



Comune di Sesto Fiorentino

Settore Sviluppo del Territorio – Servizio Pianificazione Territoriale



SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

VARIANTE SEMPLIFICATA AL SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO: AMBITO AT80 – VIA NENNI (EX PL1F24)

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

Appendice 1 (estratto)

STATO VARIATO

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: Geotecno

**Note per la lettura delle modifiche e delle integrazioni**

In rosso sottolineato - le parti aggiunte

~~In rosso barrato~~ - le parti eliminate

DIPSOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

A seguito dell'entrata in vigore della LR 41/2018 il paragrafo riferito alla pericolosità e fattibilità delle schede non oggetto di variante deve essere verificato e aggiornato con le tabelle di cui al titolo VI delle Norme Generali.

Le seguenti previsioni hanno perso di efficacia dal 26/03/2014 per decorso del termine quinquennale previsto dall'art. 55, comma 4, 5 e 6 legge 1/2005 che, per quanto abrogato dalla L.R. n. 65/2014, trova applicazione ultrattiva in forza della disciplina transitoria di cui agli artt. 222 e segg. L.R. 65/2014:

[AT2c-e] VIA MAZZINI

[AUNC IIIa] VIA PASOLINI

[AUNC IV] OSMANNORO SUD:

 [AUNC IVA] VIA LUCCHESE

 [AUNC IVB] COMPARTO SUD

[AUNC Vc] VIA DELLA COOPERAZIONE

[AUNC VI] EX CASERME DI QUINTO

[AUNC VII] OSMANNORO NORD

[AT 41] PADULE

[AT 74] VIA SODERELLO-VIA GARIBALDI

Le seguenti schede sono oggetto di variante:

[AUNC IIa] VIA SCARDASSIERI

[AT 15] VIA DELLA GORA

[AT 46] VIA PAVESE

[AT 53] VIA LUCCHESE

[AT 69] MONTORSOLI

Fatte salve diverse disposizioni specifiche per ogni singolo ambito di trasformazione, valgono le seguenti disposizioni di carattere generale:

- Per i parametri dimensionali delle aree pubbliche da cedere indicate nella scheda è ammessa una tolleranza del 2%.
- La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, anche se esterne al perimetro del comparto di trasformazione, funzionali e strettamente correlate all'intervento (quand'anche non ad esso indispensabili) sono a carico del Soggetto attuatore, a scomputo dei relativi oneri.
- Qualora le aree di sedime di dette opere, se esterne al perimetro del comparto di trasformazione, non siano già in disponibilità del Soggetto attuatore o del Comune o, quest'ultimo si assumerà l'obbligo – attraverso la stipula della convenzione urbanistica - di provvedere nei modi di legge ad acquisirne la disponibilità e metterle a disposizione del Soggetto attuatore.
- La stessa convenzione obbligherà il Soggetto attuatore a forme di concorrenza finanziaria alla spesa che sarà sostenuta dal Comune per indennità di espropriazione ed occupazione, proporzionale all'utilità derivante dalla realizzazione dell'opera pubblica.

