

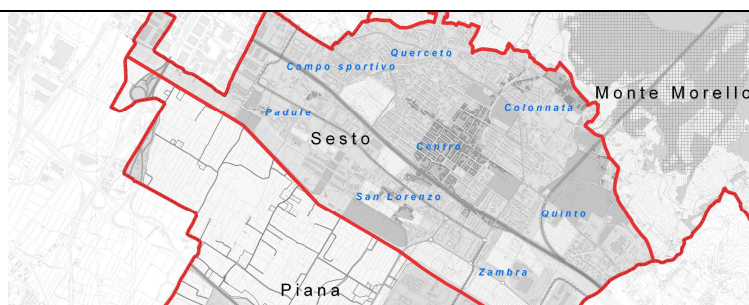


Comune di Sesto Fiorentino

Settore Sviluppo del territorio – Ufficio Pianificazione e SIT

PIANO STRUTTURALE: RETTIFICA REFUSI ED ERRORI MATERIALI ai sensi dell'art. 21 della LR 65/2014

RELAZIONE



ALLEGATO A

Commissario Straordinario: Antonio Lucio Garufi
Dirigente Settore Sviluppo del Territorio: Rita Dabizzi
Responsabile del Procedimento: Alessandra Guidotti



Il vigente Piano Strutturale è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 30/03/2004. L'art. 43 dello Statuto dei Luoghi definisce i limiti quantitativi delle trasformazioni, fissando le disposizioni alle quali dovranno attenersi il Regolamento Urbanistico ed i Programmi integrati di intervento. In particolare, l'art. 43 stabilisce che il RU **nelle aree urbane non consolidate** potrà prevedere interventi di nuova costruzione e/o trasformazione del tessuto edilizio esistente entro i seguenti limiti di superficie utile lorda:

Utoe Aree urbane non consolidate	Residenza	Attività produttive in senso stretto	Attività commerciali	Attività produttive a carattere diffuso	Totale
1. Campo sportivo: Ginori	13.000	3.000 (*)	3.000	10.000	29.000
2. Padule: Ex cantiere comunale	16.965	0	0	1.885	18.850
3. San Lorenzo: Stazione sud	0	0	0	27.600	27.600
4. San Lorenzo: Battilana	14.850	0	0	1.650	16.500
5. Zambra: Pasolini	51.700	0	0	33.800	85.500
6. Zambra: Nord Coop	18.300	0	6.000	36.700	61.000
7. Quinto: Ex caserme	24.570	0	0	10.530	35.100
8. Osmannoro: Osmannoro Nord	0	21.880	9.120	14.600	45.600
9. Osmannoro: Osmannoro Stazione	0	6.480	2.700	4.320	13.500
10. Osmannoro: Osmannoro Sud	0	114.810	47.840	76.550	239.200

(*) Tale quota è aggiuntiva alle superfici produttive esistenti.

Nelle **rimanenti porzioni** del territorio, il RU potrà prevedere interventi di nuova costruzione e/o trasformazione del tessuto edilizio esistente entro i seguenti limiti di superficie utile lorda:

Utoe	Residenza		Attività produttive in senso stretto		Attività commerciali		Attività produttive a carattere diffuso	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
Campo Sportivo	4.820		0		0		1.200	
Centro	26.674		0		0		10.794	
Colonnata	8.900		0		0		270	
Padule	3.090		9.600		0		0	
Querceto	6.949		0		0		771	
Quinto	800		14.000		0		4.000	
San Lorenzo	900		3.000		0		0	
Zambra	657		0		0		243	
Sesto centro	52.790	32.800	26.600	5.600	0	0	17.278	22.400
Osmannoro	0	0	44.580	18.000	23.650	0	29.720	12.000
Cercina	0		0		0		0	
Monte Morello	0		0		0		0	
Piana	0		0		0		0	
Altre Utoe	0	2.000	0	0	0	0	0	4.250

(1) Offerta di spazi articolata per Utoe

(2) Ulteriore offerta articolata per raggruppamenti di Utoe



Dalla lettura dei dati contenuti nelle sopra riportate tabelle emerge che il dimensionamento previsto dall'art. 43 con riferimento a Sesto centro è pari a:

