

Comune di Sesto Fiorentino

DISCIPLINARE TECNICO

INDICAZIONI RIGUARDANTI LA DOTAZIONE DI ALBERATURE: SPECIE PREFERIBILI, DIMENSIONI, MODALITÀ DI MESSA A DIMORA. INDIVIDUAZIONE DELLE AREE PUBBLICHE, DISPOSIZIONI PER LA MONETIZZAZIONE

Specifiche attuative delle disposizioni dell'art. 52 commi 13 e 14 del
Regolamento edilizio comunale unificato dei comuni di Sesto Fiorentino e
Calenzano - Approvato con delibera di Consiglio comunale n. 94 del
05.11.2019

Allegato alla delibera di Consiglio comunale n. 109 del 03.11.2022

Sommario

Premessa	5
Art. 1 – Oggetto.....	5
Art. 2 – Ambito di applicazione	6
Art. 3 – Verifica ed accertamento delle condizioni applicative.....	6
Art. 4 – Disposizioni per l'applicazione della monetizzazione e utilizzo delle risorse	6
Art. 5 – Verifica delle caratteristiche prestazionali e collaudo.....	7
Art. 6 – Disposizioni transitorie	7
Appendice:	8

Sindaco: Lorenzo Falchi

Assessore all'Urbanistica ed Edilizia privata: Damiano Sforzi

Assessora all'Ambiente e Transizione Ecologica: Beatrice Corsi

Dirigente Settore Sviluppo del Territorio: Lorenzo Venturini

Responsabile Servizio Edilizia: Giacomo Trentanovi

Collaborazione: Andrea Bonatti, Chiara Lotti, Emiliano Bilenchi

Premessa

Il presente disciplinare tecnico scaturisce dalla scelta attuata con il Regolamento edilizio unificato (RE) dei comuni di Sesto Fiorentino e Calenzano, approvato con delibera di Consiglio Comunale di Sesto F.no, di concorrere, anche attraverso la disciplina dell'attività edilizia, al miglioramento della vivibilità delle aree urbane, attraverso l'incremento progressivo della dotazione di alberi in concomitanza con la realizzazione di nuove costruzioni.

Il Regolamento, all'Articolo 52 - *Sostenibilità degli edifici e dell'ambiente urbano, della città e del territorio*, reca disposizioni finalizzate a concorrere alla "forestazione urbana", disponendo, ai seguenti commi, che:

11. Nella realizzazione di interventi residenziali di "NUOVO" ai sensi dell'art. 41 c. 5, ad esclusione delle lettere g) et i) di cui all'art. 134 della L.R. 65/2014 è fatto obbligo di piantare nell'area di sedime un nuovo albero ogni 30 mq di superficie utile (superficie convenzionale, pari a un abitante equivalente).

12. Nella realizzazione di interventi produttivi e commerciali di "NUOVO" ai sensi dell'art. 41 c. 5 ad esclusione delle lettere g) et i) di cui all'art. 134 della L.R. 65/2014 è fatto obbligo di piantare nell'area di sedime un nuovo albero ogni 100 mq di superficie utile.

13. Laddove le alberature di cui ai commi 11 e 12, o una parte di esse, non siano collocabili nell'area di sedime, è possibile in ultima istanza valutare il ricorso a soluzioni prestazionali equivalenti, piantarle in aree pubbliche oppure versare al comune una cifra corrispondente al servizio di fornitura e messa a dimora.

La norma introdotta con l'art. 52 del Regolamento edilizio afferma quindi il principio della crescita incrementale della dotazione del verde urbano, anche su aree private (quantificabile in linea teorica in un albero ogni 30 o 100 mq in relazione alla funzione prevista), pur dando atto che la stessa norma è attualmente applicabile senza una piena armonizzazione con la strumentazione urbanistica previgente. Il nuovo Piano operativo comunale, infatti, potrà prevedere le localizzazioni urbanistiche e regolamentare le condizioni più favorevoli per una sua piena attuazione.

Lo stesso Articolo 52 dispone un successivo approfondimento tecnico:

14. Le specifiche relative all'individuazione delle specie preferibili o il ricorso a soluzioni prestazionali equivalenti, le dimensioni, le modalità di messa a dimora e le aree pubbliche adeguate a tale scopo, saranno definite dall'amministrazione comunale con specifico atto.

Il disciplinare rappresenta quindi l'atto con il quale l'Amministrazione definisce i criteri per la traduzione dei principi del Regolamento edilizio in parametri attuativi, misurabili e di agevole aggiornamento, oltre alle procedure per la loro attuazione, precisando anche le condizioni per l'applicazione del comma 13, laddove non sussistano le condizioni per la piantagione nelle aree private di cui ai commi 11 e 12.