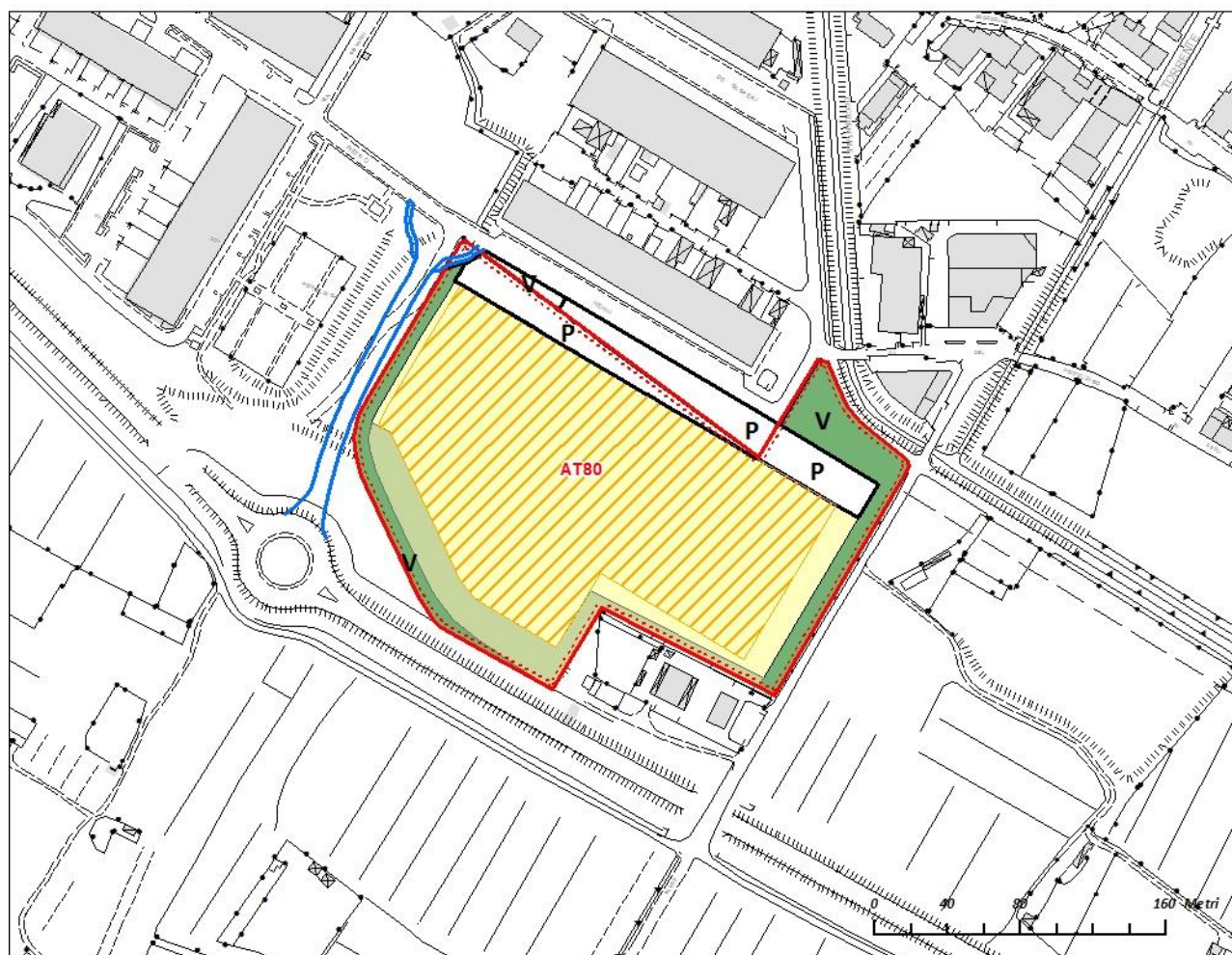


[AT80] – VIA NENNI (EX PL1F24)

Tipo di intervento e modalità di attuazione

Nuova edificazione subordinata a piano attuativo (art. 68 delle Norme generali).

Schema delle trasformazioni



aggiornamento cartografico speditivo

Perimetro ambito	Verde privato pertinenziale	Viabilità privata	Alberature
Edificio da mantenere	Verde pubblico	Viabilità pubblica o di uso pubblico	AC Attrezzature di interesse comune
Area di ingombro dell'edificio di progetto	Attrezzature pubbliche e ERS	Parcheggio pubblico	AS Istruzione
Spazio scoperto privato pertinenziale	Piazza	Percorso ciclo-pedonale	ERS Edilizia Residenziale Sociale
	Limite del sedime edificabile		V Verde pubblico

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



[AT80] – VIA NENNI (ex PL1F24)

Trasformazioni ammesse

Nuova edificazione, subordinata alla sistemazione e cessione delle aree pubbliche indicate nella scheda, nel rispetto delle seguenti disposizioni.

SUL massima	25.000 mq
Utilizzazioni [ripartizione della SUL massima]	
Attività produttive in senso stretto	Fino al 100%
Attività produttive a carattere diffuso (esercizi di vicinato) (*)	Fino al 4%

(*)L'attività di commercializzazione è connessa all'attività produttiva

Altezza dell'edificio: 10 m.

Rapporto di permeabilità: non inferiore al 25%.

Spazi scoperti: ~~Gli spazi scoperti pertinenziali non dovranno essere con affaccio sulle vie pubbliche.~~ Sistemazioni nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 21 – aree produttive delle Norme generali.

E' consentita la suddivisione in lotti urbanistici con la realizzazione della viabilità interna di accesso agli stessi. Su ciascun lotto urbanistico di riferimento sono consentiti gli interventi edilizi con le limitazioni dimensionali previste nel successivo paragrafo

Spazi pubblici / Relazione con il sistema delle qualità

In considerazione della complessità dell'intervento e della collocazione delle aree interessate, il Piano attuativo dovrà:

