizzazione del Museo di Doccia. Si introducono nella scheda di variante disposizioni volte a precisare le modalità di attivazione del confronto e della partecipazione.

<input checked="" type="checkbox"/> Accolta	Non accolta	Parzialmente accolta
--	-------------	----------------------



SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO

Servizio Pianificazione Territoriale

*Variante semplificata al Secondo Regolamento urbanistico: **Attuazione delle previsioni di cui all'area urbana non consolidata "Ginori" (AUNC IX Via Pratese- Via Giulio Cesare)** ai sensi degli artt. 30-32 della LR 65/2014*

Osservazione

numero	prot.	data prot.	data ricezione	ora ricezione	richiedente
03	57892	06/09/2019	06/09/2019 Cartaceo	0:00	

Sintesi contenuto

L'osservante chiede:

1. che sia realizzato anche urbanisticamente uno stretto legame fisico tra gli edifici della Fabbrica e del Museo per rimarcare un forte sodalizio inscindibile;
2. che la variante incoraggi nuove forme di turismo culturale e persegua una visione strategica per il completamento di un luogo identitario dal punto di vista culturale;
3. che urbanisticamente rimanga la possibilità di ampliare gli spazi, oltre al Museo, che possano incentivare forme di turismo culturale sia per la fruizione dei beni culturali, sia per la possibilità di realizzare eventi e attività culturali di tipo convegnistico e formativo;
4. di non accrescere la quantità di superficie commerciale e di vendita già realizzata a livello comunale e che in caso di mantenimento della superficie commerciale e di vendita già realizzata a livello comunale si preveda un'unica struttura di vendita non superiore ai 2.500 mq di SUL poiché si ritiene eccessivo lo sviluppo di spazi commerciali e di vendita.

Proposta controdeduzione

1. Accolta in quanto già soddisfatta. La possibilità di realizzare una stretta correlazione tra le aree oggetto di variante, l'area museale e la fabbrica è prevista, nei limiti e con gli strumenti propri della pianificazione urbanistica. Con la variante si introducono funzioni che possono concorrere a riqualificare l'intera area, anche attraverso il miglioramento delle dotazioni pubbliche, creando i presupposti per attivare politiche di qualificazione e valorizzazione della struttura museale. L'intervento previsto pone le basi per la riqualificazione dell'area, e concorre alla realizzazione di una nuova centralità urbana qualificata e sostenibile, con particolare riferimento alla relazione con il sistema di via Pratese. La relazione fisica tra Fabbrica e Museo è percorribile nei limiti posti dalle esigenze funzionali e operative della struttura produttiva. La riorganizzazione della viabilità antistante la Fabbrica è funzionale al miglioramento della accessibilità complessiva. La stessa area sarà liberata dalla funzione di pertinenza esclusiva della manifattura, ponendosi in futuro come struttura di relazione tra le diverse parti. Si persegue comunque il mantenimento del legame immateriale attraverso la permanenza della funzione produttiva della Richard Ginori, preconditione della stessa variante in esame.
2. 3. Non accolta in quanto non pertinente. La variante opera nel campo della pianificazione urbanistica e pertanto pone le condizioni strutturali e funzionali per la qualificazione dell'area in oggetto, introducendo anche la possibilità di realizzare attività direzionali e di servizio. Quanto previsto non genera impedimenti alla possibilità di ampliamento

degli spazi museali, che possono essere realizzati già allo stato attuale, senza ricorso a modifica delle norme urbanistiche vigenti.

4. Non accolta. Premesso che la proposta si configura come variazione sostanziale, rendendo necessario, in caso di accoglimento, una nuova adozione degli atti modificati, si evidenzia che il dimensionamento delle nuove superfici commerciali è già previsto dal Regolamento Urbanistico vigente per l'UTOE di Sesto e la variante ne localizza una parte. La previsione è pertanto già valutata in occasione dell'approvazione dello strumento urbanistico generale ed in conformità ad esso. Si precisa che la superficie di vendita massima ammessa nell'ambito IXa via Pratese è di 2.500 mq, da realizzare attraverso la rilocalizzazione di una analoga struttura esistente in prossimità dell'area di intervento, e di un massimo di 2.500mq nell'ambito IXb via Giulio Cesare, come specificato nelle rispettive schede dell'Appendice 1. Il tipo di attività, caratterizzato prevalentemente da due medie superfici di vendita, rientra nei parametri dimensionali previsti anche dal Piano Strutturale intercomunale..

