



**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

### 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 Geotecno



## SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO

### Servizio Pianificazione Territoriale

*Variente semplificata al Secondo Regolamento urbanistico: Ambito AT80 - Via Nenni (ex PL1F24) ai sensi degli artt. 30-32 della LR 65/2014*

## Osservazione

numero	prot.	data prot.	data ricezione	ora ricezione	richiedente
01	58232	09/09/2019	06/09/2019 PEC	14:38	Gruppo Basso

#### Sintesi contenuto

L'osservante richiede:

1. modifica della denominazione della scheda da "AT80- via Nenni" a "AT80 Strada della Mezzana perfetti Ricasoli";
2. eliminazione della modalità di attuazione tramite piano attuativo;
3. in "Schema delle trasformazioni":
  - a) aggiornamento cartografico della strada che collega via della Docciola con la strada Mezzana Perfetti Ricasoli (M.P.R.);
  - b) eliminazione dell'individuazione del verde privato;
  - c) eliminazione previsione verde pubblico laterale via degli Artigiani e Mezzana Perfetti Ricasoli;
  - d) eliminazione della localizzazione cartografica del parcheggio pubblico;
4. in "Trasformazione ammesse" che sia precisato il valore non prescrittivo della localizzazione delle aree pubbliche;
5. in "Utilizzazioni" si chiede di aggiungere tra le destinazioni d'uso ammissibili "Attività produttive a carattere diffuso" senza limitazioni, "Attività commerciali in medie strutture di vendita, Attività di servizio, altre Attività di tipo speciale";
6.
  - a) richiesta di aumento del dimensionamento per "Attività produttive a carattere diffuso";
  - b) dimensionamento massimo ammissibile delle "Attività produttive a carattere diffuso" senza limitazioni;
7. Inserimento di una differenziazione delle modalità di attuazione in funzione dei seguenti casi:
  - a) nel caso di realizzazione dello stesso assetto delle opere di urbanizzazione previste nel Piano attuativo decaduto e nel caso di realizzazione di "Attività produttive in senso stretto", modalità di attuazione tramite permesso di costruire;
  - b) nel caso di realizzazione di diverso assetto delle opere di urbanizzazione previste nel piano attuativo decaduto e nel caso di realizzazione di Attività produttive in senso stretto, modalità di attuazione tramite Permesso di costruire convenzionato o Progetto unitario convenzionato;
  - c) nel caso di realizzazione dello stesso assetto per le opere di urbanizzazione previste nel Piano attuativo decaduto e nel caso di realizzazione di "Attività produttive a carattere diffuso" senza limitazioni, "attività commerciali in medie strutture di vendita, attività di servizio", modalità di attuazione tramite Permesso a costruire convenzionato e Progetto unitario convenzionato;
  - d) nel caso di realizzazione di diverso assetto delle opere di urbanizzazione previste nel Piano attuativo decaduto e nel caso di realizzazione di "Attività produttive a carattere diffuso senza limitazioni, attività commerciali in medie strutture di vendita, attività di servizio", modalità di attuazione tramite Piano attuativo;
8. richiesta di aumento dell'altezza massima degli edifici da 10 m a 15 m;
9. in "Spazi scoperti" eliminazione della frase: "non dovranno essere con affaccio sulla pubblica via";