- Realizzare le "Aree a verde privato di pertinenza" con valenza presidio per la mitigazione/compensazione degli effetti dell'inquinamento atmosferico e di margine, come localizzate dalla presente Scheda. La conformazione di tali aree sarà definita dal piano attuativo.
Queste aree sono prive di capacità edificatorie di proprietà privata, libere da costruzioni, lasciate allo stato naturale e arborate in senso ornamentale ed eventualmente attrezzate per il tempo libero. Devono essere mantenute a cura e spese dei proprietari, in particolare per ciò che concerne le alberature e le sistemazioni a verde. In queste sono comunque ammesse:
 - la realizzazione di recinzioni;
 - la realizzazione di spazi stazionamento di veicoli purché dotati di superfici a verde (filtranti) o pavimentazioni di tipo "freddo", scelte tra prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, legno, calcare;
 - la realizzazione di viabilità pedonale o carrabile esclusivamente mediante l'utilizzo di superfici a verde (filtranti) o pavimentazioni di tipo "freddo", scelte tra prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, legno, calcare.
- Realizzare le aree a Verde pubblico (sia interne che esterne al comparto ma strettamente funzionali ad esso) come localizzate dalla presente Scheda. La conformazione di tali aree sarà definita dal piano attuativo;
- Realizzare le aree a Parcheggio pubblico (sia interne che esterne al comparto ma strettamente funzionali ad esso) come localizzate dalla presente Scheda. La conformazione di tali aree sarà definita dal piano attuativo;
- Realizzare la viabilità pubblica di accesso al comparto e relativi marciapiedi e l'illuminazione pubblica, nonché quella di raccordo alla viabilità esistente.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, anche se esterne al perimetro del comparto di trasformazione, funzionali e strettamente correlate all'intervento (quand'anche non ad esso indispensabili) sono a carico del Soggetto attuatore, a scomputo dei relativi oneri.

Qualora le aree di sedime di dette opere, se esterne al perimetro del comparto di trasformazione, non siano già in disponibilità del Soggetto attuatore o del Comune o, quest'ultimo si assumerà l'obbligo – attraverso la stipula della convenzione urbanistica - di provvedere nei modi di legge ad acquisirne la disponibilità e metterle a disposizione del Soggetto attuatore.

La stessa convenzione obbligherà il Soggetto attuatore a forme di concorrenza finanziaria alla spesa che sarà sostenuta dal Comune per indennità di espropriazione ed occupazione, proporzionale all'utilità derivante dalla realizzazione dell'opera pubblica.



Spazi pubblici interni all'ambito [mq]

Verde pubblico	<u>5500mq 5260 mq</u>
Parcheggi pubblici	3500
<u>Viabilità interna</u>	<u>come localizzate nella presente Scheda</u>

Spazi pubblici esterni all'ambito [mq]

Verde pubblico	250
Parcheggi pubblici	1900
<u>Viabilità di raccordo</u>	<u>come localizzate nella presente Scheda norma</u>

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

	Geologica G2	Idraulica I3*/P1-P2 <u>- battenti Tr 30 e Tr 200 pari a m 0,25</u> <u>- magnitudo moderata su parte dell'area</u> <u>- pericolosità idraulica</u> <u>Norme generali del RU I3*</u> <u>- ambito ricadente in aree sottese da sistemi arginali.</u>	Sismica S2
Pericolosità			
Fattibilità geologica	FG3	In fase di Piano attuativo <u>si richiedono</u> indagini geognostiche con almeno n.3 sondaggi opportunamente ubicati, di cui uno attrezzato per prove sismiche in foro e n.2 attrezzati con piezometro. La relazione geologica, sulla scorta di adeguato numero di analisi geotecniche di laboratorio e in situ, tabelle e sezioni dovrà presentare la ricostruzione del modello terreno/strutture per gli aspetti geologici e geotecnici, sismici e idrogeologici. Tale modello costituisce il riferimento per la progettazione delle strutture e per la esecuzione delle operazioni di cantiere come scavi e drenaggi. -In fase di progettazione definitiva di ciascun edificio le indagini dovranno essere integrate e conformi alla classe IV dell'art.7 della DCR 36/r/2009.	
Fattibilità idraulica	FI3	Per gli interventi edilizi ricadenti nel perimetro di pericolosità I3* la norma vigente richiede un rialzamento degli edifici di m 0,50 a prevenzione del rischio di ristagno con riferimento alle quote della viabilità. <u>Analogo franco si assegna per le aree di parcheggio. Si assegna per le aree di parcheggio un franco di m 0,30.</u> Le modalità costruttive compensative alla riduzione di permeabilità nel loro complesso dovranno garantire la compatibilità del recapito delle acque di pioggia con l'officiosità idraulica del recettore <u>e saranno oggetto di specifica relazione idraulica.</u> Entro 180 giorni dal rilascio del titolo abilitativo dovrà essere aggiornato il Piano comunale di protezione civile, prevedendo apposite misure per la gestione del rischio di alluvione in area	



presidiata da sistemi arginali (art.14 l.r.41/2018).