	Residenza	Attività produttive in senso stretto	Attività commerciali	Attività produttive a carattere diffuso
Aree urbane non consolidate	139.385	3.000 (*)	9.000	122.165
Sesto Centro (somma di <i>Campo sportivo, Padule, San Lorenzo, Zambra Quinto</i>)				
Rimanenti porzioni del territorio	85.590	32.200	0	39.678
Sesto Centro (somma di <i>Campo sportivo, Centro, Colonnata, Padule, Querceto, Quinto, San Lorenzo, Zambra</i>)				

Il Piano Strutturale viene successivamente variato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 81 del 16/12/2005. In esecuzione delle sentenze del TAR Toscana n. 287/1999 e n. 288/1999, si provvede ad inserire la previsione relativa ad un insediamento produttivo. Viene, conseguentemente, variato il dimensionamento del PS e l'art. 43 dello Statuto dei luoghi, nella sua formulazione aggiornata (per come risulta dagli elaborati tecnici allegati alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 31/05/2005 di adozione della variante, poi riconfermati e richiamati nell'atto di approvazione), riporta che, con riferimento alle **aree urbane non consolidate**, il RU potrà prevedere interventi di nuova costruzione e/o trasformazione del tessuto edilizio esistente entro i seguenti limiti di superficie utile lorda:

<i>Utoe</i> Aree urbane non consolidate	Residenza	Attività produttive in senso stretto	Attività commerciali	Attività produttive a carattere diffuso	Totale
1. <i>Campo sportivo:</i> Ginori	13.000	3.000 (*)	3.000	10.000	29.000
2. <i>Padule:</i> Ex cantiere comunale	16.965	0	0	1.885	18.850
3. <i>San Lorenzo:</i> Stazione sud	0	0	0	27.600	27.600
4. <i>San Lorenzo:</i> Battilana	14.850	0	0	1.650	16.500
5. <i>Zambra:</i> Pasolini	51.700	0	0	33.800	85.500
6. <i>Zambra:</i> Nord Coop	18.300	0	6.000	36.700	61.000
7. <i>Quinto:</i> Ex caserme	24.570	0	0	10.530	35.100
8. <i>Osmannoro:</i> Osmannoro Nord	0	21.880	9.120	14.600	45.600
9. <i>Osmannoro:</i> Osmannoro Stazione	0	6.480	2.700	4.320	13.500
10. <i>Osmannoro:</i> Osmannoro Sud	0	114.810	47.840	76.550	239.200

(*) Tale quota è aggiuntiva alle superfici produttive esistenti.



Con riferimento alle **rimanenti porzioni del territorio**, il RU potrà prevedere interventi di nuova costruzione e/o trasformazione del tessuto edilizio esistente entro i seguenti limiti di superficie utile lorda:

Utoe	Residenza		Attività produttive in senso stretto		Attività commerciali		Attività produttive a carattere diffuso	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
<i>Campo Sportivo</i>	4.820		0		0		1.200	
<i>Centro</i>	26.674		0		0		10.794	
<i>Colonnata</i>	8.900		0		0		270	
<i>Padule</i>	3.090		9.600		0		0	
<i>Querceto</i>	6.949		0		0		771	
<i>Quinto</i>	800		14.000		0		4.000	
<i>San Lorenzo</i>	900		3.000		0		0	
<i>Zambra</i>	657		9.000		0		243	
Sesto centro	52.790	32.800	35.600	5.600	0	0	17.278	22.400
Osmannoro	0	0	44.580	18.000	23.650	0	29.720	12.000
<i>Cercina</i>	0		0		0		0	
<i>Monte Morello</i>	0		0		0		0	
<i>Piana</i>	0		0		0		0	
Altre Utoe	0	2.000	0	0	0	0	0	4.250

(1) Offerta di spazi articolata per Utoe

(2) Ulteriore offerta articolata per raggruppamenti di Utoe

Dalla lettura dei dati contenuti nelle sopra riportate tabelle emerge che il dimensionamento previsto dall'art. 43 con riferimento a Sesto centro, ai sensi della variante 2005, è pari a:

	Residenza	Attività produttive in senso stretto	Attività commerciali	Attività produttive a carattere diffuso
Aree urbane non consolidate	139.385	3.000 (*)	9.000	122.165
Sesto Centro (somma di <i>Campo sportivo, Padule, San Lorenzo, Zambra</i> <i>Quinto</i>)				
Rimanenti porzioni del territorio	85.590	41.200	0	39.678
Sesto Centro (somma di <i>Campo sportivo, Centro, Colonnata, Padule, Querceto, Quinto, San Lorenzo, Zambra</i>)				

I dati suddetti trovano conferma nel primo e nel secondo RU, rispettivamente approvati con delibere di Consiglio Comunale n. 71 del 12.12.2006 e n.6 del 28.01.2014, i quali, nel dimostrare la conformità del dimensionamento del RU allo strumento sovraordinato, indicano quale potenzialità del PS quella indicata nella precedente tabella.

