



Comune di Sesto Fiorentino

UOA Assetto del territorio - Ufficio di piano

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO



PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI: RELAZIONE INTRODUTTIVA, SCHEDE

Allegato "F" alla deliberazione CC n. ____ del _____.____.

Gennaio 2014

Sindaco: Gianni Gianassi

Assessore all'Urbanistica: Maurizio Ulivo Soldi

Responsabile UOA Assetto del territorio: Lorenzo Venturini

Nucleo tecnico di progettazione: Mauro Baioni (coord.), Matilde Casciaro,
Mario Lopomo, Simonetta Mangano, Leonardo Mangiarotti, Mila Scala,
Giacomo Trentanovi, Lorenzo Venturini

Collaborazione: Antonio Di Paola, Ilaria Morelli

Supporto amministrativo: Gianni Bartolini, Francesca Di Matteo

Garante della Comunicazione: Stefania Nesi

Secondo RU - Controdeduzioni

Inquadramento generale

Premessa

Durante il periodo di pubblicazione sono pervenute 165 osservazioni. In seguito, sono state presentate 7 ulteriori osservazioni, per un totale di 172, compresi i contributi della Regione Toscana e della Provincia di Firenze e l'osservazione presentata dall'ufficio di piano. Nessuna osservazione riguarda il rapporto ambientale VAS, allegato al piano adottato; tuttavia, i contributi della Regione Toscana e della Provincia di Firenze sollevano questioni inerenti gli aspetti ambientali.

Tre procedimenti propedeutici all'approvazione

In base alla legge, per procedere all'approvazione del secondo RU occorre completare tre adempimenti:

- concludere la conferenza di servizi con Regione Toscana e Autorità di Bacino del Fiume Arno, riguardante i livelli di pericolosità idraulica, geomorfologica e sismica e le conseguenti limitazioni alle trasformazioni urbanistiche, ottenendo i necessari nulla osta degli enti; l'ultima seduta sarà convocata appena definiti i nuovi ambiti in accoglimento delle osservazioni, che devono essere sottoposti alla conferenza stessa;
- concludere la Valutazione ambientale strategica e la Valutazione di incidenza, integrando il rapporto ambientale e le norme di piano e ottenendo il parere motivato dell'Autorità competente;
- concludere il procedimento per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sulle aree destinate a viabilità da realizzazione e ad attrezzature pubbliche, già avviato il 15.10.2013, ricevere valutando le eventuali osservazioni dei proprietari delle aree da espropriare.

Come noto, la questione più delicata riguarda la pericolosità idraulica dovuta alle possibili esondazioni dei corsi d'acqua minori (Gavine, Rimaggio e canali di cinta, fosso Osmannoro). Gli approfondimenti tecnici concordati nella conferenza di servizi hanno consentito di definire uno scenario di pericolosità idraulica molto meno gravoso di quello ipotizzato inizialmente. Con alcune eccezioni puntuali (Ambiti di trasformazione AT 5b e AT 67 per i quali non sono risolvibili le problematiche idrauliche) non è necessario lo stralcio di previsioni del RU adottato, ma la sola precisazione delle condizioni di fattibilità e dei relativi interventi di messa in sicurezza.

Per quanto attiene la Valutazione di incidenza, la Provincia di Firenze ha chiesto di correggere le previsioni della scheda relativa all'area "Osmannoro Sud", al fine di assicurare la connettività ecologica agli stagni di Gaine, imponendo una fascia di rispetto lungo il canale delle Acque Basse e alcune ulteriori prescrizioni che comportano un adeguamento dello schema delle trasformazioni, senza tuttavia mettere in discussione il dimensionamento e le funzioni previste nell'area.

Le controdeduzioni alle osservazioni

Le osservazioni sono state raggruppate sulla base dei temi sollevati, per assicurare un trattamento il più possibile omogeneo delle questioni. Qui di seguito sono evidenziati, per ciascun gruppo, i punti salienti che riguardano le scelte fondanti del piano adottato ed i criteri di controdeduzione alle osservazioni presentate.

1. Osservazioni di carattere istituzionale

Regione Toscana e Provincia di Firenze hanno fatto pervenire contributi tecnici su aspetti settoriali di loro competenza: mobilità, rifiuti, acque. La questione più rilevante riguarda le previsioni urbanistiche lungo via Pasolini. Come noto, la progettazione del lotto 6 della Mezzana-Perfetti-Ricasoli non è giunta ancora ad un livello sufficiente per definire con esattezza costi e tempi della realizzazione. Nel tavolo tecnico avviato nei mesi scorsi con Regione e Provincia non sono state proposte soluzioni progettuali alternative al tracciato del lotto 6 lungo il canale di Cinta Orientale. Restano, pertanto, alcune criticità irrisolte: la messa in esercizio del lotto 5b della strada Mezzana produrrà un aumento del traffico che si ripercuoterà su via Pasolini fino alla realizzazione del lotto 6 lungo il canale di Cinta orientale, né è da escludere che i costi del completamento del tracciato originario crescano al punto tale da metterne in discussione la sua fattibilità, obbligando a ricercare soluzioni alternative. A scopo cautelativo nel secondo RU è stata riservata una fascia per gli eventuali interventi di adeguamento di via Pasolini, ma al contempo sono state confermate e specificate le previsioni riguardanti i servizi indispensabili per il nuovo quartiere (chiesa, piazza, scuola, verde attrezzato), da realizzare nell'area ineditata adiacente. In fase di approvazione si intende confermare l'impostazione del piano adottato, apportando esclusivamente alcune limitate modifiche, ulteriormente cautelative, che non mettono in discussione le scelte urbanistiche, ma che garantiscono la possibilità di percorrere una soluzione alternativa per il lotto 6 in caso di necessità. L'eventuale progetto di ristrutturazione di via Pasolini come asse attrezzato, anche ai fini del traffico di attraversamento, dovrà tenere conto della collocazione dell'infrastruttura in un contesto urbano, garantendo la separazione fisica del traffico locale da quello di attraversamento, la connessione trasversale tra le parti di città poste a nord e a sud di via Pasolini e la mitigazione degli impatti ambientali.

Osservazione d'ufficio

L'ufficio, com'è prassi, ha presentato un'osservazione per introdurre precisazioni e integrazioni normative di portata generale che non incidono sulle scelte puntuali, né sul dimensionamento. Tali modifiche sono finalizzate ad assicurare il pieno raccordo con altri strumenti comunali in formazione (piano del traffico, regolamento edilizio) e con la legislazione urbanistica e di settore che, come noto, è in continua evoluzione: nei due anni di formazione del piano la legge urbanistica è stata ritoccata ben dodici volte e sono state modificate pressoché tutte le leggi riguardanti l'ambiente e le attività produttive. Inoltre, nel mese di ottobre la Giunta regionale ha approvato una proposta di riforma complessiva da sottoporre all'esame del Consiglio regionale di cui, per quanto possibile, si terrà conto, così come delle nuove definizioni edilizie di cui al Regolamento regionale.

Inoltre, l'osservazione d'ufficio riguarda il perfezionamento delle disposizioni relative ad alcuni contenuti innovativi: disciplina delle funzioni, monetizzazione, edilizia residenziale sociale. Tale compito è stato svolto coinvolgendo tutti gli uffici dell'amministrazione comunale (SUAP, SUE, lavori pubblici, mobilità, patrimonio, ufficio legale), tenendo conto delle considerazioni formulate sugli stessi argomenti dai cittadini e, soprattutto, dai tecnici. Gli orientamenti assunti sono illustrati di seguito, nel paragrafo 6.

2. Modifiche riguardanti le aree urbane non consolidate (AUNC)

Per la loro rilevanza, si riportano le considerazioni generali relative a ciascuna delle aree da trasformare in base al secondo RU.

Sesto Fiorentino

II – Battilana. Oltre all'accoglimento delle richieste aventi un mero carattere operativo (perimetrazione dell'ambito, verifica della pericolosità idraulica e correzione di errori materiali) si ritiene possibile un limitato incremento delle SUL, finalizzato a realizzare edilizia sociale di iniziativa privata (case in affitto/riscatto);

III – Pasolini. Si propone di respingere le osservazioni pervenute, confermando le scelte del RU adottato che rinviando alla fase di pianificazione attuativa il compito di precisare il sedime e le caratteristiche della chiesa, con annesse strutture parrocchiali, e degli edifici che si affacciano sulla piazza; data la complessità e rilevanza, si intende garantire il pieno controllo qualitativo della trasformazione. Nella stessa area, si accoglie una proposta riguardante l'edificio produttivo esistente, lungo via Lazzerini, volta a consentire l'effettuazione degli interventi necessari alla prosecuzione dell'attività in atto, assicurando un adeguato inserimento delle opere nel contesto.

VI – Ex caserme di Quinto. Ferme restando le potestà dell'agenzia del Demanio in merito all'attuazione delle trasformazioni, le previsioni urbanistiche possono essere confermate nella loro sostanza, introducendo alcune modifiche in parziale accoglimento delle osservazioni pervenute: limitata riduzione complessiva delle volumetrie, introduzione dell'edilizia residenziale sociale, localizzazione della nuova sede della polizia municipale, come alternativa alla previsione di via Tassoni, se quest'ultima non è fattibile in base ai nuovi studi idraulici.

Osmannoro

IV - Osmannoro sud. I proprietari esclusi chiedono di ripristinare l'edificabilità dell'intero comparto, ma tale richiesta appare in contrasto con l'impostazione del piano adottato, basata sul ridimensionamento delle superfici edilizie, e sulla priorità del recupero rispetto al nuovo consumo di suolo. Inoltre sussistono differenti condizioni di fattibilità idraulica che confermano le scelte già adottate. Per tali ragioni, si propone la conferma delle scelte del RU adottato, respingendo le richieste. In coerenza, si ritiene necessario respingere anche le osservazioni dei proprietari della maggioranza delle aree comprese nei comparti IV.a e IV.b (modifiche al perimetro, alla suddivisione dei comparti, alle funzioni ammesse, alla SUL complessiva, alle previsioni di spazi pubblici).

VII – Osmannoro nord - Ingromarket. Per l'area in questione, al momento, non si prospettano ipotesi concrete di trasformazione diverse da quelle contenute nel RU adottato. Tuttavia, si ritiene opportuno introdurre – tra le funzioni compatibili – anche le attività fieristiche ed espositive, ritenute compatibili con le particolari caratteristiche dell'area, e opportune per ampliare le opportunità di riqualificazione della stessa. L'osservazione formulata, invece, è basata sulla conferma dell'assetto attuale, con limitate proposte di adeguamento che si possono accogliere parzialmente, nella misura in cui non precludono la ristrutturazione urbanistica complessiva dell'area.

3. Modifiche agli ambiti di trasformazione (AT)

Sesto Fiorentino. Nel loro complesso, le osservazioni sollevano problemi puntuali (precisazioni del perimetro, suddivisioni proprietarie, viabilità e spazi pubblici), la cui risoluzione è importante per assicurare la fattibilità degli interventi, evitando – per quanto possibile – l'insorgere di problemi che possono rallentare o bloccare la realizzazione delle previsioni di piano. Dove non mettono in discussione le finalità pubbliche e il disegno urbano, tali osservazioni possono essere accolte.

Montorsoli. Sulla lottizzazione di Montorsoli sono pervenute osservazioni di segno contrastante. Un

confinante, richiamandosi a un'osservazione regionale alla delibera di indirizzi per la formazione del RU, chiede di modificare le previsioni, in aumento o in riduzione. I proprietari chiedono di innalzare l'edificabilità, ripristinando le previsioni del primo RU. Si ritiene ragionevole respingere entrambe le osservazioni, chiarendo in modo circostanziato la coerenza delle scelte del piano adottato con le indicazioni regionali.

Osmannoro. In linea generale, l'impostazione del RU adottato è confermata e, analogamente agli ambiti di Sesto Fiorentino, le proposte attengono per lo più a questioni puntuali. Tuttavia, gli incrementi di superficie utile e le modifiche funzionali si scontrano con i limiti complessivi stabiliti dal Piano strutturale e con l'intreccio delle disposizioni regionali riguardanti l'insediamento di medie strutture di vendita. I cambiamenti dell'assetto infrastrutturale e la presenza di una domanda di sviluppo e trasformazione delle imprese che eccede il dimensionamento del piano portano a ritenere opportuno avviare il percorso di formazione di una variante al Piano strutturale, i cui riferimenti risalgono ad oltre un decennio durante il quale le condizioni al contorno sono sensibilmente cambiate. Al momento, per quanto possibile nel rispetto del PS vigente, si propone di accogliere prioritariamente le richieste che provengono da imprese già insediate, di cui si vuole assicurare la permanenza e un ordinato sviluppo.

4. Le nuove previsioni.

L'accoglimento di nuove previsioni dipende da due ordini di valutazioni, urbanistiche e quantitative. Le prime attengono alla coerenza delle proposte rispetto agli obiettivi di piano e alle caratteristiche contesto in cui s'intende intervenire, le seconde dalla verifica rispetto ai limiti massimi imposti dal piano strutturale e al soddisfacimento degli standard di attrezzature e spazi pubblici. Come noto, i limiti massimi imposti dal piano strutturale sono piuttosto severi e derivano dalla scelta di concentrare le previsioni aggiuntive nelle aree urbane non consolidate. Negli ultimi anni, ampliamenti e riqualificazioni urbanistiche diffuse hanno prevalso rispetto alle grandi trasformazioni, portando in questa fase al sostanziale esaurimento delle potenzialità. Al momento, pertanto, è possibile soddisfare solo una parte delle proposte. Non secondariamente, occorre ricordare che l'offerta di spazi residenziali e produttivi eccede già ora la presumibile domanda. Per queste ragioni, nel valutare le proposte, sono stati assunti i seguenti criteri:

- per la residenza, privilegiare le ristrutturazioni urbanistiche rispetto alle nuove costruzioni e l'offerta di alloggi sociali (con particolare riferimento all'ERS) rispetto a quella in libero mercato;
- per le attività produttive, privilegiare le richieste legate allo sviluppo delle attività già insediate, e introdurre alcuni ambiti ulteriori nei quali prevedere specificamente il trasferimento di volumetrie degli edifici produttivi dismessi nel centro abitato.

Infine sono state valutate positivamente alcune proposte che, riprendendo le istanze presentate in base all'avviso pubblico, ne modificano i contenuti per renderle maggiormente coerenti con l'impostazione del RU adottato.

AREE URBANE NON CONSOLIDATE (AUNC)

V – Nord Coop. L'inclusione dell'area ad ovest di via Bruschi, per accogliere funzioni produttive, è coerente con l'assetto complessivo e con l'impostazione del RU.

VIII – Osmannoro stazione. Una parte dell'ambito, a seguito della realizzazione del nuovo canale Gavina e del ponte di via del Cantone, ha assunto di fatto le caratteristiche di un'area di completamento dell'insediamento esistente, separata e non collegabile con le rimanenti porzioni dell'area urbana non consolidata. Per tale ragione, si ritiene possibile accogliere le proposte di nuova edificazione formulate nelle osservazioni.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT)

Si propone di introdurre i seguenti ambiti, accogliendo le relative osservazioni:

- AT 41 – Padule e AT 74 - Soderello, destinati ad attività produttive, riservando una quota al trasferimento delle volumetrie dei complessi produttivi nelle aree urbane recenti di cui si ammette la demolizione o la riconversione residenziale;
- AT 57 via Gramsci, relativo allo sviluppo dell'insediamento produttivo Ely Lilly;
- AT 73 via Gramsci-Quinto Basso, da destinare interamente a edilizia residenziale sociale, gestita dalla Misericordia di Quinto;
- AT 18 – via XX Settembre, e AT 77 via Bixio, relativi alla ristrutturazione urbanistica di edifici produttivi connessa alla realizzazione di opere pubbliche;
- AT 75 – via I maggio/via Gramsci, AT 76 – via Cimabue, da destinare a interventi di nuova edificazione residenziale di limitata entità, sempre connessi alla realizzazione di opere pubbliche.

5. Edilizia residenziale sociale

Le osservazioni riguardano due aspetti distinti. Un gruppo di osservazioni contiene posizioni molto critiche e ostili verso gli interventi di Querceto e via di Calenzano. Le argomentazioni sollevate, nel complesso, paventano conseguenze negative sul paesaggio, sull'ambiente e sul sistema insediativo fondate su presupposti non del tutto satti e comunque esorbitanti rispetto alla portata limitata degli interventi. Non secondariamente, viene travisato il contenuto sociale delle proposte. Tuttavia, si è ritenuto opportuno riconsiderare le due proposte più discusse (via Venezia e piazza Bologna), anche accogliendo parte delle proposte pervenute, quando coerenti con l'impostazione del RU. Di conseguenza:

- le previsioni di ERS sono redistribute in altri ambiti, individuando nell'ex caserma di Quinto un possibile ambito in cui abbinare le esigenze di rigenerazione urbana con la realizzazione di edilizia residenziale sociale;
- sono introdotte ulteriori possibilità di intervento sugli edifici produttivi dismessi, dislocati all'interno delle aree urbane recenti, finalizzate ad ampliare l'offerta di edilizia residenziale "non di mercato" (affitto a canone convenzionato, affitto-riscatto, e simili).

Si può affermare che è confermato con convinzione il dispositivo introdotto, il cui carattere innovativo è rafforzato dalla sua introduzione nella bozza di legge urbanistica regionale approvata dalla Giunta Regionale. È altresì confermata, nella sostanza, l'entità dell'intervento, poiché oltre a redistribuire le previsioni in altri ambiti, sono state introdotte nuove opportunità di realizzare interventi ERS diffusi con carattere premiale, anche in caso di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

Un secondo gruppo di osservazioni suggerisce l'opportunità di precisare le modalità di attuazione, distinguendo gli interventi su aree pubbliche e su aree private. Nel primo caso, l'Amministrazione comunale agisce attraverso un bando rivolto agli operatori edili, mettendo a disposizione gratuita i suoli su cui realizzare - a cura e spese degli aggiudicatari - gli edifici da locare; la cessione in proprietà non è contemplata poiché si tratta di standard aggiuntivi¹. Nel secondo caso, gli attuatori delle trasformazioni realizzano direttamente, a loro cura e spese, gli edifici ERS (come avvenuto nell'AT 12). Per questa seconda fattispecie, più vicina all'edilizia convenzionata, si può fare riferimento diretto ai provvedimenti nazionali e regionali in materia di politiche della casa, senza introdurre ulteriori limitazioni. Gli interventi previsti negli ambiti più piccoli (come AT 72 – via di Calenzano) e quelli di trasformazione degli edifici produttivi dismessi possono contemplare solamente questa seconda fattispecie. In quelli più consistenti (come Battilana e le ex caserme di Quinti, sono previste entrambe le tipologie.

In ogni caso tutti gli interventi ERS saranno regolati da procedure di evidenza pubblica nell'affidamento degli alloggi.

¹ La fattibilità economica dell'operazione è legata esclusivamente alla possibilità di remunerare l'investimento mediante la riscossione del canone di affitto e a eventuali agevolazioni pubbliche.

6. Modifiche normative

La riqualificazione diffusa alla scala edilizia. Nel loro complesso, le osservazioni chiedono di attenuare alcune limitazioni riguardanti la sostituzione edilizia di edifici produttivi, il recupero di sottotetti con sopraelevazione, il cambio di destinazione d'uso dei locali posti al piano terra, l'incremento di unità immobiliari residenziali, l'ampliamento degli edifici nel territorio collinare. In linea generale, l'ufficio propone un accoglimento parziale delle richieste, apportando tutte e solo le modifiche che non compromettono le finalità della norma.

Inoltre, si ritiene indispensabile introdurre precisazioni e correzioni alle norme per assicurare il raccordo con il regolamento edilizio (di cui si sta predisponendo la bozza), con il regolamento regionale sui parametri unificati (approvato dalla Giunta e ora all'esame del Consiglio regionale), con le leggi di settore sulle attività produttive.

7. Modifiche cartografiche

Le modifiche richieste consistono per lo più in correzioni o rettifiche motivate sulla base dell'effettivo stato dei luoghi (sia nel centro abitato, sia in aree vicine alle abitazioni presenti nel territorio collinare) o di progetti già autorizzati oppure valutati favorevolmente dalla commissione edilizia. Per il loro tenore, sono da considerarsi – in linea generale – accoglibili, quando non in contrasto con il disegno e gli obiettivi generali del Regolamento o addirittura con il Piano Strutturale.

8. Classificazione di edifici storici

Le richieste che riguardano gli edifici storici consistono, per lo più, in correzioni della classificazione tipologica, giustificate sulla base delle effettive caratteristiche degli immobili. Le correzioni non pongono particolari problemi e sono, pertanto, accoglibili. Una parte delle osservazioni ha invece carattere prettamente normativo e riguarda le possibilità di intervento sugli immobili (addizioni funzionali, sopraelevazioni, demolizione e accorpamento di pertinenze e volumi accessori, ecc...) ritenute necessarie per adattare gli edifici alle esigenze delle famiglie residenti. Non sempre è stato possibile accogliere tali richieste, per il preminente interesse alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e architettoniche degli edifici storici. Un cenno specifico deve essere riservato agli edifici rurali, compresi quelli inglobati nel tessuto urbano. Si tratta di un insieme di edifici che condividono la stessa matrice d'impianto, legata all'attività agricola, ma che presentano caratteristiche architettoniche e stato di conservazione assai differenti tra loro. Nel periodo tra adozione e approvazione non è stato possibile eseguire un approfondimento del quadro conoscitivo relativo a questo gruppo di edifici, al fine di graduare le possibilità di intervento edilizio. Tale lavoro dovrà essere affrontato dopo l'approvazione del secondo RU, in connessione con l'aggiornamento delle norme del Piano Strutturale riguardanti il territorio rurale.

9. Altri argomenti

Infine, sono state considerate a parte tutte le osservazioni attinenti ad argomenti non riconducibili a nessuno dei gruppi sopra elencati. Tali proposte hanno richiesto una valutazione caso per caso e, per tale ragione, si rinvia alle risposte specifiche.

Avvio del procedimento di variante al Piano Strutturale

In sede di controdeduzione è emerso con particolare chiarezza che alcune esigenze di carattere socio-economico, emerse di recente, non possono essere soddisfatte modificando il solo Regolamento urbanistico.

In controtendenza con la situazione economica nazionale, alcune aziende presenti sul nostro territorio (in particolare quelle attive sul mercato internazionale) hanno manifestato esigenze di ampliamento legate a

previsioni di sviluppo a medio termine che appare opportuno assecondare, sia per i benefici economici e sociali legati al mantenimento delle attività industriali, sia per le ricadute positive sulla riqualificazione complessiva dell'area dell'Osmannoro; analogamente, anche le grandi strutture di vendita presenti sul territorio a Sesto e all'Osmannoro hanno manifestato esigenze di riorganizzazione e di sviluppo che eccedono i limiti previsti per i poli funzionali.

Nell'area collinare, sono emerse alcune esigenze riguardanti l'adeguamento delle strutture d'interesse collettivo e l'ampliamento e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente (compresa la ricostruzione di ruderi di edifici ex colonici abbandonati nel dopoguerra) connessa all'insediamento di nuove funzioni e ai fabbisogni delle famiglie residenti. Si tratta di un tema particolarmente delicato, poiché occorre temperare le preminenti esigenze di tutela, con quelle di recupero e utilizzo delle strutture, necessari per garantire del presidio del territorio.

Infine, l'aggiornamento alla normativa regionale in corso di rielaborazione e l'eventuale adeguamento alla disciplina ed alla pianificazione territoriale e paesaggistica "sovraordinata" e del sistema infrastrutturale (Lucchese, Mezzana, tramvie) rendono maturo il tempo per un aggiornamento di alcuni contenuti del piano strutturale, sia pure confermando le scelte fondanti che – a dieci anni dall'approvazione – mantengono intatta la loro validità.

Si tratta di un lavoro complesso che non può essere concluso nell'ambito del presente mandato amministrativo. Tuttavia, si ritiene opportuno avviare formalmente il procedimento conseguentemente all'approvazione del secondo RU, lasciando al prossimo Consiglio e alla nuova Giunta comunale il compito di definire le scelte urbanistiche.

Comune di Sesto Fiorentino
Provincia di Firenze

II° Regolamento Urbanistico

Adozione ex articolo 17, della Legge Regionale n. 1/2005
Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 18/04/2013

N:	<input type="text" value="1"/>	Nome:	<input type="text" value="Garcia Bobadilla Raton Francisco"/>
Ubicazione:	<input type="text"/>	Articolazione RU:	<input type="text"/>
Gruppo di appartenenza:	<input type="text" value="6. Normative"/>	Utoe:	<input type="text" value="varie"/>

Sintesi contenuto:

Si chiede la modifica o l'integrazione delle disposizioni per consentire il cambio d'uso verso residenziale di parti di immobile aventi quota di calpestio rispetto leggermente rialzate rispetto al marciapiede stradale.

Richiesta:

Modifica o integrazione dell'art. 64 Norme generali che specifichi le condizioni per cui è ammesso il cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale, nel caso di piani interrati, seminterrati o limitati rialzamenti.

Proposta controdeduzione:

La presenza di piani interrati o seminterrati e gli eventuali limitati rialzamenti del piano terreno non rilevano ai fini dell'applicazione della norma.

Accolta	<input type="text"/>	Non accolta	<input checked="" type="text" value="X"/>	Parzialmente accolta	<input type="text"/>
---------	----------------------	-------------	-------------------------------------------	----------------------	----------------------

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

La prevista nuova edificazione in aderenza al confine della propria abitazione, con sviluppo di circa 20 m, ridurrebbe la veduta dell'abitazione esistente. Sarebbe opportuno limitare lo sviluppo dell'edificio lungo il confine per non compromettere la fruibilità delle abitazioni esistenti, incrementando lo sviluppo lungo via G. Bruno.

Richiesta:

Limitare la profondità della nuova edificazione ammessa nell'AT 5c a non più di 1,5 m rispetto a quella del proprio fabbricato.

Proposta controdeduzione:

ACCOLTA.

Si modifica lo schema delle trasformazioni previste per la scheda AT 5c.

Si evidenzia che:

- lo schema delle trasformazioni ha carattere indicativo e non prescrittivo, ai sensi dell'art.62 delle Norme generali;
- la scheda già prescrive l'allineamento su via G. Bruno del nuovo edificio.

Inoltre, quanto richiesto è già disciplinato dal vigente Regolamento Edilizio. L'art. 33 (*Distacchi tra fabbricati, distanze dai confini e dalle strade*) prevede che *nelle zone ove è ammessa l'edificazione in aderenza o in appoggio a edifici esistenti, che non siano di tipo precario, è consentita la costruzione di corpi di fabbrica fino a mt. 1,50 oltre il termine dell'appoggio.*

Accolta

Non accolta

Parzialmente accolta

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

Richiesta:

Si chiede la modifica dell'art. 18 Norme generali per consentire:

1. la formazione di volumi a destinazione parcheggio;
2. la nuova edificazione in seconda schiera o nel caso in cui il lotto attesti su viabilità di previsione del RU, anche con indice fondiario differenziato rispetto all'edificazione lungo i fronti strada principali.

Proposta controdeduzione:

1. ACCOLTA. Si ammette l'utilizzo a parcheggio dei lotti ricadenti in aree urbane recenti non definibili lotti liberi e la realizzazione edifici a parcheggio anche non pertinenziali (ad un solo piano fuori terra, Superficie coperta max = 25% Superficie fondiaria); nelle stesse aree si consente inoltre la realizzazione di strutture per il rimessaggio di attrezzi da giardino, a un solo piano fuori terra, aventi profondità e altezza al colmo non superiori a 2,50 m.

Si modificano in tal senso le disposizioni dell'art. 18 Norme generali.

2. NON ACCOLTA. Si specifica che una volta realizzata la nuova viabilità in attuazione degli interventi di trasformazione previsti dal RU l'area potrà essere considerata sul fronte strada.

Accolta

Non accolta

Parzialmente accolta

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

L'osservazione riguarda le disposizioni dell'art. 18 delle Norme generali, per ciò che riguarda gli spazi scoperti in aree recenti non definibili come lotti liberi.

Richiesta:

Modifica o integrazione dell'art. 18 Norme generali, per consentire e disciplinare anche la formazione di volumi ad uso di parcheggio privato.

Proposta controdeduzione:

Si ammette l'utilizzo dei lotti in questione (lotti ricadenti nelle aree recenti non definibili lotti liberi) come parcheggi o la realizzazione di edifici a parcheggio anche non pertinenziali (ad un solo piano fuori terra, Superficie coperta max = 25% Superficie fondiaria); nelle stesse aree si consente inoltre la realizzazione di strutture per il rimessaggio di attrezzi da giardino, a un solo piano fuori terra, aventi profondità e altezza al colmo non superiori a 2,50 m.

Si modificano in tal senso le disposizioni dell'art. 18 Norme generali.

Accolta

Non accolta

Parzialmente accolta

Comune di Sesto Fiorentino
Provincia di Firenze

II° Regolamento Urbanistico

Adozione ex articolo 17, della Legge Regionale n. 1/2005
Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 18/04/2013

N:

5

Nome:

De Giovanni Pizzorno Alessandro e
Grimaldi Patrizia

Ubicazione:

Articolazione RU:

Aree agricole a prevalente
naturalità

Gruppo di appartenenza:

6. Normative

Utoe:

Cercina - Morello

Sintesi contenuto:

Si richiede la possibilità di utilizzare a fini abitativi i manufatti pertinenziali alle abitazioni esistenti, come la rimessa/ripostiglio di proprietà, anche per favorire la presenza umana sul territorio collinare e la salvaguardia del territorio prevedendo anche la possibilità di incremento di unità abitative.

Richiesta:

modifica delle disposizioni delle Norme generali che vietano il cambio di destinazione d'uso in funzione residenziale dei locali accessori ad uso rimessa/ripostiglio in Aree collinari a prevalente naturalità.

Proposta controdeduzione:

Si chiarisce la possibilità di realizzare interventi sugli edifici pertinenziali esistenti rientranti nella ristrutturazione edilizia R1 di cui all'art. 75 delle Norme generali. Resta comunque fermo il divieto di incremento delle unità immobiliari residenziali previsto dall'art. 13 dello Statuto dei luoghi del Piano Strutturale.

Si modificano in tal senso le disposizioni dell'art. 6 Norme generali.

Accolta

☐

Non accolta

☐

Parzialmente accolta

☒

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

Si chiede di chiarire le possibilità di intervento per gli edifici per cui è già previsto il rialzamento finalizzato alla creazione di nuovi vani abitabili o nuove unità abitative. In particolare la richiesta è che sia specificata la possibilità di realizzare rialzamenti "parziali" degli stessi edifici, anche nel caso in cui non siano finalizzati alla creazione di vani abitabili o nuove unità abitative.

Richiesta:

Modifica dell'art. 16 delle Norme generali in modo da consentire interventi di rialzamento dei locali sottotetto di 30/50 cm anche nel caso in cui in cui il rialzamento non porti a nuovi locali abitabili o nuove unità abitative e alla formazione di nuove pareti finestrate

Proposta controdeduzione:

Ferme restando le disposizioni sulle pareti finestrate in zona omogenea B, si inserisce il chiarimento richiesto prevedendo la possibilità di rialzamento dei locali sottotetto anche non finalizzato alla realizzazione di vani abitabili. Con l'occasione si esplicita che è sempre ammessa la realizzazione del cordolo sismico.

Si modifica in tal senso la definizione di ristrutturazione edilizia R2 di cui all'art. 75 Norme generali.

Accolta

Non accolta

Parzialmente accolta

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

Si propone una modifica delle disposizioni dell'art. 18 delle Norme generali per consentire l'edificazione dei lotti ricadenti in aree urbane recenti non definibili come lotti liberi, in quanto l'eventuale costruzione di un fabbricato risulterebbe in seconda schiera. Si suggerisce l'adozione dello stesso criterio utilizzato per la sostituzione degli edifici esistenti all'art. 19, prevedendo un indice inferiore per gli edifici in seconda schiera.

Richiesta:

Modifica dell'art. 18 Norme Generali, ammettendo l'edificazione dei lotti liberi in area urbana recente anche in seconda schiera.

Proposta controdeduzione:

Si ritiene opportuno mantenere la distinzione tra interventi di sostituzione edilizia di volumi esistenti che comportano una riqualificazione insediativa e del patrimonio edilizio, rispetto agli interventi di nuova edificazione richiesti. Pertanto si mantiene la definizione dei lotti liberi adottata. Si ammette comunque l'utilizzo dei lotti in questione (lotti ricadenti nelle aree recenti non definibili lotti liberi) come parcheggi o la realizzazione edifici a parcheggio anche non pertinenziali (ad un solo piano fuori terra, Superficie coperta max = 25% Superficie fondiaria); nelle stesse aree si consente inoltre la realizzazione di strutture per il rimessaggio di attrezzi da giardino, a un solo piano fuori terra, aventi profondità e altezza al colmo non superiori a 2,50 m.

Si modificano in tal senso le disposizioni dell'art. 18 Norme generali

Accolta ☐

Non accolta ☐

Parzialmente accolta ☒

Comune di Sesto Fiorentino
Provincia di Firenze

II° Regolamento Urbanistico

Adozione ex articolo 17, della Legge Regionale n. 1/2005
Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 18/04/2013

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

Si evidenzia la necessità di rivedere l'ambito di trasformazione AT 61 con esclusione della porzione (F. 31 p.lla 131) di altri proprietari non interessati alla realizzazione della trasformazione urbanistica.

Richiesta:

1. modifica del perimetro dell'AT 61 come nella proposta presentata in sede di avviso pubblico, che escluda la proprietà adiacente; riduzione della larghezza del percorso pubblico a 3 m e conferma della SUL residenziale di 120 mq;
2. in caso di non accoglimento della proposta 1, cancellazione delle previsioni edificatorie, per non essere sottoposti a pagamento IMU.

Proposta controdeduzione:

1. NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni: lo stralcio richiesto non consentirebbe di realizzare il percorso pedonale che costituisce il principale obiettivo pubblico della trasformazione urbanistica.
2. ACCOLTA, con stralcio della scheda AT 61.

Si modificano di conseguenza l'Appendice 1 e le Tavole 1 e 3.

Accolta

Non accolta

Parzialmente accolta

Comune di Sesto Fiorentino
Provincia di Firenze

II° Regolamento Urbanistico

Adozione ex articolo 17, della Legge Regionale n. 1/2005
Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 18/04/2013

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

Richiesta:

Si chiede l'introduzione di un nuovo ambito di trasformazione, per realizzare un intervento di sostituzione edilizia dei volumi accessori presenti nell'area di pertinenza di un edificio storico, ampliando quest'ultimo e realizzando un nuovo edificio sul retro. Si propone la contestuale realizzazione, a proprie spese, di un percorso pedonale di collegamento con l'area adiacente.

L'intervento interessa una SUL pari a 465 mq, di cui 280 mq in sostituzione edilizia e 185 mq in nuova edificazione.

L'osservazione riprende i contenuti della proposta presentata in seguito all'avviso pubblico del 2012.

Proposta controdeduzione:

PARZIALMENTE ACCOLTA, con le seguenti precisazioni.

Non sussistono esigenze di interesse pubblico tali da giustificare l'introduzione di un nuovo ambito di trasformazione. In particolare, il percorso pedonale proposto appare di scarso interesse pubblico, poiché l'area verde adiacente è destinata dal secondo RU a verde privato.

Tuttavia si provvede ad eliminare la classificazione storica agli edifici secondari, mantenendola soltanto all'edificio principale. Resta intesa quindi la possibilità di intervenire sugli edifici esistenti legittimati, utilizzando la disciplina edilizia specifica.

Si modifica in tal senso la tavola 2.

Accolta

Non accolta

Parzialmente accolta

Comune di Sesto Fiorentino
Provincia di Firenze

II° Regolamento Urbanistico

Adozione ex articolo 17, della Legge Regionale n. 1/2005
Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 18/04/2013

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

Richiesta:

Introduzione di un nuovo ambito di trasformazione, per realizzare un nuovo edificio a servizio dell'attività produttiva esistente, avente caratteri tipologici e costruttivi che riprendono quelli dei manufatti tradizionali (fienile).

L'osservazione riprende i contenuti della proposta presentata in seguito all'avviso pubblico del 2012.

Proposta controdeduzione:

ACCOLTA, nei termini seguenti.

Si introduce un ambito di trasformazione, consentendo la realizzazione di un edificio a servizio dell'attività produttiva esistente, avente le seguenti caratteristiche:

SUL non superiore a 400 mq;

Utilizzazioni compatibili: attività produttive in senso stretto.

L'intervento è subordinato a Progetto unitario convenzionato e si richiede:

- la cessione dell'area necessaria per la sistemazione di via Lazzerini, a servizio dell'insediamento circostante
- la sistemazione a verde attrezzato di una delle aree destinate a verde presenti nell'Area urbana non consolidata.

Accolta ☒

Non accolta ☐

Parzialmente accolta ☐

Comune di Sesto Fiorentino
Provincia di Firenze

II° Regolamento Urbanistico

Adozione ex articolo 17, della Legge Regionale n. 1/2005
Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 18/04/2013

N:	<input type="text" value="11"/>	Nome:	<input type="text" value="Residenti via del Cantone 81/83"/>
Ubicazione:	<input type="text" value="Via del Cantone"/>	Articolazione RU:	<input type="text" value="Aree produttive - AT 55c"/>
Gruppo di appartenenza:	<input type="text" value="3. Modifica AT"/>	Utoe:	<input type="text" value="Osmannoro"/>

Sintesi contenuto:

I residenti, per lo più pensionati, evidenziano che l'area oggetto dell'osservazione è stata da loro ripulita ed è coltivata ad orti da molti anni.

Richiesta:

Mantenere lo spazio utilizzato ad orti.

Proposta controdeduzione:

ACCOLTA, inserendo l'obbligo di mantenere a verde privato l'area oggetto dell'osservazione.

Si modifica in tal senso la scheda AT 55c.

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

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

Si evidenzia che l'immobile di proprietà, attualmente utilizzato per la produzione di ceramica, nel caso probabile di cessazione dell'attività, non può essere riconvertito ad altro ciclo produttivo diverso dall'attuale se non con interventi molto onerosi.

Richiesta:

1. Modifica art. 19 Norme generali in modo che la trasformazione urbanistica verso la funzione residenziale di complessi produttivi esistenti non sia condizionata alla dismissione dell'attività in data precedente all'adozione 2° RU;
2. In subordine, una diversa classificazione dei fabbricati come quello di proprietà

Proposta controdeduzione:

1. PARZIALMENTE ACCOLTA. Si mantiene, come condizione per l'ammissibilità delle trasformazioni dei fabbricati produttivi, la cessazione dell'attività in data antecedente all'adozione del Secondo RU. Tenuto conto della possibilità di aggiornamento periodico, si estende il riferimento al Secondo RU o sue successive varianti generali. Si specifica inoltre che la dimostrazione del trasferimento dell'attività in essere in altra sede nel territorio comunale o dei comuni limitrofi, è condizione essenziale per la formazione, esplicita o implicita, del titolo abilitativo per la trasformazione edilizia.

Si modificano in tal senso le disposizioni dell'art. 19 Norme generali.

2. NON ACCOLTA. I fabbricati produttivi suscettibili di trasformazione possono essere riconvertiti a un'ampia gamma di attività a carattere diffuso (terziario, direzionale, commerciale, servizi, etc...), compatibili anche con i contesti residenziali.

Accolta ☐

Non accolta ☐

Parzialmente accolta ☒

Comune di Sesto Fiorentino
Provincia di Firenze

II° Regolamento Urbanistico

Adozione ex articolo 17, della Legge Regionale n. 1/2005
Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 18/04/2013

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

L'osservante chiede la possibilità di realizzare opere pertinenziali agli edifici esistenti quali piscine ed impianti sportivi ad uso privato, anche al fine di migliorare l'accoglienza di strutture ricettive quali case vacanze, agriturismi, bed&breakfast, etc..., anche per non limitare la concorrenzialità rispetto a strutture analoghe in territori limitrofi.

Richiesta:

modifica art. 7 Norme generali per prevedere la possibilità di realizzare opere pertinenziali alle abitazioni esistenti quali piscine o piccoli impianti sportivi ad uso privato a servizio di attività turistico-ricettive in aree collinari di protezione storico-ambientale

Proposta controdeduzione:

NON ACCOGLIBILE, in contrasto con l'art. 12 delle Norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Accolta ☐

Non accolta ☒

Parzialmente accolta ☐

Comune di Sesto Fiorentino
Provincia di Firenze

II° Regolamento Urbanistico

Adozione ex articolo 17, della Legge Regionale n. 1/2005
Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 18/04/2013

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

L'osservante chiede la possibilità di realizzare opere pertinenziali agli edifici esistenti quali piscine ed impianti sportivi ad uso privato, anche al fine di migliorare l'accoglienza di strutture ricettive quali case vacanze, agriturismi, bed&breakfast, etc..., anche per non limitare la concorrenzialità rispetto a strutture analoghe in territori limitrofi.

Richiesta:

modifica art. 7 Norme generali per prevedere la possibilità di realizzare opere pertinenziali alle abitazioni esistenti (piscine) ad uso privato a servizio di attività turistico-ricettive in aree collinari di protezione storico-ambientale

Proposta controdeduzione:

NON ACCOGLIBILE, in contrasto con l'art. 12 delle Norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Accolta

Non accolta

Parzialmente accolta

Comune di Sesto Fiorentino
Provincia di Firenze

II° Regolamento Urbanistico

Adozione ex articolo 17, della Legge Regionale n. 1/2005
Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 18/04/2013

N:	15	Nome:	Vannucci Pietro
Ubicazione:	via di Isola	Articolazione RU:	Aree a prevalente naturalità
Gruppo di appartenenza:	7. Cartografiche	Utoe:	Monte Morello

Sintesi contenuto:

Si evidenzia la necessità di modificare la classificazione dell'edificio di proprietà, in ragione delle condizioni oggettive esistenti.

Richiesta:

Modifica della rappresentazione e classificazione della proprietà, in considerazione della presenza dell'edificio e di campi coltivati, piazzali, ulivi, alberi da frutto e piante ornamentali.

Proposta controdeduzione:

ACCOLTA, classificando le aree circostanti l'edificio esistente come "aree agricole pedecollinari e collinari", in conformità con il Piano Strutturale.

Si modifica in tal senso la tavola 1 foglio 20.

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

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

La proprietà è costituita da fabbricati e aree comprese nel perimetro del Parco della Piana, in adiacenza al consorzio agrario e al distributore carburanti e con accesso dalla via dell'Osmannoro. Comprende un fabbricato principale e vari manufatti minori ad uso deposito attrezzi e tettoie oltre ad un ampio resede di pertinenza dove viene esercitata, dal 1956, un'attività agricola per la quale, attualmente, sussiste l'esigenza di razionalizzare l'assetto aziendale.

Richiesta:

1. chiarire se sia consentito procedere mediante Piano di Miglioramento Agricolo Aziendale secondo le disposizioni delle Norme generali;
2. consentire il recupero di volumetrie esistenti in precarie condizioni di conservazione - tettoie e manufatti vari -, per realizzazione volumetrie a destinazione agricola nell'area di pertinenza dell'edificio principale;
3. eliminazione della classificazione di "edifici storici" erroneamente attribuita ai manufatti sopra citati.

Proposta controdeduzione:

1. NON PERTINENTE. La richiesta si configura come parere preventivo su un singolo intervento edilizio che non può essere espresso in fase di controdeduzione. Le trasformazioni dell'area sono disciplinate dall'artt. 12-13 delle Norme generali; l'assetto del Parco della Piana è soggetto inoltre alle disposizioni contenute nell'integrazione al PIT adottata con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 74 del 24 luglio 2013;
2. ACCOLTA, in quanto già soddisfatta dall'art. 12 *Parco della Piana: norme comuni* delle Norme generali del RU che, all'articolo 7, prevede la possibilità di riqualificare gli immobili agricoli esistenti, con le stesse modalità previste per le aree agricole collinari.
3. ACCOLTA, eliminando la classificazione storica con modifica delle tavole 1 e 2 del RU.

Accolta ☐

Non accolta ☐

Parzialmente accolta ☒

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

Premesso che sono considerati “lotti liberi nelle aree produttive” le aree con accesso diretto da una strada appartenente alla rete viaria esistente e che tale condizione, si rileva che nel caso dell’area di proprietà della soc. Spes, tale condizione potrà essere soddisfatta solo in seguito all’attuazione dell’AT 55

Richiesta:

Si chiede di svincolare l’edificazione dalla realizzazione della strada interna all’AT 55, in quanto non sono certi i tempi di attuazione e, gli attuatori delle trasformazioni previste nell’AT 55 potrebbero, per loro esigenze, modificare il tracciato pregiudicando la possibilità di edificare sull’area di proprietà della soc. Spes.

Proposta controdeduzione:

NON ACCOLTA.

L’accessibilità da una strada esistente è una condizione inderogabile per l’edificabilità nei lotti liberi. Il tracciato previsto nella scheda AT 55 ha un carattere vincolante per la progettazione futura e non può essere modificato. L’attuazione delle previsioni è programmata entro i 5 anni di validità del RU, al termine dei quali – in caso di mancata realizzazione – si potranno valutare differenti proposte.

L’osservazione consente di introdurre una precisazione alle disposizioni del RU, per chiarire che si considerano “strade appartenenti alla rete viaria esistente” anche quelle realizzate in attuazione delle previsioni del RU, dei piani attuativi, e dei progetti unitari.

Accolta

Non accolta

Parzialmente accolta

Comune di Sesto Fiorentino
Provincia di Firenze

II° Regolamento Urbanistico
Adozione ex articolo 17, della Legge Regionale n. 1/2005
Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 18/04/2013

N:	18	Nome:	Giacomelli
Ubicazione:	SESTO FIORENTINO	Articolazione RU:	Aree produttive
Gruppo di appartenenza:	4. Nuovi AT	Utoe:	OSMANNORO

Sintesi contenuto:

L'osservazione lamenta l'esclusione da qualsiasi previsione di trasformazione per l'area di proprietà che, nel primo RU, era compresa nell'ambito Ambito di trasformazione AT 55.

Richiesta:

Si chiede di equiparare l'area a quelle adiacenti, assegnando una congrua capacità edificatoria per realizzare un immobile a uso artigianale, con accesso diretto dall'esistente strada vicinale di via Ponte di Quaracchi.

In subordine si chiede di confermare la destinazione d'uso del precedente RU, includendo l'area nell'ambito di trasformazione AT 55.

Proposta controdeduzione:

NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni.

L'area è interessata dal corridoio infrastrutturale del PS relativo alla nuova strada Lucchese che deve essere mantenuto dal RU.

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

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

Si espongono una serie di richieste legate all'ipotesi di trasformare l'Associazione Sestolandia APS in attività economica.

Richiesta:

1. consentire l'esercizio delle attività descritte nello statuto dell'Associazione, anche sotto forma di attività commerciale, di servizio o altra, negli immobili in aree produttive di cui all'art. 21 Norme generali;
2. specificare il corretto inquadramento delle attività svolte secondo quanto previsto all'art. 74 delle Norme generali;
3. ammettere la futura attività anche in caso di contrasto con il Piano attuativo "Querciola 2";
4. prevedere la possibilità di reperimento di aree a parcheggio di relazione anche in lotti limitrofi.