10. In "Spazi pubblici/Relazioni con il sistema delle qualità":
  - a) specificazione del valore indicativo degli spazi verdi pertinenziali come da punto 3)
  - b) specificazione del valore indicativo degli spazi verdi pubblico, come da punto 3)
  - c) eliminazione riferimenti al Piano attuativo e alla convenzione, come da punto 7)
11. in "Spazi pubblici interni all'ambito" vengano apportate le seguenti modifiche:
  - a) riduzione del verde pubblico da 4.000 mq
  - b) riduzione dei parcheggi pubblici 3.150 mq
  - c) eliminazione della frase: "come localizzate nella presente scheda" in riferimento alla viabilità interna;
12. in "Pericolosità e fattibilità" vengano apportate le seguenti modifiche:
  - a) "Fattibilità geologica":
    - eliminazione riferimento alla 36/R/2009;
    - sostituzione "in fase di piano attuativo" con "nella fase progettuale definitiva";
  - b) "Fattibilità sismica":
    - eliminazione riferimento alla 36/R/2009;
    - sostituzione "in fase di piano attuativo" con "nella fase progettuale definitiva";
13. in "Vincoli e condizioni ambientali" vengano apportate le seguenti modifiche:
  - a) inserimento specifica relativa al corridoio infrastrutturale PS-i per evitare limitazioni all'edificazione;
  - b) eliminazione riferimenti al Piano attuativo e alla Convenzione.

#### Proposta controdeduzione

1. Non accolta. Si valuta che la denominazione della scheda non sia un elemento sostanziale, in quanto funzionale alla mera identificazione dell'ambito secondo un criterio organizzativo interno.
2. Non accolta. La modalità di attuazione subordinata alla presentazione di Piano attuativo si rende necessaria in quanto la variante ripropone con il nuovo ambito di trasformazione i contenuti sostanziali già presenti nel Piano attuativo decaduto, adeguandone la disciplina alle intercorse modifiche normative e al nuovo quadro pianificatorio di riferimento.  
 Il precedente piano attuativo PL1-F24, convenzionato in data 21/07/2005 prevedeva opere di urbanizzazione a completamento dell'infrastrutturazione dell'area. Rilevato che le opere di urbanizzazione risultano eseguite solo in minima parte e che le opere private non hanno avuto inizio, non può verificarsi l'ipotesi di efficacia "ultrattiva" per nessuna parte del comparto.  
 Per queste aree pertanto, in seguito alla perdita di efficacia della convenzione, l'Amministrazione comunale ha inteso riassumere pienamente i propri poteri pianificatori, tenendo comunque conto delle disposizioni convenzionali e delle obbligazioni già assunte in precedenza.  
 Per quanto sopra, la disciplina delle modalità attuative dell'intervento non può che essere regolata da uno strumento attuativo analogo al precedente, la cui convenzione trasferisca gli impegni dalla previsione decaduta a quella che si ripropone. Le modifiche introdotte, finalizzate a garantire una maggiore flessibilità in fase esecutiva, non sono tali da modificare lo strumento attuativo già individuato.
3. a) Accolta. La cartografia utilizzata è fornita ufficialmente dalla Regione Toscana nell'ultima versione, ma non risulta aggiornata con le modifiche alla viabilità. Si ritiene ammissibile procedere con un aggiornamento cartografico speditivo. Le modifiche sono opportunamente evidenziate senza alterare la base cartografica di origine, che resta la C.T.R. 1:2.000. Con l'aggiornamento si modifica il "Subsistema" della strada, che viene identificata ai sensi dell'art. 27 delle Norme generali del RU nell'elaborato "Articolazione del territorio".  
 b) Non accolta. Il verde privato pertinenziale è previsto per la mitigazione/compensazione degli effetti dell'inquinamento atmosferico e di margine. Il contributo del Settore Programmazione viabilità della Regione Toscana ha inoltre ribadito che per la strada Mezzana Perfetti Ricasoli, così come risulta dagli atti d'intesa tra Regione Toscana e Comuni, la realizzazione a due corsie rappresenta un primo stralcio che dovrebbe garantire anche il suo raddoppio e pertanto richiede che siano garantiti gli spazi relativi, compresa la fascia di rispetto stradale, così come dettato dagli art.26, 27 e 28 del Reg.495/1992, e che siano evitati nuovi accessi diretti, eventualmente collegati tramite le rotatorie esistenti.  
 c) Non accolta. Come meglio illustrato nella Relazione generale, la previsione di verde pubblico arborato è a protezione dalla viabilità di margine esistente e concorre alla definizione dei rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici ai sensi del D.M. 1444/68. Con il contributo del Settore