In data 26.07.2011, con delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 26.07.2011, viene dato avvio ad un procedimento di variante al PS prevedendo l'aggregazione dei dati quantitativi, che si confermano invariati, a scala di UTOE, considerando il capoluogo come un'unica unità territoriale. La relazione illustrativa (allegato a. alla deliberazione 72/2011) riporta i dati aggregati per come di seguito estrapolati:



AUNC (Aree Urbane Non Consolidate)

Aree urbane non consolidate UTOE	Residenza	Att. produttive in senso stretto	Attività commerciali	Att. produttive a carattere diffuso	Totale
1. Ginori (*)					
2. Ex cantiere comunale					
3. Stazione sud					
4. Battilana					
5. Pasolini					
6. Nord Coop					
7. Ex caserma					
SESTO	139.385	3.000	9.000	122.165	273.550
8. Osmannoro Nord					
9. Osmannoro Stazione					
10. Osmannoro Sud					
OSMANNORO	0	143.170	59.660	95.470	298.300
TOTALE	139.385	146.170	68.660	217.635	571.850

Ambiti di trasformazione

Località UTOE	Residenza	Attività produttive in senso stretto	Attività commerciali	Attività produttive a carattere diffuso
Campo Sportivo				
Centro				
Colonnata				
Padule				
Querceto				
Quinto				
San Lorenzo				
Zambra				
SESTO	85.590	41.200	0	39.678
OSMANNORO	0	62.580	23.650	41.720
CERCINA	2.000	0	0	0
MONTE MORELLO	0	0	0	0
PIANA	0	0	0	4.250
TOTALE	87.590	103.780	23.650	85.648

Anche se ridondante si sottolinea ancora una volta la perfetta coincidenza sin qui dei dati, perché funzionale a comprendere l'entità dell'errore di seguito indicato.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 113 del 13.12.2011 la variante suddetta è adottata e con delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 10.05.2012 viene approvata. Alla lettera b) del dispositivo della deliberazione CC n. 40/2012 è indicato che si approva la variante parziale 2011 al PS, *“avente ad oggetto l'articolazione territoriale dei limiti quantitativi delle trasformazioni urbanistiche, fermo restando il dimensionamento complessivo, costituita dagli elaborati allegati alla deliberazione di adozione n. 113/2011”*.

Dalla lettura dello Statuto dei luoghi, allegato alla deliberazione n. 113/2011, risulta che l'art. 43 nella sua formulazione variata prevede (indicate con il barrato le parti da eliminare e in carattere azzurro grassetto le parti di nuovo inserimento):



AUNC

Utoe Aree urbane non consolidate	Residenza	Attività produttive in senso stretto	Attività commerciali	Attività produttive a carattere diffuso	Totale
1-Campo sportivo: Gineri	13.000	3.000 (*)	3.000	10.000	20.000
2-Padule Ex cantiere comunale	10.905	0	0	1.885	18.850
3-San Lorenzo Stazione sud	0	0	0	27.600	27.600
4-San Lorenzo Battilana	14.850	0	0	1.650	16.500
5-Zambra Pasolini	61.700	0	0	23.800	85.500
6-Zambra Nord Coop	18.300	0	6.000	36.700	61.000
7-Quinto Ex caserma	24.670	0	0	10.520	35.190
8-Osmannoro Osmannoro Nord	0	21.880	9.120	14.600	45.600
9-Osmannoro Osmannoro Stazione	0	6.480	2.700	4.320	13.500
10-Osmannoro Osmannoro Sud	0	114.810	47.840	78.660	230.200

<u>UTOE</u> <u>Aree urbane non</u> <u>consolidate</u>	<u>Residenza</u>	<u>Attività</u> <u>produttive</u> <u>in senso</u> <u>stretto</u>	<u>Attività</u> <u>commerciali</u>	<u>Attività</u> <u>produttive a</u> <u>carattere</u> <u>diffuso</u>	<u>Totale</u>
1. Gineri (*)					
2. Ex cantiere comunale					
3. Stazione sud					
4. Battilana					
5. Pasolini					
6. Nord Coop					
7. Ex caserma					
SESTO	139.385	3.000	9.000	122.165	273.550
8. Osmannoro Nord					
9. Osmannoro Stazione					
10. Osmannoro Sud					
OSMANNORO	0	143.170	59.660	95.470	298.300
TOTALE	139.385	146.170	68.660	217.635	571.850

(*) Tale quota è In aggiunta alle superfici produttive esistenti.