Proposta controdeduzione:

1.-2. PARZIALMENTE ACCOLTA. La scelta effettuata dal Secondo RU è di consentire all'interno delle aree produttive sia l'esercizio delle attività produttive in senso stretto che di quelle a carattere diffuso già nella versione adottata. Si specifica e si dettaglia comunque, in accoglimento dell'osservazione d'ufficio, l'esatto inquadramento delle varie attività nelle categorie di cui all'art. 74. Si specifica comunque che la valutazione dell'ammissibilità degli interventi è effettuata nell'ambito dei procedimenti edilizi.

Si modificano in tal senso le disposizioni dell'art. 74 Norme generali.

3. PARZIALMENTE ACCOLTA. Fermo restando che non si prevedono deroghe o modifiche puntuali alle disposizioni dei piani attuativi vigenti, si specifica che, alla scadenza dei piani attuativi, si applicano le disposizioni del RU relative ai sistemi e sub-sistemi.

Si modificano in tal senso le disposizioni dell'art. 3bis Norme generali.

4. ACCOLTA. Quanto richiesto è già soddisfatto con le disposizioni dell'art. 76 co. 4 del 2° RU adottato.

Accolta ☐

Non accolta ☐

Parzialmente accolta ☒

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

Premesso che il RU adottato ha accolto parte delle richieste presentate nell'ambito dell'avviso pubblico, si propongono modifiche finalizzate ad ottenere una maggiore sostenibilità economico-finanziaria dell'intervento previsto nell'ambito AT46.

Richiesta:

1. Incremento della SUL complessiva da 2.050mq a 2.615mq e incremento della SUL per l'intervento privato da 1.435mq a 2.000mq.
2. Diversa ripartizione della SUL per l'intervento privato tra attività produttive a carattere diffuso (20% SUL corrispondenti a 400mq) e residenza libera (80% SUL pari a 1.600mq), eliminazione della previsione del 10% della SUL per altre attività.
 - 2a. Previsione di tipologie edilizie terra tetto/a schiera in luogo di edifici in linea.
3. Diverso assetto urbanistico con inversione della collocazione tra ERS ed intervento privato;
4. Mantenimento dello stradello a nord del comparto, quale accesso agli edifici esistenti, utilizzabile come ulteriore accesso per gli edifici da realizzare.
5. Possibilità di realizzazione degli alloggi ERS da parte del soggetto attuatore dell'intervento.

Proposta controdeduzione:

1. ACCOLTA, ammettendo una SUL complessiva pari a 3.000 mq, di cui 2.000 mq per l'intervento privato e 1.000 mq per l'ERS.
2. ACCOLTA.
 - 2a. NON ACCOLTA. Si ritiene la tipologia in linea maggiormente coerente con il contesto urbanistico.
3. ACCOLTA, collocando l'edificio per ERS lungo viale Ariosto e l'edificazione privata in posizione più arretrata.
4. NON PERTINENTE. Le valutazioni di dettaglio sugli accessi esistenti e da realizzare sono rinviate al piano attuativo.
5. ACCOLTA senza modifiche, rinviando alla disciplina dell'art. 63 ter delle Norme generali del RU ed ai successivi regolamenti attuativi dell'ERS.

Si modifica di conseguenza la scheda riguardante l'ambito AT46 dell'Appendice 1.

Accolta

☐

Non accolta

☐

Parzialmente accolta

☒

Comune di Sesto Fiorentino
Provincia di Firenze

II° Regolamento Urbanistico

Adozione ex articolo 17, della Legge Regionale n. 1/2005
Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 18/04/2013

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

SI chiede la modifica delle disposizioni relative al divieto di cambio di destinazione d'uso a residenziale al piano terra, in relazione alla presenza di attività economico-produttive alla data di adozione del 2° Regolamento Urbanistico.

Richiesta:

Modificare l'art. 64, eliminando il divieto di cambio d'uso da non residenziale a residenziale a piano terra per gli immobili nei quali non è insediata un'attività economica alla data di adozione del 2° RU, a prescindere dalla collocazione nel territorio comunale, o comunque dove le attività economiche siano cessate da anni.

Proposta controdeduzione:

La finalità delle disposizioni è di non favorire cessazioni di attività economiche, anche per mantenere la vitalità della città. Si specifica quindi che il divieto di modifica dell'uso non si applica alle u.i. per le quali l'utilizzazione produttiva sia cessata in data antecedente all'adozione del 2° R.U.

Si modificano in tal senso le disposizioni dell'art. 64 Norme generali.

Accolta

Non accolta

Parzialmente accolta

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

Si osserva l'incongruenza tra lo stato di fatto dell'immobile, attualmente utilizzato a ristorante, e la rappresentazione grafica del RU che prevede per l'U.I. in questione due diverse tipologie di classificazione. In particolare, la parte sul fronte strada è classificata [E] *Elemento edilizio aggiunto* e la parte tergale [C] *Unità edilizia a forma pluricellulare*.

Richiesta:

1. Correzione cartografica con l'esatta rappresentazione della consistenza dell'unità immobiliare sede dell'attività ristorativa con unica classificazione;
2. Classificazione nella tipologia [E] *Elemento edilizio aggiunto* della parte tergale dell'Unità Immobiliare sede dell'attività ristorativa.

Proposta controdeduzione:

1. e 2. NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni.

La rilevanza tipologica dell'intero immobile, giustamente classificato come tipo edilizio [C] *Unità edilizia a forma pluricellulare*, prevale sulla porzione dell'U.I. in esso ricompresa, ma collegata alla sede dell'attività di ristorazione giustamente classificata nella tipologia [E] *Elemento edilizio aggiunto*.

Accolta

Non accolta

Parzialmente accolta

N:	<input type="text" value="23"/>	Nome:	<input type="text" value="Soc. Barciulli Arreda srl"/>
Ubicazione:	<input type="text" value="via Manara n. 13-15"/>	Articolazione RU:	<input type="text" value="Edifici e complessi produttivi suscettibili di trasformazione"/>
Gruppo di appartenenza:	<input type="text" value="6. Normative"/>	Utoe:	<input type="text" value="Sesto"/>

Sintesi contenuto:

In previsione di una possibile chiusura o di un trasferimento dell'attività di produzione di arredi per il cinema, si ritiene indispensabile introdurre modifiche normative per consentire la sostenibilità economica dell'intervento di sostituzione edilizia dell'edificio produttivo.

Richiesta:

1. eliminazione delle disposizioni concernenti la documentata cessione dell'attività di cui all'art. 19 delle Norme generali come condizione per le trasformazioni, sia nel caso dell'area specifica, sia come norma generale;
2. sostituzione del parametro di riferimento della SUL con il volume in modo da consentire una maggiore SUL residenziale;
3. introduzione di nuovi o diversi parametri di riferimento per le trasformazioni in modo da aumentare la quantità di SUL residenziale

Proposta controdeduzione:

1. NON ACCOLTA. Si mantiene, come condizione per l'ammissibilità delle trasformazioni dei fabbricati produttivi, la cessazione dell'attività in data antecedente all'adozione del Secondo RU. Tenuto conto della possibilità di aggiornamento periodico, si estende il riferimento al Secondo RU o sue successive varianti generali. Si specifica inoltre che la dimostrazione del trasferimento dell'attività in essere in altra sede nel territorio comunale o dei comuni limitrofi, è condizione essenziale per la formazione, esplicita o implicita, del titolo abilitativo per la trasformazione edilizia.
- 2.-3. PARZIALMENTE ACCOLTA. Si mantiene l'indice fondiario come unico parametro delle trasformazioni, in maniera omogenea con gli interventi di addizione volumetrica e sostituzione edilizia nelle aree urbane recenti di cui all'art. 16. Si introduce un incremento dell'indice fondiario di 0,3mq/mq quale misura premiale per la realizzazione di edilizia residenziale privata con finalità sociale di cui all'art. 63ter, come modificato in fase di controdeduzione.

Si modificano in tal senso le disposizioni dell'art. 19 comma 4 Norme generali.

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

N: 24-122

Nome: Di Bello Matteo

Ubicazione:

Articolazione RU: Aree urbane recenti
Aree ad impianto
singolare

Gruppo di appartenenza: 6. Normative

Utoe: Sesto

Sintesi contenuto:

L'osservante chiede disposizioni derogatorie a quanto previsto dai commi 8-9 dell'art. 16 per il caso del PEEP Via Signorini/Chini (n.b. ricadente in Aree ad impianto singolare di cui all'art. 17) in merito alla necessità di presentare un progetto complessivo per l'installazione di verande, riferito a porzioni omogenee di facciata. Inoltre viene richiesta la possibilità di installazione di verande anche sui fronti principali delle aree affacciate sulla ferrovia, per mitigare l'effetto sonoro del passaggio dei treni.

Richiesta:

1. modifica dell'art. 16 c. 9 Norme generali prevedendo una deroga alla presentazione del progetto complessivo per realizzare verande per singoli condomini;
2. prevedere l'installazione di verande su tutti i fronti per mitigare l'inquinamento acustico della linea ferroviaria

Proposta controdeduzione:

1. PARZIALMENTE ACCOLTA. Si conferma l'esigenza del progetto complessivo relativo almeno ad una porzione omogenea di facciata (e non "ad almeno una facciata" come erroneamente descritto nell'osservazione) per tutelare il decoro, rinviando al Regolamento Edilizio la specificazione dei criteri di dettaglio. Si specifica che, nelle aree urbane recenti così come in quelle a impianto singolare (ove ricade il PEEP di via Chini/Signorini):
 - in relazione ad i portici e le logge è richiesto il progetto complessivo
 - in relazione ai balconi si sostituisce la parola "fronte principale" con le parole "prospettanti su spazi pubblici";**Si modificano in tal senso le disposizioni dell'art. 16 e 17 Norme generali.**
2. ACCOLTA. La richiesta è già soddisfatta dalle disposizioni del R.U. adottato.

Accolta ☐

Non accolta ☐

Parzialmente accolta ☒

N:	25	Nome:	Immobiliare Chiantigiana 3000
Ubicazione:	via Cavour ang. via Primo Maggio	Articolazione RU:	V – Verde pubblico
Gruppo di appartenenza:	9. Altro	Utoe:	Sesto

Sintesi contenuto:

I richiedenti sono proprietari di un edificio all'angolo tra via Cafiero e via Cavour in corso di ristrutturazione e lamentano difficoltà di reperimento delle aree a parcheggio sia nel lotto, sia nei dintorni. Tale circostanza rende meno appetibili dal punto di vista commerciale gli appartamenti. Propongono pertanto la realizzazione di un parcheggio pubblico nell'angolo nord-ovest del Parco dell'Oliveta sostenendo che comporterebbe una riduzione modesta della superficie del Parco (riducendo uno standard abbondante nell'area e nell'intera città) e contemporaneamente risponderebbe alla carenza di parcheggi pubblici. La proposta esemplificativa allegata è dimostrativa della possibilità di realizzare in questa area 10 stalli di sosta ad uso pubblico oltre ad altri 10 in diritto di superficie, ferma restando la realizzazione a carico dei richiedenti.

Richiesta:

modifica delle norme e/o cartografia per prevedere la possibilità di un'area a parcheggio pubblico nell'area nord del Parco dell'Oliveta

Proposta controdeduzione:

NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni.

Prescindendo dagli aspetti patrimoniali, di competenza di altri atti dell'Amministrazione (Piano delle alienazioni e valorizzazioni) e dalle possibili criticità legate alle soluzioni viabilistiche per il collegamento con la via Primo Maggio di un eventuale parcheggio, si ritiene in ogni caso prevalente l'interesse al mantenimento della connotazione unitaria del Parco dell'Oliveta, di (relativamente) recente realizzazione.

Accolta

☐

Non accolta

☒

Parzialmente accolta

☐

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

L'ambito di trasformazione, già previsto dal primo RU, non è stato attuato poiché comprende aree di proprietari non interessati all'attuazione della trasformazione urbanistica (cfr. osservazione 28). La proposta di riduzione del comparto alle sole aree di proprietà è stata già presentata con un'osservazione al I° RU (non accolta) e nell'ambito della procedura di avviso pubblico per il secondo RU.

Richiesta:

Riduzione dell'AT26, escludendo le aree di proprietà di soggetti non interessati alla realizzazione della trasformazione, con attribuzione dei seguenti parametri:

- SUL massima: 350.mq
- Utilizzazioni: 100% residenziale;
- Altezza max H = 7,50 m;
- Spazi pubblici, relazione con il sistema delle qualità: verde lungo via Cafiero e percorso ciclo-pedonale di connessione tra via Locchi e via degli Orti;
- Spazi pubblici interni all'ambito: verde attrezzato 1.340mq.

Proposta controdeduzione:

PARZIALMENTE ACCOLTA, nei termini seguenti.

Si ammette la modifica dell'ambito nel senso indicato dall'osservazione, prevedendo tuttavia una SUL massima inferiore a quella richiesta e pari a 300 mq.

Si modifica in tal senso l'Appendice 1.

Accolta

Non accolta

Parzialmente accolta

N: 27

Nome: Vaglio Giorgio e altri

Ubicazione: Val di Rose

Articolazione RU: Aree agricole di pianura
Aree forestali ed altri
elementi a prevalente
naturalità
Ag-lam

Gruppo di appartenenza: 4. Nuovi AT

Utoe: Piana

Sintesi contenuto:

L'osservazione propone la destinazione di una vasta parte del Parco della Piana a golf club, nell'area compresa tra l'Austrada A11, la via dell'Osmannoro, il Polo universitario e l'aeroporto. La proposta si rifà alla previsione contenuta nel Regolamento urbanistico vigente che prevede la localizzazione di un impianto sportivo per il golf nell'ambito E "Dogaia/Peretola" del Parco della Piana (art. 13 punto 4 Norme generali) ed è articolata con strutture connesse ed accessorie e di sostegno (club house-foresteria, ristorante bar, sala conferenze, centro benessere, zona commerciale, spazi accessori) e prevede l'edificazione per una volumetria complessiva di 34.000 mc, di cui mc 9.000 per strutture accessorie e connesse e 25.000 mc per strutture ricettive.

Richiesta:

destinazione urbanistica delle aree di proprietà ad impianto di golf con attribuzione di indice di edificabilità per realizzazione di strutture accessorie e di sostegno (club house-foresteria, ristorante bar, sala conferenze, centro benessere, zona commerciale, spazi accessori) per una volumetria complessiva di mc 9.000 per strutture accessorie e connesse e 25.000 mc per strutture ricettive connesse

Proposta controdeduzione:

NON ACCOGLIBILE, in quanto l'area ricade all'interno dell'ambito di salvaguardia "B" della integrazione al PIT per la definizione del Parco agricolo della piana e la riqualificazione dell'aeroporto di Firenze, adottato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 74 del 24 luglio 2013, pubblicata sul BURT – Parte II n. 35 del 28 agosto 2013. Si rileva infine a mero titolo conoscitivo che parte dell'area è oggetto di lavori di costruzione di un'infrastruttura idraulica di compensazione delle aree del Polo universitario ed a fianco di un'area compresa nel Sito di Importanza Regionale 45 Stagni della Piana Fiorentina.

Accolta ☐

Non accolta ☒

Parzialmente accolta ☐

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

I proponenti sono proprietari di tre delle quattro porzioni di aree interessate dalla scheda AT 26. Ribadiscono di non essere interessati alla realizzazione della trasformazione urbanistica. Le aree infatti sono da decenni giardini privati e/o pertinenze delle abitazioni esistenti. Evidenziano inoltre la scarsa utilità del verde pubblico e del collegamento pedonale tra via Locchi e via Toti.

Richiesta:

1. Che siano eliminate le previsioni contenute in tale ambito di trasformazione.
2. Sia istituito un vincolo a verde privato sulla zona.

Proposta controdeduzione:

1. PARZIALMENTE ACCOLTA, limitatamente alle aree per le quali i richiedenti hanno titolo.
2. ACCOLTA, classificando le aree di proprietà dei richiedenti come "orti".

Si modificano di conseguenza la scheda riguardante l'ambito AT26 dell'Appendice 1 e le tavole 1 e 3.

Accolta ☐

Non accolta ☐

Parzialmente accolta ☒

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

Il rispetto dello schema grafico relativo all'area urbana non consolidata III costituisce una forte limitazione alla possibilità di progetto della piazza, da concordare tra i diversi soggetti coinvolti.

Richiesta:

1. eliminare il carattere prescrittivo degli elementi contenuti nello schema grafico, rinviando la soluzione alla successiva fase progettuale, fermo restando le quantità previste ed il mantenimento della fascia di rispetto a confine con via Pasolini.
2. correggere l'errato riferimento all'art. 69.

Proposta controdeduzione:

1. NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni.

Ai sensi dell'art. 62 commi 3 e 4,

3. Nello schema delle trasformazioni riportato nelle schede, ha valore prescrittivo la linea che separa le aree private (aree di ingombro degli edifici di progetto, spazi scoperti pertinenziali e verde condominiale, viabilità e aree di sosta private) dalle aree pubbliche (attrezzature di interesse comune, verde attrezzato, viabilità di progetto, percorso ciclopedonale, parcheggio pubblico). I piani attuativi e i progetti unitari possono apportare limitate correzioni esclusivamente per soddisfare esigenze di migliore fruibilità degli spazi pubblici e di sicurezza e funzionalità della rete stradale pubblica, in ottemperanza alle indicazioni del Comune e nei limiti previsti al successivo comma 6.

4. Hanno valore prescrittivo le indicazioni delle schede relative a:

- suddivisione in sub-ambiti e relativi strumenti di attuazione;
- trasformazioni ammesse;
- utilizzazioni compatibili;
- elementi quantitativi (SUL e agli spazi pubblici);
- spazi pubblici;
- condizioni di fattibilità, definite in base alle indagini geologico-tecniche e idrauliche e alle valutazioni ambientali, con i relativi adempimenti.

Nel caso specifico il disegno urbanistico proposto dallo schema delle trasformazioni rende visibile gli obiettivi che la scheda si propone, in particolare la realizzazione della nuova centralità urbana costituita principalmente dalla piazza e dalla chiesa. Lo schema non ha lo scopo di vincolare rigidamente la progettazione urbanistica prima ed architettonica poi, essendo possibile sviluppare successivamente a scala diversa da quella del RU le soluzioni progettuali, proponendo soluzioni anche diverse e migliorative.

2. PARZIALMENTE ACCOLTA. Si introduce il riferimento corretto all'articolo 70, in tutti i casi simili. Nell'area in questione, si ritiene di necessario ricorrere ad un piano attuativo, anche per superare le eccessive rigidità dello schema grafico lamentate nell'osservazione.

Accolta ☐

Non accolta ☐

Parzialmente accolta ☒

Comune di Sesto Fiorentino
Provincia di Firenze

II° Regolamento Urbanistico

Adozione ex articolo 17, della Legge Regionale n. 1/2005
Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 18/04/2013

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

L'osservazione chiede modifiche normative per sviluppare all'interno dell'immobile in concessione d'uso, le finalità sociali dell'Associazione anche mediante attività di tipo commerciale.

Richiesta:

Modifica dell'art. 42 Norme generali per consentire attività commerciali (somministrazione commerciale di alimenti e bevande) comunque aventi finalità sociali, senza specifiche limitazioni di SUL all'interno dell'immobile di cui sono titolari di concessione.

Proposta controdeduzione:

Si specifica che le attività produttive a carattere diffuso a fini sociali svolte in regime di concessione in uso di beni classificati come demaniali o patrimoniali indisponibili da parte dei soggetti individuati nell'apposito Regolamento Comunale, non sono soggette a specifiche limitazioni di SUL.

Si modificano in tal senso le disposizioni dell'art. 42 Norme generali.

Accolta

Non accolta

Parzialmente accolta

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

L'osservazione chiede delucidazioni in merito alle caratteristiche relative alla definizione di lotto libero nelle aree urbane recenti proponendo una differente interpretazione (relativa all'accesso attraverso una proprietà altrui mediante servitù di passaggio).

Richiesta:

1. Considerare accesso diretto di cui all'art. 18 Norme generali anche il passaggio tramite servitù su proprietà altrui
2. In caso di interpretazione difforme dalla richiesta di cui al punto 1., modificare la norma in tal senso

Proposta controdeduzione:

1. NON PERTINENTE. Le osservazioni non possono essere utilizzate quali pareri preventivi.
2. NON PERTINENTE. Ai fini della definizione di lotto libero ai sensi dell'art. 18 delle Norme generali risultano influenti gli aspetti civilistici.

Accolta ☐

Non accolta ☒

Parzialmente accolta ☐

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

Si propone di destinare parte del terreno di proprietà della Confraternita, attualmente individuato come AC - Attrezzature collettive, a edilizia residenziale sociale (ERS). Si prevede la destinazione a residenza sociale in affitto per una SUL di circa 400 mq, con utilizzo di tecnologie ad elevata prestazione energetica e prefabbricazione leggera.

Proposta controdeduzione:

PARZIALMENTE ACCOLTA come di seguito specificato.

Si prevede l'introduzione di una quota di edilizia sociale convenzionata così come definita dalle norme tecniche del secondo RU, per una SUL massima di 500 mq di cui un massimo di 100 mq da destinare ad attrezzature collettive ed un massimo di 400 mq da destinare a residenza ad affitto a canone calmierato.

Trattandosi di area privata, della quale non si propone la cessione al Comune e neppure la cessione di una quota di alloggi rispetto al totale come invece avviene negli altri casi di ERS già previsti dal RU adottato, appare più corretto ricondurre la richiesta ad una forma di edilizia sociale convenzionata, di iniziativa privata, come definita nella nuova stesura dell'art. 63ter.

Si modificano in tal senso l'Appendice 1, introducendo una nuova scheda, e le tavole 1 e 3, perimetrando un nuovo ambito.

Accolta

☐

Non accolta

☐

Parzialmente accolta

☒

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

Si richiede la possibilità di ampliare edifici come quello di proprietà, anche per favorire la presenza umana sul territorio collinare e la salvaguardia del territorio, estendendo la possibilità di ampliamento previste per gli edifici rurali anche agli "altri edifici" di cui all'art. 5 delle Norme generali.

Richiesta:

1. modifica delle disposizioni coordinate art. 5 co. 20 Norme generali e scheda N5 Allegato 4 per demandare la valutazione di compatibilità paesaggistica degli interventi ad un progetto preliminare;
2. modifica art. 5 co. 22 Norme generali ampliando la definizione di resede catastale;
3. modifica art. 5 co. 20 Norme generali per estendere la possibilità di realizzazione di garage pertinenziali di edifici residenziali in sedime esterno all'area pertinenziale;
4. modifica delle Norme generali in modo che il controllo complessivo dell'inserimento paesaggistico dei garage interrati pertinenziali sia demandato ad un progetto preliminare

Proposta controdeduzione:

Si estende la possibilità di realizzare parcheggi pertinenziali a raso a servizio di attrezzature pubbliche o di interesse collettivo all'esterno dell'area catastale di pertinenza, anche ai parcheggi pertinenziali a raso ed interrati a servizio tutti gli edifici, quindi anche residenziali, purché venga dimostrata la funzionalità e la compatibilità paesaggistico/ambientale, tenendo anche conto dell'assetto storico dei luoghi, fermo restando l'obbligo di ottenimento di parere preventivo favorevole.

Si modificano in tal senso le disposizioni art. 5 comma 20 e 22 Norme generali.

Accolta

Non accolta

Parzialmente accolta

N:

34

Nome:

Arcidiocesi di Firenze
Parrocchia di San Romolo a Colonnata

Ubicazione:

Via Ginori - Via Giotto

Articolazione RU:

Aree urbane recenti – AT21

Gruppo di appartenenza:

3. Modifica AT

Utoe:

Sesto

Sintesi contenuto:

Si evidenzia la natura urbanistica delle chiese quale opera di “urbanizzazione secondaria” secondo la vigente legislazione nazionale e regionale e che:

- In data 08/03/2011 è stato presentato progetto unitario (B. 6004/2011) redatto secondo le indicazioni fornite dagli uffici comunali;
- la scheda AT 21 adottata prescrive un parcheggio coperto non previsto in precedenza che comporta un aggravio dei costi dell'intervento;
- la convenzione che disciplinerà le modalità di gestione del complesso da realizzare dovrà: precisare la proprietà privata del complesso parrocchiale, regolare le condizioni di uso da parte di cittadini e/o Enti, evidenziare la necessità di recinzione dell'area scoperta;
- il confine tra l'area a verde pubblico (piazza Lorenzini) e la parte destinata ad attrezzature non corrisponde all'effettivo stato dei luoghi caratterizzato da un salto di quota, una parte del verde pubblico di proprietà della parrocchia potrebbe non essere fruita dalla collettività in ragione del dislivello esistente e diventare area degradata;
- la scheda AT 21 adottata classifica erroneamente Piazza pubblica di San Romolo “spazio scoperto privato pertinenziale”.

Richiesta:

1. eliminazione della prescrizione del parcheggio coperto e mantenimento del parcheggio privato di superficie, come da progetto unitario presentato;
2. classificazione della nuova chiesa, dei nuovi locali parrocchiali e delle aree scoperte come “aree private di interesse pubblico”;
3. possibilità di recintare e gestire l'area di proprietà, fermo restando la possibilità di utilizzo dai cittadini, enti, associazioni, da inserire in convenzione;
4. accoglimento della convenzione allegata quale convenzione tipo per casi analoghi;
5. definizione del limite tra l'area Pubblica di piazza Lorenzini e la proprietà privata della Parrocchia considerando l'effettivo stato dei luoghi (salto di quota);
6. aumento della possibilità di sviluppo longitudinale del corpo di fabbrica ad un massimo di 45 ml. da via Giotto in luogo degli attuali ml. 40;
7. correzione della qualificazione di piazza San Romolo a piazza pubblica.

Proposta controdeduzione:

1. ACCOLTA, eliminando la prescrizione del parcheggio coperto e modifica della scheda AT 21.
2. NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni. L'articolo 65. *Attrezzature pubbliche o di interesse collettivo da realizzare* delle Norme generali del RU già contiene le definizioni sulla natura urbanistica delle attrezzature e sulle modalità realizzative delle stesse, conformemente alla legislazione urbanistica vigente.
3. NON PERTINENTE. La possibilità di recinzione è un contenuto di dettaglio che riguarda il piano attuativo/progetto unitario e/o i successivi titoli edilizi e non il Regolamento Urbanistico; si precisa che non vi sono preclusioni alla recinzione degli spazi privati nel rispetto della vigente disciplina urbanistica/edilizia.
4. NON PERTINENTE. L'approvazione di uno schema di convenzione tipo non è materia attinente il Regolamento Urbanistico;
5. ACCOLTA con modifica dello schema delle trasformazioni della scheda AT 21 e revisione del limite tra area a verde pubblico (campitura verde) e area destinata ad attrezzatura (campitura azzurra), con la prescrizione sul mantenimento del carattere naturale dell' area a verde che diventa attrezzatura.
6. NON ACCOLTA, si conferma il contenuto della scheda AT 21.
7. ACCOLTA, con modifica dello schema delle trasformazioni della scheda AT 21.

Accolta

☐

Non accolta

☐

Parzialmente accolta

X

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

L'osservazione chiede la modifica delle disposizioni relative al divieto di cambio di destinazione d'uso a residenziale al piano terra attraverso una serie di proposte.

Richiesta:

1. eliminazione comma 21 dell'art. 16;
2. in subordine eliminazione della classificazione del viale Di Vittorio da "asse di scorrimento EF1";
3. in subordine ai due punti precedenti l'inserimento di due ulteriori commi all'art. 16 che specifichino:
 - che le disposizioni non si applicano agli immobili che alla data di adozione del Secondo R.U. sono già oggetto di richiesta di mutamento d'uso e la pratica è in fase di definizione;
 - che le disposizioni del comma 21 non si applicano a quegli immobili rimasti inutilizzati da più di tre anni a causa della cessazione dell'attività commerciale e/o produttiva.

Proposta controdeduzione:

1. NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni.
Uno degli obiettivi del 2° RU consiste nel controllo dei mutamenti d'uso delle unità immobiliari al piano terra al fine di assicurare la compresenza di utilizzazioni residenziali e produttive a carattere diffuso.
 2. NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni.
La classificazione viaria è effettuata dal PGU e assunta come tale dallo strumento urbanistico;
 3. PARZIALMENTE ACCOLTA. La finalità della disposizione è quella di non favorire ulteriori cessazioni di attività economiche positive anche per la vitalità della città. Si specifica quindi che il divieto di modifica dell'uso non si applica alle u.i. per le quali l'utilizzazione produttiva sia cessata in data antecedente all'adozione del 2° R.U.
- Si modificano in tal senso le disposizioni dell'art. 64 Norme generali.**

Accolta

Non accolta

Parzialmente accolta

Comune di Sesto Fiorentino
Provincia di Firenze

II° Regolamento Urbanistico

Adozione ex articolo 17, della Legge Regionale n. 1/2005
Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 18/04/2013

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

Si chiede la modifica delle disposizioni relative al divieto di cambio di destinazione d'uso a residenziale al piano terra.

Richiesta:

Modifica o integrazione art. 64 Norme generali che specifichi le condizioni per cui è ammesso il cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale e la ammetta nei casi in cui l'immobile o la porzione di esso avevano come funzione originaria quella abitativa.

Proposta controdeduzione:

Si ammette il cambio di destinazione d'uso verso la residenza di unità immobiliari avente originaria destinazione residenziale. Si specifica comunque che, qualora l'immobile sia classificato come unità edilizia storica, l'intervento è ammesso esclusivamente se contempla il ripristino dei caratteri architettonici e tipologici originari.

Si modificano in tal senso le disposizioni dell'art. 64 Norme generali.

Accolta

Non accolta

Parzialmente accolta

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

Lamenta l'impossibilità di compiere interventi di adeguamento funzionale del complesso di edifici di proprietà, anche finalizzati al miglioramento dell'immagine complessiva.

Richiesta:

Attribuzione di una classificazione del complesso immobiliare che consenta interventi di sostituzione edilizia, conseguendo una riqualificazione generale attraverso l'impiego di "tecnologie ispirate al contenimento energetico ed estetiche di finitura ambientale, fornendo l'occasione di un corretto utilizzo finalizzato al consolidamento e sviluppo dell'attività".

Proposta controdeduzione:

PARZIALMENTE ACCOLTA, nei limiti seguenti.

L'area in questione ricade all'interno del Parco della Piana, nel quale gli interventi ammessi devono essere compatibili con la preminente esigenza di realizzare un parco agricolo multifunzionale di valenza metropolitana. Nel secondo RU è prevista, per gli edifici esistenti, la possibilità di eseguire interventi funzionali alla prosecuzione delle attività in atto. Si ritiene di estendere tale possibilità anche al complesso di edifici oggetto della presente osservazione, consentendo la sostituzione edilizia dei manufatti esistenti, in conformità a un progetto unitario convenzionato esteso all'intero compendio.

Accolta ☐

Non accolta ☐

Parzialmente accolta ☒

N:	<input type="text" value="38"/>	Nome:	<input type="text" value="Saccenti Paolo"/>
Ubicazione:	<input type="text" value="via Contini"/>	Articolazione RU:	<input type="text" value="Edifici Storici"/>
Gruppo di appartenenza:	<input type="text" value="8. Edifici Storici
Modifiche Normative"/>	Utoe:	<input type="text" value="Sesto"/>

Sintesi contenuto:

Immobile a destinazione magazzino deposito individuato nella tav. 2- Elementi di interesse storico come “[F] Unità edilizia coerente con organizzazione morfologica atipica o parzialmente trasformata” i cui interventi sono disciplinati all’art.22 dell’Appendice 2. La normativa di riferimento stabilisce che sia tutelato il mantenimento della sagoma ma dispone che, in caso di attivazione di utilizzazioni residenziali, non vi siano incrementi di SUL.

L’immobile ha struttura monocellulare “a capannone” di un solo piano fuori terra. L’obbligo di mantenere la superficie lorda attuale rappresenta un pregiudizio, nell’ottica di una conversione per funzioni residenziali, nel rispetto della sagoma e volume esistenti.

Richiesta:

Consentire la realizzazione di un secondo livello, anche attraverso l’istallazione di soppalchi all’interno del volume, per creare nuove unità abitative all’interno della struttura preesistente.

Proposta controdeduzione:

ACCOLTA_in quanto già soddisfatta dalle disposizioni dell’art.9 dell’Appendice 2 Parte prima – disposizioni comuni delle Unità edilizie storiche riguardanti i soppalchi.

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

Comune di Sesto Fiorentino
Provincia di Firenze

II° Regolamento Urbanistico

Adozione ex articolo 17, della Legge Regionale n. 1/2005
Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 18/04/2013

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

Si evidenzia che l'area pertinenziale dell'edificio di proprietà è stata classificata integralmente come "area collinare a prevalente naturalità", mentre nel vigente RU una parte era classificata come "area agricola collinare e pedecollinare".

Richiesta:

ripristinare la classificazione del resede di pertinenza dell'immobile ad "area agricola collinare", di cui all'art. 5 Norme generali, così come prevista nel precedente Regolamento Urbanistico.

Proposta controdeduzione:

PARZIALMENTE ACCOLTA. Si rettifica la perimetrazione ripristinando in parte quella del Regolamento Urbanistico vigente.

Si modifica in tal senso la tavola 1 foglio 22.

Accolta

Non accolta

Parzialmente accolta

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

L'osservazione è relativa ad un'area libera, in parte classificata come sedime di pertinenza di un edificio storico e in parte in area urbana recente, oggetto di una proposta di trasformazione presentata a seguito dell'avviso pubblico del 2012.

Richiesta:

1. Modifica delle tavole 1 e 2, rettificando il sedime di pertinenza di un fabbricato storico, per escludere la porzione oggetto dell'osservazione, tenuto conto dell'effettivo stato dei luoghi (l'area ha perso l'originaria relazione con la casa colonica e non possiede un valore storico intrinseco);
2. Introduzione di un ambito edificabile, per realizzare un edificio residenziale. Si dichiara l'impegno alla cessione dell'area di proprietà adiacente alla scuola esistente, con possibile destinazione a orti scolastici.

Proposta controdeduzione:

ACCOLTA, con le seguenti precisazioni.

Si introduce un ambito di trasformazione, subordinato a progetto unitario convenzionato, con possibilità di realizzazione di un edificio residenziale e contestuale cessione dell'area adiacente alla scuola esistente, da annettere a quest'ultima, nei limiti seguenti:

- SUL non superiore a 600 mq
- Utilizzazioni compatibili: residenza.

Si modificano in tal senso l'Appendice 1, introducendo una nuova scheda, e le tavole 1 e 3, perimetrando un nuovo ambito.

Accolta

☒

Non accolta

☐

Parzialmente accolta

☐

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

Si chiede il ripristino della classificazione del Regolamento Urbanistico vigente che ha consentito la presentazione ed il rilascio di un permesso di costruire per la riconversione dell'intera proprietà ad uso residenziale mediante ristrutturazione e sostituzione edilizia del fabbricato ex produttivo, lasciando l'area attualmente inedita quale lotto libero in area urbana recente.

Richiesta:

Eliminare la perimetrazione "Pr – complesso produttivo da trasformare" ripristinando la precedente perimetrazione quale aree urbane recenti e la configurazione di una parte quale lotto libero in aree urbana recente.

Proposta controdeduzione:

NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni.

Fermo restando quanto già autorizzato precedentemente all'adozione del Secondo Regolamento Urbanistico nei termini di validità di legge, si conferma la previsione quale complesso produttivo da trasformare, limitandolo all'area di sola proprietà degli osservanti in accoglimento dell'osservazione n. 115.

Accolta ☐

Non accolta ☒

Parzialmente accolta ☐

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

Il complesso si colloca in fregio alla via Gramsci ed è definito sui lati da due vicoli di cui uno senza sfondo. Il compendio si è sviluppato tra la metà del secolo XIX e gli anni cinquanta e gli edifici più datati furono certamente alloggi per il personale colonico e di servizio della Villa Corsi.

Il complesso è stato oggetto di antichi interventi che hanno compromesso la tipologia originaria creando sporti sulla strada, alterate le aperture, aggiunti volumi interni all'isolato e quant'altro. Per gli elaborati grafici o fotografici viene fatto riferimento alla documentazione già allegata al contributo al secondo R.U. del 15 gennaio 2013 prot. n.2849.

Tale complesso è classificato storico del tipo *[B] Unità edilizia urbana a fronte monocellulare* i cui interventi sono disciplinati dall'art.17 dell'Appendice 2 del R.U.

Richieste:

1. modifiche all'art. 17 dell'Appendice 2 delle Norme generali valide per compendi immobiliari delle stesse caratteristiche architettoniche che permettano:

- il riassetto distributivo delle antiche celle con l'aggiunta di collegamenti verticali, mantenendo per quanto possibile la distribuzione storica;
- rialzamento della linea di gronda dei fabbricati per raggiungere l'altezza minima di 2,40 sul fronte strada e dei corpi interni;
- realizzazione di accessi carrabili sul fronte strada per accedere alla corte interna (parcheggi e giardini);
- demolizione delle superfetazioni e volumi incongrui con il parziale recupero della superficie coperta per la realizzazione di portici o locali accessori e posti auto coperti.

2. in alternativa, possibilità di realizzare gli interventi attraverso un Piano di Recupero che potrebbe prevedere la riqualificazione degli spazi esterni (rifacimento marciapiedi e pavimentazione dei due vicoli)

Proposta controdeduzione:

1. PARZIALMENTE ACCOLTA attribuendo agli edifici più datati, di origine rurale, la classificazione *[A1] Unità edilizia rurale mono e bicellulare*. Tale classificazione consente di eseguire parte degli interventi ipotizzati nell'osservazione.

Si modifica di conseguenza la tavola 2.

2. NON ACCOLTA tenuto conto dell'accoglimento di cui sopra citato punto 1.

Accolta ☐

Non accolta ☐

Parzialmente accolta ☒

Comune di Sesto Fiorentino
Provincia di Firenze

II° Regolamento Urbanistico

Adozione ex articolo 17, della Legge Regionale n. 1/2005
Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 18/04/2013

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

Si evidenzia che l'edificio di proprietà è conformato per prevalente destinazione residenziale, non sussistendo i requisiti dell'edificio "a capannone" rispetto alla definizione dell'art. 16 co. 3. anche con riferimento ad un precedente parere espresso dalla Commissione Edilizia Comunale.

Richiesta:

Espressione di un parere in merito alla sistemazione dei locali al piano terreno dell'edificio di proprietà.

Proposta controdeduzione:

PARZIALMENTE ACCOLTA nei termini seguenti.

La richiesta si configura come parere preventivo su un singolo intervento edilizio che non può essere espresso in fase di controdeduzione e per questo aspetto l'osservazione è non pertinente. Si coglie l'occasione per chiarire la definizione di edificio "a capannone", modificandola come segue: "sono considerati "a capannone" gli edifici aventi caratteri tipologici e costruttivi conformati per lo svolgimento di attività industriali e artigianali [...] indipendentemente dall'uso in atto".

Si modificano in tal senso le disposizioni art. 16 comma 3, Norme generali.

Accolta

Non accolta

Parzialmente accolta

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

La scheda del secondo RU adottato prevede quale unica utilizzazione Attività produttive in senso stretto per una SUL di 2.500mq, diversamente dalla scheda del precedente RU che consentiva 1.000 mq di SUL commerciale per una media struttura di vendita. In considerazione del tipo di attività svolta dall'azienda C.A. & P. Ghetti Spa è evidenziata la necessità di mantenere la destinazione commerciale.

Richiesta:

Mantenere una SUL da destinare ad attività commerciale di 1000mq, come nella precedente scheda

Proposta controdeduzione:

NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni.

Per quanto concerne l'introduzione della destinazione commerciale. Considerata la classificazione urbanistica dell'area come "area produttiva" la richiesta è in contrasto con la finalità *"di mantenere la specializzazione funzionale per la produzione di beni e servizi alle imprese"* del secondo Regolamento Urbanistico.

Relativamente alla stessa AT 65 è stata presentata dal medesimo proponente l'osservazione n. 99 contenente ulteriori richieste ed alla quale si rinvia.

Accolta ☐

Non accolta ☒

Parzialmente accolta ☐

Comune di Sesto Fiorentino
Provincia di Firenze

II° Regolamento Urbanistico

Adozione ex articolo 17, della Legge Regionale n. 1/2005
Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 18/04/2013

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

La scheda AT 50b del secondo RU adottato prevede 2550 mq di SUL complessiva e la percentuale massima per attività commerciale del 20%. Considerata il tipo di attività svolta dall'azienda C.A. & P. Ghetti Spa evidenzia la necessità di incrementare la destinazione commerciale.

Richiesta:

Incrementare ad almeno il 35% la percentuale di SUL per attività commerciale.

Proposta controdeduzione:

NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni.

Considerata la classificazione urbanistica dell'area come "area produttiva" la richiesta di destinare il almeno il 35% del SUL ad attività commerciale è in contrasto con la finalità "*di mantenere la specializzazione funzionale per la produzione di beni e servizi alle imprese*" del secondo RU. La scheda del RU adottato comunque consente attività commerciali nei limiti del 20% della SUL.

Accolta

Non accolta

Parzialmente accolta

N:	<input type="text" value="46"/>	Nome:	<input type="text" value="Miraglia arch. Maurizio"/>
Ubicazione:	<input type="text"/>	Articolazione RU:	<input type="text"/>
Gruppo di appartenenza:	<input type="text" value="9. Altro"/>	Utoe:	<input type="text"/>

Sintesi contenuto:

Le osservazioni proposte riguardano una serie di misure per favorire l'accessibilità del territorio comunale ai fini delle barriere architettoniche.

Richiesta:

1. istituzione di apposita sezione tecnica all'interno dell'ufficio urbanistica;
2. compilazione di un decalogo di prescrizioni di spazi pubblici e privati;
3. istituzione di uno sportello per l'esame dei progetti;
4. inserimento all'art. 1 delle Norme tecniche di Attuazione di un apposito riferimento di indirizzo riguardante la fruibilità degli spazi pubblici;
5. inserimento di disposizioni specifiche in merito alle barriere alle architettoniche di carattere generale e per le varie sottozone urbanistiche;
6. inserimento nel Regolamento Edilizio di apposito allegato per deroghe, prescrizioni e incentivi;
7. incentivazione su oneri di urbanizzazione e indice di fabbricabilità mediante sistema di valutazione a punti.

Proposta controdeduzione:

1. NON PERTINENTE. La richiesta non rientra nell'attività di pianificazione e programmazione del Regolamento Urbanistico. Si rileva comunque che i settori tecnici dell'Amministrazione posseggono al loro interno le competenze per svolgere le attività richieste, secondo le varie disponibilità temporali del momento.
2. NON PERTINENTE. La richiesta non rientra nell'attività di pianificazione e programmazione del Regolamento Urbanistico. Si rileva tuttavia che tale attività potrà essere espletata nell'ambito di progetti specifici in materia.
3. NON PERTINENTE. La richiesta non rientra nell'attività di pianificazione e programmazione del Regolamento Urbanistico. Si rileva comunque che i settori tecnici dell'Amministrazione posseggono al loro interno le competenze per svolgere le attività richieste dalla legislazione in materia.
4. NON ACCOLTA. La proposta di emendamento si innesta su un testo che non coincide quello adottato.
5. NON ACCOLTA. Le numerose proposte di emendamento si innestano su un testo che non coincide quello adottato.
6. NON PERTINENTE. Si rinvia al Regolamento Edilizio che segue un procedimento diverso da quello di approvazione del Regolamento Urbanistico. Si ritiene comunque che il contenuto propositivo possa essere valutato nella formazione del nuovo R.E., fermo restando il rispetto del Regolamento Regionale sulle barriere architettoniche DPGR 41/R/2009.
7. NON ACCOLTA. Le proposte, pur apprezzabili per il loro carattere innovativo, non trovano riscontro in disposizioni normative di carattere sovracomunale di riferimento che ne sostenga la fattibilità.

Accolta	<input type="text"/>	Non accolta	<input checked="" type="text" value="X"/>	Parzialmente accolta	<input type="text"/>
---------	----------------------	-------------	-------------------------------------------	----------------------	----------------------

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

L'osservazione lamenta la non idoneità dello stadio comunale per lo svolgimento dell'attività sportiva di base, a causa dell'inadeguatezza delle strutture, dei parcheggi e degli spazi liberi. Non disponendo di risorse finanziarie sufficienti, Sestese Calcio chiede all'Amministrazione comunale di collaborare alla soluzione dei problemi, sottoponendo un ventaglio di ipotesi.

Richiesta:

Si propone la ristrutturazione urbanistica dell'area sportiva attuale, con demolizione e ricostruzione delle strutture non idonee e realizzazione, nel sito o in altra area, di "consistenti volumetrie residenziali, commerciali o di servizio".

In alternativa, si chiede di reperire altre aree idonee, per dimensione e ubicazione, alla rapida realizzazione di nuovi impianti sportivi per il calcio, con conseguente "rilascio dell'attuale zona sportiva".

Proposta controdeduzione:

NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni.

Entrambe le richieste si configurano come una modifica sostanziale del RU adottato e, pertanto, richiederebbero una riadozione del piano. Inoltre, i limiti attuali imposti dal piano strutturale impediscono di prevedere consistenti volumetrie residenziali e commerciali aggiuntive. Per questo, si rinvia la definizione di un nuovo assetto dell'area in questione a un successivo aggiornamento della strumentazione urbanistica comunale (piano strutturale e regolamento urbanistico), o del piano delle alienazioni e valorizzazioni.

Accolta ☐

Non accolta ☒

Parzialmente accolta ☐

Comune di Sesto Fiorentino
Provincia di Firenze

II° Regolamento Urbanistico

Adozione ex articolo 17, della Legge Regionale n. 1/2005
Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 18/04/2013

N:	<input type="text" value="48"/>	Nome:	<input type="text" value="Stoppioni Maria Teresa"/>
Ubicazione:	<input type="text" value="Viale dei Mille"/>	Articolazione RU:	<input type="text" value="rete viaria esistente"/>
Gruppo di appartenenza:	<input type="text" value="7. Cartografiche"/>	Utoe:	<input type="text" value="Sesto"/>

Sintesi contenuto:

La pertinenza di fronte all'edificio di proprietà delle osservanti è rimasta di loro proprietà e mai ceduta al comune. Detta porzione è priva di colorazione (bianca) che fa supporre l'appartenenza a sede stradale invece che di colore albicocca corrispondente ad aree urbane recenti. La diversificazione è invece presente per altri edifici nelle medesime condizioni.

Richiesta:

classificazione del resede antistante l'edificio di proprietà come aree urbane recenti anziché come rete viaria.

Proposta controdeduzione:

Si prende atto dell'errata classificazione e si procede alla rettifica, estendendola all'intero isolato lungo viale dei Mille tra via Marsala e via G. Giusti.

Si modifica in tal senso la tavola 1 foglio 11 e 7.

Accolta

☒

Non accolta

☐

Parzialmente accolta

☐

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

Si chiede una serie di modifiche alla classificazione urbanistica dell'area ed alle disposizioni normative per il fabbricato di proprietà per la possibilità di trasformarlo mediante interventi edilizi e modifiche della destinazione d'uso per consentire l'insediamento di medie e grandi strutture di vendita.