Gli interventi edilizi di nuova costruzione ricadenti in area a pericolosità per alluvioni poco frequenti P2 possono essere realizzati con opere di rialzamento soprabattente; la attuazione è subordinata alla contestuale realizzazione di rialzamento di m 0,30 oltre ulteriore franco di m 0.50 per un totale di **m 0.80**. Il riferimento altimetrico del piano di rialzamento dell'intervento edilizio verrà definita in fase di piano attuativo in accordo con gli uffici competenti. è rappresentato dalla quota più bassa del perimetro dell'intervento edilizio.

La sopraelevazione deve garantire la trasparenza idraulica; tale requisito sarà verificato con specifico studio idraulico di modellistica dinamica, ovvero assicurando il non aggravio nella aree vicine mediante drenaggio in corpo idrico ricettore o trasferimento

Nel caso di trasferimento in altre aree degli effetti idraulici conseguenti la sopraelevazione mediante rilevato non permeabile, occorre rispettare le seguenti condizioni, previa verifica di compatibilità idraulica da parte della struttura regionale competente in relazione al titolo abilitativo: non si incrementi la magnitudo idraulica nell'area di destinazione e sia prevista nello strumento urbanistico di Variante la stipula di una convenzione fra il proprietario dell'area interessata dal trasferimento e il comune prima della realizzazione dell'intervento.

Le modalità costruttive compensative alla riduzione di permeabilità nel loro complesso dovranno garantire la compatibilità del recapiti delle acque di pioggia con l'ufficiosità idraulica del recettore. Entro 180 giorni dal rilascio del titolo abilitativo dovrà essere aggiornato il Piano comunale di protezione civile, prevedendo apposite misure per la gestione del rischio di alluvione in area presidiata da sistemi arginali entro l'area relativa all'intervento.

Per parcheggi e viabilità si dovrà verificare che non sia superato il rischio medio R2, tenendo presente che i battenti sono inferiori a m 0,25. Se necessario dovranno essere previste misure preventive per disciplinare l'utilizzo in caso di eventi alluvionali (allarmi della Protezione Civile).

Entro 180 giorni dal rilascio del titolo abilitativo dovrà essere aggiornato il Piano comunale di protezione civile, prevedendo apposite misure per la gestione del rischio di alluvione in area presidiata da sistemi arginali entro l'area relativa all'intervento

Fattibilità sismica

FS2

Per ciascun edificio ai sensi dell' art. 7.4 del regolamento 36/r/2009, si richiedono indagini sismiche di approfondimento. In fase di progettazione la valutazione dell'azione sismica deve essere supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale; al fine di prevenire l'eventuale insorgenza di fenomeni di risonanza terreno/struttura, si dovrà valutare inoltre la combinazione fra frequenza fondamentale del terreno e periodo proprio degli edifici.

**Vincoli e condizioni ambientali**

Classe acustica V

vincoli rete acquedotto: Publiacqua

Corridoio infrastrutturale (PS-i)

Il Piano attuativo deve recepire le indicazioni espresse nei pareri dei soggetti competenti in materia ambientale coinvolti nel procedimento di VAS e le indicazioni contenute nel Documento preliminare di verifica di assoggettabilità, in particolare:

- dovrà essere approfondita la valutazione circa gli impatti indotti dalla trasformazione urbanistica sul traffico veicolare, con particolare riguardo alla qualità dell'aria. Qualora da tale approfondimento emergessero potenziali criticità in fase di approvazione di tale Piano dovrà essere coinvolta l'Azienda USL Toscana Centro, anche al fine di valutare le eventuali misure di mitigazione ed indicatori di salute proposti ai fini del successivo loro monitoraggio.
- si dovrà prevedere un sistema di raccolta delle acque di prima pioggia al fine di evitare la contaminazione di suolo e sottosuolo da acque reflue contaminate, costituito di pozzetti disoleatori e sistemi di filtraggio delle acque provenienti dalle aree impermeabili, etc.
- si dovrà realizzare le aree destinate a Zone per parcheggi pubblici, di cui all'art. 91 del vigente RUC, come localizzate dalle presente Scheda norma, arredati con piante, siepi ed alberature, secondo quanto previsto dal vigente RUC. La conformazione di tali aree sarà definita dal piano attuativo.
- dovranno essere privilegiati sistemi costruttivi per la raccolta ed il riuso delle acque piovane per scopi compatibili (es. irriguo) e che tendano ad incrementare la permeabilità dell'area (es. realizzazione parcheggi con autobloccanti).
- dovrà essere altresì privilegiata la realizzazione di impianti che utilizzano energie rinnovabili e che mirano all'efficientamento energetico (rif.: PRQA; DGRT n.1330/2016 - Linee di indirizzo per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito).
- sia valutata l'eventuale interferenza dei fabbricati con la linea elettrica AT al fine di garantire il rispetto del valore limite di qualità di 3 μ T imposto dal DPCM 08/07/2003.