A tal fine il disciplinare specifica le condizioni per la migliore gestione del patrimonio verde considerando, oltre ai parametri quantitativi riferiti all'impianto, anche le condizioni per la cura nel tempo delle nuove alberature, sia nel caso di utilizzo delle aree private, sia nel caso di collocazione su aree pubbliche, in tal caso considerando anche la componente posta a carico dell'Amministrazione.

Art. 1 – Oggetto

1. Il presente disciplinare tecnico ha per oggetto la definizione delle specifiche attuative delle disposizioni dell'art. 52 commi 11, 12, 13 e 14 del Regolamento edilizio unificato (RE) approvato con delibera di Consiglio comunale di Sesto F.no n. 94 del 05.11.2019 e aggiornato con delibera di Consiglio comunale n. __ del 04.11.2022 e contiene:

- a. le indicazioni riguardanti la dotazione di alberature: specie preferibili, dimensioni, modalità di messa a dimora;
- b. le condizioni per la monetizzazione, in alternativa alla messa a dimora diretta nell'area oggetto d'intervento edilizio;
- c. l'individuazione delle aree pubbliche potenzialmente destinabili alla messa a dimora.

2. Le caratteristiche delle specie arboree e delle condizioni per la messa a dimora, o soluzioni prestazionali equivalenti, i prezziari di riferimento, la determinazione del corrispettivo della monetizzazione sono specificati nell'Appendice A al Disciplinare.

Art. 2 – Ambito di applicazione

1. La “forestazione urbana” prevista al già richiamato art. 52 del RE si applica agli interventi di trasformazione a destinazione d'uso residenziale, produttiva e commerciale, rientranti tra quelli definiti all'art. 52 commi 11 e 12 del RE.

2. La facoltà di monetizzare la dotazione arborea, anche in parte, si attiva solo laddove sia dimostrata, da parte del proponente, l'impossibilità della sistemazione nell'area di sedime dell'intervento o, in assenza della disponibilità, anche temporanea, di aree pubbliche idonee.

3. La facoltà di ricorrere alla piantagione su aree pubbliche prevista al comma 13 si applica per quantità superiori a 25 alberi, sulla base di un progetto condiviso con gli uffici comunali, fornendo inoltre le garanzie di attecchimento delle specie. Per quantità inferiori si applica la monetizzazione al Comune di un importo corrispondente al servizio di fornitura e messa a dimora.

4. Le aree pubbliche destinabili alla piantagione sono individuate nello strumento urbanistico comunale vigente, tra quelle aventi destinazione pubblica comunque denominata, compatibile con la finalità individuata, preferibilmente in prossimità dell'area di intervento. Le aree verdi previste dai piani attuativi di previsione possono essere utilizzate per la forestazione da parte del soggetto attuatore.

5. La disponibilità effettiva delle suddette aree pubbliche per ogni intervento è verificata e assentita dal Servizio competente in materia di forestazione urbana del Comune alla presentazione da parte del proponente di apposita istanza contenente il progetto di opera a verde, redatto da tecnici qualificati che consenta, a totale carico del proponente, l'effettiva collocazione delle piante.

Art. 3 – Verifica ed accertamento delle condizioni applicative

1. Il ricorso all'istituto della monetizzazione sostitutiva dell'obbligo di messa a dimora delle dotazioni di alberature è verificato per ogni procedimento ricadente nelle condizioni di cui all'art. 52 del RE, previo accertamento delle condizioni di ammissibilità di cui all'art. 2.

2. La verifica delle condizioni di ammissibilità è condotta preventivamente dal tecnico progettista incaricato in forma di asseveramento.

3. L'accertamento delle condizioni asseverate al comma 2 è condotto dal Servizio Edilizia nel corso dell'iter istruttorio di verifica delle pratiche edilizie e dal Servizio competente in materia di forestazione urbana.

4. La determinazione del corrispettivo di monetizzazione è effettuata sulla base dell'Appendice A.

Art. 4 – Disposizioni per l'applicazione della monetizzazione e utilizzo delle risorse

1. Le disposizioni di cui al presente articolo regolano l'applicazione dell'art. 52, comma 13, del Regolamento edilizio, con le modalità seguenti:

- a. le caratteristiche delle specie arboree e le condizioni per la messa a dimora in aree pubbliche sono indicate alla tabella di cui all'appendice A;
- b. gli importi di riferimento riguardanti il servizio di fornitura e messa a dimora sono contenuti nell'appendice A.

2. L'importo della monetizzazione è determinato in base al corrispettivo unitario medio per la messa a dimora di un albero, calcolato sulla base dell'Appendice A.