Richiesta:

1. classificazione dell'area come aree urbane recenti;
2. estendere le possibilità di intervento edilizio oltre l'attuale ristrutturazione edilizia R1 finanche alla possibilità di interventi con spostamento delle volumetrie esistenti e migliorie estetiche ed energetiche e della permeabilità del lotto;
3. prevedere all'interno dell'area di proprietà la possibilità di realizzare medie e grandi strutture di vendita.

Proposta controdeduzione:

1. NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni.

L'area in cui ricade il complesso produttivo oggetto dell'osservazione ha un carattere strategico per la vicinanza con la stazione ferroviaria e il polo sanitario di via Ariosto. Non sussistendo le condizioni per una sua trasformazione organica e complessiva, si ritiene necessario mantenere l'assetto urbanistico attuale, consentendo esclusivamente gli interventi edilizi volti a mantenere le attività produttive in atto, o a introdurre altre attività produttive.

2. PARZIALMENTE ACCOLTA. Si estende la possibilità di intervento alla ristrutturazione edilizia R2 ed alla sostituzione edilizia.

Si modificano in tal senso le disposizioni dell'art. 20 Norme generali.

3. NON ACCOLTA. Coerentemente con la controdeduzione di cui al punto 1. e con la classificazione dell'area si mantiene la limitazione alle destinazioni produttive in senso stretto.

Accolta

Non accolta

Parzialmente accolta

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

L'osservazione propone modifiche e/o rettifiche alla classificazione di tratti di viabilità attorno all'abitato antico di Querceto e la conseguente modifica alla rappresentazione.

Richiesta:

modifica alla rappresentazione di viabilità in Tavola 1 foglio 23:

1. via della Loggia, fino a via Botti;
2. via del Pallottolaio, da rappresentare come viabilità pubblica;
3. via del Cimitero, da rappresentare come viabilità pubblica da ripristinare;
4. via del Borro da rappresentare come viabilità pubblica da ripristinare.

Proposta controdeduzione:

1. ACCOLTA. Si rettifica la rappresentazione cartografica come richiesto.

Si modifica in tal senso la tavola 1 foglio 23.

2. NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni.

La viabilità risulta già classificata come vicinale, non rappresentata nella cartografia del Secondo Regolamento Urbanistico.

3. GIA' SODDISFATTA. La viabilità risulta già classificata come vicinale, non rappresentata nella cartografia del Secondo Regolamento Urbanistico. Si rileva comunque che le disposizioni art. 28 co. 7 consentono già l'operazione di recupero a carico dell'Associazione richiedente e della Parrocchia, alle condizioni ivi stabilite.

4. NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni.

La viabilità risulta già classificata come vicinale, non rappresentata nella cartografia del Secondo Regolamento Urbanistico.

Accolta ☐

Non accolta ☐

Parzialmente accolta ☒

N:	51	Nome:	Ricci e altri
Ubicazione:	SESTO FIORENTINO	Articolazione RU:	ERS 1 – ERS 2
Gruppo di appartenenza:	5. Edilizia residenziale sociale	Utoe:	SESTO

Sintesi contenuto:

L'osservazione, sottoscritta da un gruppo di cittadini, contesta gli interventi di edilizia sociale previsti in via Venezia e Piazza Bologna a Querceto, per ragioni di eccessivo impatto paesaggistico-ambientale e per la carenza di servizi pubblici.

Richiesta:

Si chiede di collocare i due interventi altrove.

Proposta controdeduzione:

PARZIALMENTE ACCOLTA, con le seguenti precisazioni.

Contrariamente a quanto sostenuto, l'intervento previsto nel RU adottato non comporta un impatto paesaggistico-ambientale rilevante, essendo di dimensioni contenute ed essendo collocato in un'area urbanizzata dagli anni settanta – anche attraverso piani di edilizia economica e popolare. Non risulta, peraltro, una particolare mancanza di servizi nell'area. Quanto al "consumo di suolo", occorre precisare che, nell'ambito della disciplina urbanistica e nel testo delle proposte di legge in discussione, questa espressione è riferita alla sottrazione di terreni agricoli dovuta all'espansione dei centri abitati e non agli interventi di completamento dell'edificato esistente all'interno del limite urbano, come nel caso in questione.

La previsione di un'offerta di alloggi destinati all'edilizia residenziale sociale costituisce un elemento fondante del secondo RU che ha anticipato le proposte di riforma della legge urbanistica regionale. Si conferma questa scelta anche in sede di approvazione; tuttavia, tenendo conto della contrarietà espressa da molti cittadini, sono individuate altre aree, dove effettuare interventi analoghi, in sostituzione di quelli previsti a Querceto. In particolare:

- si elimina la previsione relativa all'ambito di Via Venezia;
- si modifica la previsione relativa all'ambito di Piazza Bologna, collocando l'edificio in altra area affacciata sulla piazza e riducendo la SUL a 900 mq e l'altezza massima a 2 piani.

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

Comune di Sesto Fiorentino
Provincia di Firenze

II° Regolamento Urbanistico

Adozione ex articolo 17, della Legge Regionale n. 1/2005
Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 18/04/2013

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

Si rileva che il terreno in questione, soggetto a vincolo preordinato all'esproprio, era stato oggetto di richiesta di permesso di costruire nel corso di validità del Regolamento Urbanistico vigente, mai ritirato per problemi finanziari.

Richiesta:

Rettificare l'area soggetta vincolo preordinato all'esproprio per rendere il terreno di proprietà nuovamente edificabile attraverso un ambito di trasformazione.

Proposta controdeduzione:

Non si accoglie la proposta di introdurre un nuovo ambito di trasformazione. L'area ricade in posizione non idonea per nuove residenze, essendo contigua al corridoio infrastrutturale individuato lungo la direttrice via dell'Osmannoro-via Pasolini.

Si rettifica leggermente comunque il tracciato della rete viaria da realizzare **modificando in tal senso la tavola 1 foglio 11.**

Accolta

Non accolta

Parzialmente accolta

N:	53	Nome:	Bosi Massimo
Ubicazione:	Via G. Bruno	Articolazione RU:	Aree urbane recenti AT 5c
Gruppo di appartenenza:	3. Modifica AT	Utoe:	Sesto Centro

Sintesi contenuto:

Si evidenzia la carenza di parcheggi pubblici nella zona, sia a seguito dei recenti interventi costruttivi realizzati (PdR via G. Bruno), sia in previsione degli interventi da realizzare (PdR via Guerrazzi). Il I° RU per le schede 5b e 5c prevedeva 950 mq di parcheggio, ridotti a 400mq nel II° RU.

Richiesta:

Incrementare la quantità di parcheggio pubblico previsto nell'AT5c

Proposta controdeduzione:

ACCOLTA, con incremento della quantità di parcheggio pubblico prevista nell'ambito AT5c, da 400 mq a 530 mq.

Modifica dello schema delle trasformazioni e delle disposizioni della scheda riguardante l'ambito AT 5c, nell'Appendice 1.

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

N: 54

Nome: Clerici Andrea
Alba S.a.s. di Clerici Andrea e c.

Ubicazione: Via L. Chini

Articolazione RU: Aree urbane recenti -
AT70

Gruppo di appartenenza: 3. Modifica AT

Utoe: Sesto

Sintesi contenuto:

La scheda AT 70 prevede una SUL realizzabile (900 mq) inferiore a quella degli edifici esistenti (1.030 mq), un parcheggio ritenuto eccessivo in rapporto alle effettive necessità della zona ed infine una viabilità di collegamento tra via Chini e una strada interna alla via del Risorgimento che spezza in due il lotto. E' evidenziato inoltre che l'elettrodotto è stato dismesso da 3-4 anni e che l'area non è interessata da vincolo paesaggistico.

Richiesta:

1. Adeguare la quantità di SUL prevista a quella esistente, pari a 1.030 mq;
2. Ridurre il parcheggio pubblico da 550 mq a 250 mq;
3. Possibilità, in caso di non accoglimento della precedente richiesta, di utilizzare parte del parcheggio pubblico (circa 300 mq) come parcheggio privato pertinenziale;
4. Introdurre maggiore flessibilità nella dislocazione dei volumi (due corpi di fabbrica) e delle tipologie (residenze mono/bifamiliari e a schiera).

Proposta controdeduzione:

1. PARZIALMENTE ACCOLTA, con modifica della quantità di SUL realizzabile prevista dalla scheda adottata AT 70 a 1.000 mq.
2. NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni: la riduzione del parcheggio comporterebbe una diminuzione delle dotazioni pubbliche a servizio del contesto circostante.
3. NON ACCOLTA, per le stesse motivazioni del punto 2.
4. NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni: i margini di flessibilità dello schema delle trasformazioni e la prescrittività delle indicazioni sulle tipologie sono stabiliti, per tutte le schede, all'articolo 62 delle norme generali, con l'obiettivo di indirizzare la progettazione seguente. Non si ritiene opportuno fare un'eccezione per il caso in questione.

Accolta

☐

Non accolta

☐

Parzialmente accolta

☒

Comune di Sesto Fiorentino
Provincia di Firenze

II° Regolamento Urbanistico

Adozione ex articolo 17, della Legge Regionale n. 1/2005
Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 18/04/2013

N:	<input type="text" value="55"/>	Nome:	<input type="text" value="Giannelli Leonardo - Giannelli Valentina"/>
Ubicazione:	<input type="text" value="Via Gramsci, 277"/>	Articolazione RU:	<input type="text" value="Edifici Storici"/>
Gruppo di appartenenza:	<input type="text" value="8. Edifici Storici
Modifiche cartografiche"/>	Utoe:	<input type="text" value="Sesto"/>

Sintesi contenuto:

L'immobile nelle tavole del R.U. risulta classificato *[B1] Unità edilizia urbana a fronte monocellulare con elemento distributivo interposto o affiancato*.

Tale immobile:

- risulta edificato in epoca successiva al 1950, data presa a riferimento per la classificazione degli edifici storici;
- non presenta le caratteristiche della tipologia *[B1] Unità edilizia urbana a fronte monocellulare con elemento distributivo interposto o affiancato* di cui all'art.18 dell'Appendice 2 del R.U.

Richiesta:

Variazione della classificazione da edificio storico di tipo *[B1] Unità edilizia urbana a fronte monocellulare con elemento distributivo interposto o affiancato* (art. 18 Appendice 2) a *[P] Unità edilizie recenti* (art. 29 Appendice 2).

Proposta controdeduzione:

PARZIALMENTE ACCOLTA con individuazione di parte dell'immobile in tipologia [F] di cui all'art. 22 Appendice 2 con modifica della tavola 2.

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

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

Si richiama l'istanza presentata in seguito all'avviso pubblico del 2012, presa in considerazione solo parzialmente, della quale si chiede l'accoglimento integrale.

Richiesta:

In particolare, si chiede di:

1. prevedere una rotatoria o, in subordine, un innesto su via Lucchese per dare accesso diretto all'ambito;
2. modificare l'art. 21, commi 2 e 3, ammettendo addizioni funzionali, addizioni volumetriche e sostituzioni edilizie degli edifici adibiti ad attività produttive a carattere diffuso e attività commerciali.

Proposta controdeduzione:

PARZIALMENTE ACCOLTA, con le seguenti precisazioni.

1. Al fine di precisare le opere pubbliche da realizzare in connessione con gli interventi che comportano l'insediamento di nuove funzioni, si introduce un ambito di trasformazione, da attuare mediante progetto unitario convenzionato. Si prevede la possibilità di un nuovo innesto su via Lucchese, subordinandola all'assenso degli enti competenti, per gli aspetti idraulici riguardanti il fosso Osmannoro e per gli aspetti trasportistici riguardanti via Lucchese.
2. Si modifica, anche in accoglimento di altre osservazioni, l'art. 21, ammettendo addizioni funzionali, addizioni volumetriche e sostituzioni edilizie degli edifici adibiti ad attività produttive a carattere diffuso e attività commerciali.

Modifica delle norme generali (art. 21), dell'Appendice 1, delle tavole 1 e 3.

Accolta ☐

Non accolta ☐

Parzialmente accolta ☒

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

Richiesta:

1. Rettifica dell'art. 19 comma 4 portando la SUL minima degli alloggi a 55 mq, con divieto di ulteriori frazionamenti successivi alla realizzazione dell'intervento;
2. modifica della definizione di SUL di cui all'art. 72 comma 2 in modo da escludere la superficie dei piani o locali sottotetto aventi altezza media interna non superiore a 2,40 ml.

Proposta controdeduzione:

1. PARZIALMENTE ACCOLTA. In analogia alle modifiche alle disposizioni dell'art. 16 co. 10 si prevede una SUL media pari a 65 mq: così facendo si ritiene di potere temperare due esigenze: rendere meno severi i limiti per le trasformazioni di minore entità, evitando comunque incrementi eccessivi del carico urbanistico in quelle di maggiori dimensioni.

Si modificano in tal senso le disposizioni dell'art. 19 Norme generali.

2. PARZIALMENTE ACCOLTA. Si modificano le disposizioni adottate in recepimento delle definizioni urbanistico-edilizie unificate regionali.

Si modificano in tal senso le disposizioni dell'art. 72 Norme generali.

Accolta ☐

Non accolta ☐

Parzialmente accolta ☒

Comune di Sesto Fiorentino
Provincia di Firenze

II° Regolamento Urbanistico

Adozione ex articolo 17, della Legge Regionale n. 1/2005
Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 18/04/2013

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

Si chiede la modifica della classificazione di una parte del resede di proprietà in ragione delle caratteristiche documentate dell'area e della volontà di costruire una piscina pertinenziale.

Richiesta:

Classificazione di una parte del resede tra le "aree agricole collinari" di cui all'art. 5 delle Norme generali, anziché tra le "aree forestali ed altri elementi a prevalente naturalità".

Proposta controdeduzione:

La classificazione richiesta risulta in contrasto con il Piano Strutturale vigente e potrà essere eventualmente precisata e/o rettificata modificata in occasione di una prossima variante. Si riconosce l'insussistenza della classificazione della parte del resede oggetto di osservazione quale area forestale e, in conformità con il Piano Strutturale, si classifica quale "area collinare a prevalente naturalità". Si rileva che nell'area, come riclassificata, non è consentita la realizzazione di piscine.

Si modifica in tal senso la tavola 1 foglio 22.

Accolta

Non accolta

Parzialmente accolta

Comune di Sesto Fiorentino
Provincia di Firenze

II° Regolamento Urbanistico

Adozione ex articolo 17, della Legge Regionale n. 1/2005
Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 18/04/2013

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

Richiesta:

Rettifica dell'art. 72 delle Norme generali relative alle modalità di calcolo della SUL dei sottotetti, per escludere le porzioni di altezza media non superiore a 2,40 mt.

Proposta controdeduzione:

NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni.

Le disposizioni dell'art. 72 recepiscono le definizioni urbanistico-edilizie unificate contenute nel regolamento regionale 64/R/2013.

Accolta

Non accolta

Parzialmente accolta

Comune di Sesto Fiorentino
Provincia di Firenze

II° Regolamento Urbanistico
Adozione ex articolo 17, della Legge Regionale n. 1/2005
Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 18/04/2013

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

Si richiede la possibilità di ampliare edifici come quello di proprietà, anche per favorire la presenza umana sul territorio collinare e la salvaguardia del territorio.

Richiesta:

Modifica dell'art. 5 punto 4 delle Norme generali, estendendo agli "altri edifici" le possibilità di ampliamento ammesse per gli "edifici rurali".

Proposta controdeduzione:

NON ACCOLTA per le seguenti motivazioni.

Gli ampliamenti richiesti sono previsti dalla L.R. 1/2005 esclusivamente per gli edifici rurali. Si segnala comunque che la disciplina delle Norme generali prevede la possibilità di interventi di adeguamento volumetrico, rientranti nei limiti delle addizioni funzionali, all'art. 5 co. 15 delle stesse Norme.

Accolta

Non accolta

Parzialmente accolta

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

La proprietà è una porzione di un complesso edilizio classificato come unità storica, oggetto di interventi edilizi autorizzati a partire dagli anni '80 in poi. In particolare, la copertura è stata completamente ricostruita usando materiali nuovi per quanto riguarda l'orditura lignea e lo scempiato di campigiane e un misto di tegole nuove e vecchie per il manto di copertura.

Richiesta:

1. Eliminare il divieto di controsoffittare i vani a tetto.
2. Prevedere che tale divieto non rimanga esteso in modo generalizzato, ma venga applicato solo nei casi di vera originalità storica o dove sussistano effettive condizioni di pregio tali da imporre una tutela del sottotetto originale da conservare "a vista".

Proposta controdeduzione:

1. NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni.
La proposta è in contrasto con le finalità di conservazione degli edifici storici del RU.
2. GIÀ SODDISFATTA, nei limiti di quanto già specificato al comma 5 dell'art.1 dell'Appendice 2 delle Norme generali.

Accolta

Non accolta

Parzialmente accolta

N:	62	Nome:	Etruria investimenti Spa Confcoop Villa San Lorenzo
Ubicazione:	Area Battilana Via di Rimaggio	Articolazione RU:	Aree urbane non consolidate - AUNC IIb
Gruppo di appartenenza:	2. Modifica AUNC	Utoe:	Sesto

Sintesi contenuto:

Si rileva che i proponenti per l'ambito all'AUNC IIb, nell'ambito dell'avviso pubblico del 2011, avevano proposto di realizzare edilizia libera. La sola previsione di edilizia convenzionata, come da scheda adottata, compromette la possibilità di attuazione dell'intervento in quanto degli attuali soci della cooperativa non tutti hanno i requisiti per l'accesso all'edilizia convenzionata. Le aree sono state acquistate con la previsione di edilizia libera come da primo RU.

Richiesta:

Sia consentita la possibilità di realizzare edilizia libera modificando la scheda come segue:

- Residenza libera fino al 95% della SUL;
- Attività produttive a carattere diffuso minimo 5% SUL.

Proposta controdeduzione:

ACCOLTA, con modifica del contenuto della scheda AUNC IIb sostituendo la previsione di edilizia convenzionata (fino al 95% della SUL) con edilizia libera. La percentuale (minimo 5% della SUL) destinata ad attività produttive a carattere diffuso rimane invariata.

Modifica dell'Appendice 1.

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

Comune di Sesto Fiorentino
Provincia di Firenze

II° Regolamento Urbanistico
Adozione ex articolo 17, della Legge Regionale n. 1/2005
Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 18/04/2013

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

Si indica un'area utilizzata dall'Associazione La Racchetta come attrezzatura per protezione civile – antincendi boschivi.

Richiesta:

Classificazione dell'area come attrezzatura collettiva.

Proposta controdeduzione:

ACCOLTA, con individuazione dell'area come attrezzatura tecnologica [AG-t].

Si modifica in tal senso la tavola 1 foglio 24.

Accolta

Non accolta

Parzialmente accolta

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

Immobile classificato nella tipologia *[D] Unità edilizia isolata – villino* di cui all'art.20 Appendice 2 delle Norme generali del R.U..

Il fabbricato deriva da una ristrutturazione con sopraelevazione del precedente immobile avventa nel 1958 con permesso 18/418. Tale intervento ha trasformato completamente il fabbricato originario.

Richiesta:

Eliminare la classificazione dell'immobile e delle pertinenze come "edificio storico" di cui all'art. 33 delle norme generali del R.U., prevedendo l'inserimento in "area urbana recente".

Proposta controdeduzione:

ACCOLTA con classificazione dell'immobile in "area urbana recente".

Modifica della tavola 1 e della tavola 2.

Accolta

Non accolta

Parzialmente accolta

Comune di Sesto Fiorentino
Provincia di Firenze

II° Regolamento Urbanistico

Adozione ex articolo 17, della Legge Regionale n. 1/2005
Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 18/04/2013

N:	<input type="text" value="65"/>	Nome:	<input type="text" value="Quercioli Maria"/>
Ubicazione:	<input type="text"/>	Articolazione RU:	<input type="text" value="Aree urbane storiche"/>
Gruppo di appartenenza:	<input type="text" value="6. Normative"/>	Utoe:	<input type="text" value="varie"/>

Sintesi contenuto:

Richiesta:

1. Riferire le disposizioni dell'art. 21 Appendice 2 delle NTA del Regolamento Urbanistico vigente al volume e non alla sagoma;
2. Riconsiderare la formulazione della definizione di sagoma di cui all'art. 72 delle Norme generali.

Proposta controdeduzione:

1. PARZIALMENTE ACCOLTA, consentendo limitate modifiche alle coperture degli edifici di tipo [E].

Si modifica in tal senso l'art. 21 dell'Appendice 2.

2. NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni.

Le disposizioni dell'art. 72 recepiscono le definizioni urbanistico-edilizie unificate contenute nel regolamento regionale 64/R/2013.

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

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

Si rileva che, per l'attuazione dell'ambito di trasformazione AT66, è necessario apportare alcune modifiche alle disposizioni del RU.

Richiesta:

1. Modificare la Tavola V.1: *Fasce di rispetto stradale, ferroviario, aeroportuale* riducendo la fascia di rispetto della nuova strada Lucchese, adeguandola al corridoio infrastrutturale riportato nella tavola 1 del RU adottato;
2. Modificare il perimetro del comparto, includendo le sole aree di proprietà;
3. Configurare diversamente la sagoma del fabbricato di progetto.
4. Escludere dal computo della SUL il piano terra da realizzare con pilotis o, in alternativa, incrementare la SUL totale da 1.500 mq a 2.245 mq.

Proposta controdeduzione:

1. PARZIALMENTE ACCOLTA, con conseguente modifica della tavola dei vincoli.
2. ACCOLTA, con ripermimetrazione del comparto riguardante l'ambito AT 66.
3. ACCOLTA, con modica dello schema delle trasformazioni della scheda riguardante l'ambito AT 66.
4. PARZIALMENTE ACCOLTA nei limiti di esclusione dal calcolo della SUL previsti dal DPGR 64/r/2013 come recepito all'art. 72 delle Norme generali.

Si modificano le norme generali (art. 72), l'Appendice 1 (scheda AT66), le tavole 1, 3 e V.1.

Accolta

Non accolta

Parzialmente accolta

N: 67

Nome: Bacherini Luca

Ubicazione: Montorsoli

Articolazione RU: Aree urbane recenti
AT 69

Gruppo di appartenenza: 3. Modifica AT

Utoe: Collina

Sintesi contenuto:

L'osservazione, riferita alla scheda AT 69, richiama preliminarmente:

- Il contributo della Regione Toscana prot. 54459/N. 60.20 del 23.02.2013 ai sensi dell'art. 27 della L.R. 1/2005 alla "Variante al Piano Strutturale e indirizzi per la formazione del secondo Regolamento Urbanistico del comune di Sesto Fiorentino";
- La Deliberazione C.C. n. 40 del 10.05.2012, con la quale il contributo di cui al punto precedente è assunto tra gli elementi del quadro conoscitivo del secondo RU.

Si ritiene che vi siano discrasie tra il RU adottato (scheda AT 69) e gli assunti del contributo regionale, evidenziando quanto di seguito sintetizzato.

A) *"il nuovo RU possa confermare la previsione in parola solo previa verifica della funzionalità strategica dell'intervento sotto il profilo paesistico, ambientale, culturale, economico e sociale, valutandone l'efficacia di lungo periodo"* (contributo della Regione Toscana del 23.02.2012)

Secondo il proponente non vi è nei documenti del RU, in particolare della VAS, una verifica dell'efficacia strategica della trasformazione. Inoltre si evidenzia che, nell'attuale fase recessiva del mercato immobiliare, nella zona di Montorsoli sono stati realizzati recenti interventi edilizi e vi è già una notevole offerta di immobili in vendita. L'intervento previsto è quindi inopportuno e genera ulteriore consumo di suolo.

B) *"disincentivando le aspettative di valorizzazione finanziaria del bene (territorio) nel mercato immobiliare".*
(contributo della Regione Toscana del 23.02.2012)

La scelta urbanistica non va in direzione della disincentivazione; la stessa previsione del depuratore per 100 abitanti era già contenuta nel primo RU e non è stata ampliata sulla base delle esigenze della zona. La scheda non prevede altresì il miglioramento della viabilità, in particolare l'innesto di via di Bellosguardo con via Bolognese, inoltre tutto il traffico veicolare graverà su via Docciola, strada priva di marciapiedi.

C) *".... La pianificazione comunale ha il compito di ottimizzare le localizzazioni delle crescite insediative"*
(Relazione II° RU, Pag. 62)

Le scelte contenute nella scheda, pur con la riduzione della SUL da 1.600 mq a 1.300 mq da realizzare su quattro lotti anziché sei, comporterebbero un incremento del 27% dell'indice di utilizzazione fondiaria dei lotti dove sarà concentrata l'edificazione: da 0,097 a 0,123.

La scheda AT 69 sembrerebbe una lottizzazione nella lottizzazione, contraddicendo il contributo della Regione che invita ad evitare tipologie insediative riferibili alla residenza urbana. Si ritiene che il contributo regionale possa essere rispettato solo riducendo notevolmente il consumo di suolo correlato alla SUL o operando una delocalizzazione della SUL o di una quota parte.

D) *".... Opere di urbanizzazione da realizzare"*

Ad eccezione del depuratore, la scheda AT 69 non contiene la previsione di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria che sarebbero carenti nella zona di Montorsoli – Cercina. La verifica degli standard del RU fa riferimento principalmente al capoluogo e non tiene conto della natura e delle caratteristiche dell'UTOE di Cercina.

E) E' evidenziato infine che la località di Montorsoli, caratterizzata da un insediamento di tipo estensivo, non ha bisogno di consistenti addizioni insediative.

Richiesta:

Si chiede di rimuovere le discrasie tra il RU adottato (scheda AT 69) e gli assunti del contributo regionale Toscana prot. 54459/N. 60.20 del 23.02.2012 .

Proposta controdeduzione:

NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni.

L'intervento, previsto dal precedente RU e confermato nel nuovo piano, è volto al completamento dell'edificio nel centro abitato di Montorsoli, in un'area interessata per la quasi totalità da una lottizzazione non completata. È caratterizzato da una densità edilizia contenuta ($It = 0,08 \text{ mq/mq}$), tale da consentire esclusivamente la costruzione di edifici mono e bi-familiari, di altezza massima pari a due piani, analoghi a quelli circostanti e non implica alcuna espansione del centro abitato. L'intervento è tra l'altro promosso da una pluralità di soggetti residenti a Montorsoli [cfr. progetto unitario presentato classificato B. 6005/2009 e istanza prot. 16604 del 16.04.2012] ed è volto a soddisfare prevalentemente esigenze abitative locali.

Ciò premesso, l'amministrazione comunale ha introdotto con il Secondo RU alcune modifiche che tengono conto del contributo della Regione Toscana, trasmesso il 23.02.2012. In particolare:

- l'intervento è stato subordinato alla formazione di un piano attuativo, come richiesto dal contributo regionale; oltre ad offrire maggiori garanzie di partecipazione al procedimento urbanistico, il piano attuativo è obbligatoriamente sottoposto ad un esame congiunto da parte della Regione Toscana e della Soprintendenza, chiamate ad esprimersi in sede di conferenza di servizi in base all'art. 36 del PIT;
- sono state ridotte la SUL massima (da 1.600 a 1.300 mq) e l'altezza massima delle costruzioni (da 7,5 m a 6 m), proprio per assicurare un migliore inserimento nel contesto ed è stata prescritta la tipologia a "case unifamiliari e bifamiliari" per omogeneità con gli edifici circostanti;
- è stato introdotto l'obbligo di mantenere a verde privato tutte le aree che, per caratteri morfologici, risultano non idonee all'edificazione, se non con una profonda alterazione dello stato dei luoghi; in applicazione dell'art. 60 della Lr. 1/2005, la capacità edificatoria è comunque perequata all'interno dell'ambito di trasformazione.

È stata confermata la previsione di realizzazione e gestione, a carico dei soggetti attuatori, di un depuratore per almeno 100 persone; considerato che la popolazione insediabile con l'intervento è stimabile in 40 abitanti, tale opera costituisce un beneficio anche per una parte dell'abitato circostante. Per le ragioni sopra richiamate, si ritiene che non sussistano discrasie con il contributo regionale.

Accolta☐**Non accolta**☒**Parzialmente accolta**☐

N:	68	Nome:	Bacherini Luca
Ubicazione:	Montorsoli	Articolazione RU:	Aree urbane recenti
Gruppo di appartenenza:	6. Normative	Utoe:	Cercina

Sintesi contenuto:

Le osservazioni proposte riguardano le previsioni edificatorie in Loc. Montorsoli di cui all'Ambito di Trasformazione AT69 e sono riassumibili in due sfere di interesse:

- di ordine particolare, incidente su posizioni di interesse del richiedente, come modifiche alla previsioni dell'AT69 al fine di poter realizzare un nuovo piccolo alloggio adeguato ai bisogni personali;
- di ordine generale, volta a suggerire modifiche alle modalità realizzative delle previsioni edificatorie per l'inserimento paesaggistico e nel contesto esistente.

Richiesta:

1. modifica dell'art. 63 delle Norme generali in materia di perequazione urbanistica, per attribuire alle singole proprietà comprese nell'ambito soggetto a piano attuativo di iniziativa privata una misura fissa di edificabilità, con facoltà di delocalizzare tale potenzialità al di fuori dell'ambito;
- 2.1. considerare come limitata modifica al limite dell'ambito AT69, ammessa ai sensi dell'art. 62 delle norme generali, la rettifica del perimetro per portarlo a coincidenza con quanto il limite riportato nell'osservazione al Regolamento Urbanistico vigente prot. 8512A del 09.02.2006;
- 2.2. in caso di non accoglimento del punto 2.1, accogliere quanto richiesto nell'osservazione prot. 8512A del 09.02.2006, che si intende richiamata in toto.;
3. ridurre a 5,80 m l'altezza massima degli edifici previsti nell'ambito AT69;
4. elevare a 10 m la distanza dai confini delle costruzioni previste nell'ambito AT69, con possibilità di costruzione in aderenza per gli edifici bifamiliari;
5. modifica dell'art. 72 Norme generali, riguardante la distanza minima dai confini, consentendo di derogare solo per aggetti di gronda aventi sbalzo non superiore a 80 cm;
6. Correzione di un refuso dell'art. 72, riguardante la definizione di superficie utile lorda.

Proposta controdeduzione:

1. NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni.

Si conferma l'impostazione della disciplina della perequazione urbanistica adottata rinviando per quanto non previsti alle disposizioni legislative e regolamentari regionali in materia. Si rileva inoltre che la soluzione prevista risulta in contrasto con l'impostazione complessiva del RU che non contempla, salvo casi di rilocalizzazione di edifici esistenti, il riconoscimento di potenzialità edificatorie con facoltà di "atterraggio" all'esterno degli ambiti di trasformazione;

- 2.1. NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni.

La proposta costituisce una modifica sostanziale al perimetro dell'ambito e non una limitata rettifica, ex art. 62 delle Norme generali;

- 2.2. NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni.

La proposta è in contrasto con l'impostazione complessiva del RU che non contempla, salvo casi di rilocalizzazione di edifici esistenti, l'edificazione di nuovi edifici residenziali in "seconda schiera".

3. NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni.

L'accoglimento della proposta comporterebbe l'introduzione di un'eccessiva rigidità nella progettazione architettonica a fronte di una riduzione di altezza modesta e non apprezzabile dal punto di vista paesaggistico.

4. NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni

Non si ravvisa l'opportunità di introdurre una disciplina ad hoc per l'ambito AT69 in termini di distanze dai confini. A tal fine si rileva che la scelta per un'edificazione di tipo non intensivo nell'area è già prevista nello strumento urbanistico adottato, mediante la definizione della quantità massima di edificazione, delle tipologie edilizie, dell'altezza massima.

5. PARZIALMENTE ACCOLTA, eliminando la definizione di distanza dai confini, rinviandola alle disposizioni legislative e regolamentari

6. PARZIALMENTE ACCOLTA, correggendo l'errore nell'ambito dell'accoglimento nel RU delle definizioni unificate dei parametri urbanistici a livello regionale approvate con deliberazione della Giunta Regionale n. 696 del 05.08.2013.

Si modificano in tal senso le disposizioni dell'art. 72 Norme generali.

Accolta

☐

Non accolta

☐

Parzialmente accolta

☒ X

N: 69

Nome: Di Biagio Carlo
(Roberto Cavalli S.p.a.)

Ubicazione: Via Fermi

Articolazione RU: Aree produttive – AT 50c

Gruppo di appartenenza: 3. Modifica AT

Utoe: Osmannoro

Sintesi contenuto:

Si rileva che l'azienda ha già sottoposto al comune il proprio progetto di ampliamento e di riqualificazione della struttura aziendale, consistente principalmente:

- recupero e risanamento dell'area ex Air liquide;
- collegamento dello stabilimento oggi presente (Cantone ed Edison) con l'area in questione.

Si specifica la volontà di realizzare uno spazio espositivo/museale ove celebrare la storia del marchio. Per il conseguimento di questi obiettivi è necessario modificare la scheda AT 50c del II° RU adottato incrementando la SUL generale (da 4.230 mq a 7.300mq), prevedendo tra le utilizzazioni anche le attività d'interesse collettivo, oltre ad aumentare la SUL per le utilizzazioni già previste. In particolare:

- a) L'incremento di SUL per attività produttive in senso stretto (da 1.950mq a 2.500mq) è legato al buon andamento dell'azienda che prelude all'ampliamento della struttura produttiva e del livello occupazione. La SUL richiesta comprenderebbe anche le aree destinate alla logistica (stoccaggio, custodia, conservazione, smistamento e movimentazione merci).
- b) L'inserimento di SUL per attività d'interesse collettivo è finalizzato alla realizzazione di uno spazio museale/espositivo dove esporre i modelli che hanno fatto la storia del marchio, ripercorrendone le tappe della sua formazione. Quali attività complementari sono da prevedere la possibilità di somministrazione di bevande e cibo.
- c) L'incremento della SUL per attività produttive a carattere diffuso (da 780 mq a 1.500 mq) è finalizzato alla realizzazione di esercizi per la vendita in forma di Outlet, di bookshop ed eventualmente di un caffè e/o ristorante, che non configurano un centro commerciale secondo le normative vigenti in materia.
- d) L'incremento della SUL commerciale (da 1.500 mq a 2.300mq) comunque inferiore a 2.500 mq è in linea con la disciplina regionale per la media distribuzione e consentirebbe all'azienda, mediante operazioni di vendita e/o di partnership, di finanziare in parte il programma di ampliamento e di riqualificazione.

Richiesta:

Aumento della SUL complessiva da 4.230 mq a 7.300 mq, ripartita come segue:

- 1 - aumento della SUL per attività produttive in senso stretto da 1.950 mq a 2.500 mq;
- 2 - introduzione di SUL per attività d'interesse collettivo pari a 1.000 mq;
- 3 - aumento della SUL per attività produttive diffuse da 780 mq a 1.500 mq;
- 4 - aumento della SUL per attività commerciale da 1.500 mq a 2.300 mq.

Proposta controdeduzione:

ACCOLTA con le seguenti specificazioni.

Il mantenimento e il potenziamento delle attività produttive presenti sul territorio sono obiettivi fondanti del secondo RU. Per tali ragioni si ammette l'incremento (+3.070 mq) della SUL complessiva da 4.230 mq a 7.300 mq con le precisazioni di cui ai punti seguenti.

- 1 – incremento (+ 550 mq) della SUL per attività produttive in senso stretto da 1.950mq a 2.500mq;
- 2 - introduzione di 1.000 mq SUL per attività d'interesse collettivo per la realizzazione della struttura museale e con obbligo di mantenimento della destinazione da inserire in convenzione.
- 3 - incremento (+ 720 mq) della SUL per attività produttive a carattere diffuso da 780 mq a 1.500mq.
- 4 - incremento (+ 800 mq) della SUL per attività commerciale in medie strutture di vendita da 1.500 mq a 2.300 mq, con la precisazione che l'insediamento o l'ampliamento delle medie strutture di vendita è subordinato alle limitazioni della disciplina regionale per il commercio (L.R. 28 Legge regionale 7 febbraio 2005, n. 28) e del relativo Regolamento di attuazione (D.P.G.R. del 1 aprile 2009 n. 15/R).

Modifica della scheda riguardante l'ambito AT 50c dell'Appendice 1

Accolta

☒

Non accolta

☐

Parzialmente accolta

☐

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

Si rileva che la proposta di mantenimento della porzione di fabbrica esistente era già stata avanzata con la partecipazione all'avviso pubblico. Il mancato accoglimento della stessa è ritenuto penalizzante.

RICHIESTA:

1. Rettifica di un probabile refuso (riferimento da art. 69 a art. 70) a pag. 85 dell'Appendice 1;
2. Revisione della scheda AT 9a, con mantenimento della limitata porzione di fabbrica esistente indicata col simbolo 1a.

Proposta controdeduzione:

1. ACCOLTA, con correzione dell'errato riferimento all'articolo 69.
2. ACCOLTA, con correzione del contenuto dello schema grafico della scheda riguardante l'ambito AT 9a.

Modifica dell'Appendice 1.

Accolta

Non accolta

Parzialmente accolta

Comune di Sesto Fiorentino
Provincia di Firenze

II° Regolamento Urbanistico

Adozione ex articolo 17, della Legge Regionale n. 1/2005
Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 18/04/2013

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

Richiesta:

Rettifica del probabile refuso (riferimento da art. 69 a art. 70) a pag. 85 dell'Appendice 1

Proposta controdeduzione:

ACCOLTA, con correzione dell'errato riferimento all'articolo 69.

Accolta ☒

Non accolta ☐

Parzialmente accolta ☐

N: 72

Nome: Arcidiocesi di Firenze

Ubicazione: Via Pasolini

Articolazione RU: Aree urbane non consolidate
da trasformare - AUNC III

Gruppo di appartenenza: 2. Modifica AUNC

Utoe: Sesto

Sintesi contenuto:

Si premette l'inclusione delle chiese tra le opere di "urbanizzazione secondaria" secondo la vigente legislazione nazionale e regionale, e si rileva che:

- era stato richiesto un piano attuativo separato, limitato alla sola area di proprietà, per la realizzazione del complesso parrocchiale;
- la scheda adottata prevede un parcheggio su una porzione dell'area di proprietà, la cui realizzazione non può essere posta a carico del soggetto realizzatore del complesso parrocchiale in considerazione della natura urbanistica di opera di urbanizzazione secondaria della chiesa;
- la scheda presenta un livello di progettazione architettonica estremamente vincolante;
- non può essere posta a carico del soggetto realizzatore del complesso parrocchiale la realizzazione della piazza, in considerazione della natura urbanistica di opera di urbanizzazione secondaria della chiesa;
- la convenzione che disciplinerà le modalità di gestione del complesso parrocchiale dovrà: precisare la proprietà privata del complesso parrocchiale, regolare le condizioni di uso da parte di cittadini e/o Enti, evidenziare la necessità di recinzione dell'area scoperta.

Richiesta:

1. precisare le competenze per la realizzazione della porzione di parcheggio pubblico previsto sull'area di proprietà;
2. classificare i nuovi edifici (chiesa, locali parrocchiali, casa canonica) e relative aree scoperte di proprietà come *attrezzature private di interesse collettivo* più puntuale e adeguata sotto il profilo normativo;
3. consentire di recintare e gestire l'area di proprietà, fermo restando il carattere di interesse pubblico garantito dallo schema di convenzione allegato;
4. prevedere un minore livello di definizione progettuale, che si limiti ad indicare la SUL realizzabile e la relazione con la piazza, rimettendo l'analisi degli aspetti architettonici al momento dell'elaborazione per l'ottenimento dei titoli abilitativi
5. consentire l'attuazione mediante un piano attuativo riferito alla sola proprietà dell'Arcidiocesi;
6. accogliere lo schema tipo di convenzione allegato.

Proposta controdeduzione:

1. NON PERTINENTE. Gli obblighi specifici del soggetto attuatore sono definiti dalle convenzioni urbanistiche e non attengono al Regolamento Urbanistico;
2. NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni. L'articolo 65. *Attrezzature pubbliche o di interesse collettivo da realizzare* delle Norme generali del RU già contiene le definizioni sulla natura urbanistica delle attrezzature e sulle modalità realizzative delle stesse, conformemente alla legislazione urbanistica vigente;
3. NON PERTINENTE. La possibilità di recinzione è un contenuto di dettaglio che riguarda il piano attuativo/progetto unitario e/o i successivi titoli edilizi e non il Regolamento Urbanistico, con la precisazione che non vi sono preclusioni alla recinzione degli spazi privati nel rispetto della vigente disciplina urbanistica/edilizia.
4. NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni. Tutte le schede del RU contenute nell'appendice 1 hanno un contenuto prescrittivo ed orientativo della progettazione e non si limitano ad indicare le quantità da realizzare, come richiesto. Nel caso specifico, il disegno urbanistico proposto nello schema grafico traduce gli obiettivi della trasformazione urbanistica, con particolare riferimento alla realizzazione della nuova centralità urbana costituita principalmente dalla piazza e dalla chiesa, e non ha lo scopo di vincolare rigidamente la progettazione

urbanistica prima ed architettonica poi. È comunque possibile sviluppare ad una scala diversa da quella del RU le soluzioni progettuali, attraverso il piano attuativo, formulando proposte diverse e migliorative.

5. NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni. Il Piano attuativo è finalizzato a garantire l'unitarietà della progettazione e l'attuazione degli obiettivi stabiliti per la scheda AUNC III, prioritariamente alla formazione della nuova centralità urbana costituita principalmente dalla piazza e dalla chiesa. Sarà il piano attuativo a definire in dettaglio le modalità attuative quali l'articolazione in unità minime d'intervento, in rapporto al progetto ed alle esigenze dei soggetti attuatori.
6. NON PERTINENTE, l'approvazione di uno schema di convenzione tipo non è materia attinente il Regolamento Urbanistico.

Accolta

☐

Non accolta

X

Parzialmente accolta

☐

N:	73	Nome:	Pecchioli Laura
Ubicazione:	via Nino Bixio n. 30-32-34	Articolazione RU:	Edifici e complessi produttivi suscettibili di trasformazione
Gruppo di appartenenza:	6. Normative	Utoe:	Sesto

Sintesi contenuto:

Si espone la particolarità delle caratteristiche del lotto di proprietà, ritenendo eccessivamente limitative le disposizioni introdotte dallo strumento adottato rispetto a quelle del Regolamento Urbanistico vigente, in termini di calcolo temporale del trasferimento dell'attività, parametri urbanistico-edilizi delle trasformazioni, SUL media degli alloggi. Si evidenzia la disponibilità a cercare soluzioni alternative per il trasferimento dell'attività produttiva.

Richiesta:

Introdurre le seguenti modifiche all'art. 19 delle Norme generali:

1. considerare diversamente gli edifici industriali posti all'interno dell'area urbana, proponendo di chiedere la completa cessazione o il trasferimento dell'attività, dopo un preliminare consenso alla trasformazione, con verifica dei requisiti richiesti prima del rilascio del titolo abilitativo;
2. al comma 4, nel caso di edifici su più livelli, eliminare i limiti riferiti all'indice di fabbricabilità e al rapporto di copertura e inserire il rapporto di permeabilità come per l'art. 18, oppure riformulare le limitazioni;
3. al comma 4, tenuto conto del trend demografico, abbassare la SUL minima e/o media degli alloggi o ripristinare quanto previsto dal precedente RU.

Proposta controdeduzione:

PARZIALMENTE ACCOLTA, con le seguenti specificazioni.

Si riconosce l'oggettiva diversità delle caratteristiche dell'area in questione, rispetto alla maggioranza degli ambiti classificati come "complessi produttivi - Pr", in quanto consistente in un lotto quasi totalmente coperto da fabbricati di cui il principale, pur presentando tipologia "a capannone", si sviluppa su due livelli.

Pertanto si introduce un ambito di trasformazione, con i seguenti parametri: SUL massima mq. 1.200; destinazione residenza (dall'80 al 95%) e attività produttive a carattere diffuso (dal 5 al 20). In connessione alle trasformazioni si prevede, a carico del soggetto attuatore, la sistemazione e cessione di un'area a parcheggio all'angolo tra via Bixio e via delle Porcellane. La scheda recepirà inoltre i principi generali delle Norme generali, come modificate in fase di controdeduzione, ed in particolare:

- cessazione o trasferimento dell'attività esistente che si riporta di seguito: "si specifica la che la dimostrazione del trasferimento dell'attività in essere in altra sede nel territorio comunale o dei comuni limitrofi, sarà condizione essenziale per la formazione, esplicita o implicita, del titolo abilitativo per la trasformazione edilizia".

Si modifica in tal senso l'Appendice 1 introducendo una nuova scheda di ambito.

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

Comune di Sesto Fiorentino
Provincia di Firenze

II° Regolamento Urbanistico

Adozione ex articolo 17, della Legge Regionale n. 1/2005
Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 18/04/2013

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

Si propone la modifica della classificazione urbanistica dell'area di proprietà, a fianco dell'edificio di Montorsoli e attraversato dal collettore fognario, per consentire la costruzione di un fabbricato per civile abitazione da realizzarsi con i criteri di risparmio energetico e idrico.

Richiesta:

Inserire l'area di proprietà come edificabile per realizzare un fabbricato per civile abitazione con i criteri di risparmio energetico e idrico.

Proposta controdeduzione:

NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni.

L'accesso carrabile e pedonale all'area avviene esclusivamente attraverso viabilità interna ad un lotto già edificato ricadente nel Comune di Firenze. La richiesta è contrasto con l'impostazione complessiva del RU che non contempla, salvo casi di rilocalizzazione di edifici esistenti, la realizzazione di un edificio in "seconda schiera".

Accolta ☐

Non accolta ☒

Parzialmente accolta ☐

Comune di Sesto Fiorentino
Provincia di Firenze

II° Regolamento Urbanistico

Adozione ex articolo 17, della Legge Regionale n. 1/2005
Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 18/04/2013

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

Si propone la modifica della classificazione urbanistica dell'area di proprietà, in località Montorsoli e attraversata dal collettore fognario, per consentire la costruzione di un fabbricato per civile abitazione da realizzarsi con i criteri di risparmio energetico e idrico.

Richiesta:

Inserire l'area di proprietà come edificabile per realizzare un fabbricato per civile abitazione con i criteri di risparmio energetico e idrico.

Proposta controdeduzione:

NON ACCOLTA per le seguenti motivazioni.

La diversità del territorio urbano di Montorsoli dall'area urbana recente del capoluogo, per la posizione geografica e per il contesto paesaggistico di pregio, è palese e riconosciuta dal Piano Strutturale, dal Regolamento urbanistico vigente e dal Secondo RU adottato. Si confermano, pertanto, le finalità e le disposizioni dell'art. 26 delle Norme generali relative al territorio urbano di Montorsoli che ammettono la nuova edificazione esclusivamente nell'ambito di trasformazione soggetto a piano attuativo di cui alla scheda AT69.

Accolta ☐

Non accolta ☒

Parzialmente accolta ☐

Comune di Sesto Fiorentino
Provincia di Firenze

II° Regolamento Urbanistico

Adozione ex articolo 17, della Legge Regionale n. 1/2005
Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 18/04/2013

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

Si chiede la modifica delle disposizioni relative all'onerosità dei cambi di destinazione d'uso in relazione all'aumento di carico urbanistico.

Richiesta:

1. configurare il mutamento della destinazione d'uso senza opere da residenziale a direzionale, limitatamente a piccoli uffici non aperti al pubblico, come processo senza incremento di carico urbanistico e pertanto non oneroso ai sensi art. 126 c. 6 L.R. 1/2005;
2. il processo sia reversibile ovvero si possa tornare da destinazione d'uso direzionale a residenziale senza realizzazione di opere senza con ciò produrre incremento di carico urbanistico.