Accolta	Non accolta	<input checked="" type="checkbox"/> Parzialmente accolta
---------	-------------	---



SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO

Servizio Pianificazione Territoriale

Variente semplificata al Secondo Regolamento urbanistico: **Attuazione delle previsioni di cui all'area urbana non consolidata "Ginori" (AUNC IX Via Pratese- Via Giulio Cesare) ai sensi degli artt. 30-32 della LR 65/2014**

Osservazione

numero	prot.	data prot.	data ricezione	ora ricezione	richiedente
04	57933	06/09/2019	n.d. Cartaceo	n.d	

Sintesi contenuto
<ol style="list-style-type: none">1. Si chiede una "moratoria" al fine di coinvolgere le categorie socio-economiche del territorio in quanto la variante non ha come presupposto una previsione strategica di sviluppo economico-sociale della comunità sestese che giustifichi e sostanzi l'interesse pubblico della variante.2. Si ritiene che l'attività svolta sia stata di informazione e non di partecipazione in quanto la variante, anche se redatta ai sensi di legge, è priva di un Programma dell'informazione e della Partecipazione ed è priva di una Relazione illustrativa del Garante che attesti le attività istituzionali di informazione e partecipazione. Inoltre, i 30 giorni per la presentazione delle osservazioni hanno coinciso con il mese di agosto e perciò costituirebbero limitazione all'esercizio di un diritto; inoltre non sono stati svolti incontri pubblici in quanto non sarebbe stata data tempestiva informazione al MIBAC/Soprintendenza e alla Regione/Direzione Musei. Tutto ciò sarebbe causato da una sottovalutazione dell'entità e dei potenziali effetti delle previsioni.3. Si chiede che vengano specificati i motivi che hanno determinato la scelta del Comune di prevedere forme di partecipazione dei cittadini e dei soggetti interessati.4. Si chiede di rivalutare i dimensionamenti e le tipologie di nuova edificazione previste nell'ambito di trasformazione dopo un confronto con Regione/Direzione Musei e MIBAC/Soprintendenza.
note

Proposta controdeduzione
<ol style="list-style-type: none">1. <u>Non accolta in quanto non pertinente.</u> La richiesta di "moratoria" non è una fattispecie prevista dal procedimento di formazione di variante urbanistica ai sensi della LR 65/2014. Il procedimento può essere tecnicamente sospeso tra adozione ed approvazione, tuttavia, nel caso in esame, è necessario segnalare che, in caso di sospensione, non sarebbe possibile approvare la variante per decorrenza dei termini imposti dall'art. 222 della LR 65/2014. La sospensione comporterebbe pertanto di fatto la decadenza della variante, che non potrebbe essere riproposta fino all'elaborazione del nuovo POC. Relativamente alla presunta carenza di presupposti strategici inerenti lo sviluppo economico-sociale che giustifichino e sostanzino l'interesse pubblico della variante, si richiamano gli atti che hanno dato origine alla variante in esame. In particolare: il Protocollo d'intesa con il Ministero dello Sviluppo economico, la Regione Toscana, il Comune di Sesto Fiorentino, Richard Ginori S.r.l. e Ginori Real Estate S.p.A., finalizzato a mantenere la presenza dello stabilimento produttivo Richard Ginori sul territorio sestese e salvaguardare l'occupazione, e gli atti amministrativi conseguenti approvati dalla Giunta e dal Consiglio Comunale, che impegnavano l'Amministrazione a procedere alla variante al RU nei termini concordati e alle condizioni previste dal Piano strutturale. Si ritiene pertanto che la variante abbia il carattere di previsione strategica per lo sviluppo economico-sociale della comunità sestese che ne giustifica e sostanzia l'interesse pubblico.

2. Non accolta in quanto non pertinente. Le attività di partecipazione si sono svolte ai sensi del "Regolamento per la disciplina dell'informazione e della partecipazione alla formazione degli atti di governo del territorio del Comune di Sesto Fiorentino" redatto ai sensi della legge regionale 65/2014, Capo V, e del regolamento regionale 14.02.2017, n. 4/R. Le fasi che hanno portato alla redazione della variante sono state in ogni caso divulgate attraverso organi di informazione tradizionale e web. La tempistica di approvazione ridotta, che si applica in assenza di osservazioni, è prevista dalla legge regionale in caso di varianti semplificate.
3. Non accolta in quanto non pertinente. Le modalità di partecipazione sono disciplinate dalla legge urbanistica regionale, dalle leggi specifiche sulla partecipazione e sull'informazione e dallo specifico Regolamento comunale. Particolari attività di partecipazione saranno comunque previste nella fase attuativa delle previsioni urbanistiche, nella quale dovranno essere definite le scelte progettuali nel rispetto delle disposizioni del Regolamento Urbanistico introdotte con la variante.
4. Non accolta. La richiesta appare legittima nei limiti delle competenze del soggetto osservante; non appare altresì accoglibile quale contributo posto in nome e per conto dei soggetti citati (Regione/Direzione Musei e MIBAC) che si sono già espressi tramite le normali vie istituzionali depositando contributi. Si richiama comunque quanto già espresso al punto 1, sugli effetti di una eventuale sospensione del procedimento di approvazione.