Programmazione viabilità della Regione Toscana è inoltre ribadito che per la strada M.P.R., così come risulta dagli atti tra Regione Toscana e Comuni, deve essere garantita la possibilità di raddoppio e pertanto degli spazi necessari, compresa la fascia di rispetto stradale, così come dettato dagli artt. 26, 27 e 28 del Reg.495/1992, ed evitati nuovi accessi, eventualmente ammissibili tramite le roatorie esistenti. In recepimento del contributo reso da Regione Toscana si è provveduto a rettificare il perimetro dell'ambito lungo via Perfetti Ricasoli, eliminando una piccola porzione di verde pubblico. Tale modifica non incide sulla potenzialità edificatoria del comparto.

d) Non accolta. in considerazione della conformazione del lotto e delle possibili modifiche alle viabilità che lo circondano, si ritiene che l'attuale localizzazione di parcheggi pubblici sia la più consona a soddisfare la funzionalità e le esigenze di carattere pubblico. Si fa comunque presente che il progetto definitivo, ai sensi dell'art. 62 delle Norme generali del RU, potrà introdurre modifiche di lieve entità.

4. Non accolta. L'art. 62 delle Norme generali del Regolamento urbanistico fornisce le disposizioni di carattere generale sul valore indicativo e prescrittivo dei contenuti delle schede e le relative flessibilità. Pertanto non si ritiene necessario introdurre ulteriori specificazioni.
5. Non accolta. La nuova scheda norma riconferma i contenuti funzionali, localizzativi e dimensionali del Piano attuativo approvato, limitandosi a ridefinire l'assetto distributivo interno al comparto incrementandone la flessibilità, nel rispetto delle condizioni di ammissibilità poste dall'Amministrazione comunale con specifica delibera di Giunta. La previsione pertanto non è finalizzata ad introdurre nuove quantità, nuove funzioni o aree oltre a quelle già concesse dal precedente Piano di lottizzazione approvato né rivisitazioni del dimensionamento; pertanto non è accoglibile una diminuzione alle dotazioni minime standard urbanistici né la modifica alle funzioni e alle utilizzazioni ammesse.
6. Non accolta. Per le motivazioni espresse al punto 5 l'osservazione non è accoglibile.
7. Non accolta. Le modalità di attuazione proposte con l'osservazione necessitano in ogni caso di una preventiva approvazione di un Piano attuativo. La presente variante nasce dalla necessità di pianificare nuovamente il regime dei suoli, in coerenza con i principi della LR 65/2014, in un'area per la quale le previsioni originarie sono sensibilmente risalenti nel tempo. La nuova pianificazione, anche per coerenza con l'intero impianto della disciplina del RU, non può prevedere l'articolazione delle casistiche attuative proposta con l'osservazione.
8. Non accolta. Considerando che la scheda ha come presupposto la conferma delle precedenti previsioni di funzioni produttive e che non sussistono particolari problematiche dal punto di vista idraulico tali da richiedere rialzamenti significativi, si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento.
9. Accolta. L'art. 21 delle Norme generali del RU già contempla la disciplina degli spazi scoperti e pertanto si apporta modifica alla scheda.
10. Non accolta. Per i punti 10 a) e 10 b) si fa riferimento alla controdeduzione punto 3 b) e 3 c) per le stesse motivazioni in esse contenute.  
Per il punto c) si ritiene di mantenere i riferimenti alla Piano attuativo e alla convenzione in quanto la convenzione è necessaria per regolare gli interventi previsti nel Piano e le opere pubbliche correlate.
11. a) e b) Non accolta. Il verde pubblico nella sua collocazione è stato previsto per la mitigazione/compensazione degli effetti ambientali e per un corretto inserimento urbanistico, come meglio illustrato nella Relazione generale. La previsione di verde pubblico arborato ha anche la funzione di protezione dalla viabilità di margine esistente e concorre alla definizione dei rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici ai sensi del D.M. 1444/68. Per il perseguimento di tali finalità le quantità di dotazioni verde e parcheggi sono state incrementate, al fine di rispondere ai criteri prestazionali attuali. In recepimento del contributo reso da Regione Toscana si è provveduto a rettificare il perimetro dell'ambito lungo via Perfetti Ricasoli, eliminando una piccola porzione di verde pubblico. Tale modifica non incide sulla potenzialità edificatoria del comparto;  
c) Accolta. Si rileva un errore materiale e si provvede all'eliminazione della dicitura "come localizzate nella presente scheda" in riferimento alla viabilità interna.
12. Non accolta. L'osservazione ha per oggetto la richiesta di eliminare il riferimento all'art.7 del Regolamento 36/R/2009 dal contesto della fattibilità. Tale riferimento costituisce un preciso indirizzo anticipatorio per tipologia e quantità delle indagini geognostiche e sismiche che dovranno essere obbligatoriamente realizzate in fase di Piano attuativo in riferimento alla volumetria complessiva dell'intervento, concettualmente distinte dalle successive analisi per la progettazione dei singoli edifici.