Proposta controdeduzione:

PARZIALMENTE ACCOLTA, nei limiti delle modifiche all'art. 64 delle Norme generali in recepimento della definizione di "carico urbanistico" contenuta nel Regolamento regionale 64/R/2013.

Accolta ☐

Non accolta ☐

Parzialmente accolta ☒

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

Si specifica che la sede del Circolo ARCI di Cercina, che svolge una importante funzione sociale e aggregativa per la zona, non risulta di proprietà della stessa associazione. Quest'ultima intende consolidare l'attività, anche attraverso la costruzione di un nuovo locale in un terreno prossimo all'attuale, destinando l'immobile esistente a residenza e attività complementari.

Richiesta:

1. individuazione di un'area nella disponibilità dell'osservante quale localizzazione per la costruzione di un immobile da utilizzare come sede del Circolo;
2. condizionatamente all'accoglimento del punto precedente, destinazione dell'immobile attualmente sede del Circolo a residenza e attività complementari.

Proposta controdeduzione:

1. NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni.
La proposta è in contrasto con il Piano Strutturale vigente, in quanto l'area prescelta ricade all'interno del sistema del territorio aperto nel quale sono vietate le nuove costruzioni non funzionali all'attività agricola.
2. GIA' SODDISFATTA. Le utilizzazioni ipotizzate sono compatibili in base alle disposizioni dell'Appendice 2.
Con l'occasione si provvede alla correzione di un errore riguardante una porzione dell'area, erroneamente classificata [G] - "unità speciale a struttura unitaria" - chiesa, ripristinando la classificazione operata dal primo RU come [F] - Unità edilizia atipica o parzialmente trasformata.

Accolta ☐

Non accolta ☒

Parzialmente accolta ☐

N: 78

Nome: Di Maio Antonio
(Coop. DELFINO S.c.a.r.l.)

Ubicazione: ex Caserme Quinto
Via Gramsci

Articolazione RU: Aree urbane non consolidate
da trasformare - AUNC VI

Gruppo di appartenenza: 2. Modifica AUNC

Utoe: Sesto

Sintesi contenuto:

Si premette che, da parte del Ministero della Difesa, è in corso di definizione l'assegnazione alla Coop. Delfino dell'ex Caserma Donati. Di conseguenza, si chiede di inserire le seguenti precisazioni nello strumento urbanistico adottato.

Richiesta:

Destinare il sedime dell'ex caserma Donati:

1. alla costruzione di alloggi destinati ai militari costituiti in cooperativa ai sensi del T.U. n. 1165/1938;
2. alla realizzazione di alloggi E.R.S. o di una scuola di quartiere.

Proposta controdeduzione:

1. NON PERTINENTE. Al Regolamento Urbanistico compete esclusivamente l'indicazione delle forme di residenza da realizzare (nel caso specifico, edilizia convenzionata e edilizia residenziale sociale). L'eventuale destinazione degli alloggi da realizzare a particolari categorie di soggetti è compito di atti successivi.

2. PARZIALMENTE ACCOLTA nei seguenti termini analogamente alle oss. 84 e 96:

Riduzione di 1.800 mq della SUL complessiva, da 18.500 mq a 16.700 mq di cui: 15.700 mq da destinare a residenza e 1.000 mq per attività produttive a carattere diffuso.

Suddivisione della SUL residenziale (15.700 mq) come segue:

- residenza convenzionata, fino al 75% della SUL residenziale (pari a 11.775 mq)
- ERS, non meno del 25% della SUL residenziale (pari a 3.925 mq)

Individuazione dell'area destinata a ERS nello schema delle trasformazioni e destinazione dell'area ad attrezzature comunali (AC) prioritariamente per la realizzazione della nuova sede della Polizia Municipale, confermando le ulteriori previsioni della scheda AUNC VI.

Modifica della scheda riguardante l'AUNC VI dell'Appendice 1.

Accolta

☐

Non accolta

☐

Parzialmente accolta

☒

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

Si evidenzia che nel perimetro dell'AUNC Va sono inclusi, oltre alla proprietà della scrivente, l'edificio e il resede di pertinenza di altra ditta non interessata alla realizzazione del piano attuativo, come da dichiarazione allegata.

RICHIESTA:

Modificare la perimetrazione dell'AUNC Va, escludendo l'edificio e il resede di proprietà di altra ditta, classificando come ambito AUNC Vb l'edificio attiguo.

Proposta controdeduzione:

PARZIALMENTE ACCOLTA, con la seguente specificazione.

Si modifica, come richiesto, il perimetro dell'ambito AUNC Va, escludendo l'edificio di proprietà di altra ditta non interessata alla realizzazione del piano attuativo. Di conseguenza, la parte esclusa è classificata – per coerenza con altri casi analoghi – come AUNC da mantenere.

Si modificano: la scheda riguardante l'AUNC Va dell'Appendice 1, le tavole 1 e 3.

Accolta

☐

Non accolta

☐

Parzialmente accolta

☒

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

Si lamenta l'assenza di indicazioni relative alle cause del rischio idraulico elevato per l'abitato di Padule e ai possibili interventi per il suo superamento, da cui discende lo stralcio delle previsioni del primo RU.

Richiesta:

Si chiede la conferma dell'ambito previsto nel primo RU, concordando con l'Amministrazione comunale i contenuti normativi e progettuali e le forme di compartecipazione alla soluzione dei problemi connessi con il rischio idraulico.

Proposta controdeduzione:

PARZIALMENTE ACCOLTA, nei limiti seguenti.

In seguito all'approfondimento delle indagini relative al rischio idraulico, effettuate secondo le indicazioni emerse nella conferenza dei servizi con gli enti competenti, è stato appurato che non sussistono condizioni di rischio tali da precludere interventi nell'area in questione. Pertanto, le decisioni sull'assetto dell'area possono essere definite sulla base di motivazioni strettamente urbanistiche.

Ciò premesso:

- si ripristina la previsione di un ambito di trasformazione, avente lo stesso perimetro indicato nel primo regolamento urbanistico, subordinato a piano attuativo;
- si ammette la realizzazione di edifici residenziali, a completamento dell'insediamento di Padule, aventi caratteristiche e collocazione analoghi a quelli previsti nel primo RU, per una SUL non superiore a 1.500 mq; il 50% delle SUL residenziali è riservato a edilizia con finalità sociali, secondo quanto stabilito all'art. 63ter;
- si ammette la realizzazione di edifici produttivi, in prosecuzione dell'insediamento produttivo Querciola 2, aventi la collocazione indicata nello schema grafico allegato, per una SUL non superiore a 3.000 mq, incrementabile per il 50% esclusivamente per consentire il trasferimento di attività produttive in area urbana recente;
- si ammette la realizzazione di un distributore di carburante, lungo la strada regionale Mezzana Perfetti Ricasoli.

Modifica dell'Appendice 1 (introduzione di un nuovo ambito) delle tavole 1 e 3.

Accolta

Non accolta

Parzialmente accolta

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

Si lamenta la mancanza di giustificazioni per lo stralcio delle previsioni urbanistiche contenute nel primo RU, e la mancata considerazione delle proposte formulate in seguito all'avviso pubblico del 2012. L'osservazione riprende alcuni dei contenuti della n. 80 e si riferisce alla stessa area.

Richiesta:

Si chiede:

1. la conferma dell'ambito previsto dal primo RU, almeno per la porzione residenziale esente dal rischio idraulico;
2. la possibilità di realizzare un insediamento produttivo, anche finalizzato al trasferimento di attività improprie nel centro abitato di Sesto Fiorentino, anche con una specifica normativa di attuazione

Proposta controdeduzione:

PARZIALMENTE ACCOLTA, nei limiti indicati all'osservazione 80, con le seguenti precisazioni.

Si ritiene opportuno mantenere la previsione di un piano attuativo esteso all'intero comprensorio, al quale demandare il compito di definire l'assetto della viabilità e dei lotti sulla base delle effettive esigenze di trasformazione (previsione o meno del distributore di carburante, necessità di spazi scoperti a servizio delle attività produttive, collocazione degli accessi carrabili, ecc.).

Accolta

Non accolta

Parzialmente accolta

Comune di Sesto Fiorentino
Provincia di Firenze

II° Regolamento Urbanistico

Adozione ex articolo 17, della Legge Regionale n. 1/2005
Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 18/04/2013

N:	<input type="text" value="82"/>	Nome:	<input type="text" value="NOVEIDEE Studio"/>
Ubicazione:	<input type="text" value="via del Campo Sportivo"/>	Articolazione RU:	<input type="text"/>
Gruppo di appartenenza:	<input type="text" value="6. Normative"/>	Utoe:	<input type="text" value="varie"/>

Sintesi contenuto:

Si chiede la modifica delle disposizioni relative al divieto di cambio di destinazione d'uso a residenziale al piano terra.

Richiesta:

in relazione alle disposizioni art. 64 comma 2, introdurre la possibilità di attuare il cambio di destinazione a civile abitazione nei casi di fabbricati frontistanti strade interzonali complementari EF3 e nei casi in cui i fabbricati si distacchino dalla strada pubblica e insistano su area privata.

Proposta controdeduzione:

NON ACCOLTA, la presenza di un modesto spazio scoperto pertinenziale sul fronte strada non rileva ai fini dell'applicazione della norma.

Accolta	<input type="text"/>	Non accolta	<input checked="" type="text" value="X"/>	Parzialmente accolta	<input type="text"/>
---------	----------------------	-------------	-------------------------------------------	----------------------	----------------------

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

La società è proprietaria dell'Ala sud della Villa di Doccia individuata come U.M.I. 7 nel Piano di Recupero dell'ex manifattura di Doccia, oggetto di variante. La società, con separata osservazione alla Variante al Piano di recupero adottata, ha chiesto all'Amministrazione Comunale di modificare l'attuale previsione del PdR riguardante l'Ala sud della Villa.

Richiesta:

Modifica all'art. 3bis comma 5 Norme generali, laddove prevede la possibilità di variante al Piano di Recupero dell'ex manifattura di Doccia, incrementando la *SUL residenziale* massima a mq 36.067 (anziché 35.300 ma) e diminuendo la SUL destinata ad attività pubbliche o di interesse collettivo a 10.133 mq (anziché 10.900 mq), restando invariate tutte le altre previsioni della norma in esame.

Proposta controdeduzione:

A proposito della premessa, si evidenzia che il Secondo Regolamento Urbanistico adottato all'art. 3 bis- disposizioni transitorie riconferma le previsioni di cui all'art. 74 delle norme generali del primo R.U. ed evidenzia nella tavola 1, con un perimetro e una sigla, i piani di recupero non ancora conclusi. Dopo l'adozione del secondo RU, con DCC n. 38 del 30.04.2013, è stata adottata una Variante al Piano di Recupero, con contestuale variante al RU, per perseguire gli obiettivi di ridurre la SUL complessiva, incrementare le attrezzature pubbliche di interesse collettivo e di modificare parzialmente le destinazioni d'uso vigenti.

NON PERTINENTE. Si conferma la scelta del R.U. adottato di fare propri i contenuti della *Variante al Piano di Recupero del complesso della ex Manifattura di Doccia e contestuale variante al Regolamento Urbanistico vigente*, in itinere.

Accolta

☐

Non accolta

☒

Parzialmente accolta

☐

N:	84	Nome:	Surace Marco Gruppo Consiliare Partito Democratico
Ubicazione:	ex Caserme Quinto Via Gramsci	Articolazione RU:	Aree urbane non consolidate da trasformare - AUNC VI
Gruppo di appartenenza:	2. Modifica AUNC 6. Normative	Utoe:	Sesto

Sintesi contenuto:

Si evidenzia che:

- l'appendice 1 del secondo RU adottato contiene ambiti di trasformazione ove sono presenti alberature da tutelare con l'applicazione del Regolamento comunale sul verde pubblico e privato;
- tra le novità del secondo RU adottato relative al territorio collinare vi è la possibilità di addizioni funzionali e modesti ampliamenti agli edifici esistenti. Il territorio collinare costituisce una ricchezza del territorio da preservare, in particolare i caratteristici muretti a secco che delimitano terrazze e strade vicinali e poderali;
- nella AUNC VI nella zona di Quinto, si prevedono 6.500mq di attrezzature e 17.250mq di SUL per residenza; il quartiere ha bisogno più che di attrezzature, di ricucitura della viabilità, di verde e parcheggi e di una piazza da realizzare su via Gramsci.

Richiesta:

1. introdurre nella Parte Terza delle Norme generali (artt. 61-67) esplicito richiamo al Regolamento comunale del verde pubblico e privato con l'ulteriore vincolo che, laddove tecnicamente possibile, le alberature vengano reimpiantate all'interno del territorio comunale;
2. introdurre nella Parte Seconda delle Norme generali (artt. 4-9) il vincolo alla manutenzione pluriennale dei muretti a secco al confine con la proprietà dei privati, in occasione della concessione di interventi edilizi sulla proprietà stessa. Dovrà essere valutata la sostenibilità economica di tale vincolo;
3. introdurre nell'AUNCVI le opportune modifiche al fine di eliminare o ridurre la SUL destinata ad attrezzatura collettiva a fronte anche di una conseguente riduzione della SUL destinata a residenza convenzionata.

Proposta controdeduzione:

1. ACCOLTA, con l'introduzione del richiamo esplicito al Regolamento del verde pubblico e privato con l'ulteriore specificazione all'art. 61 delle Norme generali dell'obbligo di reimpianto delle alberature rimosse, ove tecnicamente possibile, all'interno del territorio comunale;
2. NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni. Pur condividendo lo spirito della proposta finalizzata ad una migliore manutenzione idrogeologica e paesaggistica del territorio collinare, si rileva che la stessa non è supportata da una strumentazione giuridica adeguata.
3. PARZIALMENTE ACCOLTA nei seguenti termini, analogamente alle oss. 78 e 96:
Riduzione di 1.800 mq della SUL complessiva, da 18.500 mq a 16.700 mq di cui: 15.700 mq da destinare a residenza e 1.000 mq per attività produttive a carattere diffuso.
Suddivisione della SUL residenziale (15.700 mq) come segue:
 - residenza convenzionata, fino al 75% della SUL residenziale (pari a 11.775 mq)
 - ERS, non meno del 25% della SUL residenziale (pari a 3.925 mq)Individuazione dell'area destinata a ERS nello schema delle trasformazioni e destinazione dell'area ad attrezzature comunali (AC) prioritariamente per la realizzazione della nuova sede della Polizia Municipale, confermando le ulteriori previsioni della scheda AUNC VI.

Accolta

☐

Non accolta

☐

Parzialmente accolta

X

Comune di Sesto Fiorentino
Provincia di Firenze

II° Regolamento Urbanistico

Adozione ex articolo 17, della Legge Regionale n. 1/2005
Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 18/04/2013

N:	<input type="text" value="85"/>	Nome:	<input type="text" value="Casprini Massimo"/>
Ubicazione:	<input type="text" value="Via G. Ferraris"/>	Articolazione RU:	<input type="text" value="Aree urbane recenti - AT 2g"/>
Gruppo di appartenenza:	<input type="text" value="3. Modifica AT"/>	Utoe:	<input type="text" value="Sesto"/>

Sintesi contenuto:

Si lamenta che la scheda adottata consente solo il cambio di destinazione a residenziale del complesso attualmente ad uso artigianale. Questa disposizione è ritenuta eccessivamente limitativa delle possibilità di trasformazione.

Richiesta:

Aggiungere alle utilizzazioni previste dalla scheda anche commerciale, direzionale e di servizio.

Proposta controdeduzione:

ACCOLTA, con modifica del contenuto della scheda AT 2g inserendo tra le utilizzazioni consentite le attività produttive a carattere diffuso di cui all'art. 74 delle Norme generali, limitatamente ad attività commerciali, di servizio e direzionali.

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

Comune di Sesto Fiorentino
Provincia di Firenze

II° Regolamento Urbanistico

Adozione ex articolo 17, della Legge Regionale n. 1/2005
Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 18/04/2013

N:	<input type="text" value="86"/>	Nome:	<input type="text" value="Fattori Iolanda"/>
Ubicazione:	<input type="text" value="via Cino da Pistoia, 31"/>	Articolazione RU:	<input type="text" value="Edifici Storici"/>
Gruppo di appartenenza:	<input type="text" value="8. Edifici Storici
Modifiche Normative"/>	Utoe:	<input type="text" value="Sesto"/>

Sintesi contenuto:

L'immobile di proprietà è un annesso rurale, ricompreso nella pertinenza di un edificio classificato [A1] unità edilizia rurale mono e bicellulare, realizzato nel secondo dopoguerra e privo di valore storico-architettonico.

Richiesta:

Modifica delle norme dell'Appendice 2 per gli annessi di pertinenza delle Abitazioni storiche, per consentire la demolizione e ricostruzione nello stesso sedime, sopraelevando di 50 cm la copertura al fine di ricavare un secondo piano abitabile fuori terra.

Proposta controdeduzione:

NON ACCOLTA, non si ravvisano le condizioni per una modifica delle disposizioni generali riferite al tipo edilizio, finalizzate alla tutela complessiva degli edifici storici.

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

N:	<input type="text" value="87"/>	Nome:	<input type="text" value="Mingoni Renzo"/>
Ubicazione:	<input type="text" value="Montorsoli"/>	Articolazione RU:	<input type="text" value="Aree forestali ed altri elementi a prevalente naturalità"/>
Gruppo di appartenenza:	<input type="text" value="4. Nuovi AT"/>	Utoe:	<input type="text" value="Cercina"/>

Sintesi contenuto:

Si propone la modifica della classificazione urbanistica dell'area di proprietà, posta a fianco dell'edificio di Montorsoli in zona boscata, per la costruzione di un fabbricato da utilizzarsi come residenza propria.

Richiesta:

inserire l'area di proprietà come edificabile per realizzare di un fabbricato per civile abitazione per la propria residenza.

Proposta controdeduzione:

NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni.

La richiesta è in contrasto:

- con il Piano Strutturale che non prevede alcun tipo di edificazione nelle aree forestali e negli altri elementi a prevalente naturalità;
- con la L.R. 1/2005 che non prevede l'edificazione di abitazioni civili in area agricola.

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

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

L'immobile (tettoia) è classificato come edificio storico in area urbana recente nella tav.1 – articolazione del territorio e classificato nella Tav.2 – elementi di interesse storico come [A] *Unità edilizia rurale isolata*.

Si osserva che

La struttura del manufatto è assimilabile a quella di un'ampia tettoia, addossata al fabbricato retrostante, scollegata fisicamente e funzionalmente dal contesto dei fabbricati, di altre proprietà, con accesso carrabile autonomo da via Mozza.

L'immobile (tettoia), utilizzato come magazzino/deposito per il ricovero attrezzi, è raggiungibile esclusivamente dall'accesso carrabile attestato su via Mozza, unico passaggio fruibile per arrivare al resede ed allo spazio scoperto sistemato a verde.

Richiesta:

1. possibilità di intervento di riqualificazione, anche attraverso il cambio di destinazione d'uso del manufatto, legandolo funzionalmente allo spazio scoperto al fine di creare un'unità edilizia autonoma - residenziale o uso studio/ufficio, che coinvolga l'intero spazio scoperto, da utilizzare come parcheggio privato o per insediamento di piccole attività;
2. classificazione autonoma del manufatto quale unità storica inglobata nel tessuto di recente formazione assimilabile alla tipologia [M] *Elemento edilizio aggiunto* individuata per la classificazione analoga nel territorio aperto.

Proposta controdeduzione:

1. NON PERTINENTE. Per gli aspetti di dettaglio si rinvia alla definizione delle pratiche edilizie.
2. ACCOLTA. **Si modifica in tal senso la tavola 2.**

Accolta

☐

Non accolta

☐

Parzialmente accolta

☒

N:	89	Nome:	Puliti Giuseppe e altri tecnici
Ubicazione:		Articolazione RU:	varie
Gruppo di appartenenza:	6. Normative	Utoe:	varie

Sintesi contenuto:

Si richiedono modifiche puntuali alle disposizioni delle Norme generali al fine di renderle più aderenti alle richieste dei cittadini.

Richieste:

- 1.1. art. 16 comma 10. In caso di incrementi superiori ad una u.i. la norma prevede che la SUL media debba risultare superiore a 75 mq.: viene richiesto di abbassare tale dimensione a 55 mq;
- 1.2. art. 16 comma 11: eliminazione delle disposizioni relative alle condizioni di sopraelevazione con l'obbligo di destinare ad accessori i vani nel caso in cui il piano inclinato della copertura determini limitati orizzontamenti;
- 2.1. art. 19 comma 1: cancellare la prescrizione che impone la cessazione dell'attività in data antecedente a quella di adozione del 2° RU o il trasferimento in altra sede, per l'attuazione di interventi di ristrutturazione o sostituzione edilizia;
- 2.2. art. 19 comma 4: eliminare il riferimento alla SUL esistente lasciando solo l'indice fondiario; ridurre la SUL media a 55 mq, modificare il rapporto di copertura in relazione alla specifica collocazione del fabbricato
3. art. 62 comma 3: eliminare disposizione relativa al valore prescrittivo della linea di separazione delle aree private da quelle pubbliche;
4. art. 64 comma 2: pur condividendo le finalità, si chiede un ripensamento complessivo delle disposizioni che, in alcuni casi, pregiudicano la fattibilità degli interventi;
5. art. 72: modifiche alla definizione di SUL per i piani o locali sottotetto, ripristinando la definizione del Regolamento Urbanistico vigente.

Proposta controdeduzione:

1.1 PARZIALMENTE ACCOLTA. Si prevede una SUL media pari a 65 mq: così facendo si ritiene di potere contemperare due esigenze: rendere meno severi i limiti per le trasformazioni di minore entità, evitando comunque incrementi eccessivi del carico urbanistico in quelle di maggiori dimensioni.

Si modificano in tal senso le disposizioni dell'art. 16 comma 10 Norme generali.

1.2. PARZIALMENTE ACCOLTA. Si elimina la disposizione e si modifica il criterio di ammissibilità per le sopraelevazioni prevedendo come principale parametro di riferimento l'altezza massima interna di 2,4 mt in corrispondenza della gronda.

Si modificano in tal senso le disposizioni dell'art. 16 Norme generali.

2.1. PARZIALMENTE ACCOLTA. Si mantiene, come condizione per l'ammissibilità delle trasformazioni dei fabbricati produttivi, la cessazione dell'attività in data antecedente all'adozione del Secondo RU. Tenuto conto della possibilità di aggiornamento periodico, si estende il riferimento al Secondo RU o sue successive varianti generali. Si specifica inoltre che la dimostrazione del trasferimento dell'attività in essere in altra sede nel territorio comunale o dei comuni limitrofi, è condizione essenziale per la formazione, esplicita o implicita, del titolo abilitativo per la trasformazione edilizia.

Si modificano in tal senso le disposizioni dell'art. 19 Norme generali.

2.2. PARZIALMENTE ACCOLTA.

Parametri urbanistici: si modifica il comma 4, mantenendo l'indice fondiario come unico parametro di riferimento delle trasformazioni l'indice fondiario, in maniera omogenea con gli interventi di addizione volumetriche e sostituzioni edilizie nelle aree urbane recenti di cui all'art. 16, ritenendolo adeguato per garantire la sostenibilità complessiva delle trasformazioni. Si istituisce una premialità mediante un indice aggiuntivo pari a 0,3 mq/mq per la realizzazione di unità immobiliari di edilizia residenziale privata a fini sociali di cui all'art. 63ter come modificato in fase di controdeduzione.

Dimensione alloggi: In analogia alle modifiche alle disposizioni dell'art. 16 co. 10 si prevede una SUL media pari a 65 mq, per le ragioni illustrate al punto 1.1.

Si modificano in tal senso le disposizioni dell'art. 19 Norme generali.

3. NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni.

Le disposizioni adottate garantiscono un'ampia flessibilità agli interventi.

4. PARZIALMENTE ACCOLTA. Si modificano in senso meno restrittivo le disposizioni dell'art. 64, tenendo conto di questa e delle altre osservazioni.

Si modificano in tal senso le disposizioni dell'art. 64 Norme generali.

5. NON ACCOLTA. Le definizioni urbanistiche recepiscono le definizioni unificate regionali di cui al DPGR 64/R/2013.

Accolta

☐

Non accolta

☐

Parzialmente accolta

☒

Comune di Sesto Fiorentino
Provincia di Firenze

II° Regolamento Urbanistico

Adozione ex articolo 17, della Legge Regionale n. 1/2005
Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 18/04/2013

N:	<input type="text" value="90"/>	Nome:	<input type="text" value="Poggiali Paolo"/>
Ubicazione:	<input type="text" value="via Galilei, 7-9"/>	Articolazione RU:	<input type="text" value="Edifici Storici"/>
Gruppo di appartenenza:	<input type="text" value="8. Edifici Storici
Modifiche Normative"/>	Utoe:	<input type="text"/>

Sintesi contenuto:

Si evidenzia che l'unità edilizia è classificata [A2] *Unità edilizia protourbana a fronte monocellulare* ed è dotata, nella parte tergale, di un ampio spazio scoperto di circa 200 mq.

Richieste:

Ammettere nelle unità edilizie [A2] interventi di addizione funzionale (art.75 comma 2 - R2.2 Norme generali) nella parte tergale, comunque coerenti con le caratteristiche tipologico-architettoniche del tipo edilizio, per adeguare il servizio igienico in modo più funzionale all'utilizzazione in atto e assicurare il godimento dell'organismo edilizio esistente.

Proposta controdeduzione:

NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni.

L'introduzione, in forma generale, della possibilità di effettuare addizioni funzionali sul retro degli edifici storici contrasta con le finalità di tutela e sui criteri di conservazione degli edifici storici.

Accolta	<input type="text"/>	Non accolta	<input checked="" type="text" value="X"/>	Parzialmente accolta	<input type="text"/>
---------	----------------------	-------------	-------------------------------------------	----------------------	----------------------

Comune di Sesto Fiorentino
Provincia di Firenze

II° Regolamento Urbanistico

Adozione ex articolo 17, della Legge Regionale n. 1/2005
Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 18/04/2013

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

L'osservazione riguarda un terreno agricolo in via Capponi, oggi coltivato ad ulivi, che il proponente ritiene idoneo alla realizzazione di un insediamento residenziale e di verde attrezzato, essendo adiacente ad altre aree edificate e servito da infrastrutture a rete.

Richiesta:

Si chiede di modificare il limite urbano indicato nel Piano strutturale, portandolo in coincidenza con via Capponi, al fine di realizzare l'intervento urbanistico sopra descritto.

Proposta controdeduzione:

NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni.

La richiesta di variare il piano strutturale non è pertinente.

L'introduzione di previsioni urbanistiche che comportano una contestuale variante al piano strutturale implicherebbe la riadozione del RU.

Accolta

Non accolta

Parzialmente accolta

N:	92	Nome:	Immobiliare M.C. srl
Ubicazione:	via del Cuoco	Articolazione RU:	AG-lam
Gruppo di appartenenza:	7. Cartografiche	Utoe:	Monte Morello

Sintesi contenuto:

Si evidenzia che non sono mai state, a memoria d'uomo o sulla base di scritti, traccimazioni, esondazioni o piene del fosso che attraversa il terreno in questione.

Richiesta:

modifica della perimetrazione dell'area destinata a cassa di laminazione, per escluderne una porzione ad est,.

Proposta controdeduzione:

Si mantiene la previsione di cassa di laminazione, la cui necessità è confermata dagli esiti degli studi idraulici a supporto del RU, fermo restando che in sede di progetto definitivo sarà stabilita l'esatta perimetrazione dell'intervento.

Accolta ☐

Non accolta ☒

Parzialmente accolta ☐

N:	93	Nome:	Noè Giuseppina e Puliti Laura
Ubicazione:	Via Donatello – Via Leonardo da Vinci	Articolazione RU:	Aree urbane recenti - AT 6
Gruppo di appartenenza:	3. Modifica AT	Utoe:	Sesto

Sintesi contenuto:

Si evidenzia che il contesto in cui è inserito l'ambito di trasformazione è costituito da edifici da 3 a 7 piani; affinché sia possibile realizzare un edificio volumetricamente simile a quello a confine del lotto su via Leonardo da Vinci è necessario incrementare la SUL prevista.

Richiesta:

1. Incremento della SUL prevista a 450 mq, fermo restando gli ulteriori parametri stabiliti dalla scheda;
2. Realizzazione dell'edificio su via Tasso anziché su via Donatello, con conseguente ricollocazione del parcheggio su via Donatello.

Proposta controdeduzione:

1. NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni.
La previsione di 300mq di SUL della scheda AT 6 del secondo RU adottato conferma le previsioni del primo RU, finalizzata ad inserire un intervento di limitate dimensioni, per evitare un incremento eccessivo del carico urbanistico in una zona già densamente edificata.
2. ACCOLTA, con modifica dello schema delle trasformazioni della scheda AT 6.

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

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

Richiesta:

1. classificazione dell'immobile per permettere di realizzare un intervento edilizio che ha ottenuto parere favorevole da parte della Commissione Edilizia nella vigenza del Regolamento Urbanistico.
2. in caso di mancato accoglimento del punto 1, ripristino della classificazione storica dell'immobile

Proposta controdeduzione:

1.-2. Si prende atto della errata classificazione del Regolamento Urbanistico vigente, eliminando la classificazione come complesso produttivo [Pr] e riclassificando l'edificio come [F] – “Unità edilizia (coerente con organizzazione morfologica) atipica o parzialmente trasformata”.

Si introducono alcune modifiche alle possibilità di intervento di cui all'art. 22 dell'Appendice 2 alle Norme generali, consentendo il rialzamento di edifici ad un piano, entro i seguenti limiti:

- possibilità di realizzare il secondo piano, finalizzata al completamento delle cortine edilizie esistenti, nel solo caso di edifici ad un piano fuoriterza compresi (edifici contigui) tra due edifici esistenti di altezza superiore ad un solo piano (anche se d'angolo);
- rialzamento limitato all'edificio o alle parti di edificio (corpo di fabbrica) lungo il fronte stradale;
- mantenimento dei caratteri tipologici;
- obbligo di reperimento dei parcheggi pertinenziali, e comunque non meno di un posto auto, per ogni alloggio aggiuntivo;
- per edifici superiori a 500 mq di superficie coperta attuale, una SUL pari alla metà dell'incremento sia destinata ad edilizia residenziale privata a fini sociali.

Si specifica che l'eliminazione dell'ambito [Pr], per coerenza ed omogeneità, riguarda anche la proprietà non compresa nella proprietà dei richiedenti; quest'ultima viene classificata come edificio storico di tipo [B].

Si modificano in tal senso le tavole 1 e 2 foglio 7 e le disposizioni dell'art. 22 Appendice 2.

Accolta ☐

Non accolta ☐

Parzialmente accolta ☒

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

L'osservazione contesta i presupposti e i contenuti delle previsioni di edilizia residenziale sociale nel secondo RU. In particolare, si ritiene che le analisi condotte siano "superficiali e approssimative" e non consentano di determinare l'effettivo fabbisogno e che gli interventi comporteranno comunque oneri per la pubblica amministrazione. Si ritiene preferibile ricorrere agli affitti a canone concordato (legge 431/1998) e ricorrere a una maggiore rotazione negli alloggi esistenti di proprietà pubblica.

Richiesta:

Si chiede di eliminare tutte le previsioni di ERS, ad eccezione di quella prevista nell'area Battilana (AUNC II) e di attivare un'agenzia comunale per l'affitto interessando anche le amministrazioni contermini al fine di individuare il fabbisogno effettivo e le strategie comuni.

Proposta controdeduzione:

NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni.

La previsione di un'offerta di alloggi destinati all'edilizia residenziale sociale costituisce un elemento fondante del secondo RU che ha anticipato le proposte di riforma della legge urbanistica regionale. Si conferma questa scelta anche in sede di approvazione.

Si precisa che il piano fa riferimento agli studi disponibili sull'area fiorentina, tutti largamente convergenti nell'indicare l'esistenza di un ampio fabbisogno insoddisfatto di alloggi, anche per fasce di popolazione che non rientrano nelle categorie stabilite per l'edilizia residenziale pubblica. Gli interventi ERS si rivolgono in modo specifico a quest'ultima categoria. La definizione di un programma tecnico-finanziario per gli interventi e la specificazione delle categorie di cittadini che possono accedere agli alloggi ERS non devono essere disciplinati nelle norme del RU, ma più opportunamente attraverso bandi e regolamenti che saranno approntati in seguito all'approvazione del RU.

Le iniziative prospettate nell'osservazione, sia riguardanti l'ERP, sia riguardanti la cosiddetta "agenzia per la casa" non attengono alla sfera di competenza del RU.

Accolta

Non accolta

Parzialmente accolta

N:	96	Nome:	Massi Marcello Gruppo Consiliare Popolo della Libertà
Ubicazione:	Via della Gora - AT 15 Via Boito/Gramsci - AT 16 Via Gramsci ex Caserme Quinto AUNC-VI	Articolazione RU:	Aree urbane recenti AT 15 e AT16 Aree urbane non consolidate da trasformare - AUNC VI
Gruppo di appartenenza:	2. Modifica AUNC 3. Modifica AT	Utoe:	Sesto

Sintesi contenuto:

Si evidenzia che:

1. la scheda AT 15 – via della Gora prevede la demolizione degli edifici esistenti e interventi di nuova edificazione per una SUL di 5.000 mq, altezza 15 m., verde pubblico 500mq e parcheggio pubblico 1.100 mq. In altri termini l'edificazione di edifici a 5 piani e di ben 70 appartamenti con superficie media di 75 mq;
2. la scheda AT16 - via Boito/Gramsci prevede il mantenimento dell'edificio storico e la sostituzione edilizia degli edifici esistenti. E' prevista una SUL di 3.000 mq, altezza di 15 m che significano edifici di 5 piani, 40 appartamenti con superficie media di 75 mq; la scheda non considera la presenza in loco di un asilo nido, di una scuola elementare e di una palestra priva di viabilità da via Gramsci e da via Boito. La previsione di una viabilità di servitù, come disciplinato dalla scheda, crea ulteriore difficoltà alla viabilità della zona specie nelle ore di ingresso/uscita dal nido e dalla scuola elementare;
3. la scheda AUNC VI – ex caserma Donati – prevede l'edificabilità di un'area classificata "patrimonio indisponibile" per una SUL di 18.500 mq, altezza 15 m, attrezzature di interesse comune 6.500 mq e verde pubblico 2.000 mq, ciò equivale alla possibilità di edificare 255 appartamenti di 75 mq di superficie. L'approvazione delle scheda AUNC VI è ritenuta illegittima in quanto relativa ad un'area classificata "patrimonio indisponibile" dello Stato.

Richiesta:

1. AT15 - via della Gora: riduzione della SUL e dell'altezza degli edifici, privilegiando l'incremento di superfici da adibire a parcheggio pubblico e verde pubblico;
2. AT16 - Via Boito/Via Gramsci: riduzione del 30% della SUL privilegiando l'incremento di aree destinate a parcheggio pubblico e verde pubblico;
3. AUNC VI - ex Caserma Donati: riduzione della SUL del 40% e riduzione dell'altezza degli edifici a mt. 10 con relativi incrementi di aree da destinare a verde pubblico e parcheggio pubblico e contestuale destinazione della nuova sul ridotta del 50% (11.400 mq) all'ERS (pari a 5.700)

Proposta controdeduzione:

1. NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni.

La SUL complessiva realizzabile 5.000 mq, è già stata notevolmente ridotta rispetto alla previsione del primo RU (7.500 mq); inoltre, le nuove volumetrie edificabili sono comunque inferiori a quelle esistenti. L'altezza massima di 16 m. prevista dalla scheda AT 15, è comunque inferiore all'altezza media degli edifici presenti nella zona, come visibile nello sviluppo dell'ipotesi progettuale contenuto nella stessa scheda AT15. Il parcheggio pubblico previsto, 1.100 mq, è notevolmente maggiore della quantità di circa 500 mq necessari in rapporto agli abitanti insediabili (30 mq SUL/abitante, 167 abitanti insediabili, 2,5mq/abitante di parcheggio secondo il DM 1444/68). La previsione di un'ampia zona a verde privato condominiale contribuisce comunque al miglioramento della qualità ambientale e delle dotazioni di verde della zona.

2. NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni.

La proposta è in contrasto con i criteri generali per la sostituzione edilizia dei complessi produttivi esistenti stabilito dall'art. 19 delle Norme generali, con le seguenti precisazioni:

- la scheda AT 16 prevedendo interventi di "sostituzione edilizia" che per definizione di legge agisce all'interno del lotto di pertinenza senza modificare il tessuto edilizio della zona, non contiene previsioni di verde e/o parcheggi pubblici;
- la scheda AT 16 non definisce una SUL massima ma rinvia al criterio generale stabilito dall'art.19 delle Norme generali del RU per la sostituzione edilizia dei complessi produttivi di seconda schiera e cioè: Indice fondiario $I_f=0,4$ e SUL non superiore a quella esistente;
- analogamente, la stessa scheda non prevede un'altezza massima, ma rinvia all'art. 19 delle Norme generali ove è stabilita l'altezza di 10 m, inferiore alle altezze medie presenti nella zona.

3. PARZIALMENTE ACCOLTA nei seguenti termini, analogamente alle oss. 78 e 84:

Riduzione di 1.800 mq della SUL complessiva, da 18.500 mq a 16.700 mq di cui: 15.700 mq da destinare a residenza e 1.000 mq per attività produttive a carattere diffuso.

Suddivisione della SUL residenziale (15.700 mq) come segue:

- residenza convenzionata, fino al 75% della SUL residenziale (pari a 11.775 mq)
- ERS, non meno del 25% della SUL residenziale (pari a 3.925 mq)

Individuazione dell'area destinata a ERS nello schema delle trasformazioni e destinazione dell'area ad attrezzature comunali (AC) prioritariamente per la realizzazione della nuova sede della Polizia Municipale, confermando le ulteriori previsioni della scheda AUNC VI.

Accolta

☐

Non accolta

☐

Parzialmente accolta

X

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

Si evidenzia che la scheda AT 65 del secondo RU adottato lega tra loro aree distinte di proprietà diverse e prevede quale unica utilizzazione Attività produttive in senso stretto per una SUL di 2.500mq, diversamente dalla scheda precedente che consentiva 1.000 mq di SUL commerciale e attività produttive a carattere diffuso fino a 2.500mq in alternativa alle attività produttive in senso stretto.

Richiesta:

1. Ristabilire la separazione urbanistica tra le due aree, assegnando al comparto di proprietà dello scrivente la medesima capacità prevista dalla scheda precedente: 2.500mq di SUL per attività produttive in senso stretto o in alternativa attività commerciali in medie strutture di vendita fino a 1000mq SUL, attività produttive a carattere diffuso fino a 2500 mq SUL.
2. Mantenere la destinazione di "attività produttive" disciplinata dall'art. 21 delle Norme generali del II° RU per l'area ove insiste l'edificio esistente (Fg. 63 p.la 49)

Proposta controdeduzione:

1. PARZIALMENTE ACCOLTA, nei termini seguenti: riperimetrazione dell'AT 65, conferma della SUL massima di 2.500 mq da destinare ad attività produttive in senso stretto e con la possibilità di destinare ad attività produttive a carattere diffuso fino a 1.000 mq di SUL.
2. ACCOLTA, con esclusione dall'ambito di trasformazione AT 65 dell'area oggetto dell'osservazione, già classificata "Aree produttive" e pertanto soggetta alla disciplina dell'art. 21 delle Norme generali del RU.

Accolta ☐

Non accolta ☐

Parzialmente accolta ☒

Comune di Sesto Fiorentino
Provincia di Firenze

II° Regolamento Urbanistico

Adozione ex articolo 17, della Legge Regionale n. 1/2005
Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 18/04/2013

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

Si propone l'inserimento di disposizioni che consentano la realizzazione di serre solari per il risparmio energetico, in ossequio alle disposizioni della normativa regionale. Viene inoltre fornita una proposta per l'unità immobiliare di proprietà dell'osservante.

Richiesta:

recepire all'interno delle Norme generali quanto previsto dalla L.R. 1/2005 e definire le modalità edilizie di costruzione e dimensionamento della serra bioclimatica in rapporto all'unità immobiliare in oggetto.

Proposta controdeduzione:

PARZIALMENTE ACCOLTA, nei termini seguenti.

Si condivide l'esigenza di definire le modalità di costruzione e le caratteristiche delle serre solari, in ossequio alle normative regionali. Tali aspetti sono disciplinati dal nuovo Regolamento Edilizio, cui si rinvia, nel quale sono specificati i criteri di dettaglio in adeguamento alle definizioni unificate dei parametri urbanistico-edilizi.

Accolta ☐

Non accolta ☐

Parzialmente accolta ☒

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

Si evidenzia che la:

- la scheda riguardante l'ambito AT 49a consente attività produttive in senso stretto fino all'80% della SUL prevista (2.300mq) e attività commerciali in medie strutture di vendita fino al 20% della SUL;
- la scheda riguardante l'ambito AT 49b subordina la nuova edificazione (1000mq) all'assunzione dell'impegno al mantenimento per almeno 20 anni della destinazione d'uso attuale.

Richiesta:

1. Ambito AT 49a: incrementare la destinazione commerciale fino al 50% della SUL complessiva;
2. Ambito AT 49b: limitare l'obbligo di mantenimento della destinazione d'uso attuale soltanto per la nuova edificazione.

Proposta controdeduzione:

1. NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni.

Considerata la classificazione urbanistica dell'area come "area produttiva" la richiesta di destinare il 50% del SUL ad attività commerciale è in contrasto con la finalità *"di mantenere la specializzazione funzionale per la produzione di beni e servizi alle imprese"* del secondo RU. La scheda del RU adottato comunque consente attività commerciali nei limiti del 20% della SUL consentita.

2. NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni.

Gli interventi consentiti nell'ambito cui è riferita l'osservazione e in altri casi analoghi (*"addizioni volumetriche"* e *"nuova edificazione"*) sono *"funzionali al mantenimento e allo sviluppo dell'attività produttiva esistente"* e subordinati all'assunzione dell'impegno al mantenimento della destinazione d'uso attuale per 20 anni. La richiesta avanzata, limitando l'obbligo di mantenimento della destinazione d'uso alla sola nuova edificazione, è in contrasto con la finalità del secondo RU di consentire il mantenimento e lo sviluppo delle attività produttive esistenti.

Accolta

Non accolta

Parzialmente accolta

N:	100	Nome:	Fratini Antonio
Ubicazione:	varie	Articolazione RU:	Aree urbane recenti
Gruppo di appartenenza:	6. Normative	Utoe:	Sesto

Sintesi contenuto:

Si propone l'eliminazione delle capacità edificatorie nelle aree urbane recenti soggette a vincolo paesaggistico, con un particolare riferimento a un lotto posto in via della Mula, 22.

Richiesta:

1. sopprimere le potenzialità edificatorie nelle aree urbane recenti soggette a vincolo paesaggistico, in particolare in un'area in cui la suscettibilità di trasformazione non è stata adeguatamente valutata in termini di carico urbanistico e del rispetto dei requisiti di sostenibilità previsti dalla L.R. 1/2005;
2. valutare l'effettiva capacità edificabile residua di un'area in via della Mula;
3. in via subordinata rispetto alla prima istanza, imporre, in adeguamento alla disciplina del PIT e PTC, la verifica della sostenibilità di un ulteriore aumento del carico urbanistico secondo i criteri dell'Allegato 2 del Regolamento Urbanistico vigente in relazione al sistema della mobilità;
4. inserire una normativa specifica per i lotti liberi nelle aree urbane recenti soggette a vincolo paesaggistico che contenga:
 - 4.1. verifica degli atti storici di asservimento (cessioni di cubatura) escludendo dalla definizione di lotti liberi quelli soggetti ad asservimento storico;
 - 4.2. verifica dimensionale e geometrica del lotto libero introducendo ad esempio come condizione che il lotto debba avere superficie fondiaria minima di 1000 mq ed un rapporto tra il lato minore e quello maggiore almeno di 2/5;
 - 4.3. introduzione come condizione vincolante per la definizione di lotto libero, la presenza o realizzazione di un accesso adeguato, oltrechè diretto, da una strada appartenente alla rete viaria esistente, senza aggravio alla sicurezza della viabilità esistente;
5. in via subordinata rispetto alla prima istanza, definizione di nuovi criteri per tutelare maggiormente le visuali nelle aree soggette a vincolo, in particolare diminuire le altezze massime edificabili

Proposta controdeduzione:

1. NON ACCOLTA. Non poche aree dell'UTOE Sesto ed interne al centro abitato ricadono all'interno del vincolo paesaggistico, pur avendo perso molti dei connotati descritti nel provvedimento ministeriale istitutivo del vincolo. L'istituto del vincolo paesaggistico, come è noto, non comporta l'apposizione di un vincolo di inedificabilità, come peraltro dimostra e conferma l'evoluzione dei territori soggetti a vincolo, oggetto negli anni successivi all'apposizione del vincolo di edificazione di vario tipo. La valutazione della compatibilità paesaggistica degli interventi è effettuata nell'ambito delle procedure autorizzative.
In relazione alle questioni relative al carico urbanistico ed alla presunta sostenibilità di cui alla legislazione regionale, si precisa che il Secondo Regolamento Urbanistico, in ossequio al Piano Strutturale, valuta secondo una precisa gerarchia le trasformazioni del territorio, ritenendo l'attività edilizia diffusa (al cui interno ricade la casistica in questione) non suscettibile di influenzare in maniera significativa gli equilibri della città. Infine, è chiaramente errato il riferimento al primo alinea del comma 1 dell'art. 16 delle Norme generali, dovendo fare riferimento per gli interventi in questione all'ultimo alinea dello stesso comma.
2. NON PERTINENTE. La valutazione di singoli interventi non è uno dei compiti demandati dalla legislazione regionale al Regolamento Urbanistico.
3. NON PERTINENTE. Il Secondo Regolamento Urbanistico ritiene, come già esposto, che l'attività edilizia diffusa non sia suscettibile di influenzare in maniera significativa gli equilibri della città. Si ribadisce inoltre che lo strumento urbanistico è pienamente conforme alle disposizioni degli strumenti urbanistico-territoriali "sovraordinati" ed in particolare per quanto riguarda le aree soggette a vincolo paesaggistico.

4. NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni:

4.1. Per la verifica degli atti di asservimento si rinvia al procedimento di formazione del titolo edilizio, ai sensi delle disposizioni normative e regolamentari vigenti;

4.2. L'art. 18 delle Norme generali stabilisce già nella versione adottata una definizione dei lotti liberi nelle aree urbane recenti. Si mantengono pertanto le disposizioni adottate ritenendo inopportuno e singolare che lo strumento urbanistico scenda in dettagli dimensionali e geometrici;

4.3. Le valutazioni di dettaglio sui singoli accessi alla rete viaria esistente sono effettuate nell'ambito del procedimento di formazione del titolo edilizio.

5. NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni. Si ritiene che la tutela delle visuali possa essere assicurata mediante la valutazione dei singoli progetti di trasformazione attraverso l'espletamento del procedimento di autorizzazione paesaggistica stabilito dalla legge per le aree soggette a vincolo paesaggistico.