Accolta	<input checked="" type="checkbox"/> Non accolta	Parzialmente accolta
---------	--	----------------------



SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO

Servizio Pianificazione Territoriale

*Variante semplificata al Secondo Regolamento urbanistico: **Attuazione delle previsioni di cui all'area urbana non consolidata "Ginori" (AUNC IX Via Pratese- Via Giulio Cesare)** ai sensi degli artt. 30-32 della LR 65/2014*

Osservazione

numero	prot.	data prot.	data ricezione	ora ricezione	richiedente
05	58000	06/09/2019	06/09/2019 PEC	14:10	

Sintesi contenuto

1. Si chiede di inserire nella piena titolarità pubblica la viabilità sul retro dell'area di intervento.
2. Si chiede di inserire indicazioni sul disegno degli spazi aperti con particolare attenzione alle fasce perimetrali dell'ambito di trasformazione adiacenti il Museo, spostando i parcheggi pertinenziali del centro commerciale prospicienti al verde del museo per costituire un passivo elemento di rispetto e un progetto condiviso di spazi aperti e dell'accessibilità ciclo pedonale.

Proposta controdeduzione

1. Accolta in quanto già soddisfatta. Nella scheda che disciplina gli ambiti di trasformazione è precisato che la viabilità parallela alla Via Pratese, interposta tra le due unità di intervento e lo stabilimento Richard Ginori e attualmente adibita a strada privata di servizio e di accesso alle proprietà private frontistanti, dovrà essere aperta all'uso pubblico e trasferita gratuitamente al Demanio stradale comunale nel momento in cui sarà realizzata la rotonda su viale Giulio Cesare.
2. Parzialmente accolta. Si ritiene ammissibile inserire raccomandazioni per la fase attuativa, con particolare attenzione sia alle fasce perimetrali dell'ambito di trasformazione adiacenti l'area museale, sia alla progettazione degli spazi aperti da porre sempre in relazione con il Museo, mentre non appare accoglibile l'introduzione di una prescrizione relativa a fasce verdi, poiché al livello di definizione di una variante urbanistica, essa potrebbe pregiudicare soluzioni progettuali più approfondite, volte ad una maggiore integrazione delle due aree. Spetta alla fase attuativa la valutazione delle scelte progettuali, che potranno essere anche oggetto di un percorso di condivisione con i soggetti confinanti e con gli enti sovraordinati.

Accolta	Non accolta	<input checked="" type="checkbox"/> Parzialmente accolta
---------	-------------	--



SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO

Servizio Pianificazione Territoriale

*Variante semplificata al Secondo Regolamento urbanistico: **Attuazione delle previsioni di cui all'area urbana non consolidata "Ginori" (AUNC IX Via Pratese- Via Giulio Cesare)** ai sensi degli artt. 30-32 della LR 65/2014*

Osservazione

numero	prot.	data prot.	data ricezione	ora ricezione	richiedente
06	58066	09/09/2019	06/09/2019 PEC	16:45	

Sintesi contenuto

I titolari di aziende insediate nel tratto di viale Pratese, preso atto che la variante al Regolamento Urbanistico in oggetto introduce previsioni urbanistiche che necessiteranno di nuove dotazioni di parcheggio pubblico ed un nuovo assetto della viabilità che garantisca il funzionamento dell'intero sistema urbano, richiedono:

1. la modifica della scheda attuativa [AUNC IXb] – VIA GIULIO CESARE con l'inserimento di una specifica prescrizione inerente la realizzazione di un parcheggio pubblico in fregio al viale Pratese ed alla rotonda posta all'intersezione con viale Giulio Cesare; (la richiesta è corredata da una proposta schematica)
2. l'approfondimento del tema della progettazione urbanistica relativo all'asse viario di via Pratese ed alla rotonda posta in confluenza con viale Giulio Cesare, al fine di favorire l'integrazione del nuovo insediamento con il tessuto edilizio esistente sia sul piano morfo-tipologico che per gli aspetti delle funzioni.
3. di valutare la possibilità di introdurre nell'articolato normativo della scheda IXb specifiche misure di perequazione urbanistica estese alle zone contermini all'intervento.