13. Non accolta.

a) L'individuazione del "corridoio infrastrutturale PS-i", che ai sensi degli artt. 44 e 45 delle Norme del PS-i ha valenza conformativa della Disciplina dell'uso del suolo, viene indicato proprio per limitare l'edificabilità delle aree nelle more della realizzazione dell'opera pubblica, preservandone la fattibilità.

b) I rimandi al Piano attuativo e alla convenzione discendono da obblighi emersi in sede di verifica di assoggettabilità a VAS e che costituiscono presupposto necessario per l'attuazione dell'intervento.

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



## SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO

### Servizio Pianificazione Territoriale

*Variente semplificata al Secondo Regolamento urbanistico: Ambito AT80 - Via Nenni (ex PL1F24) 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
<b>01c</b>	57913	06/09/2019	04/09/2019 Cartaceo	17:14	Regione Toscana Direzione Generale Politiche Mobilità, Settore programmazione viabilità

#### 3Sintesi contenuto

Si ricorda che per la strada Mezzana Perfetti Ricasoli, così come risulta dagli atti d'intesa tra Regione Toscana e Comuni, la realizzazione a due corsie rappresenta un primo stralcio che dovrebbe garantire anche il suo raddoppio. Andranno quindi garantiti gli spazi relativi, compresa la fascia di rispetto stradale, così come dettato dagli art.26, 27 e 28 del Reg.495/1992, ed evitati nuovi accessi eventualmente collegati tramite le rotonde esistenti.

Lo schema delle trasformazioni della scheda di cui all'Appendice 1 contiene la previsione di una fascia di verde pubblico e di un'area destinata a verde privato pertinenziale nella quali è preclusa l'edificazione. Si modifica il perimetro dell'ambito di trasformazione per escludere la porzione già di pertinenza stradale al fine di garantire il raddoppio.



## SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO

### Servizio Pianificazione Territoriale

*Variante semplificata al Secondo Regolamento urbanistico: Ambito AT80 - Via Nenni (ex PL1F24) 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 "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 LR65/2014.

Premesso che la variante non è stata attivata ai sensi degli artt. 17, 19, 25 della LR65/2014, bensì degli artt. 30-32 della LR 65/2014, e che non tutte le informazioni interessano il territorio comunale di Sesto Fiorentino, la variante ha comunque verificato in sede di verifica di assoggettabilità a VAS le coerenze e le compatibilità con gli atti della programmazione e pianificazione regionale in quanto ravvisate le condizioni stabilite all'art.22 della LR10/2010.



## SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO

### Servizio Pianificazione Territoriale

*Variante semplificata al Secondo Regolamento urbanistico: Ambito AT80 - Via Nenni (ex PL1F24) 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 Agricoltura e sviluppo rurale Settore forestazione, usi civici, agroambiente

Sintesi contenuto
Il settore non rileva problematiche o segnalazioni