Accolta

☐

Non accolta

X

Parzialmente accolta

☐

N:	101	Nome:	Bacco Olivia (Eli Lilly Italia Spa)
Ubicazione:	Via Gramsci	Articolazione RU:	Aree produttive AT 57
Gruppo di appartenenza:	3. Modifica AT	Utoe:	Sesto

Sintesi contenuto:

L'osservazione ripercorre l'evoluzione dello stabilimento produttivo dal primo fabbricato costruito negli anni '60 fino al Progetto Unitario approvato nel 2008. Attualmente, l'insediamento produttivo ha una SUL di 31.026 mq e una possibilità di sviluppo di 6.231 mq, fino a raggiungere la SUL massima consentita di 37.258 mq. L'azienda ha intenzione di potenziare l'assetto produttivo in maniera tale da ottenere nell'arco di un decennio un aumento della capacità produttiva, cui corrisponderà un incremento occupazionale che già oggi conta 1.000 addetti, chiede pertanto le seguenti modifiche alla scheda AT 57 del I° RU.

Richiesta:

1. Incremento di 2.242 mq di SUL, dagli attuali 37.258 mq a 39.500 mq, per realizzare un intervento edilizio;
2. Aumento dell'altezza da 12m a 14m, per la necessità di interpiani maggiori per gli impianti a servizio della produzione;
3. Eliminazione della frase: *La nuova edificazione deve prevedere un adeguato corridoio prospettico monte - valle che traguardi il versante collinare da via Gramsci*;
4. Eliminazione dell'area a verde sportivo presente all'interno dello stabilimento pari ad almeno il 10% della superficie fondiaria.

Proposta controdeduzione:

ACCOLTA, con le seguenti specificazioni:

1. ACCOLTA, con incremento della SUL realizzabile di 2.250 mq.
2. ACCOLTA, con la seguente condizione: la possibilità di realizzare altezze da 12 a 14 m. è subordinata alla non interferenza degli edifici da realizzare o sopraelevare con il cono visivo da via Gramsci verso il versante collinare.
3. ACCOLTA, con eliminazione della prescrizione specifica del *"corridoio prospettico monte - valle che traguardi il versante collinare da via Gramsci"*, ritenendo che i vincoli e le tutele paesaggistiche già presenti sull'area (DM 02.10.1961 e PIT), cui i progetti dovranno conformarsi prima del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, consentono il raggiungimento di adeguati risultati di tutela paesaggistica.
4. ACCOLTA, con eliminazione della prescrizione della previsione di area a verde sportivo privato e con la precisazione che tali aree (private) non contribuiscono alla dotazione di standard urbanistici comunali.

Trattandosi di un ambito di trasformazione con progetto unitario approvato, nel secondo RU adottato si rinvia alla disciplina previgente. Affinché sia possibile modificare il contenuto della scheda 57, in accoglimento dell'osservazione, è necessario che la stessa sia inserita tra gli ambiti di trasformazione del Secondo RU e reintrodotta nell'appendice 1.

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

N: 102

Nome: Bagni

Ubicazione: SESTO FIORENTINO

Articolazione RU: Aree urbane non consolidate

Gruppo di appartenenza: 4. Nuovi AT

Utoe: SESTO

Sintesi contenuto:

Si lamenta l'inclusione dell'area di proprietà tra le aree urbane non consolidate non interessate da trasformazioni urbanistiche, ritenuta troppo limitativa rispetto alle esigenze di sviluppo dell'azienda.

Richiesta:

Si chiede di introdurre un ambito di trasformazione, per consentire:

1. la futura utilizzazione dell'edificio esistente e dell'area scoperta adiacente, per utilizzazioni industriali-artigianali o per usi direzionali e turistico-ricettivi;

2. l'utilizzazione di una porzione dell'area di proprietà a fini residenziali, per almeno 2.000 mq di SUL.

L'osservazione rinvia all'Amministrazione comunale la scelta delle opere di interesse pubblico (viabilità, spazi a verde attrezzato) da realizzare in connessione agli interventi privati, con particolare riferimento a quanto necessario per il miglioramento del complesso residenziale posto al confine dell'area di proprietà.

Proposta controdeduzione:

1. ACCOLTA, con le seguenti specificazioni.

Il secondo RU, nel rispetto del dimensionamento e delle funzioni indicate nel PS, ha previsto la progressiva trasformazione delle aree urbane non consolidate delle ex Caserme di Quinto e di via Petrosa-Bruschi, confermando la specializzazione residenziale a nord e quella produttiva a sud della ferrovia. Coerentemente con questa impostazione, è possibile ammettere interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione dell'area in questione, entro i limiti della SUL esistente.

In conformità al piano strutturale, sono ammesse esclusivamente attività produttive a carattere diffuso, tra le quali rientrano gli usi direzionali e turistico-ricettivi richiesti nell'osservazione. In connessione con gli interventi sono richieste alcune opere di sistemazione a verde pubblico e di riassetto dei percorsi pedonali e ciclabili che afferiscono alla stazione di Zambra, fermo restando che, in sede di convenzione urbanistica, l'Amministrazione può concordare con il soggetto attuatore la realizzazione di opere ulteriori o alternative a quelle indicate nella scheda.

Si introduce pertanto un nuova scheda di ambito nell'Appendice 1.

2. NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni.

L'area gravitante su via Pasolini è già interessata da un numero rilevante di interventi residenziali, in corso di completamento. Per questa ragione non è opportuno incrementare ulteriormente l'offerta di alloggi in questo settore urbano nel prossimo quinquennio.

Accolta

☐

Non accolta

☐

Parzialmente accolta

☒ X

N: 103

Nome: Rosi Renzo

Ubicazione: Casa Nistri - via degli Olmi

Articolazione RU: Aree produttive

Gruppo di appartenenza: 6. Normative

Utoe: Sesto

Sintesi contenuto:

Si chiede di modificare le disposizioni normative per le aree produttive in modo da rendere eseguibile un intervento proposto prima della fase pre-adozione del R.U. su un immobile acquistato dall'Amm.ne Comunale mediante asta pubblica.

Richiesta:

1. eliminare le limitazioni di cui comma 3 art. 21 delle Norme generali o, in alternativa, introdurre modifiche che consentano di realizzare l'intervento proposto con istanza prot. 4331/2012;
2. assicurare la fattibilità dell'intervento proposto, prescrivendo dotazioni di parcheggio inferiori, che rispettano quanto previsto nel precedente Regolamento Urbanistico.

Proposta controdeduzione:

1. ACCOLTA. Si consentono interventi di ristrutturazione comportanti incremento della SUL, addizioni volumetriche e interventi di sostituzione edilizia per tutte le tipologie di attività produttiva.

Si modificano in tal senso le disposizioni dell'art. 21 Norme generali.

2. NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni.

La proposta è in contrasto con la necessità di reperire adeguati spazi di parcheggio di relazione, secondo i rapporti stabiliti nel secondo RU. Le disposizioni dell'articolo 76 prevedono comunque modalità alternative al reperimento di parcheggi all'interno del lotto.

Accolta

☐

Non accolta

☐

Parzialmente accolta

☒

Comune di Sesto Fiorentino
Provincia di Firenze

II° Regolamento Urbanistico

Adozione ex articolo 17, della Legge Regionale n. 1/2005
Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 18/04/2013

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

Si propone l'introduzione in cartografia di una simbologia che suddivida il fabbricato in due corpi di fabbrica secondo le fasi di accrescimento, anche in modo da consentire un'utilizzazione autonoma.

Richiesta:

Inserimento nella cartografia, a conferma della reale condizione, della linea di divisione dei due fabbricati e che gli stessi abbiano trattamento autonomo dal punto di vista urbanistico riguardo alle possibili riutilizzazioni indipendenti.

Proposta controdeduzione:

PARZIALMENTE ACCOLTA, nei termini seguenti.

Non si introduce la linea di suddivisione, in quanto il fabbricato presenta una evidente unitarietà, ancorché formatosi mediante accrescimenti successivi, come evidenziato dalla documentazione allegata all'osservazione e dalla relazione storica relativa alle pratiche per il recupero degli immobili. Si rinvia alle disposizioni dell'Appendice 2 delle Norme generali per la fattibilità di dettaglio degli interventi urbanistico-edilizi e per le utilizzazioni. In parziale accoglimento si introducono ulteriori disposizioni prevedendo la possibilità di localizzare un'ulteriore u.i. negli immobili in questione purché:

- sia comunque rispettato, per entrambe le unità immobiliari, il limite dimensionale di 55 mq.
- sia comunque assicurato il mantenimento dell'eventuale struttura a celle.

Si modificano in tal senso le disposizioni dell'art. 27 Appendice 2.

Accolta

☐

Non accolta

☐

Parzialmente accolta

☒ X

N: 105

Nome: Carli e altri

Ubicazione: SESTO FIORENTINO

Articolazione RU: AT 72

Gruppo di appartenenza: 5. Edilizia residenziale sociale

Utoe: SESTO

Sintesi contenuto:

1. L'osservazione contesta l'intervento di edilizia residenziale sociale in via del Noce perché comporta consumo di suolo. Lamenta inoltre la mancata considerazione, in via prioritaria, del riutilizzo di alloggi sfitti.

2. Si contesta dalla realizzazione del tratto di strada di innesto su via del Noce, per l'impatto prodotto sul giardino pubblico di via Caduti nei Lager.

Richiesta:

1. Si chiede di eliminare le previsioni di edificazione sull'oliveta.

2. Si chiede di eliminare la costruzione del nuovo tratto di strada di innesto su via del Noce.

Proposta controdeduzione:

NON ACCOLTA, per quanto attiene al punto 1, per le seguenti motivazioni.

La previsione di un'offerta di alloggi destinati all'edilizia residenziale sociale costituisce un elemento fondante del secondo RU che ha anticipato le proposte di riforma della legge urbanistica regionale. Si conferma questa scelta anche in sede di approvazione.

Si precisa che nell'ambito della disciplina urbanistica e nel testo delle proposte di legge in discussione, l'espressione "consumo di suolo" è riferita alla sottrazione di terreni agricoli dovuta all'espansione dei centri abitati e non agli interventi di completamento dell'edificato esistente all'interno del limite urbano, come nel caso in questione. Eventuali iniziative finalizzate al riutilizzo di alloggi sfitti non attengono alla sfera di competenza del RU, e possono essere comunque attivate senza costituire un'alternativa agli interventi ERS.

ACCOLTA, per quanto attiene al punto 2, con le seguenti precisazioni.

È stato individuato un tracciato alternativo che consente mantenere la funzionalità del collegamento, senza intaccare il giardino pubblico in via Caduti nei Lager.

Accolta

☐

Non accolta

☐

Parzialmente accolta

☒ X

Comune di Sesto Fiorentino
Provincia di Firenze

II° Regolamento Urbanistico

Adozione ex articolo 17, della Legge Regionale n. 1/2005
Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 18/04/2013

N:	<input type="text" value="106"/>	Nome:	<input type="text" value="Follesa Stefano"/>
Ubicazione:	<input type="text" value="Via Bernini, 39"/>	Articolazione RU:	<input type="text" value="Edifici Storici"/>
Gruppo di appartenenza:	<input type="text" value="8. Edifici Storici
Modifiche cartografiche"/>	Utoe:	<input type="text" value="Sesto"/>

Sintesi contenuto:

Edificio residenziale, classificato tra gli edifici storici, ma costruito nell'anno 1961 con permesso edilizio n. 75/1132, come l'edificio attiguo che appare correttamente inserito in area urbana recente.

Richiesta:

1. Sia attribuita la giusta classificazione all'edificio, in area urbana recente come l'edificio attiguo;
2. Sia eliminato, di conseguenza, il retino rosso nella tavola 1 - *Articolazione del Territorio* e la campitura rossa nella tav.2- *Elementi di interesse storico*.

Proposta controdeduzione:

1.-2. ACCOLTA, con classificazione dell'immobile in "area urbana recente".

Si modificano la tavola 1 e la tavola 2.

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

N: 107

Nome: Becagli Mario
(Monfir S.r.l.)

Ubicazione: Via delle Marrucche

Articolazione RU: Aree urbane non consolidate
da mantenere - AUNC IV

Gruppo di appartenenza: 2 Modifiche AUNC

Utoe: Osmannoro

Sintesi contenuto:

Il secondo Regolamento Urbanistico ha profondamente modificato le previsioni urbanistiche dell'AUNC IV ammettendo l'utilizzazione edilizia soltanto di una parte (quadranti A e D della precedente scheda) ed escludendo l'edificabilità delle aree di proprietà della scrivente. Secondo l'osservazione tale decisione urbanistica comporta:

Inosservanza del principio d'imparzialità

La scelta di concentrare l'edificazione sulle aree di proprietà di un solo gruppo proprietario comporta una grave discriminazione nei confronti dell'osservante cui è preclusa ogni possibilità edificatoria; le motivazioni della scelta urbanistica "prioritaria attuazione di aree parzialmente urbanizzate" non sono condivisibili in quanto le aree risultano: AUNC IVa parzialmente edificate ed AUNC IVb non edificate ed hanno le medesime caratteristiche dell'area dell'osservante.

Ulteriore inosservanza del principio d'imparzialità

La scelta dell'attuazione progressiva degli interventi avrebbe dovuto avvenire mantenendo le previsioni del RU precedente e distribuendo nel tempo la loro attuazione, diversamente da quanto fatto dall'amministrazione comunale;

Violazione del principio di perequazione urbanistica e d'imparzialità

Il nuovo RU disciplina soltanto una parte dell'AUNC Osmannoro sud, diversamente dalle indicazioni del Piano Strutturale che prevedono una disciplina unitaria. Lo smembramento della precedente previsione urbanistica crea condizioni di vantaggio per alcuni e svantaggio per altri in contraddizione con il principio della perequazione urbanistica.

Mancato rispetto degli interventi pubblici indicati dal Piano Strutturale e nel precedente RU

La scelta urbanistica dell'attuazione progressiva dando priorità alle aree parzialmente urbanizzate rinviando la realizzando di importanti infrastrutture (nuova Lucchese, nuovo innesto sull'A1), comporta l'abbandono di uno degli obiettivi del PS di legare l'utilizzazione edificatoria alla realizzazione delle opere pubbliche ritenute necessarie. Il nuovo RU, diversamente dal primo, consentirebbe l'edificazione senza la previsione di un'adeguata previsione di opere infrastrutturali.

Violazione del principio di affidamento

La scelta del II° RU di azzerare l'edificabilità delle aree comporta un grave danno economico alla società in fase di trattativa con una società tedesca per la cessione dei terreni, altro danno deriverebbe dal pagamento dell'ICI già corrisposta come area edificabile del quale verrebbe chiesto il rimborso.

Richiesta:

1. Che sia ripristinata la precedente disciplina urbanistica mantenendo quanto previsto dal precedente Regolamento Urbanistico. In particolare con la suddivisione dell'area in quattro quadranti, e che sui quadranti B e C di proprietà siano ripristinati i parametri di edificabilità della precedente scheda;
2. In subordine, qualora non sia ripristinata la precedente scheda ed affinché siano eliminate disparità di trattamento, sia modificato il RU prevedendo l'edificabilità sulle aree di proprietà per attività produttive in senso stretto ed a carattere diffuso, con i seguenti parametri principali (si rinvia al testo dell'osservazione per gli ulteriori parametri):
 - SUL 80.000mq
 - Rapporto di copertura 50%
 - Rapporto permeabilità 25%
 - Altezza max 14 m.

Proposta controdeduzione:

NON ACCOLTA.

Le richieste sono in contrasto con l'impostazione dello strumento urbanistico adottato.

Tenuto conto della presenza di numerosi vincoli ambientali e infrastrutturali che hanno reso problematica l'attuazione delle previsioni pre-vigenti, decadute ai sensi dell'art. 55 della l.r. 1/2005, è stato attribuito all'area urbana "Osmannoro sud" un assetto differente, sulla base delle seguenti considerazioni:

- a seguito della forte contrazione della domanda dovuta alla crisi economica in atto, si è deciso di contenere l'offerta di spazi per attività produttive;
- vista l'impossibilità tecnico-economica di programmare, nel breve periodo, consistenti interventi di adeguamento delle infrastrutture viarie (nuova strada Lucchese, nuovo innesto sull'autostrada A1), è stato escluso l'insediamento di funzioni attrattive di traffico (commerciali, di spettacolo);
- è stata attribuita priorità all'attuazione di previsioni che interessano l'area già parzialmente urbanizzata, in coerenza con quanto sancito all'articolo 3 della legge regionale 1/2005;
- sono state ridefinite, secondo un criterio di giusta proporzionalità, le opere di urbanizzazione e di mitigazione degli effetti ambientali a carico degli interventi, condizionando comunque l'edificazione alla realizzazione delle infrastrutture.

Per le considerazioni sopra espresse, sono state ridotte le volumetrie da attuare con il secondo RU e, conseguentemente, le aree da urbanizzare. L'osservazione lamenta un'imparzialità di trattamento, determinata dall'aver concentrato l'edificazione nella porzione ovest dell'ambito, escludendo l'intera porzione est.

Occorre premettere che il piano strutturale non considera in modo unitario le aree urbane non consolidate; al contrario, affida esplicitamente al RU (art. 22, dello Statuto dei luoghi, c.3) il compito di distinguere le parti da trasformare mediante piani attuativi da quelle "non interessate da trasformazioni urbanistiche", stabilendo per queste ultime le "opportune prescrizioni volte a mantenere l'assetto pre-esistente". Il secondo RU ha operato in tal senso.

Contrariamente a quanto sostenuto, le scelte non hanno tenuto conto dell'assetto proprietario. Come confermato dagli estratti catastali allegati alle osservazioni 107, 133, 146, 147, sia la porzione da mantenere, sia quella da realizzare, appartengono a una pluralità di soggetti.

La scelta della porzione da urbanizzare è stata presa in base a motivazioni esclusivamente urbanistiche. In particolare è stato tenuto conto:

- dello stato di fatto (come ricordato, la porzione ovest è già interessata dall'edificazione);
- della contiguità con l'area "ex Longinotti" (anch'essa in trasformazione), rendendo possibile la connessione diretta tra i due insediamenti e il miglioramento dell'accessibilità tramite il nuovo ponte previsto sul canale Gavina, da realizzare a carico dei soggetti attuatori delle trasformazioni previste a Osmannoro sud.;
- delle condizioni di fattibilità legate alla pericolosità idraulica, più favorevoli nel comparto ovest;
- della possibilità di riservare l'intera porzione est all'insediamento futuro di attività manifatturiere, logistiche, commerciali e di spettacolo (ipotizzate dal piano strutturale), che – per potersi insediare – richiedono un grande spazio unitario.

Accolta

☐

Non accolta

☒

Parzialmente accolta

☐

N:	108	Nome:	Azienda P.D. Pelletteria srl
Ubicazione:	via Rimaggio n. 175	Articolazione RU:	Edifici e complessi produttivi suscettibili di trasformazione
Gruppo di appartenenza:	6. Normativa	Utoe:	Sesto

Sintesi contenuto:

Si evidenzia che l'Azienda vuole abbandonare l'attuale sito produttivo, ormai del tutto interno ad un contesto residenziale, trasformando gli edifici con la contestuale costruzione di un nuovo edificio produttivo. La proprietà si dichiara disposta a mettere a disposizione una parte del nuovo spazio per attività sociali legate all'artigianato.

Richiesta:

1. modifica dell'art. 19 Norme generali estendendo la possibilità di sostituzione edilizia e cambio d'uso ai fini residenziali ai casi in cui per l'attività sia rilasciato o ritirato titolo abilitativo per la stessa attività all'interno del territorio comunale;
2. separare le perimetrazioni dei diversi edifici con destinazioni e lotti differenziati
3. incrementare l'indice di fabbricabilità ad 1 mq/mq, in sostituzione dell'attuale 0,6.; dare la possibilità anche di utilizzare l'attuale sagoma, lasciando invariata la dimensione minima degli alloggi come nel resto del territorio comunale.

Proposta controdeduzione:

1. PARZIALMENTE ACCOLTA. Si mantiene, come condizione per l'ammissibilità delle trasformazioni dei fabbricati produttivi, la cessazione dell'attività in data antecedente all'adozione del Secondo RU. Tenuto conto della possibilità di aggiornamento periodico, si estende il riferimento al Secondo RU o sue successive varianti generali. Si specifica inoltre che la dimostrazione del trasferimento dell'attività in essere in altra sede nel territorio comunale o dei comuni limitrofi, è condizione essenziale per la formazione, esplicita o implicita, del titolo abilitativo per la trasformazione edilizia.

Si modificano in tal senso le disposizioni dell'art. 19 Norme generali.

2. ACCOLTA. Si rettifica la cartografia escludendo dalla perimetrazione "Pr" l'edificio residenziale;

Si modifica in tal senso la tavola 1 foglio 11.

3. PARZIALMENTE ACCOLTA.

Si mantiene l'indice fondiario come unico parametro delle trasformazioni, in maniera omogenea con gli interventi di addizione volumetrica e sostituzione edilizia nelle aree urbane recenti di cui all'art. 16. Si introduce un incremento dell'indice fondiario di 0,3mq/mq quale misura premiale per la realizzazione di edilizia residenziale privata con finalità sociale di cui all'art. 63ter, come modificato in fase di controdeduzione.

Dimensione alloggi: in analogia alle modifiche alle disposizioni dell'art. 16 co. 10 si prevede una SUL media pari a 65 mq. Così facendo si ritiene di potere contemperare due esigenze: rendere meno severi i limiti per le trasformazioni di minore entità, evitando comunque incrementi eccessivi del carico urbanistico in quelle di maggiori dimensioni.

Si modificano in tal senso le disposizioni dell'art. 19 Norme generali.

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

Comune di Sesto Fiorentino
Provincia di Firenze

II° Regolamento Urbanistico

Adozione ex articolo 17, della Legge Regionale n. 1/2005
Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 18/04/2013

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

La scheda AT 63 del II° RU adottato amplia il comparto soggetto a trasformazione urbanistica rispetto alla scheda del I° RU, comprendendo l'intera area di proprietà dei richiedenti (circa 550mq), diversamente dal comparto del I° RU che interessava soltanto 120 mq. Le nuove aree incluse sono coltivate ad orto urbano tutto l'anno, utilizzo che i proprietari hanno intendo mantenere.

Richiesta:

Ripristinare il comparto AT 63 del primo RU.

Proposta controdeduzione:

ACCOLTA con ripermimetrazione dell'ambito AT63. Le aree escluse sono classificate come "orti".

Accolta ☒

Non accolta ☐

Parzialmente accolta ☐

N:	110	Nome:	Unicoop Firenze
Ubicazione:	Via Cavallotti	Articolazione RU:	Area urbane storiche
Gruppo di appartenenza:	9. Altro	Utoe:	Sesto

Sintesi contenuto:

L'osservazione riguarda due porzioni di immobile comprese nel complesso di proprietà della Cooperativa richiedente, poste all'angolo tra via F. Cavallotti – Via D. Alighieri e Piazza V. Veneto.

Richiesta:

- consentire, per la parte di immobile ex Saletta V Maggio, una destinazione commerciale/direzionale, compatibile con attività terziarie, complementari e di servizio, comprese le destinazioni complementari a quelle "produttive di carattere diffuso" di cui all'art. 74 Norme generali;
- attribuire autonoma destinazione commerciale (punto 6 dell'art. 74) a una porzione di immobile lungo via Dante Alighieri, scorporandola dal resto dell'intero complesso.

Proposta controdeduzione:

- PARZIALMENTE ACCOLTA, nei termini seguenti.

Si introduce un nuovo ambito di trasformazione da attuare mediante Progetto Unitario per l'area della ex Sala V Maggio e l'immobile sulla Piazza V. Veneto individuato dal RU di rilevante valore architettonico e caratterizzati da unitarietà progettuale con i seguenti contenuti:

- rilevato che il Regolamento Urbanistico vigente ed il Secondo Regolamento adottato, in ossequio alle disposizioni del Piano Strutturale, consentono nelle aree urbane storiche esclusivamente le utilizzazioni residenza, attività produttive a carattere diffuso ed attività pubbliche di carattere collettivo, tra cui non è compreso il commercio in medie strutture di vendita, preso atto che le disposizioni per le strutture di vendita in forma aggregata non si applicano agli immobili esistenti e ricadenti nelle aree storiche (rif. art. 19 quinquies comma 6 e 6bis della L.R. 28/2005 e ss.m.ii.,) si introduce la possibilità di inserimento nell'immobile principale di medie strutture di vendita in luogo di grandi e medie strutture già autorizzate;
- si ammette la possibilità di utilizzo della ex Sala V Maggio per pubblici esercizi e attrezzature pubbliche o d'interesse collettivo consentendo anche un modesto ampliamento finalizzato a migliorare le condizioni di fruizione degli spazi esistenti;
- sia data attuazione agli interventi previsti dall'art. 7 lettera e) del Protocollo di intesa tra l'Amministrazione Comunale e la Unicoop Firenze allegato alla Deliberazione CC n. 53 del 22.12.1998.

Si modifica in tal senso l'Appendice 1 introducendo una nuova scheda di ambito ed anche la tavola 1 foglio 7.

- GIA' SODDISFATTA, le attività produttive a carattere diffuso erano già previste nelle aree urbane storiche anche nel testo adottato. Si rileva tuttavia che l'art. 74 delle Norme generali viene modificato in fase di controdeduzione all'osservazione dell'Ufficio di Piano.

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

N: 111

Nome: Unicoop Firenze

Ubicazione: Via Bruschi

Articolazione RU: Aree urbane non consolidate
da trasformare – AUNC Vb

Gruppo di appartenenza: 3. Modifica AT

Utoe: Sesto

Sintesi contenuto:

Unicoop Firenze è proprietaria del fabbricato ad uso produttivo ubicato in via Bruschi 192, in cui è svolta attività di deposito e commercio all'ingrosso di merci. Tale fabbricato è soggetto alla disciplina dell'art. 25 delle Norme generali del RU adottato ed inoltre inserito nell'AUNC Vb, che consente interventi fino alla sostituzione edilizia con mantenimento dell'attività esistente e consente l'inserimento di esercizi di vicinato in sede fissa.

Stante la collocazione dell'edificio in prossimità del limitrofo polo funzionale e in considerazione delle opere di urbanizzazione realizzate, si ritiene che l'area possa rientrare nel polo funzionale disciplinato dall'art. 23 delle Norme generali del RU adottato.

Si rileva, altresì, che l'area di proprietà (Fig. 57 p.lla 372), ottenuta mediante permuta con il Comune (atto del 15/11/2006 rep. N. 34781 racc. 12993 Notaio Catalbiano), è stata erroneamente classificata come "sede stradale".

Richiesta:

1. Correggere l'errore materiale consistente nella classificazione come "sede stradale" dell'area di proprietà individuata dalla particella Fig. 57 p.lla 372;
2. Classificare il fabbricato di proprietà come parte del "Polo Funzionale" di cui all'art. 23 delle Norme generali del RU;
3. In subordine alla richiesta del punto 2, classificare il fabbricato nelle "Aree produttive" di cui all'art. 21 delle Norme Generali;

Proposta controdeduzione:

1. ACCOLTA, con correzione della tavola 1 e classificazione dell'area come Polo Funzionale.
2. NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni.
La proposta è in contrasto con il Piano Strutturale che classifica l'area come "Area urbana non consolidata", di cui all'art. 22 dello Statuto dei Luoghi.
3. NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni.
La proposta è in contrasto con il Piano Strutturale che classifica l'area come "Area urbana non consolidata" di cui all'art. 22 dello Statuto dei Luoghi.
Si evidenzia che, per le aree in questione, il secondo RU prevede comunque la possibilità di effettuare interventi di ristrutturazione edilizia e/o sostituzione edilizia nel rispetto dell'art. 21 delle Norme generali del RU.

Accolta

☐

Non accolta

☐

Parzialmente accolta

☒

N: 112

Nome: Unicoop Firenze

Ubicazione: via F. Cavallotti ang. via D. Alighieri
ang. piazza V. Veneto

Articolazione RU: Area urbane storiche

Gruppo di appartenenza: 9. Altro

Utoe: Sesto

Sintesi contenuto:

Si propongono due specifiche destinazioni urbanistiche per due porzioni di immobile comprese nel complesso di proprietà della Cooperativa, poste tra via Cavallotti, Via D. Alighieri e Piazza V. Veneto.

Richiesta:

Correggere l'elaborato del quadro conoscitivo per indicare correttamente il fabbricato di proprietà (fg. 51 p.la 77) e consentire l'insediamento di nuove medie strutture di vendita, anche facendo un'eccezione rispetto alla disciplina dell'art.15 delle Norme generali e ammettendo una deroga alle dotazioni di parcheggio previste dalla disciplina di settore.

Proposta controdeduzione:

PARZIALMENTE ACCOLTA nei termini seguenti.

Si rettifica l'individuazione della grande struttura di vendita esistente nella tavola Attività produttive: medie e grandi strutture di vendita.

Si modifica in tal senso la tavola "Attività produttive: medie e grandi strutture di vendita" del Quadro Conoscitivo - Allegato alla Relazione.

Si introduce un nuovo ambito di trasformazione da attuare mediante Progetto Unitario per l'area della ex Sala V Maggio e l'immobile sulla Piazza V. Veneto individuato dal RU di rilevante valore architettonico e caratterizzati da unitarietà progettuale con i seguenti contenuti:

- rilevato che il Regolamento Urbanistico vigente ed il Secondo Regolamento adottato, in ossequio alle disposizioni del Piano Strutturale, consentono nelle aree urbane storiche esclusivamente le utilizzazioni residenza, attività produttive a carattere diffuso ed attività pubbliche di carattere collettivo, tra cui non è compreso il commercio in medie strutture di vendita, preso atto che le disposizioni per le strutture di vendita in forma aggregata non si applicano agli immobili esistenti e ricadenti nelle aree storiche (rif. art. 19 quinquies comma 6 e 6bis della L.R. 28/2005 e ss.m.ii.) si introduce la possibilità di inserimento nell'immobile principale di medie strutture di vendita in luogo di grandi e medie strutture già autorizzate;
- si ammette la possibilità di utilizzo della ex Saletta V Maggio per pubblici esercizi e attrezzature pubbliche o d'interesse collettivo consentendo anche un modesto ampliamento finalizzato a migliorare le condizioni di fruizione degli spazi esistenti;
- sia data attuazione agli interventi previsti dall'art. 7 lettera e) del Protocollo di intesa tra l'Amministrazione Comunale e la Unicoop Firenze allegato alla Deliberazione CC n. 53 del 22.12.1998.
- come già previsto agli articoli 64 e 76 delle norme adottate, in base alle disposizioni di cui all'art. 28 comma 2 (negozi di vicinato), art. 29 comma 4 (medie strutture di vendita) ed art. 30 comma 2 (grandi strutture di vendita) del DPGR 15/R/2009, nelle aree urbane storiche non occorre reperire superfici destinate a sosta di relazione; si corregge, di conseguenza, l'articolo 15 delle Norme generali.

Si modifica in tal senso l'Appendice 1, introducendo una nuova scheda di ambito, la tavola 1 foglio 7 e le Norme generali, art. 76.

Accolta

☐

Non accolta

☐

Parzialmente accolta

☒

N:	<input type="text" value="113"/>	Nome:	<input type="text" value="Unicoop Firenze"/>
Ubicazione:	<input type="text" value="Via Tevere – Via del Cantone"/>	Articolazione RU:	<input type="text" value="AT52"/>
Gruppo di appartenenza:	<input type="text" value="9. Altro"/>	Utoe:	<input type="text" value="Osmannoro"/>

Sintesi contenuto:

Si contesta la scelta del Secondo RU per l'ambito AT52, sotto vari profili:

- l'area è pervenuta all'Amministrazione come standards urbanistici di lottizzazione;
- si riducono le aree a standard;
- si incrementa l'insediabilità di esercizi commerciali nell'area;
- si genera un potenziale conflitto con la disciplina regionale sul commercio in materia di strutture di vendita in forma aggregata art. 19quinquies L.R. 28/2005smi.

Richiesta:

1. stralciare la possibilità di insediamento di esercizi commerciali in media struttura di vendita ripristinando le previsioni del R.U. vigente;
2. in via subordinata, sottoporre l'intervento di cui alla scheda AT52 a piano attuativo, imponendo il rispetto delle disposizioni dell'art. 19 quinquies L.R. 28/2005 e s.m.i.

Proposta controdeduzione:

NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni.

1. Le trasformazioni previste nell'ambito AT52 sono state definite nella variante urbanistica "Piano delle alienazioni e valorizzazioni 2013-2015", nell'ambito della strategia per la valorizzazione delle proprietà dell'Ente. Tali scelte:
 - sono un'estensione delle previsioni del precedente RU e dei precedenti Piani delle alienazioni e valorizzazioni, oggetto di aste per la vendita dell'area concluse senza la presentazione di alcuna proposta;
 - il rispetto degli standard nell'UTOE Osmannoro è garantito, anche a seguito delle trasformazioni previste nell'ambito AT52;
 - il rispetto puntuale disposizioni legislative e regolamentari relative all'apertura di strutture commerciali è svolto nell'ambito dei procedimenti di richiesta del titolo edilizio;
 - le disposizioni del Secondo Regolamento urbanistico sono armonizzate con quelle della variante urbanistica "Piano alienazioni e valorizzazioni 2013-2015", approvato con deliberazione CC n. 70 del 17.09.2013.
2. Stante l'unitarietà dell'intervento, relativo a un unico lotto e privo di caratteri di complessità tali da richiedere la formazione di un piano attuativo, si ritiene adeguato subordinare l'intervento a un progetto unitario convenzionato, in analogia a quanto previsto in altri casi simili. Si specifica che il rispetto delle disposizioni della legge regionale 28/2005 è comunque dovuto, indipendentemente dal tipo di strumento attuativo.

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

Comune di Sesto Fiorentino
Provincia di Firenze

II° Regolamento Urbanistico

Adozione ex articolo 17, della Legge Regionale n. 1/2005
Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 18/04/2013

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

L'osservazione è riferita a un'area in questo momento occupata da uno stabilimento produttivo, di cui si ipotizza il trasferimento in un'altra sede più idonea.

Richiesta:

Si chiede l'introduzione di un ambito di trasformazione, per consentire la ristrutturazione urbanistica dell'area, realizzando edifici residenziali per 1.800 mq di SUL, l'ampliamento della strada di accesso al cimitero prevista nell'ambito AT 18, e un parcheggio pubblico per 1.650 mq.

Proposta controdeduzione:

PARZIALMENTE ACCOLTA, nei limiti seguenti.

Si ammette la trasformazione dell'ambito, con sostituzione edilizia dell'edificio esistente - senza incremento di SUL - in connessione con la realizzazione del parcheggio e l'ampliamento della strada di accesso al cimitero

La trasformazione dell'area in questione presenta una connessione evidente con l'intervento analogo previsto nella scheda AT 18 del RU adottato. Per questa ragione si ritiene opportuno favorire un coordinamento dei due interventi, attraverso un unico piano attuativo cui affidare il compito di definire la posizione più opportuna della strada di accesso al cimitero, del parcheggio pubblico. La riorganizzazione unitaria dell'ambito consente, inoltre, di prevedere una collocazione migliore degli edifici residenziali da realizzare, lungo via XX Settembre.

Si introduce, pertanto, una premialità urbanistica legata al coordinamento degli interventi previsti nell'AT 18nord e nel presente ambito, pari al 25% della SUL ammessa.

In analogia ad altri interventi simili, una quota delle SUL residenziali è riservata all'edilizia privata con finalità sociali, così come definita dall'art. 63ter.

Accolta

☐

Non accolta

☐

Parzialmente accolta

☒

N:	<input type="text" value="115"/>	Nome:	<input type="text" value="Pecchioli Andrea"/>
Ubicazione:	<input type="text" value="via L. Chini"/>	Articolazione RU:	<input type="text" value="Complessi produttivi da trasformare"/>
Gruppo di appartenenza:	<input type="text" value="7. Cartografiche"/>	Utoe:	<input type="text" value="Sesto"/>

Sintesi contenuto:

Si evidenzia che l'edificio di proprietà è costituito da un'unità immobiliare adibita ad attività produttive al piano terra e due abitazioni al primo piano. L'edificio è compreso all'interno di un "complesso produttivo da trasformare", ma i proprietari non intendono trasformarlo e vorrebbero, pertanto, rimanere autonomi rispetto all'altra proprietà compresa nel complesso produttivo.

Richiesta:

Stralciare gli edifici di proprietà dall'ambito perimetrato quale "Pr – complesso produttivo da trasformare" e inserirlo in aree urbana recente.

Proposta controdeduzione:

ACCOLTA. La particolare conformazione del complesso produttivo rende possibile classificare parte dell'edificio in area urbana recente, come richiesto.

Si modifica in tal senso la tavola 1 foglio 6.

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

N: 116

Nome: Giachetti Andrea

Ubicazione: via Verdi, 105

Articolazione RU: Edifici Storici

Gruppo di appartenenza: 8. Edifici storici

Utoe: Sesto

Sintesi contenuto:

L'osservazione riguarda:

- un immobile posto in via Verdi costituito da un fabbricato, ad uso commerciale-direzionale, e da un ampio terreno collocato sul retro del medesimo fino al confine demaniale (torrente Rimaggio);
- un piccolo lotto attestato su via Corsi Salviati dove, a seguito di un intervento in corso di attuazione, è possibile accedere con mezzi carrabili.

Il fabbricato di via Verdi con il terreno sul retro è classificato [C] – *Unità edilizia a fronte pluricellulare*. Il lotto su via Corsi Salviati è classificato [B1] *Unità edilizia urbana a fronte monocellulare con elemento distributivo interposto*; la tettoia ubicata in tale lotto, di cui è prevista la demolizione, è considerata come un annesso di un edificio classificato [B] *Unità edilizia urbana a fronte monocellulare*.

L'ampia superficie retrostante il fabbricato potrebbe soddisfare il fabbisogno di parcheggi nel centro cittadino, senza essere in contrasto con gli obiettivi di conservazione posti alla base del Regolamento Urbanistico.

Richiesta:

1. Correggere l'art.12 – Spazi scoperti e recinzioni dell'Appendice 2 del RU, per esplicitare la possibilità di utilizzare a parcheggio i terreni non aventi caratteristiche di corti interne o chiostre e privi di manufatti da conservare.
2. Correggere la classificazione del lotto su via Corsi Salviati (p.lla 358), il quale in seguito al collegamento con il terreno a sud e la demolizione della tettoia ivi soprastante, diventa un'unica area pertinenziale del fabbricato di via Verdi (p.lle 212-213)

Proposta controdeduzione:

1. ACCOLTA, ammettendo l'utilizzo a parcheggio degli spazi scoperti in centro storico, ferme e prevalenti restando le disposizioni di tutela degli elementi storici.
2. ACCOLTA, attribuendo la classificazione [C] – *Unità edilizia a fronte pluricellulare* al lotto su via Corsi Salviati corrispondente alla particella 358 del foglio 51.

Si modificano in tal senso l'Appendice 2 e la tavola 2 del RU.

Accolta

☒

Non accolta

☐

Parzialmente accolta

☐

N:	117	Nome:	Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Firenze
Ubicazione:		Articolazione RU:	varie
Gruppo di appartenenza:	6. Normative	Utoe:	varie

Sintesi contenuto:

Si formulano una serie di richieste di modifiche puntuali alle disposizioni delle Norme generali e dell'Appendice 2.

Richieste:

1. art. 3 c. 10: eliminare il divieto di mutamento di destinazione d'uso o incremento numero u.i. oppure estendere il tipo di intervento alla ristrutturazione edilizia R2;
2. art. 3 c. 13: eliminare i riferimenti agli strumenti urbanistici già abrogati con il precedente R.U.;
3. art. 6 c. 3: consentire realizzazione di manufatti decorosi e funzionali all'attività agricola anche a soggetti diversi dalle aziende agricole e mediante PMAA;
4. art. 6 c. 7: eliminare il comma;
5. art. 16 c. 4: inserire tra gli interventi ammessi il recupero del sottotetto anche con sopraelevazione, come previsto per gli edifici a 2 piani, e ulteriori precisazioni;
6. art. 16 c. 8: eliminare la seconda frase del comma, relativa alla determinazione del rapporto aeroilluminante;
7. art. 16 c. 9: specificare la natura del progetto complessivo in base al quale i proprietari delle singole u.i. potranno depositare il proprio titolo abilitativo;
8. art. 16 c. 10: abbassare la SUL media delle unità immobiliari residenziali a 55 mq;
9. art. 16 c. 10: cassare la frase "esistenti alla data di adozione del primo R.U."; consentire di reperire l'area a parcheggio obbligatoria (1postoauto/u.i.) anche attraverso posti auto non in prossimità purché con vincolo di pertinenzialità, come previsto dalla norma nazionale e box auto sotterranei; in alternativa consentire la monetizzazione;
10. art. 16 c. 11: consentire l'arretramento dei fronti, in caso di sopraelevazione, per riallinearsi con fabbricati contigui esistenti lungo fronte strada, con esclusione pensiline e balconi;
11. art. 16 c. 11: chiarire concetto di limitati orizzontamenti coincidenti con la delimitazione di un vano;
12. art. 16 c. 13: aumentare l'indice fondiario a 1mq/mq;
13. art. 19 c. 1: cancellare la seconda parte relativa all'attività cessata o trasferita alla data del 2° RU;
14. estendere le possibilità di intervento sugli edifici pluripiano nelle aree urbane recenti (art. 16 c. 6) consentendo le modifiche della sagoma con la ristrutturazione R1 di cui all'art. 75 c. 2;
15. art. 72: modificare definizione di SUL relativamente ai sottotetti;
16. Appendice 2 art. 1 c. 5 e art. 8 c.8: indicare il limite temporale entro cui, se sono stati persi elementi caratterizzanti la tipologia edilizia anche in assenza di titolo abilitativo, non si rende necessario il ripristino o simile;
17. Appendice 2 art. 6: inserire disposizioni relative ad abbaini per accesso in copertura in sicurezza, nel rispetto del contenimento energetico e della mitigazione acustica;
18. Appendice 2 art. 7: consentire accessi esterni ai locali interrati e seminterrati;
19. Appendice 2 art. 8 c.5: eliminare la limitazione di eventuali tramezzature in riferimento all'orditura lignea del tetto;
20. Appendice 2 art. 8bis:
 - 20.1. abbassare SUL media a 65 mq;
 - 20.2. estendere la possibilità di reperimento posti auto aggiuntivi in ambiti diversi e posti ad una distanza inferiore a 500m;
21. Appendice 2 artt. 16-17-18-19-20-21-22: in riferimento locali accessori, eliminazione obbligo altezza massima in gronda mt. 2,20 e sostituire con altezza media 2,50 mt;
22. Appendice 2 art. 27: consentire la formazione di più unità immobiliari per i rustici di consistenti dimensioni, purché di SUL minima 110 mq;
23. Appendice 2 art.29:

- 23.1 - consentire la ristrutturazione edilizia con modifica della copertura e della sagoma del fabbricato;
- 23.2. – consentire la demolizione parziale degli edifici posti in seconda schiera, come previsto al comma 5 dell’art. 19 delle Norme generali;
- 23.3. aumentare dell’indice fondiario sia per gli edifici in prima schiera che in quelli posti in seconda almeno fino a 0,8 mq/mq per gli edifici mono piano ed eliminazione dell’indice fondiario per gli edifici a più piani;
24. Appendice 2 - consentire ampliamenti funzionali anche agli edifici classificati A e inferiori, almeno per quelle unità abitative che si sviluppano su un’unica stanza e che, perciò, non subiscono riduzione del proprio rapporto illuminante.

Proposta controdeduzione:

1. NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni.

Gli interventi necessari per restituire la compatibilità con il tessuto circostante sono disciplinati dalle norme dei singoli sub sistemi. Gli interventi di cui all’art. 3 comma 10 dettano specifiche trasformazioni ammissibili anche per gli edifici in contrasto.

2. ACCOLTA, eliminando la parola “vigente” di cui al comma 13 art. 3.

3. PARZIALMENTE ACCOLTA. Si aggiunge agli “interventi ulteriori” di cui all’art. 6 comma 8 l’installazione di:

- capanni per attrezzi - manufatti per l’agricoltura amatoriale tipo “a” di cui alle schede N2 Allegato 4 alle Norme generali

- capanni per attrezzi - manufatti per l’agricoltura amatoriale tipo “b” di cui alle schede N3 Allegato 4 alle Norme generali, nel rispetto delle disposizioni dell’art. 5 comma 31: le dimensioni non potranno eccedere i mq per appezzamenti superiori a 1ha e 30 mq per appezzamenti superiori a 3ha;

4. NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni.

La proposta è in contrasto con il divieto di incremento delle unità immobiliari residenziali previsto dall’art. 13 Statuto dei luoghi Piano Strutturale.

5. ACCOLTA, con inserimento, tra gli interventi ammessi, del recupero del sottotetto anche con sopraelevazione. Si specifica altresì che l’appartenenza dell’intervento tra le addizioni funzionali o volumetriche è stabilita dall’art. 79 co. 2 lett. e) L.R. 1/2005 in relazione alla volumetria esistente;

6. NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni.

Non si ritengono fondati i rischi di penalizzazione ed eccessiva limitazione evidenziati dall’osservazione.

7. PARZIALMENTE ACCOLTA. Si rinvia al Regolamento Edilizio la specificazione dei criteri di dettaglio.

8. PARZIALMENTE ACCOLTA, nei termini seguenti. Si prevede una SUL media pari a 65 mq. Così facendo si ritiene di potere temperare due esigenze: rendere meno severi i limiti per le trasformazioni di minore entità, evitando comunque incrementi eccessivi del carico urbanistico in quelle di maggiori dimensioni.

9. PARZIALMENTE ACCOLTA, limitatamente alla possibilità di reperire i parcheggi pertinenziali anche all’esterno del lotto nei limiti del testo vigente della L. 122/89.

10. NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni.

Si ritiene che le disposizioni adottate siano necessarie per garantire un armonico e ordinato accrescimento del patrimonio edilizio esistente.

11. PARZIALMENTE ACCOLTA, nei termini seguenti. Si elimina la disposizione, introducendo per le sopraelevazioni un’altezza interna massima di 2,4 m in corrispondenza della gronda; resta fermo che, dove possibile, deve essere previsto l’allineamento di gronda con gli edifici esistenti adiacenti;

12. PARZIALMENTE ACCOLTA, nei termini seguenti. Si mantiene l’indice fondiario come unico parametro delle trasformazioni, in maniera omogenea con gli interventi di addizione volumetrica e sostituzione edilizia nelle aree urbane recenti di cui all’art. 16. Si introduce un incremento dell’indice fondiario di 0,3mq/mq quale misura premiale per la realizzazione di edilizia residenziale privata con finalità sociale di cui all’art. 63ter, come modificato in fase di controdeduzione.

13. PARZIALMENTE ACCOLTA, nei termini seguenti. Si mantiene, come condizione per l’ammissibilità delle trasformazioni dei fabbricati produttivi, la cessazione dell’attività in data antecedente all’adozione del Secondo RU. Tenuto conto della possibilità di aggiornamento periodico, si estende il riferimento al Secondo RU o sue successive varianti generali. Si specifica inoltre che la dimostrazione del trasferimento dell’attività in essere in altra sede nel territorio comunale o dei comuni limitrofi, è condizione essenziale per la formazione, esplicita o implicita, del titolo abilitativo per la trasformazione edilizia.