Proposta controdeduzione

1. Non accolta. Il fabbisogno della sosta è stato analizzato con lo studio sugli effetti indotti dall'intervento sulla mobilità e sulla sosta prodotto dalla società Aleph per conto dell'Amministrazione, che ha verificato le dotazioni di parcheggi pubblici e privati di relazione previsti con gli interventi; i parcheggi previsti saranno a beneficio anche delle aree adiacenti.
2. Accolta in quanto già soddisfatta. La riqualificazione dell'asse viario di via Pratese dal lato strada degli ambiti di trasformazione potrà essere valutata in fase di progettazione attuativa. La scheda urbanistica non può contenere soluzioni di dettaglio che dovranno essere valutate alla scala adeguata nella fase progettuale. Si prevede comunque che il disegno urbano complessivo sia rivolto ad inserire i nuovi edifici in posizione arretrata rispetto alla via Pratese, mantenendo allo stesso tempo un'adeguata percezione visuale del Museo delle Porcellane da via Pratese. Le connessioni viarie e pedonali di progetto interne ai lotti dovranno essere verificate anche in coerenza con gli accessi all'esistente area del Museo. Il disegno dei due nuovi insediamenti dovrà considerare come riferimento progettuale il tessuto edilizio circostante e l'area museale, considerando gli affacci prospicienti ad essa, alla stregua di fronti principali.
3. Non accolta. Il Piano Strutturale intercomunale identifica gli ambiti oggetto di variante come aree, originariamente specializzate per la produzione di beni e servizi, caratterizzate da un disegno urbano incompiuto rispetto al contesto e costituiscono ambiti prioritari di riqualificazione sia per la città che per i quartieri dove sono localizzate. Tale lettura attribuisce pertanto peculiarità differenti rispetto alle aree circostanti connotate da un impianto urbanistico

compiuto e definito. Si ritiene pertanto di non dover applicare misure perequative nelle zone contermini, poiché la perequazione si applica di norma tra ambiti precisamente individuati e posti in stretta correlazione tra loro.

Accolta

Non accolta

☒ **Parzialmente accolta**



SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO

Servizio Pianificazione Territoriale

*Variante semplificata al Secondo Regolamento urbanistico: **Attuazione delle previsioni di cui all'area urbana non consolidata "Ginori" (AUNC IX Via Pratese- Via Giulio Cesare)** ai sensi degli artt. 30-32 della LR 65/2014*

Osservazione

numero	prot.	data prot.	data ricezione	ora ricezione	richiedente
07	58067	09/09/2019	06/09/2019 PEC	16:46	

Sintesi contenuto
Per perfetta sovrapposizione dei contenuti dell'osservazione n.06
nota

Proposta controdeduzione		
Vedi controdeduzione n.06		
Accolta	Non accolta	<input checked="" type="checkbox"/> Parzialmente accolta

SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO

Servizio Pianificazione Territoriale

*Variante semplificata al Secondo Regolamento urbanistico: **Attuazione delle previsioni di cui all'area urbana non consolidata "Ginori" (AUNC IX Via Pratese- Via Giulio Cesare)** ai sensi degli artt. 30-32 della LR 65/2014*

Osservazione

numero	prot.	data prot.	data ricezione	ora ricezione	richiedente
08	59670	16/09/2019	03/09/2019 Posta non certificata	14:23	

Sintesi contenuto
<p>Si sostiene che l'intervento di 10.000 mq di nuova edificazione con destinazione prevalentemente commerciale può comportare disagio alle attività commerciali del centro storico di Sesto Fiorentino.</p> <p>Si concorda con lo spostamento all'interno dell'area del supermercato situato in zona Neto ma non si condivide l'aumento di superficie da 2.500 mq a 10.000 mq.</p> <p>1. Si chiede che l'Amministrazione valuti le considerazioni precedenti per rivedere le scelte operate con la variante.</p>
nota