3. Le caratteristiche delle specie arboree e le condizioni per la messa a dimora in aree pubbliche indicate nell'Appendice A sono periodicamente aggiornate nel rispetto del Regolamento comunale

del verde, a cura del servizio competente in materia di forestazione urbana, sentiti i servizi competenti per edilizia e pianificazione con proprio atto gestionale.

4. Gli importi riguardanti il servizio di fornitura e messa a dimora contenuti nell'Appendice A sono determinati e periodicamente aggiornati in base al prezzario utilizzato dal servizio competente in materia di forestazione urbana, sentiti i servizi competenti per edilizia e pianificazione con proprio atto gestionale.

5. Il corrispettivo previsto per la monetizzazione delle alberature dovrà essere corrisposto in unica soluzione prima del ritiro del Permesso di Costruire (ovvero contestualmente alla presentazione nel caso di SCIA).

6. Gli importi relativi agli interventi di forestazione non sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, eventualmente dovuti, che andranno comunque versati all'Amministrazione Comunale.

7. I proventi della monetizzazione derivanti dall'applicazione dell'art. 52 del Regolamento edilizio sulla base del presente disciplinare tecnico, sono conferiti in uno specifico capitolo del Bilancio comunale, di competenza del Servizio competente in materia di forestazione urbana, che ne dispone per le finalità indicate, ovvero per la fornitura e la messa a dimora delle alberature su area pubblica per contribuire alla forestazione urbana.

8. L'utilizzo delle somme destinate alla fornitura e la messa a dimora delle alberature su area pubblica possono comprendere anche la loro manutenzione per una quota non superiore al 30 %, al fine di garantire il corretto attecchimento.

Art. 5 – Verifica delle caratteristiche prestazionali e collaudo

1. Ogni pianta in vaso deve avere le seguenti caratteristiche indicative: circonferenza del tronco, misurata a 1 metro di altezza, di 14-16 cm o un'altezza 2,00-2,50 m, se a portamento fastigiato o colonnare. Il costo è comprensivo della preparazione della sede d'impianto, della fornitura di materiali quali: terra, tubi drenanti, tre pali tutori, di noli, lavorazioni, segnaletica, della pulizia dell'area e smaltimento dei residui, annaffiamento e relativa manutenzione per i due anni successivi all'impianto, spese tecniche, IVA, ecc.

2. Il collaudo è regolato dalle disposizioni contenute nell'Appendice A.

Art. 6 – Disposizioni transitorie

1. L'applicazione delle disposizioni concernenti la piantagione su aree pubbliche di cui all'art. 52 comma 13, può trovare completa attuazione solo in seguito al pieno raccordo tra le disposizioni del Regolamento edilizio e la pianificazione urbanistica, mediante l'individuazione delle localizzazioni più idonee e delle condizioni ottimali per la forestazione urbana.

2. Nelle more del coordinamento regolamentare di cui al comma 1 e dell'approvazione del nuovo strumento urbanistico (Piano Operativo Comunale), l'applicazione dell'art. 52, comma 13 del Regolamento edilizio è disciplinata come segue:

- a. ai procedimenti edilizi in corso alla data di entrata in vigore del disciplinare si applicano esclusivamente le disposizioni di cui ai commi 11 e 12;
- b. ai procedimenti edilizi successivi alla data di entrata in vigore del disciplinare, riferiti all'attuazione delle previsioni del Regolamento urbanistico vigente, si applica anche la monetizzazione di cui al comma 13, con le modalità previste all'art. 4.

3. Le disposizioni di cui al comma 1, lettera b, restano vigenti fino all'approvazione del Piano operativo comunale in sostituzione del Regolamento urbanistico vigente e comunque fino alla loro espressa modifica.

Appendici:

Appendice A - Caratteristiche delle specie arboree e condizioni per la messa a dimora e relativi costi

APPENDICE A

CARATTERISTICHE DELLE SPECIE ARBOREE E CONDIZIONI PER LA MESSA A DIMORA E RELATIVI COSTI

TABELLA DI CALCOLO PER LA VERIFICA CONDIZIONI DI CUI ALL'ART 52 COMMI 12 e 13 PER LA MONETIZZAZIONE DELLA FORESTAZIONE URBANA									CORRISPETTIVO DEL COSTO DELLA PIANTUMAZIONE	
DESTINAZIONE D'USO (di progetto)	SUPERFICIE VERDE (per piantumazione) pubblica /privata	SUL	SU (SUL-25%)	n° alberi ex art. 52 REU	area minima di sviluppo albero [mq]	verifica sup. necessaria [mq]	DISPONIBILITA' AREA DI PIANTUMAZIONE	VERIFICA DOTAZIONE ALBERATURE MONETIZZABILE	corrispettivo PM albero	costo MONETIZZ.
PRODUTTIVO/ COMMERCIALE						16 mq			620,33 €	n°alberi x 620,33 €
DESTINAZIONE D'USO (di progetto)	SUPERFICIE PERMEABILE pubblica /privata	SUL	SU (SUL-25%)	n° alberi ex art. 52 REU	area minima di sviluppo albero [mq]	verifica sup. necessaria [mq]	VERIFICA AREA DI PIANTUMAZIONE	VERIFICA QUANTITA' ALBERATURE MONETIZZABILE	corrispettivo PM albero	costo MONETIZZ.
RESIDENZIALE						25 mq			0,00 €	n°alberi x 620,33 €