14. PARZIALMENTE ACCOLTA, integrando l’art.16 c.6 delle Norme generali per consentire i modesti interventi indicati

nell'osservazione, anche con modifica della sagoma.

15. NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni.

Le disposizioni dell'art. 72 recepiscono le definizioni urbanistico-edilizie unificate regionali.

16. NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni. Quanto richiesto non è di competenza del Regolamento Urbanistico.

17. ACCOLTA, ammettendo la realizzazione di abbaini e lucernai fino al minimo necessario nel rispetto delle disposizioni per la sicurezza in copertura.

18. ACCOLTA, raccordando le disposizioni dell'art.7 c.1 con quelle dell'art.12 c.8 dell'Appendice 2.

19. ACCOLTA, modificando l'art.8. c. 5 dell'Appendice 2 nel senso richiesto dall'osservazione.

20. 1 e 20.2. PARZIALMENTE ACCOLTA, nei termini seguenti. Si prevede una SUL media pari a 65 mq e si consente il reperimento di posti auto all'esterno dell'area di intervento, a una distanza non superiore a 300 m.

21. NON ACCOLTA. Si mantengono le disposizioni per la tutela degli edifici storici.

22. PARZIALMENTE ACCOLTA, nei termini seguenti. Si consente di prevedere una ulteriore unità immobiliare negli annessi rurali, purché sia rispettato il limite minimo di 55 mq, e sia assicurato il mantenimento dell'eventuale struttura a celle.

23. 1. NON ACCOLTA, la proposta è in contrasto con l'obiettivo di mantenere la configurazione degli edifici esistenti nelle aree urbane storiche.

23.2. ACCOLTA, raccordando le disposizioni dell'art.29 dell'Appendice 2 con quelle dell'art.19 c.5 delle Norme generali.

23.3. NON ACCOLTA, la proposta è in contrasto con l'esigenza di tutela delle aree urbane storiche.

24. NON ACCOLTA per le seguenti motivazioni. La proposta è in contrasto con i criteri di conservazione degli edifici storici; resta ferma comunque la possibilità di espletamento del procedimento di cui all'art. 33 delle Norme generali nel caso in cui vengano riscontrate incongruenze nella classificazione tipologica.

Accolta

☐

Non accolta

☐

Parzialmente accolta

X

N: 118

Nome: Pacciani Andrea

Ubicazione: via del Cuoco 2,6

Articolazione RU: Edifici Storici

Gruppo di appartenenza: 8. Edifici Storici
Modifiche Normative

Utoe: Sesto

Sintesi contenuto:

L'edificio è classificato [A]- *Unità edilizia rurale isolata – colonica*. L'edificio è posto a ridosso della strada comunale particolarmente stretta e con semicurva che determina pericolo all'uso dell'unico accesso esistente rispetto al quale le norme obbligano il mantenimento. La classificazione impedisce di effettuare interventi per risolvere la funzionalità e dotazione impiantistiche ed igienico-sanitarie. In particolare sarebbe utile la possibilità di utilizzare le volumetrie o le superfici dei corpi accessori staccati presenti nel resede che verrebbero demoliti a favore dei nuovi spazi.

Richiesta:

1. Consentire nei casi di pericolosità legata alla strada la realizzazione di nuovi accessi su fronti laterali.
2. Consentire agli edifici di valore storico inferiore, a partire dalla classe [A], per profondità limitate degli edifici la possibilità di spostare le volumetrie dei corpi accessorio o di superfetazioni comunque legittimate, anche in aderenza al fronte posteriore dell'edificio, in area di pertinenza, per l'adeguamento funzionale ed igienico-sanitario degli alloggi - compresa la realizzazione di logge e balconi o terrazze - nel rispetto tipologico degli elementi maggiormente caratterizzanti.

Proposta controdeduzione:

Tenuto conto di quanto evidenziato, si ritiene che la corretta classificazione dell'edificio sia [A2] *Unità edilizia protourbana a fronte monocellulare*, i cui interventi sono disciplinati all'art.16 dell'Appendice 2.

1. NON PERTINENTE La richiesta di aprire nuovi accessi carrabili per ovviare alla pericolosità della strada non è disciplinata dalle norme del R.U.
2. PARZIALMENTE ACCOLTA, classificando l'edificio [A2] *Unità edilizia protourbana a fronte monocellulare*.

Si modifica la tavola 2.

Accolta

☐

Non accolta

☐

Parzialmente accolta

☒ X

N:	119	Nome:	Berti Luigi (SALVATORE FERRAGAMO S.p.a)
Ubicazione:	Via Mercalli – Via Cavalieri – Via del Cantone	Articolazione RU:	Aree produttive – AT 55
Gruppo di appartenenza:	3. Modifica AT	Utoe:	Osmannoro

Sintesi contenuto:

Salvatore Ferragamo S.p.a. è a capo del Gruppo Ferragamo, uno dei principali operatori nel settore del lusso, attivo per la produzione e vendita di calzature, pelletteria, abbigliamento, accessori ecc... Il trend alla forte crescita del gruppo è confermato negli anni 2011, 2012 e nei primi mesi del 2013.

Negli anni passati per far fronte a trend di forte espansione produttiva e non disponendo di spazi nel proprio sito industriale, gran parte del magazzino dei prodotti finiti è stato trasferito a Prato in un nuovo capannone di circa 10.000mq.

Il sito di produzione dell'Osmannoro, con 560 addetti, è strategico sotto il profilo produttivo, logistico e commerciale, e soprattutto per la realizzazione dei piani di sviluppo aziendale. Gli ambiti di trasformazione definiti dal II° RU, AT55a, AT55b e AT55c, di proprietà dell'azienda, per i quali viene presentata osservazione finalizzata al mantenimento dell'attuale livello occupazionale e con l'auspicio dell'implementazione dello stesso.

Richiesta:

1. accorpate in un unico ambito di trasformazione gli ambiti AT55a e AT55c;
2. recuperare all'interno dell'AT55a la quantità SUL commerciale eliminata dal 2° RU, pari a 5.950mq, da destinare ad attività produttive in senso stretto;
3. in alternativa al punto precedente recuperare una SUL ad uso produttivo pari a .3151 mq, ottenuta come differenza tra 5.950mq (SUL commerciale del 1° RU non attribuita) e 2.799 mq (incremento di SUL produttiva del II° RU);
- 4.a accorpate all'interno dell'AT55a i terreni nella zona sud per i quali la Soc. osservante ha un preliminare di compravendita;
- 4.b valutare l'accorpamento delle superfici attribuibili nel RU vigente alla aree in corso di acquisizione (produttivo 4000 mq, commerciale 1000);
5. in alternativa al precedente punto (4a e 4b) consentire l'incremento della SUL edificabile nell'AT55a pari alla SUL esistente nel lotto ex proprietà MA.GA. (1440 mq);
6. accorpate all'interno dell'AT55a i terreni della zona ovest (di proprietà dell'Amm.ne Com.le per la quale l'osservazione rinnova l'interesse all'acquisizione);
7. declassare le strade vicinali esistenti sui lati est ed ovest dell'ambito di trasformazione affinché le stesse abbiano una propria identificazione catastale e siano acquisite dalla società osservante;
8. scorporare dall'ambito di trasformazione i terreni di proprietà della Regione Toscana, del Comune di Sesto Fiorentino e del demanio della Regione Toscana, al fine di una più agevole attuazione dell'ambito di trasformazione;
9. spostare le aree a parcheggio pubblico previste su via Cavalieri e via Mercalli al margine ovest dell'AT 55a e prevedere la sola realizzazione di una rotatoria su via Mercalli in luogo del completamento delle strade, ciò migliorerebbe l'accessibilità allo stabilimento e renderebbe maggiormente fruibile il parcheggio dai residenti della zona;
10. disporre che le attività produttive convenzionate, previste per l'ambito AT55b, aventi carattere d'interesse generale possano essere normate in modo da rientrare nella filiera produttiva della Salvatore Ferragamo S.p.a.;
11. prevedere un premio di SUL a seguito della realizzazione di un asilo per circa 60 bambini nella scheda AT55a, da destinare ai dipendenti della Salvatore Ferragamo S.p.a. e delle aziende presenti nella zona dell'Osmannoro, premio di 7.000 mq di SUL da destinare ad attività produttive.

Proposta controdeduzione:

1. NON ACCOLTA, in quanto l'accorpamento richiesto degli ambiti AT55a e AT55c comporterebbe modalità attuative quali progetto unitario o piano attuativo, diverse da quella prevista dal RU adottato, permesso a costruire subordinato ad accordo procedimentale.
2. NON ACCOLTA, in quanto eccede residui del dimensionamento del Piano Strutturale, con le precisazioni di cui al punto successivo.
3. PARZIALMENTE ACCOLTA, nei limiti consentiti dai residui del dimensionamento del Piano Strutturale, con incremento della SUL da destinare ad attività produttive in senso stretto di 1000 mq, di 5.000 mq per attività produttive a carattere diffuso e modifica della scheda AT 55a;
 - 4a ACCOLTA, con modifica della scheda AT 55a.
 - 4b NON ACCOLTA, con le precisazioni di cui al punto successivo.
5. ACCOLTA, con la precisazione che sarà consentito il recupero della SUL esistente e con modifica della scheda AT55a;
6. NON ACCOLTA, con la precisazione che l'art. 62 comma 2 delle Norme generali del RU già contempla la possibilità d'intervento su aree esterne all'ambito di trasformazione, pubbliche o private, per la realizzazione di opere di urbanizzazione.
7. NON PERTINENTE, il declassamento delle strade vicinali si attua con atti e procedimenti diversi dal RU.
8. NON ACCOLTA, in quanto la soluzione proposta potrebbe generare lotti interclusi.
9. PARZIALMENTE ACCOLTA, con introduzione della rotatoria proposta e con una diversa soluzione per i parcheggi, come riportato nello schema delle trasformazioni e coerentemente con le indicazioni della Oss. 11 (Orti da mantenere)
10. NON PERTINENTE, la richiesta non è esclusa dalla vigente disciplina con la precisazione che la definizione dei requisiti delle aziende per attività produttive convenzionate esulano dalle competenze del RU e saranno definiti con atti successivi (Bandi pubblici, avvisi ecc);
11. PARZIALMENTE ACCOLTA, limitatamente all'introduzione di 1.000 mq da destinare alla realizzazione di un asilo nido e conseguente modifica della scheda AT 55a e senza incremento di SUL per attività produttive.

Accolta

☐

Non accolta

☐

Parzialmente accolta

☒

N: 120

Nome: Soverini spa

Ubicazione: SESTO FIORENTINO

Articolazione RU: AT 72

Gruppo di appartenenza: 5. Edilizia residenziale sociale

Utoe: SESTO

Sintesi contenuto:

Si ritiene eccessivamente ampia la superficie fondiaria destinata a ERS, in relazione all'entità dell'intervento (SUL pari a 400 mq). Tali quantità appaiono insufficienti per realizzare un intervento attrattivo per gli operatori economici. Le opere pubbliche esterne al comparto producono un impatto rilevante sul giardino pubblico di via Caduti nei Lager. Tali interventi sono economicamente gravosi, anche in rapporto ad altri interventi previsti dal RU. Si dichiara la disponibilità a concordare con l'Amministrazione soluzioni alternative a quelle prospettate nell'osservazione.

Richiesta:

1. Si chiede di ridurre l'area destinata a ERS e di poterla sistemare a verde, fino a quando l'Amministrazione comunale non procederà all'edificazione.
2. Si chiede di incrementare la SUL e l'altezza dell'edificio ERS per renderlo economicamente attrattivo. In alternativa, di ammettere la monetizzazione a fronte della mancata realizzazione oppure di effettuare interventi di edilizia sociale di attuazione contestuale per l'intero comparto, contemplando anche il co-housing.
3. Si chiede di ampliare il parcheggio in via del Mandorlo, in sostituzione dell'ampliamento del parcheggio in via Caduti nei Lager e di prevedere un percorso ciclabile lungo via del Noce.
4. Si chiede di incrementare la SUL complessiva almeno a 1.500 mq e di portare l'altezza massima degli edifici a 10 m.

Proposta controdeduzione:

PARZIALMENTE ACCOLTA nei termini seguenti.

1. NON ACCOLTA per quanto riguarda la riduzione dell'area, fermo restando che la sistemazione a verde è possibile nelle more dell'attuazione degli interventi.
2. ACCOLTA, incrementando la SUL prevista (da 400 a 600 mq). Si precisa altresì, nelle norme generali e nella scheda, la possibilità di realizzazione diretta degli interventi di ERS da parte del soggetto attuatore.
3. ACCOLTA, prevedendo l'ampliamento del parcheggio in via del Mandorlo.
4. ACCOLTA, incrementando la SUL residenziale privata da 600 a 900 mq e, quindi, ammettendo una SUL complessiva (ERS + privato) pari a 1.500 mq.

Accolta

☐

Non accolta

☐

Parzialmente accolta

☒

N: 121

Nome: Gruppo Consiliare Democratici per Sesto

Ubicazione: varie

Articolazione RU: varie

Gruppo di appartenenza: 9. Altro

Utoe: varie

Sintesi contenuto:

Richiesta:

1. Monte Morello e Collina: farsi parte attiva per la ricerca di finanziamenti riguardanti la biodiversità e il territorio, la promozione dell'agricoltura locale di filiera corta; attivare un sito internet per favorire la diffusione e consultazione di informazioni sugli aspetti naturalistico-ambientali, storico-culturali e socio-economici;
2. Parco della Piana - Aeroporto - Piano dei rifiuti: controllare in modo più incisivo degli accessi dell'area del Parco, dotare Firenze e l'area metropolitana di un aeroporto funzionale e attuare in tempi brevi il Piano dei rifiuti;
3. Osmannoro: introdurre la previsione di un Polo fieristico-espositivo di livello metropolitano;
4. PL1-PL13: attribuire priorità assoluta completamento opere pubbliche;
5. ERS: implementare le previsioni di ERS inserendo nei singoli complessi immobiliari anche u.i per vendita convenzionata agevolata (con le proporzioni: 40% ers affitto calmierato - 60% vendita convenzionata);
6. Norme generali:
 - 6.1. incrementare gli indici fondiari nelle addizioni volumetriche e negli interventi di sostituzione edilizia in aree urbane recenti, fissando un SUL minima di mq. 55 per le unità immobiliari;
 - 6.2. rivedere le norme restrittive che regolano gli edifici e complessi produttivi suscettibili di trasformazione;
 - 6.3. individuare come parametri urbanistici di riferimento per le trasformazioni l'indice fondiario e il rapporto di permeabilità oltre all'altezza massima e alle distanze minime.

Proposta controdeduzione:

1. NON PERTINENTE. Le richieste e le attività descritte non rientrano nell'attività di pertinenza del Regolamento Urbanistico. Si ritiene comunque quanto descritto condivisibile e rientrante tra gli obiettivi che il Secondo Regolamento Urbanistico persegue;
2. NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni.

Le richieste riguardanti il Parco della Piana e il Piano dei rifiuti non rientrano nell'attività di pianificazione e programmazione di stretta pertinenza del Regolamento Urbanistico. Si rileva comunque che il RU recepisce l'assetto previsto dal progetto di Parco agricolo della Piana e dal Piano interprovinciale dei rifiuti.

A proposito della presunta necessità di adeguamento dell'aeroporto si ritiene che la soluzione ipotizzata nell'integrazione al PIT, adottata con deliberazione del Consiglio Regionale n. 74 del 24 luglio 2013, sia in palese contrasto con l'ipotesi di Parco agricolo della Piana e pertanto totalmente difforme all'intera strumentazione urbanistica comunale.
3. PARZIALMENTE ACCOLTA. In primo luogo si rileva che il Secondo Regolamento Urbanistico persegue già nella versione adottata gli obiettivi descritti attraverso le possibilità di sviluppo delle aziende esistenti e di eventuale insediamento di nuove; in parziale accoglimento delle proposte si inserisce all'interno dell'AUNC VII la possibilità di trasformazione per la creazione di un Polo Fieristico/Espositivo di livello metropolitano.

Si modificano in tal senso le disposizioni dell'Appendice 1.
4. NON PERTINENTE. Le richieste e le attività descritte non rientrano nell'attività di pianificazione e programmazione di stretta pertinenza del Regolamento Urbanistico. Si ritiene comunque quanto descritto condivisibile e rientrante tra gli obiettivi che il Secondo Regolamento Urbanistico persegue.
5. PARZIALMENTE ACCOLTA, nei limiti della riscrittura dell'art. 63ter delle Norme generali, con particolare riferimento all'edilizia residenziale sociale di iniziativa privata, di cui si incentiva la realizzazione anche negli interventi di sostituzione edilizia, mediante forme di premialità urbanistica. Resta inteso che tali interventi sono distinti rispetto all'edilizia residenziale destinata alla proprietà, che ha dato esiti non pienamente soddisfacenti. Si rileva inoltre che la sostenibilità economica degli interventi verrà valutata al momento della predisposizione del bando con il quale verranno selezionati i soggetti attuatori degli interventi sulle aree di proprietà comunale.

Si modificano in tal senso le disposizioni dell'art. 63ter ed altri (art. 16, 19, etc...) Norme generali.

6.1. PARZIALMENTE ACCOLTA. Si modificano le disposizioni art. 16 co. 10 prevedendo una SUL media pari a 65 mq: così facendo si ritiene di poter temperare due esigenze: rendere meno severi i limiti per le trasformazioni di minore entità, evitando comunque incrementi eccessivi del carico urbanistico in quelle di maggiori dimensioni.

Si modificano in tal senso le disposizioni dell'art. 16 Norme generali.

6.2. PARZIALMENTE ACCOLTA, nei limiti della riscrittura in fase di approvazione dell'art. 19.

Si modificano in tal senso le disposizioni dell'art. 19 Norme generali.

6.3. PARZIALMENTE ACCOLTA. I parametri urbanistici descritti sono quelli utilizzati come riferimento. Si rileva comunque che tale impostazione è stata rafforzata, eliminando il riferimento alla SUL esistente nel caso di interventi di sostituzione edilizia dei complessi produttivi.

Si modificano in tal senso le disposizioni delle Norme generali.

Accolta

☐

Non accolta

☐

Parzialmente accolta

☒ X

N: 123

Nome: Tiberio

Ubicazione: SESTO FIORENTINO

Articolazione RU:

Complessi produttivi da
mantenere

Gruppo di appartenenza: 4. Nuovi AT

Utoe:

SESTO

Sintesi contenuto:

Si lamenta l'inserimento nei "complessi produttivi da mantenere" dell'area di proprietà, costituita da un terreno libero da costruzioni.

Richiesta:

Si chiede l'introduzione di un ambito di trasformazione, per consentire la nuova costruzione di fabbricati produttivi, applicando un indice fondiario di 0,6 mq/mq. Metà dell'ambito può essere destinata al trasferimento di attività produttive del centro, con specifico riferimento all'edificio di proprietà Marchi che ha presentato una manifestazione d'interesse in tal senso. Il trasferimento consentirebbe di ricavare uno spazio verde nell'area oggi occupata dall'edificio produttivo lungo il Gavine, di cui non è possibile il riutilizzo a causa dei vincoli derivanti dalla sua posizione.

Proposta controdeduzione:

ACCOLTA, con le seguenti precisazioni.

Si introduce un ambito di trasformazione, subordinato a piano attuativo, costituito da due aree distinte, la prima in via Soderello e la seconda lungo il Gavine. Nell'area di via Soderello si consente la realizzazione di edifici produttivi, nei seguenti limiti:

- SUL non superiore a 3.000 mq, di cui non meno del 50% vincolata al trasferimento di edifici produttivi del centro;
- utilizzazioni compatibili: attività produttive a carattere diffuso.

Nell'area lungo il Gavine si prevede la demolizione dell'edificio produttivo, con sistemazione a verde pubblico, in connessione con il percorso pubblico esistente; la ricostruzione della volumetria oggetto di demolizione è prevista nell'area di via del Soderello.

Accolta

☒

Non accolta

☐

Parzialmente accolta

☐

N:	<input type="text" value="124"/>	Nome:	<input type="text" value="Andreoni Riccardo"/>
Ubicazione:	<input type="text" value="Cercina"/>	Articolazione RU:	<input type="text" value="Edifici Storici"/>
Gruppo di appartenenza:	<input type="text" value="8. Edifici Storici
Modifiche normative"/>	Utoe:	<input type="text" value="Cercina"/>

Sintesi contenuto:

L'immobile è classificato [A] *unità edilizia storica rurale isolata/colonica*. Si evidenzia che l'edificio non presenta le caratteristiche tipologiche delle abitazioni rurali, poiché risale come struttura di base portante agli anni 1940 e abbia muri portanti in pietra (al piano terra) e foratoni (al Piano Primo).

Originariamente era composto da una stalla al piano terra e da un fienile al piano superiore ed è stato trasformato in civile abitazione negli anni 1970. Il fabbricato, posto in aderenza a un immobile con caratteristiche rurali e storiche, è un condominio a due piani e la porzione di proprietà consta di soli 57 mq calpestabili oltre ad un piccolo giardino.

RICHIESTA

Consentire ampliamenti e interventi manutentivi negli edifici storici della collina, compresi la realizzazione di depositi e qualsiasi tipo di copertura (gazebo) di ricovero per interventi pertinenziali.

Proposta controdeduzione:

NON ACCOLTA, la modifica richiesta è in contrasto con i criteri di conservazione degli edifici storici in quanto non consentirebbe le finalità di conservazione delle caratteristiche tipologiche

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

N:	125	Nome:	Fissi Silvia e altri
Ubicazione:	SESTO FIORENTINO	Articolazione RU:	ERS 1 – ERS 2
Gruppo di appartenenza:	5. Edilizia residenziale sociale	Utoe:	SESTO

Sintesi contenuto:

Si contesta la previsione degli interventi ERS a Querceto perché:

- contrasta con il vincolo connesso alla donazione dei terreni avvenuta nel 1968 e nel 1985, in base al quale l'area risulta acquisita al patrimonio indisponibile del Comune;
- interessa due ambiti qualificabili come "aree libere intraurbane", inedificabili ai sensi dell'art. 24 del RU;
- interessa un'area soggetta a vincolo paesaggistico che costituisce un lembo di paesaggio storico;
- interessa aree soggette a rischio idraulico;
- interessa aree incluse in "corridoi ecologici" e "itinerari privilegiati di fruizione del patrimonio ambientale e culturale"
- interessa aree a verde pubblico fruite dai cittadini di Querceto da oltre 40 anni;
- non è preceduta da un censimento dell'edificato in disuso da recuperare;
- il fabbisogno abitativo non è documentato da studi aggiornati, e non si giustifica una previsione di 200 alloggi ERS a fronte di un fabbisogno di 125 alloggi;
- la sperimentaltà dell'intervento è un "controsenso" che produrrà "un danno permanente e irreversibile" creando situazioni di "ghettizzazione".

Richiesta:

- Si chiede prevedere in alternativa agli interventi previsti a Querceto, una modifica dell'art. 19 delle norme generali, introducendo una premialità di SUL del 15-20% per favorire la realizzazione di alloggi ERS mediante riconversione di edifici produttivi.

Proposta controdeduzione:

PARZIALMENTE ACCOLTA, nei limiti seguenti.

Contrariamente a quanto sostenuto, l'intervento previsto nel RU adottato:

- non contrasta con il vincolo connesso alla donazione dei terreni;
- non interessa aree libere intraurbane, bensì aree urbane recenti;
- l'area di Querceto è stata urbanizzata a partire dagli anni settanta, pur in presenza del vincolo paesaggistico, mediante interventi di edilizia economica e popolare e di edilizia privata; i due edifici nuovi previsti nelle schede costituiscono un mero completamento dell'edificato;
- l'approfondimento degli studi idraulici ha confermato l'insussistenza di pericolosità idraulica;
- l'area non risulta inserita né in corridoi ecologici e gli interventi previsti non impediscono la costituzione di itinerari di fruizione;
- il fabbisogno abitativo è stato documentato attraverso gli studi disponibili, peraltro confermati anche dall'ultimo rapporto regionale sulla casa; il fabbisogno di 125 alloggi è riferito alle famiglie che accedono alle graduatorie ERP e non alla più ampia fascia di popolazione per la quale sono stati previsti gli interventi ERS;
- la sperimentaltà degli interventi è nei fatti (si tratta delle prime previsioni a Sesto); i rischi paventati appaiono sproporzionati rispetto alla natura degli interventi (due edifici, per un totale di 30 famiglie) e possono comunque essere scongiurati con un'attenta gestione della fase attuativa.

La previsione di un'offerta di alloggi destinati all'edilizia residenziale sociale costituisce un elemento fondante del secondo RU che ha anticipato le proposte di riforma della legge urbanistica regionale. Si conferma questa scelta anche in sede di approvazione; tuttavia, tenendo conto della contrarietà espressa da molti cittadini, sono individuate altre aree, dove effettuare interventi analoghi, in sostituzione di quelli previsti a Querceto.

In particolare:

- si elimina la previsione relativa all'ambito di Via Venezia;

si modifica la previsione relativa all'ambito di Piazza Bologna, collocando l'edificio in altra area affacciata sulla piazza e riducendo la SUL a 900 mq e l'altezza massima a 2 piani.

Ciò premesso, per quanto attiene alla richiesta formulata, essa appare comunque accoglibile, nell'ambito della specificazione della disciplina dell'ERS compiuta sulla base dell'osservazione d'ufficio. Si modifica, pertanto, l'articolo 19 delle norme, riservando una quota premiale della SUL a interventi di edilizia convenzionata o di edilizia residenziale sociale, nella misura di 0,3 mq/mq aggiuntivi rispetto all'indice fondiario di 0,6 mq/mq previsto in via ordinaria.

Accolta

☐

Non accolta

☐

Parzialmente accolta

X

N: 126

Nome: Ferri Antonella e altri

Ubicazione: via delle Palaie – Loc. Sambuca

Articolazione RU: Aree collinari a prevalente naturalità

Gruppo di appartenenza: 7. Cartografiche

Utoe: Cercina

Sintesi contenuto:

Si chiede la modifica della classificazione in “area collinare a prevalente naturalità” di una parte del resede di proprietà, in ragione delle caratteristiche documentate dell’area e della necessità di modificare il percorso esistente garantendo l’accesso fino agli ingressi delle abitazioni ai mezzi di soccorso, oltre ad un accesso ai mezzi per la manutenzione dei pozzi e del depuratore.

Richiesta:

Classificare una parte del resede del complesso rurale come “aree collinari, pedecollinari in area di protezione paesistica”

Proposta controdeduzione:

NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni.

La proposta è in contrasto con il Piano Strutturale vigente e potrà essere eventualmente precisata e/o rettificata modificata solo in occasione di una prossima variante.

Accolta

☐

Non accolta

☒

Parzialmente accolta

☐

N:	127	Nome:	Cerbai
Ubicazione:	SESTO FIORENTINO	Articolazione RU:	ERS 1 – ERS 2
Gruppo di appartenenza:	5. Edilizia residenziale sociale	Utoe:	SESTO

Sintesi contenuto:

Si contesta la previsione degli interventi ERS a Querceto perché:

- comporta la cementificazione di due aree destinate a verde e attrezzature e contrasta con il vincolo connesso alla donazione dei terreni avvenuta nel 1968 e nel 1985, in base al quale l'area risulta acquisita al patrimonio indisponibile del Comune;
- produce uno scempio paesaggistico determinato dalla costruzione di due casermoni di 3 piani, compromettendo un'area molto bella, con conseguente degrado ambientale e paesaggistico;
- comporta un eccessivo consumo di suolo;
- non appare giustificata, in relazione al fabbisogno indicato in relazione di 125 alloggi e alla luce di una riduzione della domanda;
- non tiene conto della possibilità di riutilizzare gli edifici produttivi dismessi inglobati nel tessuto residenziale;
- produrrà una "ghettizzazione" e sarà fallimentare dal punto di vista sociale, evitabile recuperando gli edifici produttivi dismessi.

Richiesta:

- Si chiede di rinunciare agli interventi previsti a Querceto.
- Di favorire il recupero degli edifici degradati e inutilizzati, privati e pubblici.

Proposta controdeduzione:

PARZIALMENTE ACCOLTA, nei limiti seguenti.

Contrariamente a quanto sostenuto, l'intervento previsto nel RU adottato:

- non comporta la "cementificazione" delle aree verdi, poiché interessa una frazione limitata delle due aree;
- la donazione dell'area non comporta la sua indisponibilità ad usi diversi, comunque nell'ambito delle attrezzature di interesse pubblico;
- non produce alcuno scempio paesaggistico, in quanto l'area di Querceto è stata urbanizzata a partire dagli anni settanta, pur in presenza del vincolo paesaggistico, mediante interventi di edilizia economica e popolare e di edilizia privata; i due edifici nuovi previsti nelle schede costituiscono un intervento limitato, in rapporto all'edificato circostante, realizzato nelle medesime condizioni di vincolo;
- non comporta "consumo di suolo", in quanto, nell'ambito della disciplina urbanistica e nel testo delle proposte di legge in discussione, questa espressione è riferita alla sottrazione di terreni agricoli dovuta all'espansione dei centri abitati e non agli interventi di completamento dell'edificato esistente all'interno del limite urbano, come nel caso in questione;
- il fabbisogno abitativo è stato documentato attraverso gli studi disponibili, peraltro confermati anche dall'ultimo rapporto regionale sulla casa; il fabbisogno di 125 alloggi è riferito alle famiglie che accedono alle graduatorie ERP e non alla più ampia fascia di popolazione per la quale sono stati previsti gli interventi ERS;
- le possibilità di riutilizzo degli edifici produttivi costituiscono un'ulteriore possibilità, complementare agli interventi di nuova edificazione; Inoltre, in accoglimento di altra osservazione, la disciplina dell'ERS è stata estesa agli interventi di trasformazione degli edifici produttivi;
- i rischi paventati appaiono sproporzionati rispetto alla natura degli interventi (due edifici, per un totale di 30 famiglie) e possono comunque essere scongiurati con un'attenta gestione della fase attuativa.

La previsione di un'offerta di alloggi destinati all'edilizia residenziale sociale costituisce un elemento fondante del secondo RU che ha anticipato le proposte di riforma della legge urbanistica regionale. Si conferma questa scelta anche in sede di approvazione; tuttavia, tenendo conto della contrarietà espressa da molti cittadini, sono individuate altre aree, dove effettuare interventi analoghi, in sostituzione di quelli previsti a Querceto. In particolare:

- si elimina la previsione relativa all'ambito di Via Venezia;
- si modifica la previsione relativa all'ambito di Piazza Bologna, collocando l'edificio in altra area affacciata sulla piazza e riducendo la SUL a 900 mq e l'altezza massima a 2 piani.

Accolta

☐

Non accolta

☐

Parzialmente accolta

X

N: 128

Nome: Crestini e altri

Ubicazione: SESTO FIORENTINO

Articolazione RU: ERS 1 – ERS 2

Gruppo di appartenenza: 5. Edilizia residenziale sociale

Utoe: SESTO

Sintesi contenuto:

Si contesta la previsione degli interventi ERS a Querceto perché:

- contrasta con il vincolo connesso alla donazione dei terreni avvenuta nel 1968 e nel 1985, in base al quale l'area risulta acquisita al patrimonio indisponibile del Comune;
- interessa due ambiti qualificabili come "aree libere intraurbane", inedificabili ai sensi dell'art. 24 del RU;
- interessa un'area soggetta a vincolo paesaggistico che costituisce un lembo di paesaggio storico, un "corridoio ecologico" e una direttrice privilegiata di fruizione del patrimonio ambientale e culturale;
- interessa aree a verde pubblico fruite dai cittadini di Querceto;
- interessa aree soggette a rischio idraulico.

Richiesta:

- di non interessare aree destinate a verde pubblico alla realizzazione di interventi di ERS;
- di subordinare l'individuazione di aree da destinare a ERS a una preventiva ricognizione delle aree pubbliche da recuperare;
- che la cessione dei beni comunali in base alla legge 133/2008 sia condizionata a una preventiva dichiarazione di non utilizzabilità per interventi di ERS;
- di valutare il ricorso prioritario alle aree incluse nel piano triennale delle alienazioni;
- di valutare la possibilità di riutilizzare le aree produttive dismesse all'interno del territorio urbano consolidato;
- di promuovere un tavolo di concertazione con gli attori locali.

Proposta controdeduzione:

PARZIALMENTE ACCOLTA, nei termini seguenti.

Contrariamente a quanto sostenuto, l'intervento previsto nel RU adottato:

- non contrasta con il vincolo connesso alla donazione dei terreni;
- non interessa aree libere intraurbane, bensì aree urbane recenti;
- l'area di Querceto è stata urbanizzata a partire dagli anni settanta, pur in presenza del vincolo paesaggistico, mediante interventi di edilizia economica e popolare e di edilizia privata; i due edifici nuovi previsti nelle schede costituiscono un mero completamento dell'edificato;
- le aree in questione sono interessate solo in limitata parte dall'edificazione;
- gli studi idraulici hanno confermato l'insussistenza di pericolosità idraulica.

Ciò premesso, per quanto riguarda le richieste formulate:

- l'Amministrazione comunale, anche tenendo conto della contrarietà espressa da molti cittadini, ha ritenuto opportuno individuare altre aree dove effettuare interventi analoghi, in sostituzione di quelli previsti a Querceto. In particolare si elimina la previsione relativa all'ambito di Via Venezia e si modifica la previsione relativa all'ambito di Piazza Bologna, collocando l'edificio in altra area affacciata sulla piazza e riducendo la SUL a 900 mq e l'altezza massima a 2 piani.
- la ricognizione richiesta è stata già effettuata, con esito negativo (non esistono, al momento, immobili comunali recuperabili a tale scopo);
- la richiesta non è pertinente al RU;
- la richiesta non è pertinente al RU;
- la valutazione è stata effettuata; Inoltre, in accoglimento di altra osservazione, la disciplina dell'ERS è stata estesa agli interventi di trasformazione degli edifici produttivi;
- la richiesta non è pertinente al RU.

Accolta

☐

Non accolta

☐

Parzialmente accolta

☒

Comune di Sesto Fiorentino
Provincia di Firenze

II° Regolamento Urbanistico

Adozione ex articolo 17, della Legge Regionale n. 1/2005
Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 18/04/2013

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

Piccolo edificio ad un piano costituito da unico locale realizzato nel 1974 in sostituzione e in ampliamento di un precedente annesso agricolo e per il quale è stata rilasciata nel 1997 concessione edilizia a sanatoria ai sensi della legge 47/85 per magazzino artigianale. Le sue caratteristiche costruttive non sono coerenti con il contesto del nucleo storico cui appartiene e nel medesimo nucleo sono presenti altri due edifici con le stesse caratteristiche inseriti in categoria [P] come Unità Edilizie Recenti.

RICHIESTE

Classificazione dell'edificio come Unità Edilizia Recente [P] di cui all'art. 29 dell'Appendice 2.

Proposta controdeduzione:

NON ACCOLTA. Il fabbricato è un “manufatto edilizio non classificato”, disciplinato dall’articolo 30 dell’appendice 2 e non possiede le caratteristiche per essere definito “unità edilizia recente”, non avendo affaccio diretto sulla viabilità pubblica o di uso pubblico.

Accolta

☐

Non accolta

☒

Parzialmente accolta

☐

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

Si formulano proposte di modifica delle disposizioni riguardanti il divieto di cambio di destinazione d'uso, da attività produttive a residenza, dei locali al piano terra, disposto dall'art. 64 delle Norme generali.

Richiesta:

1. mantenere il divieto del cambio di destinazione solo per le attività commerciali e/o artigianali e non per le altre (es. direzionali e/o di servizio);
2. ammettere il cambio di destinazione a residenziale quando si tratta di recupero dell'originaria destinazione abitativa e quando l'intervento non comporti modifiche sostanziali della facciata prospiciente lo spazio pubblico;
3. eliminare piazza della Chiesa dalle aree di controllo della sosta e/o dalle strade commerciali e/o dagli assi di scorrimento, poichè non presenta queste caratteristiche

Proposta controdeduzione:

1. NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni.
Uno degli obiettivi del secondo RU consiste nel controllo dei mutamenti d'uso delle unità immobiliari al piano terra al fine di assicurare la compresenza di utilizzazioni residenziali e produttive a carattere diffuso.
2. PARZIALMENTE ACCOLTA. Si ammette il cambio di destinazione d'uso verso la residenza di unità immobiliari avente originaria destinazione residenziale. Si specifica che qualora l'immobile sia classificato come unità edilizia storica, l'intervento è ammesso esclusivamente se contempla il ripristino dei caratteri architettonici e tipologici originari. **Si modificano in tal senso le disposizioni dell'art. 64 Norme generali.**
3. NON ACCOLTA. La classificazione viaria è effettuata dal PGU e assunta come tale dallo strumento urbanistico.

Accolta

☐

Non accolta

☐

Parzialmente accolta

☒

N: 131

Nome: Giachetti Anna

Ubicazione: Piazza della Chiesa,48

Articolazione RU: Edifici Storici

Gruppo di appartenenza: 8. Edifici Storici
Modifiche cartografiche

Utoe: Sesto

Sintesi contenuto:

L'immobile ad uso magazzino ricade all'interno della proprietà assieme all'edificio principale ma di epoca costruttiva successiva a quest'ultimo. Tale immobile non presenta alcuna caratteristica costruttiva o finitura da giustificare il "rilevante valore architettonico" perché rappresenta l'edificio secondario e di servizio rispetto a quello principale.

Richiesta:

Eliminare la classificazione come edificio di rilevante valore architettonico.

Proposta controdeduzione:

ACCOLTA, eliminando la classificazione come edificio di rilevante valore architettonico.

Si modifica la tavola 2, eliminando il simbolo [*] che contraddistingue gli edifici di rilevante valore architettonico.

Accolta ☒

Non accolta ☐

Parzialmente accolta ☐

Comune di Sesto Fiorentino
Provincia di Firenze

II° Regolamento Urbanistico

Adozione ex articolo 17, della Legge Regionale n. 1/2005
Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 18/04/2013

N: 132

Nome: WWF

Ubicazione: varie

Articolazione RU:

Parco della Piana
Aree agricole di pianura

Gruppo di appartenenza: 7. Cartografiche

Utoe:

Piana

Sintesi contenuto:

Si propongono rettifiche cartografiche e l'inserimento del catasto delle siepi all'interno degli elaborati dello strumento urbanistico, anche per favorire la diffusione della conoscenza nel territorio.

Richiesta:

1. Comprendere nelle aree forestali e a prevalente naturalità l'Oasi WWF Val di Rose, secondo il perimetro del cantiere in corso.
2. In relazione al catasto delle siepi campestri della piana, allegare come parte integrante dei documenti del Regolamento Urbanistico le schede delle siepi e rappresentazione delle stesse nelle tavole del RU con il riferimento al numero di scheda.

Proposta controdeduzione:

1. ACCOLTA. Si rettifica la perimetrazione prendendo atto del cantiere in corso di realizzazione.

Si modifica in tal senso la tavola 1 foglio 14-15.

2. PARZIALMENTE ACCOLTA. Si ritiene la proposta meritevole di accoglimento per le finalità descritte di implementazione della conoscenza del patrimonio territoriale.

Si modifica in tal senso la tavola 3 e si allega il censimento al Quadro conoscitivo.

Accolta

☐

Non accolta

☐

Parzialmente accolta

☒ X

N: 133

Nome: Casini Anna Maria
(Viola Estate S.r.l.)

Ubicazione: Via delle Marrucche

Articolazione RU: Aree urbane non consolidate
da mantenere - AUNC IV

Gruppo di appartenenza: 2. Modifica AUNC

Utoe: Osmannoro

Sintesi contenuto:

L'area cui è riferita l'osservazione, compresa nell'ambito di AUNC IV nel primo RU, è stata classificata nel piano adottato come "Area urbana non consolidata da mantenere". Il dimezzamento dell'ambito di trasformazione dell'AUNC IV è ritenuto iniquo e implica che l'ambito di trasformazione ridefinito coincida con un'unica proprietà. Ad avviso della scrivente le motivazioni a supporto della scelta urbanistica sono ritenute insufficienti e non condivisibili, e le scelte operate assecondano le esigenze di un unico soggetto.

L'attuazione progressiva avrebbe potuto procedere partendo da via Ponte all'Asse, con i seguenti risultati positivi:

- completamento della viabilità (nuova Lucchese) interno alla zona industriale consolidata, fino all'inserimento della rotatoria di progetto, determinando una viabilità alternativa con notevoli vantaggi in termini di mobilità e traffico;
- completamento dell'edificazione in una porzione del territorio ben definita per disegno del territorio e vocazione industriale, artigianale e logistica quale Osmannoro del comparto via Torta;
- possibilità edificatoria per i soggetti che, in tale ambito, non hanno in passato avuto possibilità edificatorie;

RICHIESTA:

1. Che sia ripristinata, seppur con possibilità edificatorie ridotte, la perimetrazione dell'ambito di trasformazione Osmannoro Sud riguardante i quadranti B e C del RU, assumendo come limite dell'intervento la realizzazione della rotatoria e del tratto di viabilità di collegamento con l'attuale via Lucchese, nell'ottica di una attuazione progressiva legata al tessuto produttivo preesistente;
2. In subordine, che venga ridelineata, seppur con possibilità edificatorie ridotte, la perimetrazione complessiva dell'ambito di trasformazione Osmannoro Sud scheda IV, nell'ottica di un'attuazione completa e definitiva;
3. In ultima istanza, che venga richiesta come condizione di attuabilità della scheda IVa-b la realizzazione del tratto della "nuova Lucchese" che unisce via Ponte all'Asse alla rotatoria prevista.

Proposta controdeduzione:

NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni.

Le richieste sono in contrasto con l'impostazione del piano adottato.

In particolare,

1. La scelta delle aree da trasformare è stata compiuta:

- attribuendo priorità all'attuazione di previsioni che interessano l'area già parzialmente urbanizzata, in coerenza con quanto sancito all'articolo 3 della legge regionale 1/2005;
- tenendo conto delle diverse condizioni di pericolosità idraulica, così come precisate negli studi idraulici predisposti nell'ambito della Conferenza dei servizi con Regione Toscana e Autorità di Bacino dell'Arno, e dell'opportunità di prevedere il raccordo viario con l'adiacente area ex Longinotti.

2. La previsione di un'edificabilità ridotta sull'intera estensione dell'area urbana non consolidata è stata scartata perché in tal modo si verrebbero a compromettere le possibilità di insediare, nel futuro, ulteriori attività produttive o ricreative, così come ipotizzato dal piano strutturale; in particolare, si rimarca che l'area al momento esclusa dalle trasformazioni, costituisce una preziosa riserva di spazio anche per l'eventuale trasferimento di stabilimenti

produttivi di consistenti dimensioni, oggi localizzati all'interno del tessuto urbano di Sesto e dei comuni limitrofi;
3. Premesso che il tratto di viabilità oggetto di osservazione non è qualificabile come di importanza primaria e che la "nuova Lucchese" è localizzata nel corridoio infrastrutturale posto a sud dell'AUNC, si confermano le previsioni adottate in quanto le infrastrutture da realizzare a carico dei soggetti attuatori dell'ambito IVa-b sono state ridefinite secondo un criterio di proporzionalità e funzionalità rispetto all'entità degli interventi previsti.

Accolta

☐

Non accolta

X

Parzialmente accolta

☐

Comune di Sesto Fiorentino
Provincia di Firenze

II° Regolamento Urbanistico

Adozione ex articolo 17, della Legge Regionale n. 1/2005
Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 18/04/2013

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

Si chiede la modifica della definizione dei lotti liberi per consentire l'edificazione anche in caso di lotti non aventi accesso diretto alla rete viaria esistente, accessibili attraverso servitù di passo su altri lotti, di proprietà o meno.

Richiesta:

Modificare l'art. 22 delle Norme generali in modo che siano definiti come lotti liberi quelli aventi accesso attraverso altro lotto prospiciente la rete viaria esistente della stessa proprietà o, se di proprietà diversa, a seguito di stipula di atto pubblico di servitù di passaggio

Proposta controdeduzione:

PARZIALMENTE ACCOLTA, nei termini seguenti.

Premesso che il RU non entra nel merito di questioni privatistiche riguardanti le servitù di passo, si mantiene la definizione di lotto libero adottata, basata sul principio generale di non consentire edifici principali in seconda schiera. Nell'occasione si specifica che nei lotti non edificati non definibili quali lotti liberi ai sensi dell'art. 22 è comunque consentita l'utilizzazione come attività di supporto di attività produttive dei lotti confinanti o attività di deposito.

Accolta

☐

Non accolta

☐

Parzialmente accolta

☒

N: 135

Nome: Stancato e altri

Ubicazione: SESTO FIORENTINO

Articolazione RU: Aree urbane non consolidate

Gruppo di appartenenza: 4. Nuovi AT

Utoe: OSMANNORO

Sintesi contenuto:

L'osservazione riguarda un terreno posto al margine dell'insediamento produttivo di Osmannoro, all'interno dell'Area urbana non consolidata "Osmannoro stazione" che, sia nel primo, sia nel secondo regolamento urbanistico, non è stata inserita tra le aree di attuazione prioritaria.

Richiesta:

Visto il protrarsi della realizzazione delle infrastrutture previste nel piano strutturale, probabilmente destinate a non realizzarsi, si chiede l'introduzione di un ambito di trasformazione, per consentire la nuova costruzione di edifici destinati ad attività produttive, così come prospettato nell'istanza presentata in seguito all'avviso pubblico del 2012. L'intervento è dimensionato in applicazione delle norme del primo RU che si riferiscono ai lotti liberi nelle aree produttive, con contestuale realizzazione di verde pubblico, parcheggi e di locali destinati a "incubatore di impresa".

Proposta controdeduzione:

PARZIALMENTE ACCOLTA. La realizzazione del nuovo Gavina e del ponte di via del Cantone ha, in effetti, prodotto un'area interclusa non funzionalmente connessa con la parte rimanente dell'area urbana non consolidata. La sua trasformazione può essere ammessa, poiché non compromette la realizzazione delle previsioni del PS.

Si introduce un ambito di trasformazione, esteso all'intera area inedificata lungo via del Cantone, nel quale ammettere la realizzazione di edifici destinati ad attività produttive diffuse (ad esclusione della funzione ricettiva) o in senso stretto, per non più di 1.200 mq di SUL, incrementabili fino a 1.600 mq in caso di realizzazione di locali destinati ad "incubatore di impresa". E' prevista la contestuale realizzazione e cessione di parcheggi e di una fascia a verde lungo il fosso Gavina.

Accolta

☐

Non accolta

☐

Parzialmente accolta

☒

N: 136

Nome: Marchi e altri

Ubicazione: SESTO FIORENTINO

Articolazione RU: Aree urbane recenti

Gruppo di appartenenza: 4. Nuovi AT

Utoe: SESTO

Sintesi contenuto:

L'osservazione è relativa ad un immobile produttivo dismesso, situato in "area urbana recente", lungo il torrente Gavine. Le modifiche normative apportate con il secondo RU, per la particolare collocazione dell'edificio, non consentono né la sostituzione edilizia, né la ristrutturazione edilizia.

RICHIESTA:

Possibilità di demolizione dell'edificio esistente con ricostruzione (a parità di SUL) in altro terreno, maggiormente idoneo, di proprietà del sig. Antonio Tiberio che, a sua volta, ha presentato osservazione in tal senso.