Proposta controdeduzione		
<p>Sotto il profilo strettamente tecnico si precisa che la superficie di vendita massima complessivamente ammessa nell'ambito IXa - via Pratese è di 2.500 mq e nell'ambito IXb - via Giulio Cesare è di 2.500 mq, come specificato nelle rispettive schede dell'Appendice 1.</p> <p>Il tipo di attività, caratterizzato prevalentemente da due medie superfici di vendita, rientra nei parametri dimensionali previsti sia dal Piano Strutturale intercomunale che dal Regolamento Urbanistico e non emerge una correlazione tra un progetto di riqualificazione urbana dell'area, anche tramite un mix funzionale e dotazioni pubbliche, e le ipotetiche ricadute sul tessuto commerciale del centro storico, composto essenzialmente da esercizi di vicinato.</p> <p>1. <u>Non accolta in quanto non pertinente</u>. La possibilità di valutare le considerazioni precedenti, non meglio circostanziate, in sede di osservazione alla variante, non può considerarsi pertinente ai sensi del procedimento previsto dalla LR 65/2014, né compatibile con la conclusione del procedimento di variante nei limiti temporali imposti dalla legge ai sensi dell'art. 222 della stessa.</p>		
Accolta	<input checked="" type="checkbox"/> Non accolta	Parzialmente accolta



SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO

Servizio Pianificazione Territoriale

*Variante semplificata al Secondo Regolamento urbanistico: **Attuazione delle previsioni di cui all'area urbana non consolidata "Ginori" (AUNC IX Via Pratese- Via Giulio Cesare)** ai sensi degli artt. 30-32 della LR 65/2014*

ESPROPRIO

numero	prot.	data prot.	data ricezione	ora ricezione	richiedente
01e	57405	05/09/2019	05/09/2019 PEC	10:19	

Sintesi contenuto

L'osservante nelle premesse valuta che l'ingombro previsto dal vincolo preordinato all'esproprio per la realizzazione della rotatoria su via Giulio Cesare appare più ampio di quanto necessario.

Gli istanti precisano che tale configurazione ridurrebbe il numero di posti auto alla loro proprietà, creando anche problemi di accesso, ponendo quindi imiti allo sviluppo dell'attività.

L'osservante richiede:

1. di ridurre al minimo il raggio della rotatoria.
2. di eliminare la pista ciclabile sulla corona esterna, se prevista.
3. di contenere la modifica dei confini preservando i muri esistenti.

Nota

Proposta controdeduzione

1., 2. e 3. Non accolta. La definizione delle aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio inserite nello strumento urbanistico deve essere cautelativa, prevedendo un ingombro necessariamente ampio, derivante da progettazione di livello preliminare. L'esatto ingombro delle opere, inclusi eventuali percorsi ciclabili, e delle relative aree oggetto di esproprio, potrà essere definito solo in una fase successiva, a livello di progetto definitivo.

Accolta	<input checked="" type="checkbox"/> Non accolta	Parzialmente accolta
---------	--	----------------------



SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO

Servizio Pianificazione Territoriale

*Variante semplificata al Secondo Regolamento urbanistico: **Attuazione delle previsioni di cui all'area urbana non consolidata "Ginori" (AUNC IX Via Pratese- Via Giulio Cesare) ai sensi degli artt. 30-32 della LR 65/2014***

ESPROPRIO

numero	prot.	data prot.	data ricezione	ora ricezione	richiedente
02e	58075	09/09/2019	06/09/2019 PEC	15:28	

Sintesi contenuto

1. Si richiede di chiarire se l'area oggetto di vincolo preordinato all'esproprio individuata nelle tavole corrisponda alla situazione di consistenza reale ed in particolare rispetto agli edifici, strade e aree di pertinenza e aree residuali.
2. Si richiede di chiarire se l'area oggetto di vincolo preordinato all'esproprio corrisponda alla superficie ad angolo tra viale Giulio Cesare e la strada interna alla Manifattura, esterna al muro di confine dello stabilimento e se è esclusa ogni area di proprietà dello scrivente ricompresa dentro il muro di recinzione.

Richiesta

Proposta controdeduzione

- 1) Non accolta. la definizione delle aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio è cautelativa, prevenendo un ingombro necessariamente ampio derivante da progettazione preliminare. Gli ingombri effettivi deriveranno dall'elaborazione del progetto definitivo, e potrebbero essere inferiori alle aree impegnate dal vincolo apposto con la variante urbanistica. L'esatta definizione delle opere e delle aree oggetto di esproprio potrà quindi essere definita solo in una fase successiva, a livello di progetto definitivo.
- 2) Non accolta. Per quanto espresso al punto precedente, non è possibile determinare in questa fase l'esclusione delle aree dalla progettazione definitiva dell'opera.

Accolta	<input checked="" type="checkbox"/> Non accolta	Parzialmente accolta
---------	--	----------------------