Ambiti di trasformazione

Utoe	Residenza	Attività produttive in senso stretto	Attività commerciali	Attività produttive a carattere diffuso
	(1) (2)	(1) (2)	(1) (2)	(1) (2)
Campo Sportivo	4.820	0	0	1.200
Centro	26.674	0	0	10.794
Cefennata	8.900	0	0	270
Padule	3.090	9.600	0	0
Querceto	6.949	0	0	774
Quinto	800	14.000	0	4.000
San Lorenzo	900	3.000	0	0
Zambra	657	0	0	243
Sesto centro	62.700	28.600	5.600	17.278
Osmannoro	0	44.680	18.000	20.720
Cereina	0	0	0	0
Monte Morillo	0	0	0	0
Piana	0	0	0	0
Altre Utoe	0	2.000	0	0



UTOE	Residenza	Attività produttive in senso stretto	Attività commerciali	Attività produttive a carattere diffuso
<u>Campo Sportivo</u>				
<u>Centro</u>				
<u>Colonnata</u>				
<u>Padule</u>				
<u>Querceto</u>				
<u>Quinto</u>				
<u>San Lorenzo</u>				
<u>Zambra</u>				
SESTO	85.590	31.200	0	39.678
OSMANNORO	0	62.580	23.650	41.720
CERCINA	2.000	0	0	0
MONT MORELLO	0	0	0	0
PIANA	0	0	0	4.250
TOTALE	87.590	93.780	23.650	85.648

Considerati l'oggetto e la finalità della variante è evidente che null'altro si sarebbe dovuto prevedere se non l'accorpamento dei dati di cui al PS vigente al momento in cui la variazione intercorre. E' altrettanto evidente che ciò avviene solo per i dati indicati con riferimento alle AUNC. Relativamente agli ambiti di trasformazione, invece, la tabella assunta a riferimento non è quella contenuta nell'art. 43 dello Statuto dei luoghi vigente (di cui alla deliberazione 81/2005) perché per l'Utoe Zambra non è prevista la quota di Attività produttiva in senso stretto introdotta in esecuzione delle sentenze del TAR Toscana n. 287/1999 e n. 288/1999. A causa dell'errore sopra indicato, cui si somma un ulteriore errore di calcolo ($26.600 + 5.600 = 32.200$ e non 31.200 come riportato) l'art. 43 indica quale potenzialità del PS per Attività produttive in senso stretto con riferimento all'Utoe SESTO mq 31.200 anziché 41.200.

Correttamente in sede di approvazione della variante 2011 si sarebbe dovuto assumere l'art. 43 dello Statuto dei luoghi effettivamente vigente alla data del 13.12.2011 e provvedere a sommare, con riferimenti agli **ambiti di trasformazione**, i seguenti dati:

Utoe	Residenza		Attività produttive in senso stretto		Attività commerciali		Attività produttive a carattere diffuso	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
Campo Sportivo	4.820		0		0		1.200	
Centro	26.674		0		0		10.794	
Colonnata	8.900		0		0		270	
Padule	3.090		9.600		0		0	
Querceto	6.949		0		0		771	
Quinto	800		14.000		0		4.000	
San Lorenzo	900		3.000		0		0	
Zambra	657		9.000		0		243	
Sesto centro	52.790	32.800	35.600	5.600	0	0	17.278	22.400

Per una potenzialità totale riferita all'Utoe Sesto centro di:

	Residenza	Attività produttive in senso stretto	Attività commerciali	Attività produttive a carattere diffuso
Sesto centro	85.590	41.200	0	39.678

Non essendo intercorsa o esplicitata in nessun atto alcuna volontà di riduzione del dimensionamento, anzi essendo esplicitata invece nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 40/2012 la precisa volontà di mantenere invariato il dimensionamento del Piano Strutturale, alla luce di quanto sopra illustrato, **i dati riportati all'art. 43 dello Statuto dei luoghi del Piano Strutturale per**



come allegato alla delibera di Consiglio Comunale n. 113/2011 devono essere considerati non corretti per mero errore materiale.