In subordine, possibilità di trasferimento su area di proprietà comunale, assicurando la fattibilità economica dell'intervento.

Come terza opzione, classificazione come "complesso produttivo da mantenere".

Proposta controdeduzione:

PARZIALMENTE ACCOLTA, nei termini seguenti.

In accoglimento dell'osservazione 123 presentata dal sig. Tiberio, si introduce un nuovo ambito comprendente il terreno attualmente occupato dall'edificio produttivo dismesso – di cui si dispone la demolizione, con sistemazione a verde e cessione gratuita dell'area al Comune – e un'area destinata alla ricostruzione dell'edificio produttivo, a parità di SUL.

La seconda e la terza opzione, di conseguenza, non vengono prese in considerazione.

Accolta

☐

Non accolta

☐

Parzialmente accolta

☒

N: 137

Nome: Carrai Alessandro

Ubicazione:

Articolazione RU:

varie

Gruppo di appartenenza: 6. Normative

Utoe:

varie

Sintesi contenuto:

Si formula una serie di richieste di modifiche puntuali alle Norme generali.

Richieste:

1. art. 16 c. 4: inserire tra gli interventi ammessi il recupero del sottotetto anche con sopraelevazione, come previsto per gli edifici a 2 piani;
2. art. 16 c. 11: introdurre un'eccezione per i casi in cui l'arretramento vada a riallinearsi con fabbricati contigui esistenti lungo fronte strada, con esclusione di pensiline e balconi;
3. art. 16 comma 13: aumentare l'indice fondiario a 1mq/mq.

Proposta controdeduzione:

1. ACCOLTA. Si inserisce tra gli interventi il recupero del sottotetto anche con sopraelevazione;

Si modificano in tal senso le disposizioni dell'art. 16 Norme generali.

2. NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni.

Si ritiene che le disposizioni adottate siano necessarie per garantire un armonico e ordinato accrescimento del patrimonio edilizio esistente.;

3. PARZIALMENTE ACCOLTA. Si mantiene l'indice fondiario stabilito nel RU adottato. Tuttavia si consente un incremento pari a 0,3mq/mq come forma di premialità per la realizzazione di edilizia residenziale privata con finalità sociale, di cui all'art. 63ter come modificato in fase di controdeduzione.

Si modificano in tal senso le disposizioni dell'art. 16 Norme generali.

Accolta

☐

Non accolta

☐

Parzialmente accolta

☒

Comune di Sesto Fiorentino
Provincia di Firenze

II° Regolamento Urbanistico

Adozione ex articolo 17, della Legge Regionale n. 1/2005
Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 18/04/2013

N:	138	Nome:	Condominio Via Leopardi, 46-64
Ubicazione:	via Leopardi, 46-64	Articolazione RU:	Aree urbane recenti ad impianto singolare
Gruppo di appartenenza:	7. Cartografiche	Utoe:	Sesto

Sintesi contenuto:

Si chiede la rettifica delle aree di proprietà condominiale, classificate come “verde pubblico”.

Richiesta:

Riperimetrazione del verde pubblico, escludendo le particelle di proprietà del condominio.

Proposta controdeduzione:

ACCOLTA

Si prende atto dell'errata classificazione e si procede alla rettifica.

Si modifica in tal senso la tavola 1 foglio 2.

Accolta

☒

Non accolta

☐

Parzialmente accolta

☐

Comune di Sesto Fiorentino
Provincia di Firenze

II° Regolamento Urbanistico

Adozione ex articolo 17, della Legge Regionale n. 1/2005
Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 18/04/2013

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

Richiesta:

Si chiede di introdurre un nuovo ambito di trasformazione, riducendo di conseguenza le previsioni di verde pubblico e attrezzature scolastiche, al fine di realizzare un complesso di edifici destinati ad attività commerciali e attività produttive a carattere diffuso, concentrando il verde pubblico nella porzione ovest dell'area.

Proposta controdeduzione:

NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni

Nel piano adottato è stato localizzato, nell'area in questione, un nuovo polo scolastico e, nell'area adiacente (ambito III) è stata prevista la realizzazione di una piazza su cui affacciano edifici destinati ad attività commerciali e attività produttive a carattere diffuso, a servizio del quartiere. La proposta formulata contrasta con l'impostazione del RU adottato, sopra sinteticamente descritta, che si intende confermare.

Accolta ☐

Non accolta ☒

Parzialmente accolta ☐

N: 140

Nome: Spada Anna Maria
Bonifacio Elisabetta

Ubicazione: Area Battilana
Via del Soderello

Articolazione RU: Aree urbane non consolidate
da trasformare - AUNC Ilc

Gruppo di appartenenza: 2. Modifica AUNC

Utoe: Sesto

Sintesi contenuto:

Si evidenzia che l'attuale perimetro dell'ambito comprende alcuni manufatti accessori dell'abitazione principale per i quali è stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria n. 194 del 03.04.2000. L'attuazione della previsione urbanistica priverebbe l'abitazione principale dei necessari locali accessori, che i proponenti intendono mantenere.

E' inoltre intenzione dei proponenti accorpate l'area esterna (F. 49 p.lla 532) all'area già di pertinenza del fabbricato.

Richiesta:

1. Escludere dall'ambito di trasformazione parte della particella 87 su cui insistono i locali accessori e la particella 532 e che siano riclassificate le relative aree come "aree urbane storiche";
2. Mantenere la capacità edificatoria di 580mq di SUL dell'AUNC Ilc.

Proposta controdeduzione:

1. ACCOLTA, con modifica del perimetro della scheda AUNC Ilc e riclassificazione delle aree escluse dal perimetro dell'AUNC come "aree urbane storiche" nella Tav. 1 del RU.
2. ACCOLTA, con conferma della quantità di SUL prevista dalla scheda AUNC Ilc.

Accolta

☒

Non accolta

☐

Parzialmente accolta

☐

Comune di Sesto Fiorentino
Provincia di Firenze

II° Regolamento Urbanistico

Adozione ex articolo 17, della Legge Regionale n. 1/2005
Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 18/04/2013

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

Richiesta:

Si chiede di introdurre un nuovo ambito di trasformazione, per realizzare un nuovo edificio a destinazione direzionale/commerciale/residenziale, per una SUL di 1.200 mq, con contestuale ampliamento del parcheggio pubblico esistente e impegno alla manutenzione del giardino pubblico adiacente all'area.

Proposta controdeduzione:

ACCOLTA, con le seguenti specificazioni.

Si introduce un ambito di trasformazione, per consentire la realizzazione – mediante progetto unitario – di un edificio avente le seguenti caratteristiche:

- SUL non superiore a 800 mq;
- utilizzazioni compatibili: attività produttive a carattere diffuso; è ammessa l'utilizzazione residenziale ai piani superiori dell'edificio.

In sede di convenzione urbanistica, l'Amministrazione comunale può concordare con il soggetto attuatore impegni ulteriori o alternativi rispetto alla realizzazione delle opere indicate nella scheda.

Accolta

Non accolta

Parzialmente accolta

N: 142

Nome: Bongiani Francesco

Ubicazione: via del Piave, 40-42-46

Articolazione RU: Edifici Storici

Gruppo di appartenenza: 8. Edifici Storici
Modifiche Normative

Utoe: Sesto

Sintesi contenuto:

Capannone ad uso laboratorio posto in seconda schiera tra via Matteotti e via Piave, edificato in aderenza con altri edifici circostanti con accesso dal numero civico 42 di via Piave, classificato come [P] Unità edilizie recenti. Il nucleo in oggetto è caratterizzato da una commistione di edifici a uso residenziale e produttivo; quest'ultima funzione è dismessa.

Richiesta:

1. Modifica dell'art. 29 in particolare:

a) del comma 1 per consentire interventi che possano:

- modificare la sagoma attuale dell'edificio per garantire *"scelte compositive che meglio si relazionano con il contesto territoriale ed ambientale in cui vanno ad inserirsi"* di cui al comma 2 ;
- prevedere interventi di demolizione parziale da effettuarsi con la ristrutturazione edilizia in analogia alle aree urbane recenti;

b) del comma 7 con aumento dell'indice per porzioni dell'edificio poste in seconda schiera di almeno 0,6 mq/mq escludendo il parametro del rapporto di copertura mantenendo esclusivamente il rapporto di permeabilità. In alternativa elevare il rapporto di copertura al 50%;

2. consentire la possibilità di realizzare terrazze a tasca rivolte sul fronte tergale anche per gli edifici storici purché non vincolati (ex D.Lgs. 490/99); in caso di conferma del divieto esplicitare se questo interessa unicamente i fabbricati storici o se si estende anche agli altri edifici posti in aree urbane storiche.

Proposta controdeduzione:

1. NON ACCOLTA, si confermano le scelte del R.U. che vuole limitare tali trasformazioni in aree storiche. In particolare si conferma la differenziazione di indice per gli edifici in prima e seconda schiera allo scopo di diradare l'eccessiva densità interna agli isolati, principio generale dello strumento urbanistico.

2. PARZIALMENTE ACCOLTA, nei limiti delle modifiche all'art. 29 e all'art.6 dell'Appendice 2.

Accolta

☐

Non accolta

☐

Parzialmente accolta

☒ X

N: 143

Nome: Associazione Centole

Ubicazione:

Articolazione RU:

Aree collinari a prevalente
naturalità

Gruppo di appartenenza: 6. Normative

Utoe:

Cercina - Morello

Sintesi contenuto:

Si chiede la possibilità di ricostruire il rudere esistente, con modifica della destinazione d'uso a civile abitazione, mantenendo comunque spazi per gestione del fondo, in considerazione della scarsa consistenza del terreno agricolo.

Richiesta:

1. possibilità di avvalersi pienamente delle possibilità previste dall'art. 5 Norme generali;
2. possibilità di ricostruire il fabbricato con destinazione a residenza lasciando disponibili, con destinazione agricola, i locali sufficienti per gestione dei terreni.

Proposta controdeduzione:

1. NON PERTINENTE. In sede di controdeduzione non è possibile verificare le reali possibilità di interventi urbanistico-edilizi-territoriali. Si rileva comunque che il riferimento all'art. 5 appare inadeguato, in quanto l'edificio ricade in area boscata e quindi soggetta alle disposizioni dell'art. 6.
2. NON ACCOLTA per le seguenti motivazioni.
La proposta è in contrasto con il principio generale dello Statuto dei luoghi del Piano Strutturale di non incrementare il numero di unità immobiliari residenziali, nelle aree ad elevata naturalità.
Le stesse richieste potranno essere oggetto di valutazione in sede di una prossima revisione del Piano Strutturale.

Accolta

☐

Non accolta

☒

Parzialmente accolta

☐

N: 144

Nome: Galantini e Bernardini

Ubicazione: SESTO FIORENTINO

Articolazione RU: AT 72

Gruppo di appartenenza: 5. Edilizia residenziale sociale

Utoe: SESTO

Sintesi contenuto:

Lamenta l'urbanizzazione dell'area, oggi occupata da un'oliveta con alberature secolari, e l'impatto delle opere previste nel giardino pubblico di via Caduti nei Lager, evidenziando:

- la cementificazione di aree già destinate a verde pubblico attrezzato e naturale;
- l'effettuazione di un intervento in un'area soggetta a vincolo paesaggistico che andrebbe considerata come una permanenza storica da mantenere.

Si ritiene altresì preferibile destinare l'area a usi collegati all'edificio per il culto, adiacente all'ambito. Si contesta l'utilità degli interventi ERS, ritenendo preferibile "un'oculata operazione di controllo e di agevolazione sugli affitti". Contesta la fattibilità tecnico-economica degli interventi.

Richiesta:

1. Di eliminare le previsioni di edilizia residenziale, privata e pubblica;
2. Di raggiungere gli obiettivi sociali prefissati attuando il recupero e riuso di volumi esistenti, destinando parte della volumetria a ERS.

Proposta controdeduzione:

PARZIALMENTE ACCOLTA, nei termini seguenti.

L'intervento riguarda un'area con vincolo di destinazione pubblica apposto molti anni fa, che l'Amministrazione comunale non ha ritenuto di reiterare ulteriormente. In alternativa all'ipotetico ampliamento della struttura religiosa, che sarebbe a carico del Comune, si è preferito temperare le esigenze pubbliche e private, prevedendo la trasformazione dell'area, con la cessione gratuita al Comune e la realizzazione a spese del privato di una piazza alberata.

Ciò premesso, con riferimento alle richieste formulate:

1. NON ACCOLTA. Si conferma la trasformazione dell'area. In accoglimento di altra osservazione (n. 84) è precisato l'obbligo di reimpiantare le alberature rimosse;
2. ACCOLTA. in accoglimento di altra osservazione si è previsto di estendere la disciplina relativa all'ERS agli interventi di trasformazione degli edifici produttivi.

Accolta

☐

Non accolta

☐

Parzialmente accolta

☒

N: 145

Nome: Rombai (Italia nostra onlus)

Ubicazione: SESTO FIORENTINO

Articolazione RU: ERS 1 – ERS 2

Gruppo di appartenenza: 5. Edilizia residenziale sociale

Utoe: SESTO

Sintesi contenuto:

Si contestano gli interventi di ERS a Querceto, per ragioni paesaggistico-ambientali, tenuto conto del vincolo paesaggistico, del rischio idraulico e della presenza di ulivi secolari tali da configurare le due aree come invarianti strutturali. Propone, in alternativa, di favorire il recupero o di prevedere la localizzazione degli interventi ERS all'Osmannoro.

Richiesta:

1. Eliminare le previsioni di ERS a Querceto
2. Individuare, in alternativa, il recupero di volumi esistenti e degradati, oppure l'utilizzo di altri terreni di proprietà pubblica o privata.

Proposta controdeduzione:

PARZIALMENTE ACCOLTA, nei termini seguenti.

Contrariamente a quanto sostenuto, l'intervento previsto nel RU adottato non comporta un impatto paesaggistico-ambientale rilevante, essendo di dimensioni contenute ed essendo collocato in un'area urbanizzata dagli anni settanta – anche attraverso piani di edilizia economica e popolare. L'approfondimento degli studi idraulici ha confermato l'insussistenza di pericolosità idraulica. Non risultano ulivi secolari tali da configurare le due aree come invarianti strutturali e, in ogni caso, gli interventi interessano una frazione limitata delle aree verdi, senza prevedere l'espanto di alberi di pregio, fermo restando l'obbligo di reimpiantare le alberature rimosse. La collocazione di residenze all'Osmannoro – all'interno di un'area industriale-commerciale lontana dai servizi pubblici – produrrebbe una ghettizzazione delle residenze sociali, conflitti tra funzioni tra loro non compatibili ed è in contrasto con il piano strutturale.

La previsione di un'offerta di alloggi destinati all'edilizia residenziale sociale costituisce un elemento fondante del secondo RU che ha anticipato le proposte di riforma della legge urbanistica regionale. Si conferma questa scelta anche in sede di approvazione; tuttavia, tenendo conto della contrarietà espressa da molti cittadini, sono individuate altre aree, dove effettuare interventi analoghi, in sostituzione di quelli previsti a Querceto. In particolare:

- si elimina la previsione relativa all'ambito di Via Venezia;
- si modifica la previsione relativa all'ambito di Piazza Bologna, collocando l'edificio in altra area affacciata sulla piazza e riducendo la SUL a 900 mq e l'altezza massima a 2 piani.

Inoltre, in accoglimento di altra osservazione, la disciplina dell'ERS è stata estesa agli interventi di trasformazione degli edifici produttivi.

Accolta

☐

Non accolta

☐

Parzialmente accolta

☒

N: 146

Nome: Società immobiliare Maccione S.p.a.

Ubicazione: Via Lucchese

Articolazione RU: Aree urbane non consolidate

Gruppo di appartenenza: 4. Nuovi AT

Utoe: Osmannoro

Sintesi contenuto:

Si richiamano le proposte formulate in precedenza e, in particolare, nell'istanza presentata a seguito dell'avviso pubblico del 2012, lamentando l'inclusione dell'area di proprietà fra le aree urbane non consolidate da "mantenere". Si rileva, altresì, l'apposizione di un vincolo espropriativo su una porzione dell'area di proprietà, finalizzato alla realizzazione di una rotatoria su via Ponte all'Asse.

Richiesta:

Classificazione dell'area di proprietà fra le aree urbane non consolidate da trasformare, con destinazione produttiva in senso stretto e/o per attività commerciali in medie strutture di vendita per complessivi 20.000 mq di SUL, con realizzazione a carico del soggetto attuatore della rotatoria lungo via Ponte all'Asse.

Proposta controdeduzione:

NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni.

Tenuto conto della presenza di numerosi vincoli ambientali e infrastrutturali che hanno reso problematica l'attuazione delle previsioni pre-vigenti, decadute ai sensi dell'art. 55 della l.r. 1/2005, è stato stabilito all'area urbana "Osmannoro sud" un assetto differente, sulla base delle seguenti considerazioni:

- a seguito della forte contrazione della domanda dovuta alla crisi economica in atto, si è deciso di contenere l'offerta di spazi per attività produttive, attraverso un'attuazione progressiva degli interventi ipotizzati dal PS; di conseguenza è stata ridotta la volumetria complessiva;
- vista l'impossibilità tecnico-economica di programmare, nel breve periodo, consistenti interventi di adeguamento delle infrastrutture viarie (nuova strada Lucchese, nuovo innesto sull'autostrada A1), è stato escluso l'insediamento di funzioni attrattive di traffico (commerciali, di spettacolo);
- è stata attribuita priorità all'attuazione di previsioni che interessano l'area già parzialmente urbanizzata, in coerenza con quanto sancito all'articolo 3 della legge regionale 1/2005;
- sono state ridefinite, secondo un criterio di giusta proporzionalità, le opere di urbanizzazione e di mitigazione degli effetti ambientali a carico degli interventi, condizionando comunque l'edificazione alla realizzazione delle infrastrutture.

Per le considerazioni sopra espresse, sono state ridotte le volumetrie da attuare con il secondo RU e, conseguentemente, le aree da urbanizzare. La scelta della porzione da urbanizzare è stata presa in base a motivazioni esclusivamente urbanistiche. In particolare è stato tenuto conto:

- dello stato di fatto (come ricordato, la porzione ovest è già interessata dall'edificazione);
- della contiguità con l'area "ex Longinotti" (anch'essa in trasformazione), rendendo possibile la connessione diretta tra i due insediamenti e il miglioramento dell'accessibilità tramite il nuovo ponte previsto sul canale Gavina, da realizzare a carico dei soggetti attuatori delle trasformazioni previste a Osmannoro sud.;
- delle condizioni di fattibilità legate alla pericolosità idraulica, più favorevoli nel comparto ovest;
- della possibilità di riservare l'intera porzione est all'insediamento futuro di attività manifatturiere, logistiche, commerciali e di spettacolo (ipotizzate dal piano strutturale), che – per potersi insediare – richiedono un grande spazio unitario.

Per tali ragioni si è ritenuto opportuno escludere trasformazioni urbanistiche nella porzione est dell'area urbana non consolidata, all'interno della quale ricade l'area in questione. Conseguente, la realizzazione della rotatoria avviene con le ordinarie procedure stabilite per le opere pubbliche.

Accolta

☐

Non accolta

X

Parzialmente accolta

☐

N: 147

Nome: Palmieri Gian Luca
Società immobiliare Maccione S.p.a.

Ubicazione: Via Lucchese

Articolazione RU: Aree urbane non consolidate
da trasformare
- AUNC IVa e IVb

Gruppo di appartenenza: 2. Modifica AUNC

Utoe: Osmannoro

Sintesi contenuto:

I proponenti hanno già presentato proposte di assetto dell'area, sia con il primo RU sia in seguito all'avviso pubblico del 2012. Evidenziano alcune criticità per l'attuazione del proprio programma imprenditoriale e la scarsa capacità edificatoria assegnata all'area a sud oggetto di nuova edificazione. Ritengono/dichiarano di poter contribuire al sistema ambientale con la cessione di aree verdi in prossimità degli Stagni di Gaine.

Richiesta:

1. Stralciare dal comparto gli edifici e le loro pertinenze, per intervenire con titolo abilitativo diretto mediante opere di ristrutturazione edilizia, con o senza cambio di destinazione d'uso;
2. Traslare la viabilità di raccordo con la via Lucchese sul lato occidentale, per portarla a confine con l'area interessata dalla richiesta di cui al punto precedente;
3. Eliminare la previsione di strada orientata nord-sud;
4. Unificare il comparto IV.a e IV.b – escluse le aree interessate dalla richiesta di cui al punto 1, ammettendo le seguenti trasformazioni: possibilità di nuova edificazione fino ad un massimo di 60.000 mq di SUL, destinata ad attività produttive in senso stretto; individuazione all'interno del comparto degli standard pubblici; modifica del tracciato della viabilità di raccordo con la via Lucchese, da nord a sud sul lato occidentale, con accessibilità dalla rotonda esistente sulla via Lucchese al limite nord-ovest dell'area; eliminazione dell'area a verde pubblico a sud, prevedendo in alternativa la cessione di circa 10 ha sotto il fosso Gavina così da collegare le fasce di verde lungo il canale delle acque basse e gli Stagni di Gaine.
5. Modificare l'allineamento del limite del comparto attraverso lo spostamento del confine est in maniera tale da non coinvolgere altre proprietà.

Proposta controdeduzione:

NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni.

Le richieste, nel loro complesso, sono in contrasto con l'impostazione del piano adottato.

In particolare:

1. La scheda relativa all'AUNC IV.a del piano adottato già prevede la possibilità di interventi di ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti, con o senza cambio di destinazione d'uso, nelle more della formazione del Piano Attuativo.
2. La posizione della viabilità è funzionale all'assetto complessivo dell'area. Mediante piano attuativo può essere proposta una soluzione differente, a condizione che sia migliorativa sotto il profilo della funzionalità;
3. Il tratto della strada nord-sud considerato come viabilità pubblica è essenziale per assicurare la distribuzione interna e il raccordo con l'area ex Longinotti. La prosecuzione verso sud (all'interno dell'ambito IV.b) è facoltativa, ferma restando la necessità di riservare un corridoio infrastrutturale libero, per non inibire la realizzazione degli adeguamenti della viabilità ipotizzati dal PS.
4. La SUL proposta appare eccessiva. Tenuto conto della presenza di numerosi vincoli ambientali e infrastrutturali che hanno reso problematica l'attuazione delle previsioni pre-vigenti, decadute ai sensi dell'art. 55 della l.r. 1/2005, è stato stabilito alle aree urbane "Osmannoro sud" un assetto differente, sulla

base delle seguenti considerazioni:

- a seguito della forte contrazione della domanda dovuta alla crisi economica in atto, si è deciso di contenere l'offerta di spazi per attività produttive, attraverso un'attuazione progressiva degli interventi ipotizzati dal PS; di conseguenza è stata ridotta la volumetria complessiva;
- vista l'impossibilità tecnico-economica di programmare, nel breve periodo, consistenti interventi di adeguamento delle infrastrutture viarie (nuova strada Lucchese, nuovo innesto sull'autostrada A1), è stato escluso l'insediamento di funzioni attrattrici di traffico (commerciali, di spettacolo);
- è stata attribuita priorità all'attuazione di previsioni che interessano l'area già parzialmente urbanizzata, in coerenza con quanto sancito all'articolo 3 della legge regionale 1/2005.

Per quanto riguarda le altre proposte: la scheda già prevede il reperimento degli standard urbanistici all'interno dell'ambito; lo spostamento della viabilità sul lato occidentale è in contrasto con lo schema di assetto viario prefigurato dal PS e fatto proprio dal RU e, inoltre, il riferimento ad una rotatoria esistente su via Lucchese è errato (la rotatoria è ubicata più a est); l'area a verde di cui si chiede la eliminazione garantisce il varco di collegamento con gli stagni di Gaine; le aree di cui si propone la cessione sono esterne al comparto e all'AUNC individuata dal Piano Strutturale e non possono essere considerate come "verde pubblico".

5. La ripermetrazione sull'esclusiva proprietà del richiedente non consente la realizzazione degli interventi previsti dal RU.

Si precisa inoltre che le previsioni relative all'AUNC in questione vengono comunque modificate in parziale accoglimento del parere della Provincia di Firenze relativo allo Studio finalizzato alla valutazione di incidenza.

Accolta

☐

Non accolta

X

Parzialmente accolta

☐

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

L'Unità edilizia è classificata [M] *Elemento edilizio aggiunto rurale*. Nella "Variante al PRG per le zone agricole-collinari" nell'elenco delle "Costruzioni esistenti nelle zone agricole collinari" l'immobile veniva classificato (scheda 5/35) come "Casetta di abitazione – Valore architettonico e ambientale nullo". Ad oggi si presenta come una "villetta di civile abitazione" a seguito di interventi edilizi realizzati e per i quali è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n.98/431 del 22.05.1998 per cambio di destinazione da rurale a civile abitazione.

Richiesta:

1. una nuova classificazione per unità edilizie analoghe a quella della richiesta che consenta interventi non solo di ristrutturazione edilizia ma anche modesti ampliamenti o parziali sopraelevazioni;
- 2 in subordine, modifica della classificazione, per consentire interventi di ampliamento o parziale sopraelevazione.

Proposta controdeduzione:

PARZIALMENTE ACCOLTA, nei termini seguenti.

L'edificio, anche se trasformato, rientra tra le unità edilizie storiche individuate dal Piano strutturale, sulla base del precedente PRG. Per tali edifici, nel caso in cui abbiano subito interventi che non rendono più riconoscibili gli elementi caratterizzanti il tipo originario, così come indicati nella descrizione, sono ammessi – ai sensi dell'articolo 1 dell'Appendice 2, interventi volti a consolidare l'assetto risultante dalle trasformazioni intervenute, oppure a introdurre ulteriori trasformazioni, purché non comportino variazioni degli elementi originari riconoscibili e ancora sussistenti. Si ritiene possibile integrare la disposizione in questione, specificando che tali interventi comprendono la ristrutturazione edilizia R1 e R2 prevedendo in tal caso che il riconoscimento della non sussistenza degli elementi caratterizzanti passi attraverso un atto dell'amministrazione.

Accolta ☐

Non accolta ☐

Parzialmente accolta ☒

N:	149	Nome:	Massimo Sabatini ed altri tecnici
Ubicazione:	Montorsoli	Articolazione RU:	Aree ubrane recenti – AT 69
Gruppo di appartenenza:	3. Modifica AT	Utoe:	Collina

Sintesi contenuto:

Pur condividendo gli obiettivi della trasformazione indicati dalla scheda AT 69, si evidenzia che la riduzione della SUL realizzabile rispetto al primo RU, pari al 19% (da 1.600 mq a 1.300 mq), incide sulla fattibilità economica dell'intervento e non trova giustificazione sulla base degli indici di edificazione presenti nella zona. Grava inoltre sulla fattibilità economica dell'intervento l'obbligo di realizzazione di un depuratore per 100 persone.

Alcuni parametri definiti dalla scheda sono ritenuti eccessivamente rigidi e pertanto da modificare, in particolare l'altezza massima, il numero di piani abitabili e le tipologie edilizie previste.

La dimensione del depuratore da realizzare, calibrata per 100 persone, è ritenuta eccessiva, poiché con l'intervento si potranno insediare non più di 48 abitanti, nell'ipotesi che sia ripristinata l'edificabilità di 1.600 mq di SUL.

Richiesta:

1. ripristinare la previsione di 1600 mq di SUL del precedente Regolamento Urbanistico, in luogo di 1.300 mq previsti dalla scheda adottata;
2. modificare i parametri della scheda AT69:
 - 2a. innalzando l'altezza massima, da 6m a 6,5 m.
 - 2b. incrementando i piani abitabili, anche parzialmente, da 1 a 2;
 - 2c. consentendo la tipologia a schiera, in aggiunta a quelle previste, unifamiliari e bifamiliari;
3. modificare il dimensionamento del depuratore, riducendolo dai 100 abitanti equivalenti previsti al numero di abitanti insediabile in relazione all'area di trasformazione;
4. esplicitare che non vi sono obblighi rispetto a quanto normato dall'art. 63ter sull'edilizia residenziale sociale e convenzionata.

Proposta controdeduzione:

PARZIALMENTE ACCOLTA, nei termini seguenti.

L'intervento, previsto dal precedente RU e confermato nel nuovo piano, è volto al completamento dell'edificato nel centro abitato di Montorsoli, in un'area interessata per la quasi totalità da una lottizzazione non completata. È caratterizzato da una densità edilizia contenuta tale da consentire esclusivamente la costruzione di edifici mono e bi-familiari, di altezza massima pari a due piani, analoghi a quelli circostanti.

Tenuto conto delle indicazioni della Regione Toscana, formulate in un contributo riguardante la variante 2011 al Piano strutturale, trasmesso il 23.02.2012.:

- sono state ridotte la SUL massima (da 1.600 a 1.300 mq) e l'altezza massima delle costruzioni (da 7,5 m a 6 m), per assicurare un migliore inserimento delle nuove costruzioni nel contesto, ed è stata prescritta la tipologia a "case unifamiliari e bifamiliari" per omogeneità con gli edifici circostanti;
 - l'intervento è stato subordinato alla formazione di un piano attuativo, come richiesto dal contributo regionale;
 - è stato introdotto l'obbligo di mantenere a verde privato tutte le aree che, per caratteri morfologici, risultano non idonee all'edificazione, se non con una profonda alterazione dello stato dei luoghi; in applicazione dell'art. 60 della Lr. 1/2005, la capacità edificatoria è comunque perequata all'interno dell'ambito di trasformazione.
 -
1. NON ACCOLTA, per le motivazioni indicate in precedenza.
 - 2a. NON ACCOLTA, per le ragioni sopra indicate.
 - 2b. ACCOLTA, con modifica della scheda AT 69.
 - 2c. NON ACCOLTA, per le motivazioni indicate in precedenza.
 3. NON ACCOLTA, con conferma del contenuto della scheda AT 69, per le seguenti motivazioni.

La previsione di realizzazione e gestione, a carico dei soggetti attuatori, di un depuratore per almeno 100 persone costituisce un beneficio necessario per colmare una parte del fabbisogno dell'abitato circostante. Si evidenzia che gli oneri a carico delle trasformazioni, per principio generale, non sono riferiti solo alle opere di urbanizzazione strettamente necessarie all'insediamento da realizzare, ma devono contribuire – proporzionalmente all'entità delle trasformazioni – al soddisfacimento dei fabbisogni generali.

4. Non accolta, per le seguenti motivazioni.

Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica previsti dal secondo RU contribuiscono alla dotazione di alloggi sociali, in proporzione all'entità delle trasformazioni. Riconoscendo la particolarità del comparto caratterizzato da un basso indice di utilizzazione, si ritiene opportuno rapportare la quantità di aree da cedere per l'ERS alla quantità di SUL realizzabile e non alla superficie fondiaria, per garantire la necessaria proporzionalità del contributo.

Si modifica la scheda riguardante l'ambito AT 69 dell'Appendice 1.

Accolta

☐

Non accolta

☐

Parzialmente accolta

x

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

Si chiede una diversa classificazione dell'edificio di proprietà, destinato a deposito dell'Archivio di Stato di Firenze, in seguito ad una variante al PRG del 1980 conseguente ad un accordo proprietà-Comune-Ministero; si evidenzia che il Ministero dei Beni Culturali non ha rinnovato il contratto di affitto e quindi cesserà tale utilizzazione.

Richiesta:

Eliminare sull'edificio principale la classificazione ad attrezzature di interesse comune [AC], assoggettandolo l'edificio alle sole prescrizioni di cui all'art. 33 Norme generali e all'art. 19 Appendice 2.

Proposta controdeduzione:

ACCOLTA, con le seguenti specificazioni.

Si elimina la destinazione ad attrezzature collettive sull'edificio storico e si provvede alla rettifica dell'ambito di trasformazione – scheda AT 5c, in modo da garantire comunque l'accesso alla parte restante di attrezzatura collettiva, già dotata di accesso autonomo da via G. Bruno.

Si corregge la classificazione della pertinenza della proprietà limitrofa, erroneamente inclusa nell'attrezzatura di interesse comune, e si classificano gli elementi aggiunti all'edificio storico.

Si modifica in tal senso la tavola 1 foglio 7.

Accolta

☒

Non accolta

☐

Parzialmente accolta

☐

N:	<input type="text" value="151"/>	Nome:	<input type="text" value="Fratelli Meozzi sas"/>
Ubicazione:	<input type="text" value="via Calamandrei"/>	Articolazione RU:	<input type="text"/>
Gruppo di appartenenza:	<input type="text" value="6. Normative"/>	Utoe:	<input type="text" value="varie"/>

Sintesi contenuto:

SI chiede la modifica delle disposizioni relative al divieto di cambio di destinazione d'uso a residenziale al piano terra, in relazione agli immobili senza rapporto con il fronte strada.

Richiesta:

Modificare le disposizioni delle Norme generali, consentendo il cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale a piano terra delle unità immobiliari dislocate al piano terra di complessi ad impianto singolare senza alcun rapporto con il fronte strada, eventualmente non associandola al frazionamento.

Proposta controdeduzione:

PARZIALMENTE ACCOLTA nei termini seguenti.

La finalità delle disposizioni è di non favorire cessazioni di attività economiche, anche per mantenere la vitalità della città. Coerentemente con tale obiettivo, si ritiene possibile non applicare il divieto di cambio d'uso alle unità immobiliari localizzate all'interno delle corti e degli isolati, facenti parti di edifici isolati nel lotto, o comunque prive di un rapporto diretto con il fronte stradale, poiché difficilmente suscettibili di ospitare una pluralità di usi tra cui quello commerciale/direzionale. A tal fine si specifica che non rileva ai fini della norma e del rapporto diretto con il fronte la presenza di un modesto spazio scoperto pertinenziale sul fronte stradale.

Si modificano in tal senso le disposizioni dell'art. 64 Norme generali.

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

N:	152	Nome:	Ufficio di Piano
Ubicazione:	varie	Articolazione RU:	varie
Gruppo di appartenenza:	1. Istituzionali	Utoe:	Sesto

Sintesi contenuto:

Modifiche normative e cartografiche finalizzate a correggere errori materiali e/o inesattezze e ad introdurre modifiche o integrazioni utili a rendere più esplicite e chiare le previsioni dello strumento urbanistico. Apportare correzioni formali e rettifiche a refusi o errori materiali, inesattezze nell'uso dei termini, variazioni al perimetro dei sub sistemi e altri elementi portandoli a coincidenza di elementi di suddivisione reale.

Richiesta:

1. Norme – Disposizioni generali

- modifiche per assicurare piena collimazione tra i contenuti delle varianti al primo RU approvate dal Consiglio comunale e le disposizioni del secondo RU, in particolare per le aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico (art. 42) e agli interventi connessi alla realizzazione della pista ciclopedonale della Piana (art. 12)
- specificare all'art. 3bis le modalità di attuazione e di variazione dei progetti unitari approvati in base al primo RU, e la prevalenza delle prescrizioni dello studio geologico di supporto al 2 RU anche sui progetti approvati o in corso di approvazione;

2. Norme – Gestione degli insediamenti esistenti

- art. 5 - specificare i riferimenti agli "edifici censiti nel catasto rurale";
- art. 16 - specificare le possibilità di sopraelevazione sugli edifici a 1 piano;
- art. 16 - riferire alla gronda l'altezza massima da rispettare nelle sopraelevazioni;
- art. 18 - uniformare le disposizioni riguardanti gli spazi scoperti, alle utilizzazioni e agli interventi pertinenziali riguardanti le aree urbane recenti e i relativi lotti liberi, le aree produttive e i relativi lotti liberi, le aree a impianto singolare, i complessi produttivi da mantenere e trasformare;
- art. 27 – limitare alle sole UTOE di collina il divieto di realizzare distributori di carburante nelle aree vincolate come beni paesaggistici;
- art. 28 - specificare le condizioni per l'asfaltatura delle strade pubbliche e per l'installazione di chioschi, nonché la natura dei manufatti leggeri di chiusura delle strade vicinali;
- art. 33bis - precisare gli obblighi di cessione del percorso lungo via Pellico- delle Forbici;
- art. 42 - integrare l'elenco per comprendere le aree "Ag-cir" destinate allo svolgimento di spettacoli viaggianti;

3. Norme – Disciplina delle trasformazioni

- art. 65 – esplicitare la portata del comma 1 in relazione alle disposizioni del codice dei contratti pubblici Dlgs 163/2006);

4. Norme – Raccordo RU/PGTU

- armonizzare le definizioni della tabella contenuta all'articolo 64 con la classificazione viaria del PGTU, recepita nella tavola 1-S;
- specificare la procedura relativa agli studi di impatto sul traffico e ai parcheggi di relazione contenuta all'articolo 64, riferita alla classificazione viaria del PGTU, recepita nella tavola 1-S;
- specificare i casi di applicazione del divieto di mutamento d'uso dei piani terra lungo la viabilità in relazione a: locali con affaccio diretto sul fronte strada, con ingresso da passi carrabili, e simili e con riferimento alla gamma di utilizzazioni compatibili dell'articolo 74;

5. Norme – Raccordo RU/Piano alienazioni e valorizzazioni

- chiarire i rapporti tra le disposizioni specifiche relative agli immobili compresi nella variante "Piano delle alienazioni e valorizzazioni 2013-2015" (variante specifica in anticipazione delle scelte del 2° RU) e le disposizioni di carattere generale;

6. Norme – Strumenti innovativi (ERS, APEA, Edilizia produttiva sociale)

- specificare e integrare le definizioni contenute all'articolo 63ter relative all'ERS e all'edilizia convenzionata, al fine di una migliore corrispondenza con le categorie previste dalle leggi e dai programmi, nazionali e regionali, di finanziamento dell'edilizia pubblica;
- specificare e, dove necessario, correggere la disciplina dell'articolo 63ter che prevede obblighi di cessione di aree o immobili da destinare alla realizzazione degli interventi ERS (commi 6, 7 e 8).

7. Norme – Raccordo RU/RE

- integrare l'articolo 70 – *Progetto urbanistico convenzionato*;
- armonizzare l'articolo 72 – *Parametri urbanistici* e l'articolo 73 – *Termini edilizi* con le definizioni stabilite dal regolamento di attuazione della legge regionale 1/2005.
- introdurre, all'articolo 74 – *Utilizzazioni compatibili*, le specificazioni e correzioni necessarie per garantire la massima coerenza possibile con le classificazioni delle attività produttive contenute nelle leggi regionali di settore, con particolare riferimento alla disciplina sul commercio e sulle attività ricettive;
- integrare l'articolo 75 – *Interventi di ristrutturazione edilizia*, sostituzione edilizia e recupero dei sottotetti, alla luce dei nuovi dispositivi legislativi nazionali e della necessità di disciplinare gli interventi di demolizione parziale degli edifici esistenti, senza ricostruzione dei volumi;
- eliminare il riferimento alle distanze dai confini.

8. Norme – Raccordo RU/VAS

- recepire nel Titolo 7 e nelle schede dell'Appendice 1 eventuali prescrizioni e direttive derivanti dal procedimento di VAS e dal recepimento dei pareri
- specificare i criteri per l'installazione del fotovoltaico a terra e negli edifici storici (vietandone l'installazione nei giardini e parchi storici e nelle altre risorse di interesse storico e naturalistico), precisando i rimandi con l'art. 31, c.3-4 e sostituendo l'obbligo di ricorso al fotovoltaico con l'obbligo di ricorso a fonti rinnovabili così come definite nel Dlgs 28/2011;

9. Norme – Raccordo RU/Studio geologico

- introdurre nelle norme del Titolo 6 e nelle schede dell'Appendice 1 correzioni e specificazioni con particolare riferimento alle classi di fattibilità geologica e idraulica, in recepimento delle prescrizioni e direttive degli studi geologico-idraulici e delle indicazioni della Conferenza di servizi con Genio Civile e Autorità di bacino Arno;

10. Appendice 1

- definire in modo univoco lo strumento di attuazione eliminando il riferimento agli accordi procedurali, comunque possibili ai sensi di legge;
- esplicitare nelle schede gli ulteriori obblighi che derivano dall'applicazione delle disposizioni dell'art. 63bis, 63ter e dalle condizioni di pericolosità idraulica
- modificare il perimetro dell'ambito VI, per escludere dalle trasformazioni i due edifici residenziali lungo via Gramsci, inseriti per mero errore
- rettificare la quantità di produttivo in senso stretto nell'AUNC Va nei limiti della SUL esistente.

11. Tavola 1

- correggere gli errori materiali
- portare a coincidenza il limite delle attrezzature pubbliche e della viabilità con quello desumibile dai progetti definitivi di opere pubbliche approvati
- introdurre le modifiche conseguenti alle variazioni del programma delle opere pubbliche;

12. Tavola 2

Correggere la classificazione storica di un edificio in via di Castello, così come desumibile da una verifica puntuale delle caratteristiche tipologiche e dell'epoca di realizzazione degli edifici

13. Relazione

Esplicitare i criteri in base ai quali sono state distinte le aree da trasformare e le aree da mantenere nel caso di trasformazione parziale delle AUNC

14. Elaborati del quadro conoscitivo

- aggiornare e integrare le tavole relative ai vincoli
- integrare il quadro conoscitivo con la schedatura delle siepi predisposta dal WWF.

Proposta controdeduzione:

ACCOLTA, in modo da correggere errori materiali e/o inesattezze e specificare e/o migliorare l’attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico.

Accolta

☒

Non accolta

☐

Parzialmente accolta

☐

N: 153

Nome: Castellani Giovanni e Masi Raffaello

Ubicazione: Via G. Bruno

Articolazione RU: Aree urbane recenti AT 5b

Gruppo di appartenenza: 3. Modifica AT

Utoe: Sesto

Sintesi contenuto:

La proposta di modifica dell'ambito è finalizzata migliorare le condizioni di convenienza economica degli interventi previsti nell'ambito AT 5b.

Richiesta:

1. Riperimetrazione dell'ambito, escludendo l'immobile utilizzato da una carrozzeria e un manufatto ex agricolo, utilizzato a magazzino;
2. Riorganizzazione dell'ambito previa demolizione di alcuni manufatti lungo il torrente Gavine, con l'individuazione di un'area a verde pubblico e di un lotto privato ove realizzare 500mq di SUL;
3. Previsione di un'area di manovra, alla fine della traversa interna, per consentire l'accesso agli edifici esistenti e al lotto privato previsto.
4. In subordine, in caso di non accettazione delle richieste precedenti, si evidenzia che non esistono le condizioni per il mantenimento dell'ambito.

Proposta controdeduzione:

1.-2.-3. NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni

Le richieste contenute nell'osservazione compromettono l'obiettivo della riqualificazione urbanistica previsto dalla scheda AT 5b.

Inoltre, in merito alla pericolosità idraulica dovuta alle possibili esondazioni dei corsi d'acqua minori (Gavine, Rimaggio e canali di cinta, fosso Osmannoro), gli approfondimenti tecnici concordati nella conferenza di servizi hanno portato a definire uno scenario di pericolosità idraulica da cui risulta che per i previsti ambiti di trasformazione AT 5b e AT 67 non sono risolvibili le problematiche idrauliche. Di conseguenza gli stessi sono "non fattibili" e pertanto si procede allo stralcio delle relative previsioni.

4. ACCOLTA. Tenuto conto di quanto sopra indicato e preso atto delle valutazioni contenute nell'osservazione, nell'ipotesi di non accoglimento delle richieste, si procede allo stralcio della scheda AT 5b.

Accolta

☐

Non accolta

☐

Parzialmente accolta

☒

N: 154

Nome: Stefano Tossani

Ubicazione: Area Battilana

Articolazione RU:

Aree urbane non consolidate
AUNC IIa

Gruppo di appartenenza: 2. Modifica AUNC

Utoe:

Sesto

Sintesi contenuto:

La scheda adottata (10.100 mq di SUL) comporta una riduzione della capacità edificatoria privata, sia rispetto alla scheda del primo RU che prevedeva 14.500 mq di SUL, sia rispetto alla proposta avanzata in occasione dell'avviso pubblico, pari a 13.550mq di SUL, a favore di 3.000 mq di SUL destinati a edilizia residenziale sociale ERS. Questa scelta comporterebbe un danno per l'operatore privato, cui verrebbe a mancare il necessario equilibrio economico-finanziario per l'attuazione del programma già avviato e rallentato per gli scavi archeologici e per le operazioni di bonifica. Si evidenzia che gli standard urbanistici dell'area sono superiori ai minimi di legge e consentirebbero sia di mantenere la SUL del primo RU che quella proposta in sede di bando. Si dichiara la disponibilità, in caso di accoglimento dell'osservazione, a destinare una quota dell'edilizia convenzionata a formule abitative innovative quali: locazione fino a 8 anni, locazione con riscatto, "abito subito". Infine, si rileva che è stata aggiunta un'area (F. 48 p.IIa 531), non necessaria per gli obiettivi del piano. A causa della presenza di ben 9 comproprietari, tale inserimento potrebbe generare un contenzioso o rallentare l'attuazione del piano.

Richiesta:

1. Escludere dall'ambito di trasformazione l'area corrispondente alla particella F. 48 p.IIa 531;
2. Ripristinare la capacità edificatoria del primo RU, pari a 14.500 mq;
3. In subordine al punto precedente, attribuire una capacità edificatoria equivalente a quella proposta in occasione dell'avviso pubblico, pari a 13.550 mq di SUL, così ripartita:
 - Residenziale libera, fino al 50%;
 - Residenziale convenzionata, fino al 45% SUL;
 - Attività produttive a carattere diffuso, non meno del 5% SUL.

Proposta controdeduzione:

1. ACCOLTA, con riperimetrazione della scheda AUNC IIa, escludendo l'area indicata nell'osservazione.
2. NON ACCOLTA, con le precisazioni del punto successivo.
3. PARZIALMENTE ACCOLTA, con incremento di 1.500 mq di SUL da destinare ad edilizia convenzionata nelle formule abitative proposte (locazione fino a 8 anni, locazione con riscatto, "abito subito") e modifica del contenuto della scheda AUNC IIa. L'incremento della SUL per edilizia convenzionata è finalizzato a compensare, nell'ambito generale dell'AUNC II - Battilana, la quota di edilizia convenzionata eliminata dalla scheda AUNC IIb (oss. 62).

Accolta

☐

Non accolta

☐

Parzialmente accolta

X

Comune di Sesto Fiorentino
Provincia di Firenze

II° Regolamento Urbanistico
Adozione ex articolo 17, della Legge Regionale n. 1/2005
Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 18/04/2013

N:	155	Nome:	Stefano Tossani
Ubicazione:	Area Battilana	Articolazione RU:	Aree urbane non consolidate - AUNC IIa
Gruppo di appartenenza:	2. Modifica AUNC	Utoe:	Sesto

Sintesi contenuto:

Considerata la classificazione di pericolosità idraulica I4 indicata nella scheda, viene richiesto quanto segue.

Richiesta:

Rivisitazione degli studi idraulici, al fine di definire le corrette portate per i prefissati tempi di ritorno, con successiva verifica delle modalità di propagazione dei volumi esondabili.

Proposta controdeduzione:

ACCOLTA, nei seguenti termini.