XXXXX

NB le caselle bordate di rosso devono essere riempite dal proponente

DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DELLA MONETIZZAZIONE, CARATTERISTICHE DELLE SPECIE ARBOREE E CONDIZIONI PER LA MESSA A DIMORA

ALBERI

XXXXX

Fornitura alberi

15120661	Fraxinus angustifolia "Raywood"; F.excelsior "Jaspidea"; "Westhof's glorie"	in vaso circ. 14 - 16 cm	1	216,68 €
15121056	Ostrya carpinifolia	in vaso circ. 14 - 16 cm	1	236,93 €
15121107	Platanus sp	in vaso circ. 14 - 16 cm	1	195,46 €
15121256	Quercus rubra	in vaso circ. 14 - 16 cm	1	298,35 €
15121465	Tilia hybrida "argentea"	in vaso circ. 14 - 16 cm	1	221,13 €
15120013	Acer campestre	in vaso circ. 14 - 16 cm	1	259,74 €
NP	Celtis australis	in vaso circ. 14 - 16 cm	1	204,60 €
15120955	Malus (Meli da fiore in var.)	in vaso circ. 14 - 16 cm	1	298,35 €
15121193	Prunus cerasifera "Pissardii"sin. Atropurpurea	in vaso circ. 14 - 16 cm	1	272,03 €
15121270	Quercus ilex	in vaso circ. 14 - 16 cm	1	367,64 €
15080357	Pinus Pinea (zona urbana)	in vaso circ. 14 - 16 cm	1	242,00 €
15080341	Pinus nigra austriaca (zona Monte Morello)	h 2.00-2.5m	1	400,00 €

SOMMANO

12 3.212,91 €

VALORE MEDIO

267,74 €

Messa a dimora alberi

25020011

Messa a dimora di alberi (esclusa fornitura: vedi specifico capitolo; manutenzione e garanzia vedi cod. 25020040-045) a foglia caduca o persistente in area verde, posti a piè d'opera dall'impresa, compreso il reinterro, la formazione della conca di compluvio (formella), la fornitura ed il collocamento di pali tutori in legno trattato, la legatura con corde idonee, la fornitura e la distribuzione di ammendanti, di concimi e una bagnatura con 50/200 l di acqua, compresa la fornitura e posa di tubo dreno interrato per irrigazione, esclusi gli oneri di manutenzione e garanzia e la fornitura delle piante: per piante di circ. da 14 a 16 cm

100,25 €

Manutenzione alberi

25020040

Manutenzione post trapianto per due anni di alberi. E' necessario che le cure colturali avvengano con puntualità, in particolare le annaffiature devono essere eseguite da aprile ad ottobre, salvo casi di periodi siccitosi che si dovessero verificare nel periodo invernale. La quantità di acqua non deve essere inferiore ai 100/300 litri per pianta per bagnatura. Il numero delle bagnature nel periodo compreso deve essere non inferiore a 10/12 interventi. Si dovrà garantire la pulizia periodica del tornello e qualora fosse necessario il ripristino dello stesso. E' compresa la saturazione delle fessure dovute all'assestamento definitivo della zolla, il ripristino, il controllo dei pali tutori e dei teli di juta, concimazioni e trattamenti fitoiatrici. Garanzia di attecchimento degli alberi, compresa la sostituzione delle piante non vegete, in modo da consegnare, alla fine del periodo di manutenzione, tutte le piante oggetto di trapianto in buone condizioni vegetative: per piante di circ. sino a 20 cm

217,54 €

30030058

Rotatura di allevamento o di produzione di esemplari arborei secondo la norma campione. Intervento comprensivo di ogni onere, macchina operatrice ed attrezzatura, nonché di raccolta e conferimento del materiale di risulta, escluso l'onere di smaltimento: intervento su piante di altezza compresa tra 2 m e 5 m

34,80 €

PREZZO MEDIO MANUTENZIONE ALBERO

352,59 €

PREZZO ALBERO EQUIVALENTE

620,33 €

* prezzi da Prezzario Assoverde edizione 2022