L'implementazione degli studi idraulici e la chiusura della conferenza di servizi con gli enti competenti in materia costituiscono adempimenti preliminari alla definitiva approvazione del Regolamento Urbanistico. Gli approfondimenti eseguiti in base alle indicazioni emerse in sede di conferenza dei servizi hanno portato a una differente classificazione della pericolosità idraulica e, conseguentemente, della fattibilità degli interventi.

Accolta

☒

Non accolta

☐

☐

N: 156

Nome: UNICA srl

Ubicazione: via Scardassieri

Articolazione RU: AUNC IIa – via Scardassieri

Gruppo di appartenenza: 5. Edilizia residenziale sociale

Utoe: Sesto

Sintesi contenuto:

Si lamenta una disciplina dell'ERS più restrittiva di quella prevista dal DM 22.04.2008, escludendo la previsione di alloggi destinati alla locazione temporanea per 8 anni o altre formule di locazione a canone calmierato

Richiesta:

1. Modifica dell'art. 63 ter, comprendendo nell'edilizia residenziale sociale tutte le tipologie di intervento ammesse dalla normativa nazionale e, in particolare, dal DM 22.04.2008
2. Integrazione dell'art. 63 ter, precisando che è facoltà del soggetto attuatore, previo accordo con l'Amministrazione comunale, prescegliere – anziché la cessione gratuita dell'area – la realizzazione degli alloggi in locazione da parte del soggetto attuatore.

Proposta controdeduzione:

PARZIALMENTE ACCOLTA nei termini seguenti.

1. Anche in accoglimento di altre osservazioni attinenti il tema dell'ERS, si ritiene possibile distinguere gli interventi di edilizia residenziale sociale da realizzare su terreni di proprietà comunale da quelli di iniziativa privata. Per questi ultimi è possibile ammettere tutte le forme di residenza sociale riconosciute dalle leggi nazionali e regionali, compreso l'affitto-riscatto.
2. Si ritiene necessario subordinare le principali trasformazioni urbanistiche alla cessione di aree da destinare all'edilizia residenziale sociale, al fine di costituire una riserva di aree pubbliche sulle quali promuovere autonomamente tali interventi. Gli ambiti sono individuati nelle schede dell'appendice 1. Negli altri casi, è possibile introdurre la facoltà del soggetto attuatore – previo accordo con l'Amministrazione comunale – di destinare alla locazione permanente una quota degli alloggi da realizzare, in alternativa alla cessione.

Si modifica in tal senso l'art. 63 ter delle Norme generali.

Accolta

☐

Non accolta

☐

Parzialmente accolta

☒

N: 157

Nome: Bechi Paolo ed altri

Ubicazione: Via Mazzini

Articolazione RU: Aree urbane recenti AT2 c-e

Gruppo di appartenenza: 3. Modifica AT

Utoe: Sesto

Sintesi contenuto:

In alternativa al piano attuativo previsto dal RU, si formula una proposta congiunta di tre interventi diretti, corredata da elaborati tecnici (norme e tavole di progetto). Si propone di realizzare l'intervento in due fasi distinte, escludendo dalla trasformazione iniziale la porzione riguardante l'attuale carrozzeria, il cui proprietario non ha sottoscritto l'osservazione. La sistemazione della viabilità viene correlata alle fasi di intervento, procrastinando la realizzazione del prolungamento di via Saffi. Si propone di mantenere la viabilità in proprietà privata, assicurando l'uso pubblico ciclo-pedonale; i parcheggi lungo la strada rimarrebbero, di conseguenza, in uso ai proprietari degli edifici prospicienti.

Richiesta:

Premesso che la documentazione allegata non contiene esplicite richieste, sono comunque deducibili le seguenti proposte:

1. attuare mediante tre interventi diretti la scheda AT2c-e, anziché attraverso un piano attuativo;
2. modificare la soluzione progettuale proposta per la scheda AT2c-e, compresa l'ipotesi di non realizzazione del prolungamento di via Saffi e mantenimento dell'edificio della attuale carrozzeria;

Proposta controdeduzione:

NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni

Il piano attuativo è necessario per assicurare l'attuazione degli interventi prospettati nell'osservazione, anche per la mancata adesione della totalità dei proprietari rispetto alle ipotesi formulate. Attraverso il piano, sarà comunque possibile articolare l'intervento in fasi e in UMI, aventi tempi di realizzazione indipendenti, garantendo il raggiungimento degli obiettivi del RU sia per la sistemazione viaria, sia per la sostituzione degli edifici esistenti – garantendo l'ordinato completamento degli isolati.

Accolta

☐

Non accolta

☒

Parzialmente accolta

☐

Comune di Sesto Fiorentino
Provincia di Firenze

II° Regolamento Urbanistico

Adozione ex articolo 17, della Legge Regionale n. 1/2005
Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 18/04/2013

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

Si evidenzia che nel RU adottato è stata accolta la richiesta di eliminazione del parcheggio nella parte sud del lotto, ma è stata ridotta la SUL realizzabile, da 580 a 460 mq. Si ritiene che la riduzione della SUL realizzabile comprometta la fattibilità dell'intervento.

Richiesta:

Ristabilire la quantità di SUL prevista nel primo RU, pari a 580 mq di SUL.

Proposta controdeduzione:

ACCOLTA, con modifica del contenuto della scheda AT 8, incrementando la SUL realizzabile a 580 mq.

Accolta ☒

Non accolta ☐

Parzialmente accolta ☐

N:	<input type="text" value="159"/>	Nome:	<input type="text" value="Perone Fabio"/>
Ubicazione:	<input type="text"/>	Articolazione RU:	<input type="text"/>
Gruppo di appartenenza:	<input type="text" value="6. Normative"/>	Utoe:	<input type="text" value="varie"/>

Sintesi contenuto:

Modifica della definizione di SUL.

Richiesta:

1. integrazione dell'art. 72 Norme generali, specificando che i volumi di alloggiamento scale e/o ascensori per accedere alla copertura, emergenti dalla medesima, sono esclusi dal calcolo della SUL e del volume;
2. rettifica dell'art. 6 Appendice 2, includendo tra le tipologie tradizionali anche gli elementi in laterizio di tipo "marsigliese".

Proposta controdeduzione:

1. NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni.
Le disposizioni dell'art. 72 recepiscono le definizioni urbanistico-edilizie unificate contenute nel regolamento regionale 64/R/2013.
2. NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni.
Le tegole "marsigliesi" non rientrano tra le tipologie tradizionali, ad eccezione dei casi in cui siano utilizzate nelle coperture con volta a botte ribassata dei capannoni del secolo scorso.

Accolta	<input type="text"/>	Non accolta	<input checked="" type="text" value="X"/>	Parzialmente accolta	<input type="text"/>
---------	----------------------	-------------	-------------------------------------------	----------------------	----------------------

N:	160	Nome:	Cinelli Daniele
Ubicazione:	varie – zona Quinto basso – Via Pasolini	Articolazione RU:	varie
Gruppo di appartenenza:	9. Altro	Utoe:	Sesto

Sintesi contenuto:

Richiesta:

1. messa in sicurezza piste ciclabili;
2. miglioramento pista ciclabile lungo via Pasolini;
3. ampia valorizzazione tutte piste ciclabili, nuovi collegamenti pedo-ciclabili nord sud in lottizzazioni PL1-PL13;
4. via Pasolini lato sud: realizzazione strada bianca pedonale e alberature, attrezzare strade pedonali;
5. realizzazione di un'area a verde attrezzato fra via Pasolini e PL1-PL13;
6. realizzazione dei marciapiedi tra via della Pace e collegamenti con via Pasolini;
7. interrimento della strada Perfetti-Ricasoli nel tratto di via Pasolini da mantenere in quota terreno come strada di quartiere;
8. risoluzione del nodo viale XI Agosto - via delle Due Case, contattando a tal fine il Comune di Firenze;
9. inserimento dell'obbligo di alberature sempreverdi per ogni nuova strada non di quartiere;
10. inserimento dell'obbligo di impiantare 1 albero ogni 50 mq verde.
11. inserimento dell'obbligo di realizzare alberature ad alto fusto in ogni nuova area verde;
12. inserimento dell'obbligo di prevedere attrezzature ed elementi di arredo urbano;
13. incremento dei collegamenti pedonali "sempre protetti e illuminati" come da schema allegato;
14. coinvolgimento di COOP per realizzazione passerella pedo-ciclabile a scavalco via Pasolini;
15. destinazione dell'area tra via Petrosa e via dei Giunchi in parte a verde pubblico attrezzato ed in parte a CIR (attrezzature spettacoli viaggiatori);
16. richiesta di un ampio investimento pubblico privato area sud PL1, per :
 - a. riqualificare e collegare Polo Universitario con via Pasolini e PL1-PL13;
 - b. ampliare e collegare piste in essere e realizzazione lungo pista aeroporto e quartiere universitario; c. acquisire volumi ex caserma militare a sud PL1, cedere a privati i fabbricati e destinare area a ricettivo-ristorativo e ambienti a servizio Parco della Piana;
17. obbligo di apposizione delle barriere antirumore, lungo il lato ovest dell'aeroporto;
18. obbligo di rimozione della linea ad alta tensione, lungo via Pasolini;
19. via Bruschi: riqualificazione complessiva dell'area, con incremento dei percorsi pedonali, dei collegamenti ciclabili, previsione di un sottopasso a via Pasolini e realizzazione area verde;
20. via Ponchielli - via Bruschi: realizzazione dei collegamenti fra i quartieri di Quinto basso, a nord e sud della ferrovia;
21. valorizzazione delle aree archeologiche, creazione percorsi pedo-ciclabili;
22. valorizzazione delle aree verdi con proposte gestionali e sistemazione/arredo;
23. previsione di un collegamento pedonale e ciclabile;
24. previsione di un ampio parco, nell'area fra via Pasolini, aeroporto e Polo universitario;
25. previsione di ampie zone alberate "a temi" (ad. es. scritte visibili da monte o foto aeree) anche con contributo privati, etc...;
26. spostamento dell'area destinata a campo nomadi e recupero ambientale, con inserimento senza creazione ghetti;
27. creazione di collegamenti pedo-ciclabili nelle frazioni pedecollinari, mediante recupero e valorizzazione delle strade bianche;
28. definizione del parcheggio di via Giusti angolo via dei Mille e sistemazione degli accessi, compresa la strada "di cantiere" che dal parcheggio raggiunge via Donizetti;
29. creazione di percorsi pedo-ciclabili e ampi parcheggi a servizio delle aree verdi esistenti e del Parco della Piana;
30. sostegno alla realizzazione del parco di Quinto a sud della ferrovia, da collegare con Parco di Castello su Firenze;
31. divieto di ulteriori intersezioni a raso tra la Mezzana Perfetti-Ricasoli e le viabilità comunali esistenti;

32. nell'area PL1-PL13, realizzazione di schermature con dune antirumore con ampie e fitte alberature sempreverdi fra il nuovo edificato e la futura viabilità Mezzana Perfetti-Ricasoli;
33. realizzazione di ampi parcheggi in prossimità delle fermate autobus principali e di tutte le stazioni ferroviarie per promuovere l'uso e scambio di mezzi alternativi all'automobile;
34. riproposizione della previsione di una tramvia dall'aeroporto alla Piana, attraverso il Polo Universitario, fino a via Pasolini e prossimità del centro storico;
35. collegamento di tutte le stazioni e fermate autobus con piste ciclabili e comodi ed illuminati percorsi pedonali;
36. revisione della via Gramsci all'altezza del semaforo vicino all'Esselunga per evitare code e possibili disagi all'operatività della Misericordia di Quinto Basso;
37. sistemazione, riorganizzazione e ampliamento del parcheggio per autovetture in loc. Fonte ai Seppi;
38. inserimento della pianificazione della riqualificazione viaria e dei manti stradali e non solo del tappetino d'usura;
39. introduzione dell'obbligo di garantire ampia illuminazione pubblica nei raccordi in uscita all'autostrada per l'accesso e il raggiungimento del territorio comunale.

Proposta controdeduzione:

1. NON PERTINENTE. La richiesta non rientra nell'attività di pianificazione e programmazione del Regolamento Urbanistico.
2. NON PERTINENTE. La richiesta non rientra nell'attività di pianificazione e programmazione del Regolamento Urbanistico.
3. NON PERTINENTE. Le richieste non rientrano nell'attività di pianificazione e programmazione del Regolamento Urbanistico. Si rileva comunque che lo strumento urbanistico persegue l'obiettivo descritto.
4. NON PERTINENTE. Le richieste non rientrano nell'attività di pianificazione e programmazione del Regolamento Urbanistico. Si rileva tuttavia che a fianco del tracciato attuale della via Pasolini lo strumento urbanistico prevede un corridoio infrastrutturale.
5. NON PERTINENTE. Le richieste non rientrano nell'attività di pianificazione e programmazione del Regolamento Urbanistico. Si rileva tuttavia che nell'area indicata lo strumento urbanistico prevede un'area a verde pubblico.
6. NON PERTINENTE, la richiesta non rientra nell'attività di pianificazione e programmazione del Regolamento Urbanistico.
7. PARZIALMENTE ACCOLTA. Si rinvia alla controdeduzione alla osservazione n. 165 del Settore Viabilità della Regione Toscana;
8. NON PERTINENTE, la richiesta non rientra nell'attività di pianificazione e programmazione del Regolamento Urbanistico;
9. PARZIALMENTE ACCOLTA. Pur condividendo le finalità della proposta si rinvia a singoli progetti di dettaglio;
10. NON PERTINENTE, le modalità di attuazione degli interventi pubblici e privati verranno disciplinate con la revisione del Regolamento Edilizio;
11. NON PERTINENTE, le modalità di attuazione degli interventi pubblici e privati verranno disciplinate con la revisione del Regolamento Edilizio;
12. NON PERTINENTE, le modalità di attuazione degli interventi pubblici e privati verranno disciplinate con la revisione del Regolamento Edilizio;
13. NON PERTINENTE, le modalità di attuazione degli interventi pubblici e privati verranno disciplinate con la revisione del Regolamento Edilizio;
14. NON PERTINENTE, la richiesta non rientra nell'attività di pianificazione e programmazione del Regolamento Urbanistico;
15. NON ACCOLTA, si rinvia all'assetto dello strumento urbanistico adottato, come modificato in fase di approvazione definitiva;
- 16.a NON PERTINENTE, la richiesta non rientra nell'attività di pianificazione e programmazione del Regolamento Urbanistico;
- 16.b NON PERTINENTE, la richiesta non rientra nell'attività di pianificazione e programmazione del Regolamento Urbanistico;
- 16.c NON PERTINENTE, la richiesta non rientra nell'attività di pianificazione e programmazione del Regolamento Urbanistico,
- 16.d NON PERTINENTE, la richiesta non rientra nell'attività di pianificazione e programmazione del Regolamento Urbanistico;
17. NON PERTINENTE, la richiesta non rientra nell'attività di pianificazione e programmazione del Regolamento Urbanistico quanto nell'attività di progettazione dell'infrastruttura aeroportuale che dovrà comunque essere soggetta al rispetto di tutte le normative settoriali. Si rileva infine che quanto proposto risulta di scarsa efficacia in relazione all'attività aeroportuale;
18. NON PERTINENTE, la richiesta non rientra nell'attività di pianificazione e programmazione del Regolamento

Urbanistico;	
19. NON PERTINENTE, la richiesta non rientra nell'attività di pianificazione e programmazione del Regolamento Urbanistico;	
20. NON PERTINENTE, la richiesta non rientra nell'attività di pianificazione e programmazione del Regolamento Urbanistico;	
21. NON PERTINENTE, la richiesta non rientra nell'attività di pianificazione e programmazione del Regolamento Urbanistico;	
22. NON PERTINENTE, la richiesta non rientra nell'attività di pianificazione e programmazione del Regolamento Urbanistico;	
23. NON PERTINENTE, la richiesta non rientra nell'attività di pianificazione e programmazione del Regolamento Urbanistico;	
24. NON ACCOLTA, si conferma l'assetto dello strumento urbanistico adottato. Si rileva tuttavia che la previsione urbanistica della maggior parte dell'area indicata è finalizzata alla realizzazione di opere di ingegneria naturalistica (compensazione idraulica) non incompatibile con quanto richiesto;	
25. NON PERTINENTE, la richiesta non rientra nell'attività di pianificazione e programmazione del Regolamento Urbanistico;	
26. non accolta, si conferma l'assetto dello strumento urbanistico adottato;	
27. NON PERTINENTE, la richiesta non rientra nell'attività di pianificazione e programmazione del Regolamento Urbanistico;	
28. NON PERTINENTE, la richiesta non rientra nell'attività di pianificazione e programmazione del Regolamento Urbanistico;	
29. NON PERTINENTE, la richiesta non rientra nell'attività di pianificazione e programmazione del Regolamento Urbanistico;	
30. NON ACCOLTA, si conferma l'assetto dello strumento urbanistico adottato. Si rileva che le aree a sud della ferrovia al confine con il Comune di Firenze non già edificate o destinate ad interventi in corso di attuazione, sono destinate a previsione di viabilità sovracomunale (Mezzana Perfetti Ricasoli) o da un'area per la realizzazione di opere di ingegneria naturalistica (compensazione idraulica) non incompatibile con quanto richiesto;	
31. NON PERTINENTE, la richiesta non rientra nell'attività di pianificazione e programmazione del Regolamento Urbanistico;	
32. NON PERTINENTE, la richiesta non rientra nell'attività di pianificazione e programmazione del Regolamento Urbanistico. Si rinvia comunque alla controdeduzione alla osservazione n. 165 del Settore Viabilità della Regione Toscana;	
33. NON PERTINENTE, la richiesta non rientra nell'attività di pianificazione e programmazione del Regolamento Urbanistico;	
34. PARZIALMENTE ACCOLTA, lo strumento urbanistico adottato prevede già un corridoio infrastrutturale nelle aree in questione. Si rileva tuttavia che la previsione è anche oggetto della integrazione al PIT per la definizione del Parco agricolo della piana e la riqualificazione dell'aeroporto di Firenze, adottato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 74 del 24 luglio 2013, pubblicata sul BURT – Parte II n. 35 del 28 agosto 2013;	
35. NON PERTINENTE, la richiesta non rientra nell'attività di pianificazione e programmazione del Regolamento Urbanistico;	
36. NON ACCOLTA, si conferma l'assetto dello strumento urbanistico adottato che prevede tra l'altro la realizzazione di una rotatoria su via Gramsci all'incrocio con via Paganini;	
37. NON PERTINENTE, la richiesta non rientra nell'attività di pianificazione e programmazione del Regolamento Urbanistico;	
38. NON PERTINENTE, la richiesta non rientra nell'attività di pianificazione e programmazione del Regolamento Urbanistico;	
39. NON PERTINENTE, la richiesta non rientra nell'attività di pianificazione e programmazione del Regolamento Urbanistico.	

Accolta

☐

Non accolta

☐

Parzialmente accolta

X

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

Si lamenta l'introduzione di due oneri aggiuntivi, per gli interventi di trasformazione urbanistica disciplinati dall'Appendice 1, all'articolo 63bis (monetizzazione) in caso di mancata cessione delle aree destinate a spazi pubblici, e all'articolo 63ter (edilizia residenziale sociale), in caso di mancata cessione delle aree destinate a edilizia residenziale sociale. In quest'ultimo caso, "non si evidenzia la valenza premiale" della cessione ERS, così come previsto dal c. 259 dell'art. 1 della legge 244/2007.

Richiesta:

1. Cancellazione dell'articolo 63bis.
2. Riformulazione dell'articolo 63ter secondo lo spirito della legge 244/2007.

Proposta controdeduzione:

1. NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni.

L'obbligo di reperimento di aree per spazi pubblici, nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica e di addizioni agli insediamenti esistenti (sostanzialmente riconducibili alle cosiddette "zone C" di cui al DM 1444/1968) è stabilito dalle leggi vigenti. La monetizzazione rappresenta una facoltà alternativa e non costituisce un obbligo aggiuntivo.

2. PARZIALMENTE ACCOLTA, nei termini seguenti.

La legge 244/2007 prevede che i comuni definiscano gli ambiti in cui le trasformazioni urbanistiche sono "subordinate alla cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o in forma consortile, di aree o immobili da destinare all'edilizia residenziale sociale". Anche in questo caso, la cessione si configura come un obbligo di legge e la monetizzazione rappresenta una facoltà alternativa, non un onere aggiuntivo; per questa ragione si ritiene opportuno mantenere tale previsione.

Viceversa, anche in accoglimento di altre osservazioni attinenti il tema dell'ERS, si ritiene possibile introdurre, in coerenza con le disposizioni della stessa legge 244/2007, aumenti di volumetria premiale connessi alla realizzazione di alloggi sociali, nel caso di sostituzioni edilizie di edifici produttivi nelle aree recenti. A questo scopo, si integrano le disposizioni degli articoli 19 (complessi produttivi suscettibili di trasformazione) e 63ter (edilizia residenziale sociale).

Accolta

☐

Non accolta

☐

Parzialmente accolta

☒

N: 162

Nome: Consiglieri del Popolo della libertà

Ubicazione: SESTO FIORENTINO

Articolazione RU: ERS 1 – ERS 2

Gruppo di appartenenza: 5. Edilizia residenziale sociale

Utoe: SESTO

Sintesi contenuto:

L'osservazione, preso atto delle finalità sociali dell'intervento, chiede di modificare alcuni contenuti delle schede, per armonizzare gli interventi nel contesto.

Richiesta:

1. Ridurre l'altezza massima a 2 piani, in analogia ai caratteri prevalenti degli edifici circostanti;
2. Ridurre la SUL complessiva in entrambe le aree.

Proposta controdeduzione:

PARZIALMENTE ACCOLTA, nei termini seguenti.

Le finalità di armonizzazione degli interventi nel contesto possono essere condivisibili. Tuttavia, l'Amministrazione comunale, anche tenendo conto della contrarietà espressa da molti cittadini, ha ritenuto opportuno individuare altre aree dove effettuare interventi analoghi, in sostituzione di quelli previsti a Querceto. In particolare:

- si elimina la previsione relativa all'ambito di Via Venezia;
- si modifica la previsione relativa all'ambito di Piazza Bologna, collocando l'edificio in altra area affacciata sulla piazza e riducendo la SUL a 900 mq e l'altezza massima a 2 piani.

Accolta

☐

Non accolta

☐

Parzialmente accolta

☒

N: 163

Nome: Ingromarket Spa

Ubicazione: Via Senna - Via Tamigi

Articolazione RU: Aree urbane non consolidate
da trasformare - AUNC VII

Gruppo di appartenenza: 2. Modifica AUNC

Utoe: Osmannoro

Sintesi contenuto:

Il complesso "ingromarket" è un centro commerciale all'ingrosso articolato in otto padiglioni avente una SUL di 120.000 mq ed una superficie coperta di 72.000 mq, suddiviso in 53 proprietà.

La scheda del II° RU che disciplina il complesso - AUNC VII Osmannoro Nord - subordina le trasformazioni al potenziamento della viabilità (rotatoria su via Lucchese e nuova viabilità nord-ovest) ed alla partecipazione al risanamento del reticolo idraulico minore circostante.

La scheda AUNC VII prevede, in alternativa alla cessione delle aree non rappresentate nello schema grafico, la possibilità di monetizzazione delle stesse secondo l'art. 63 bis delle Norme e con il criterio economico della "superficie fondiaria mantenuta in proprietà". Tale criterio risulta eccessivamente oneroso se applicato alla superficie di 27.401 mq da cedere, aree della convenzione del originaria del 1975.

Nell'attuale congiuntura economica per la sopravvivenza del complesso e per migliorarne l'attrattività è necessario che il Regolamento Urbanistico introduca flessibilità. In particolare si richiede:

RICHIESTA:

1. modifica del perimetro dell'ambito escludendo edifici di altre proprietà non facenti parte della comunione dei beni Ingromarket e non interessati alle trasformazioni previste dalla scheda urbanistica;
2. definizione aree convenzione rep. 36679 del 22.09.1975 Piano di Lottizzazione originario e modifica perimetro aree interesse pubblico schema delle trasformazioni "Osmannoro Nord". Le aree di scarso interesse pubblico dovranno essere stralciate dalla Determina n. 49 del 26.06.2011 (Definizione delle aree della convenzione originaria), le aree oggetto di cessione ai sensi della convenzione originaria (27.401 mq) verranno di fatto a coincidere con le aree di cessione previste dalla scheda AUNC VII (pari a 33.238mq).
3. modifica della viabilità in conseguenza realizzazione rotatoria su via Lucchese con apposizione senso unico via Ebro, prolungamento di via Volga;
4. modifica destinazioni ammissibili come segue:
 - Attività produttive in senso stretto fino al 100% (invariata);
 - Attività produttive a carattere diffuso da: fino al 10% a fino al 20%;
 - Medie strutture di vendita da: fino al 10% a fino al 20%;
 - Attività pubbliche o d'interesse collettivo fino al 75%;
5. consentire un'altezza massima di 14,00 m. (analogamente all' AUNC IV Osmannoro Sud) ed altezze superiori solo in relazione a specifiche esigenze funzionali;
6. definire la fattibilità idraulica in relazione alla pericolosità e secondo i vari tempi di ritorno.

Proposta controdeduzione:

1. Accolta, con modifica del contenuto della scheda AUNC VII.
2. Non pertinente, in quanto la modifica degli obblighi assunti con le convenzioni già stipulate non attiene al RU;
3. Non pertinente, le regole della circolazione stradale (apposizione dei sensi unici) non attengono al RU;
4. Parzialmente accolta, nei seguenti termini:
 - a) è ammessa l'estensione dal 10% al 20% della SUL produttiva a carattere diffuso con esclusione del commercio in esercizi di vicinato, ferma restando la soglia complessiva del 20% di modifica della destinazione d'uso attuale (produttivo in senso stretto);
 - b) si procede all'integrazione della scheda AUNC VII riconoscendo l'opportunità d'introdurre – tra le funzioni compatibili – anche le attività fieristiche ed espositive, ritenute compatibili con le particolari caratteristiche dell'area e funzionali ad ampliare le opportunità di riqualificazione della stessa.

Ferme restando le modalità attuative previste dalla scheda, si introducono ulteriori specificazioni rispetto alla possibilità di procedere all'attuazione attraverso interventi parziali da attuare mediante Unità minime di intervento che garantiscano la sostenibilità delle trasformazioni, incluse quelle previste alle lettere di cui sopra.

5. Accolta, con introduzione dell'altezza massima di 14 m.
6. Accolta, nei seguenti termini.

L'implementazione degli studi idraulici e la chiusura della conferenza di servizi con gli enti competenti in materia costituiscono adempimenti preliminari alla definitiva approvazione del Regolamento Urbanistico. I documenti cartografici e normativi del secondo RU ove sono definite le condizioni di pericolosità e fattibilità idraulica saranno conseguentemente aggiornati sulla base dei risultati ottenuti con i nuovi studi idraulici e con i modelli di simulazione del rischio idraulico utilizzati.

Accolta☐**Non accolta**☐**Parzialmente accolta**☒

N: 164

Nome: Galli Anna Maria e altri

Ubicazione: via Ragionieri, 36-46

Articolazione RU: Rete viaria

Gruppo di appartenenza: 7. Cartografiche

Utoe: Sesto

Sintesi contenuto:

Si chiede la rettifica della classificazione operata dal secondo RU, per escludere dalla viabilità pubblica un anello viario già riconosciuto come privato da parte dell'Amministrazione Comunale.

Richiesta:

1. modifica della classificazione dell'area di proprietà, da rete viaria ad aree urbane recenti;
2. esclusione dell'anello viario dalla viabilità indicata e cartografata nel Piano Generale dei Traffico Urbano.

Proposta controdeduzione:

1. ACCOLTA. Si prende atto dell'errata classificazione e si procede alla rettifica dell'anello quale area urbana recente.
Si modifica in tal senso la tavola 1 foglio 12.

2. NON PERTINENTE. SI rinvia al procedimento di approvazione del Piano Generale del Traffico Urbano.

Accolta

☐

Non accolta

☐

Parzialmente accolta

☒ X

N:	165	Nome:	Regione Toscana
Ubicazione:		Articolazione RU:	varie
Gruppo di appartenenza:	1. Istituzionali	Utoe:	varie

Sintesi contenuto:

1. Settore Rifiuti.
 - a. Si chiede di correggere le disposizioni riguardanti la realizzazione di una pista ciclabile nell'area della discarica di Case Passerini, in seguito alla sua chiusura, per renderle compatibili con le prescrizioni della fase di gestione post- discarica di Case Passerini.
 - b. Si chiede di rendere esplicito il rispetto delle distanze minime dagli impianti esistenti, con riferimento ai 30 siti di gestione rifiuti presenti nel territorio comunale;
 - c. Si segnala l'elenco dei siti da bonificare contenuto nella banca dati SISBON.
2. Acque termali
 - a. Si evidenzia l'assenza di concessioni o permessi per acque termali, invitando a compiere un riscontro;
3. Tutela delle acque
 - a. Si richiamano le disposizioni in materia e si evidenziano alcune direttive per la formazione dei piani comunali, di cui si chiede il recepimento.
4. Viabilità 1 – Via Pasolini
 - a. Si chiede di verificare che gli interventi di nuova edificazione previsti dal RU non pregiudichino la fattibilità del corridoio infrastrutturale del lotto 6 e non aggravino i costi di realizzazione;
 - b. Si chiede di valutare gli interventi previsti su via Pasolini alla luce dell'aumento di traffico indotto nel periodo di messa in esercizio del lotto 5b (di prossimo completamento) in assenza del lotto 6, e tenendo conto di quanto emerso da incontri tecnici tra enti, circa le difficoltà di raddoppio del lotto 6 nella sede individuata.
5. Viabilità 2 – Osmannoro e rete ferrotranviaria
 - a. Si chiede di precisare negli elaborati del RU che lo “svincolo” Osmannoro sull’autostrada A1 è volto a servire esclusivamente un “parcheggio scambiatore” come previsto dalla Conferenza dei servizi del 17.06.1999.
 - b. Si chiede di tenere conto, per quanto riguarda l’assetto della rete ferrotranviaria, delle ipotesi di “collegamento infrastrutturale per il trasporto rapido di massa” prospettate nella variante al PIT relativa alla qualificazione dell’aeroporto di Firenze.

Proposta controdeduzione:

In relazione a quanto osservato si esprime quanto segue:

1. Settore rifiuti
 - a. Accolta. Si integrano le norme generali (art. 13) nel senso indicato nell’osservazione, esplicitando che le disposizioni del piano di post-gestione della discarica prevalgono su ogni altra previsione del RU; Per quanto riguarda il tracciato dell’itinerario ciclopeditone, la sua realizzazione nel breve periodo non è programmata e – pertanto – il tracciato non è indicato nelle tavole prescrittive del RU. Al momento della progettazione si terrà conto di quanto indicato;
 - b. ACCOLTA. Si integrano disposizioni ambientali;
 - c. ACCOLTA. Si prende atto dell’elenco dei siti contaminati oggetto di bonifica ambientale, riportati nella banca dati SISBON inserendoli nel Quadro conoscitivo;
2. Settore acque termali
 - a. ACCOLTA, dando atto che non sono presenti aree soggette a concessione o permesso di ricerca di acqua minerale o termale.
3. settore Tutela delle acque

- a. Accolta, facendo proprie le direttive evidenziate nell'osservazione all'interno del RA e introducendo le relative disposizioni nelle norme;
4. settore Viabilità 1:
- a. PARZIALMENTE ACCOLTA. Si riconduce la prima osservazione all'unico ambito di trasformazione in prossimità del corridoio suddetto (AT 48 – Paoli Stella). In tal senso, come già espresso con nostro parere nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità a VIA delle opere per la messa in sicurezza idraulica del Polo Scientifico, è stato verificato che le previsioni urbanistiche risultano compatibili con tutta la pianificazione vigente;
- b. NON PERTINENTE. Il corridoio del lotto 6 della Mezzana riportato nel RU adottato è conforme a quanto indicato in tutti gli strumenti urbanistici (PS, PTC e RU vigente), con il medesimo tracciato. Riguardo agli studi di prefattibilità del lotto 6, di cui agli incontri richiamati nell'osservazione, il Comune aveva già in quella sede evidenziato le criticità legate all'apertura del lotto 5B in anticipo sul completamento del lotto 6, chiedendo di risolvere la questione nell'ambito del tavolo tecnico tra gli enti interessati. Tali incontri non hanno portato alla definizione di soluzioni progettuali al problema, le quali non rientrano nelle competenze istituzionali di livello comunale. Nonostante ciò il Comune, condividendo le criticità riprese dall'osservazione regionale relativamente alla intempestività dell'apertura anticipata del lotto 5B, ha proseguito l'iter di elaborazione del secondo RU riservando una fascia per gli eventuali interventi di adeguamento di via Pasolini. Riguardo all'individuazione di eventuali tracciati alternativi per il raddoppio della Mezzana, si rinvia ogni determinazione al necessario sviluppo progettuale del lotto 6 da parte della Regione e della Provincia che alla luce di quanto osservato risulta non ulteriormente rinviabile. Si coglie l'occasione per puntualizzare che una eventuale ipotesi di localizzazione del lotto 6 o del suo raddoppio sulla direttrice della via Pasolini dovrà comunque garantire: la separazione fisica del traffico locale da quello di attraversamento; la distribuzione del traffico locale tramite controviali urbani; il superamento strutturale della cesura trasversale tra le due parti di città poste a nord e a sud di via Pasolini, la mitigazione degli impatti ambientali.
5. settore Viabilità 2:
- a. GIÀ SODDISFATTA. La carta allegata alla relazione illustra lo scenario di lungo periodo previsto dal piano strutturale e confermato dal nuovo PTC. Nel secondo RU è stato inserito esclusivamente un corridoio infrastrutturale ed è stata confermata la previsione del parcheggio scambiatore localizzato in base alla conferenza di servizi del 17.06.1999.
- b. Nel PIT sono riportate 4 ipotesi di collegamento tra l'attestamento della tramvia 2 di Peretola e Sesto Fiorentino, e 5 ipotesi di collegamento con sistemi di trasporto rapido di massa verso Campi Bisenzio. Alcune di tali ipotesi si riferiscono a tecnologie filoviarie (CB5, SF4), altre tramviarie (CB2, CB4, SF1, SF2, SF3), altre ferroviarie (CB1), altre ancora su monorotaia (CB3). È dunque necessario qualche altro approfondimento, per restringere la rosa delle possibili previsioni (e tracciati) da inserire nel RU. Allo stato, non è possibile appoggiare strategie di riorganizzazione della mobilità su di uno scenario ancora non compiutamente definito, così come altrettanto difficile pare tener conto, nel disegno dell'evoluzione insediativa, dell'intero inviluppo delle soluzioni proposte. Ciò premesso, nell'affrontare il disegno di tali evoluzioni si terrà conto, quale elemento di orientamento concomitante con altri possibili, delle indicazioni contenute nel PIT.

Accolta

☐

Non accolta

☐

Parzialmente accolta

☒

Comune di Sesto Fiorentino
Provincia di Firenze

II° Regolamento Urbanistico

Adozione ex articolo 17, della Legge Regionale n. 1/2005
Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 18/04/2013

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

Si chiede di correggere le disposizioni normative relative alla realizzazione di una pista ciclabile nell'area della discarica di Case Passerini, successivamente alla sua chiusura, per renderle compatibili con le prescrizioni relative alla fase di gestione post- discarica di Case Passerini.

Richieste

Modificare l'art. 13 comma 2 delle Norme generali al fine di omogeneizzarlo al Piano Interprovinciale dei Rifiuti.

Proposta controdeduzione:

ACCOLTA, con le seguenti specificazioni.

Si integra l'art. 13 delle Norme generali nel senso indicato nell'osservazione, esplicitando che le disposizioni del Piano di post-gestione della discarica prevalgono su ogni altra previsione del RU.

Accolta ☒

Non accolta ☐

Parzialmente accolta ☐

N:	<input type="text" value="2 FT"/>	Nome:	<input type="text" value="Bacci Paola"/>
Ubicazione:	<input type="text" value="via A.Gramsci, 284"/>	Articolazione RU:	<input type="text" value="Edifici storici"/>
Gruppo di appartenenza:	<input type="text" value="8 - Edifici Storici
- Modifiche Normative"/>	Utoe:	<input type="text" value="Sesto"/>

Sintesi contenuto:

PREMESSA

L'edificio in comproprietà è ricompreso in Area Urbana Storica e classificato [C] *Unità edilizia a fronte pluricellulare* nell'Appendice 2

RICHIESTA

modifiche alle disposizioni dell'Appendice 2 alle Norme generali quali:

- consentire all' art. 6.6 l' esecuzione di terrazze a tasca sulla falda tergale con i solo limiti delle distanze previsti dal Codice Civile;
- modifica dell'art. 8 bis:
 - con abolizione di qualsiasi limite di superficie minima per la creazione anche di monolocali, se non quanto previsto da Legge nazionale quale D.M. 05.07.1975 ovvero mq. 28, evidenziando che lo spazio a parcheggio potrà essere reperito nel multipiano distante poche decine di metri;
 - abolizione completa dell' obbligo di reperimento parcheggi nel centro di Sesto;
- modifica art. 8.5 e art. 10.1 per consentire la realizzazione della soffitta, con la sola limitazione di mantenere le altezze minime di vani sottostanti (2,40 o 2,70 mt.);
- modifiche all'art. 19 per eliminare vincoli alle ristrutturazioni:
 - possibilità di modifica delle aperture sulla facciata principale e possibilità di realizzarne nuove su quella tergale;
 - spostamento ingresso principale e scala interna - possibilità di realizzare ingressi alle singole u.i. anche in altre parti del fabbricato e non solo dalla pubblica via e/o dal pozzo scala;
 - superamento del concetto di "celle strutturali" con possibilità di unire e/o frazionare vani interni.

Proposta controdeduzione:

Premesso che l'osservazione è pervenuta fuori termine si ritiene di considerare comunque il contributo propositivo.

- PARZIALMENTE ACCOLTA, consentendo la realizzazione di terrazze a tasca nei limiti delle modifiche all'art. 6 dell'Appendice 2.
 - PARZIALMENTE ACCOLTA nei limiti delle modifiche all'art. 8bis dell'Appendice 2 diminuendo la superficie media a 65mq in analogia agli altri sub sistemi.
 - NON ACCOLTA, si conferma la previsione adottata, tenuto conto che la norma è finalizzata a mantenere un equilibrio tra gli incrementi di carico urbanistico e la dotazione di standard.
- PARZIALMENTE ACCOLTA. E' ammessa la realizzazione di nuovi sottotetti o soffitte nei casi previsti all'art.10 Appendice 2 modificato.
 - NON ACCOLTA. Le disposizioni attuali contengono già di intervenire sulle aperture, in coerenza con le finalità di tutela delle caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici storici.
 - PARZIALMENTE ACCOLTA consentendo di ricavare ulteriori accessi, nei limiti delle modifiche apportate all'art.19 dell'Appendice 2 relativamente alla possibilità di ulteriori accessi.
 - NON ACCOLTA. La proposta è in contrasto con l'impostazione della disciplina storica dello strumento urbanistico che riconosce la suddivisione in celle strutturali come fondamento dell'impianto tipologico degli edifici. Si rileva tuttavia che le disposizioni adottate consentono interventi di accorpamento e suddivisione delle unità immobiliari in coerenza con le finalità di conservazione delle caratteristiche tipologiche.

Accolta

☐

Non accolta

☐

Parzialmente accolta

☒

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

I proponenti sono proprietari di un'area interna alla scheda AT 69, ritengono di condividere i criteri generali (armonizzazione con il contesto ambientale, tutela del paesaggio, non alterazione dello stato dei luoghi, ecc) adottati per l'impostazione della scheda AT 69 tuttavia evidenziano la non congruità tra tali criteri e le scelte effettive, in particolare la non edificabilità dell'area di proprietà destinata a verde privato. Tale area, a loro giudizio, non presenta variazioni di quota rilevanti ed ha accesso diretto dalla strada mediante un vialetto interno, in proprietà e/o servitù di passo.

Evidenziano inoltre la riduzione della potenzialità edificatoria a partire dalla variante al PRG approvata con DGRT 9524/1986 che stabiliva un indice di edificabilità di 0,50 mc/mq fino al secondo Regolamento Urbanistico che riduce la SUL a 1.300 rispetto a 1.600mq mq previsti dal primo RU.

Richiesta:

1. sia restituita al lotto dei richiedenti la piena edificabilità;
2. sia confermato quanto previsto dal RU del 2006 reinserendo la previsione di SUL pari a 1600 mq per l'intero ambito;

Proposta controdeduzione:

1. NON ACCOLTA, si conferma il contenuto della scheda AT 69.
2. NON ACCOLTA, si conferma il contenuto della scheda AT 69.

L'intervento, previsto dal precedente RU e confermato nel nuovo piano, è volto al completamento dell'edificato nel centro abitato di Montorsoli, in un'area interessata per la quasi totalità da una lottizzazione non completata. È caratterizzato da una densità edilizia contenuta tale da consentire esclusivamente la costruzione di edifici mono e bi-familiari, di altezza massima pari a due piani, analoghi a quelli circostanti.

Il Secondo RU ha introdotto soltanto alcune modifiche che tengono conto del contributo della Regione Toscana, trasmesso il 23.02.2012. In particolare:

- l'intervento è stato subordinato alla formazione di un piano attuativo, come richiesto dal contributo regionale;
- sono state ridotte la SUL massima (da 1.600 a 1.300 mq) e l'altezza massima delle costruzioni (da 7,5 m a 6 m), proprio per assicurare un migliore inserimento nel contesto ed è stata prescritta la tipologia a "case unifamiliari e bifamiliari" per omogeneità con gli edifici circostanti;
- è stato introdotto l'obbligo di mantenere a verde privato tutte le aree che, per caratteri morfologici, risultano non idonee all'edificazione, se non con una profonda alterazione dello stato dei luoghi; in applicazione dell'art. 60 della Lr. 1/2005, la capacità edificatoria è comunque perequata all'interno dell'ambito di trasformazione.

È stata confermata inoltre la previsione di realizzazione e gestione, a carico dei soggetti attuatori, di un depuratore per almeno 100 persone; considerato che la popolazione insediabile con l'intervento è stimabile in 40 abitanti; tale opera costituisce un beneficio anche per una parte dell'abitato circostante.

Accolta

Non accolta

Parzialmente accolta

Comune di Sesto Fiorentino
Provincia di Firenze

II° Regolamento Urbanistico

Adozione ex articolo 17, della Legge Regionale n. 1/2005
Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 18/04/2013

N: 4ft

Nome: Marchionni Paolo e Parigi Gianna

Ubicazione: Via Galileo Ferraris

Articolazione RU: Complessi produttivi
suscettibili di
trasformazione – Pr

Gruppo di appartenenza: 7. Cartografiche

Utoe: Sesto

Sintesi contenuto:

Si rileva che è stata compresa nell'area "Pr – complessi produttivi suscettibili di trasformazione" interna a viale Ferraris 34 anche una porzione dell'abitazione di proprietà (la zona giorno dell'alloggio).

Richiesta:

Eliminazione di una porzione della proprietà dei richiedenti fg. 50 p.la 1000 dalla perimetrazione "Pr" interna a viale Ferraris 34

Proposta controdeduzione:

ACCOLTA. Si rettifica la perimetrazione Pr in viale Ferraris escludendo la parte dell'alloggio di proprietà dei richiedenti fg. 50 p.la 1000, in quanto presenta caratteristiche tipologiche e di destinazione in atto oggettivamente diverse dalla categoria adottata.

Si modifica in tal senso la tavola 1 foglio 7.

Accolta

☒

Non accolta

☐

Parzialmente accolta

☐

Comune di Sesto Fiorentino
Provincia di Firenze

II° Regolamento Urbanistico

Adozione ex articolo 17, della Legge Regionale n. 1/2005
Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 18/04/2013

N:	<input type="text" value="5ft"/>	Nome:	<input type="text" value="Ikea"/>
Ubicazione:	<input type="text"/>	Articolazione RU:	<input type="text"/>
Gruppo di appartenenza:	<input type="text" value="4. Nuovi AT"/>	Utoe:	<input type="text" value="Osmannoro"/>

Sintesi contenuto:

Richiesta:

Demolizione di un capannone in area produttiva (art. 21) e ricostruzione della volumetria in un polo funzionale ampliando il centro commerciale IKEA. Nell'area del capannone demolito vengono realizzati i parcheggi dovuti per legge, in riferimento all'ampliamento del centro commerciale. Il polo funzionale è esteso di conseguenza.

Proposta controdeduzione:

NON ACCOLTA, per le seguenti motivazioni.

Il trasferimento di volumetrie da aree produttive a poli funzionali e la modifica dei sub-sistemi delle aree produttive e dei poli funzionali non sono consentiti dal Piano Strutturale. Pertanto, le proposte possono essere prese in considerazione esclusivamente nell'ambito di una variante al piano strutturale.

Accolta

Non accolta

Parzialmente accolta

Comune di Sesto Fiorentino
Provincia di Firenze

II° Regolamento Urbanistico

Adozione ex articolo 17, della Legge Regionale n. 1/2005
Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 18/04/2013

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

L'osservazione è presentata dai proprietari dei terreni e dalla proprietà della stazione carburanti esistente e chiede l'estensione dell'ambito "rete viaria e ferroviaria", per potenziare l'impianto esistente e poter inserire gli impianti tecnologici per l'erogazione del gas metano ad uso autotrazione, attualmente non installabili a causa delle distanze di sicurezza.

Richiesta:

Estensione dell'ambito "rete viaria e ferroviaria" al fine di poter inserire gli impianti tecnologici per l'erogazione del gas metano ad uso autotrazione

Proposta controdeduzione:

NON ACCOGLIBILE. L'area ricade all'interno dell'ambito di salvaguardia "B" della integrazione al PIT per la definizione del Parco agricolo della piana e la riqualificazione dell'aeroporto di Firenze, adottato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 74 del 24 luglio 2013, pubblicata sul BURT – Parte II n. 35 del 28 agosto 2013.

Accolta

☐

Non accolta

☒

Parzialmente accolta

☐

N:

Nome:

Ubicazione:

Articolazione RU:

Gruppo di appartenenza:

Utoe:

Sintesi contenuto:

L'immobile o complesso monumentale è denominato "Monastero San Domenico" o "Villa Capponi" ed è posto nell'omonima via e nel Regolamento urbanistico è una risorsa di interesse storico e delimitato nella tav.1 come complesso storico nel territorio aperto.

Richiesta:

1. modifica dell'area di perimetrazione del complesso monumentale con ampliamento della stessa secondo quanto raffigurato nel catasto leopoldino;
2. la ricostruzione della copertura del tetto dell'annesso ad una sola falda debba avvenire con le medesime caratteristiche di quella del coro "a capanna".

Proposta controdeduzione:

1. ACCOLTA con modifica della tav. 1 per l'ampliamento del perimetro del complesso storico.

2. PARZIALMENTE ACCOLTA, nei termini seguenti.

Si modifica l'art. 1 dell'Appendice 2 **delle Norme generali**, per consentire agli interventi di restauro e risanamento conservativo sottoposti all'approvazione di un piano attuativo, eventuali superamenti delle disposizioni specifiche dei tipi edilizi, sulla base di adeguati approfondimenti conoscitivi.

Inoltre si specifica che il procedimento di approvazione del piano attuativo assorbe eventuali richieste di modifica della classificazione ex art. 33 delle Norme generali.

Accolta ☐

Non accolta ☐

Parzialmente accolta ☒