



Comune di Sesto Fiorentino

Settore Sviluppo del Territorio – Servizio Pianificazione Territoriale



Variante al Regolamento Urbanistico relativa all'Accordo di Programma per la realizzazione del nuovo liceo A.M. Enriques Agnoletti e per l'attivazione di sinergie nel campo della ricerca e sviluppo tecnologico con il polo dell'Università degli Studi di Firenze presso il Comune di Sesto Fiorentino

(ai sensi dell'art.34 del D.Lgs 267/2000, degli artt.34bis e ss. della L.R. 40/2009, della L.R. 35/2011 e della L.R. 65/2011)

APPENDICE 1 – SCHEDA AT57 (estratto)

STATO SOVRAPPOSTO

Settembre 2017

Sindaco: Lorenzo Falchi

Assessore all'Urbanistica: Damiano Sforzi

Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio: Lorenzo Venturini

Progettazione: Alessandra Guidotti (coord.)

Ufficio di Piano: Matilde Casciaro

Indagini Geologiche e Idrauliche: Luciano Lazzeri

Responsabile del Procedimento: Lorenzo Venturini

Garante dell'informazione: Valeria Casella

[AT 57 – AT57a] VIA GRAMSCI – VIA RAGONIERI

(in rosso il testo aggiunto, barrato il testo eliminato)



Obiettivi delle trasformazioni

Intervento di ampliamento del sito produttivo esistente finalizzato sostenere la permanenza e lo sviluppo di attività produttive di eccellenza.

AT57 - Nuova edificazione subordinata a progetto unitario convenzionato (art. 70 delle Norme generali)
AT57a – Ristrutturazione urbanistica mediante piano attuativo (art. 68 delle Norme generali)

Perimetro ambito

Edificio da mantenere

Area di ingombro dell'edificio di progetto

Spazio scoperto privato pertinenziale

Verde privato pertinenziale

Verde pubblico

Attrezzature pubbliche e ERS

Piazza

Viabilità privata

Viabilità pubblica o di uso pubblico

Parcheggio pubblico

Percorso ciclo-pedonale

Alberature

AC Attrezzature di interesse comune

AS Istruzione

ERS Edilizia Residenziale Sociale

V Verde pubblico

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

AT 57 – VIA GRAMSCI

Trasformazioni ammesse

Mantenimento degli edifici produttivi esistenti, con possibilità di effettuare interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 21 – aree produttive delle Norme generali.
Completamento degli interventi previsti nel progetto unitario approvato in base al primo Regolamento urbanistico.
Ulteriori addizioni volumetriche e nuova edificazione, funzionali al mantenimento e allo sviluppo dell'attività produttiva esistente, nel rispetto delle seguenti disposizioni.

SUL massima (*)	2.250 mq
------------------------	----------

(*) aggiuntiva rispetto alle SUL previste dal primo regolamento urbanistico, pari a 37.258.

Utilizzazioni [ripartizione della SUL massima]

Attività produttive in senso stretto	100 %
--------------------------------------	-------

Altezza massima: 14 m, fermo restando che gli interventi di sopraelevazione e nuova costruzione non devono interferire con il cono visivo da via Gramsci in direzione del versante collinare.

Rapporto di permeabilità: non inferiore al 25%.

Spazi scoperti: il parcheggio a servizio dello stabilimento, in fregio a via Gaddi, deve prevedere una adeguata sistemazione a verde, compatibile con i caratteri del paesaggio rurale con cui si relaziona sul lato nord dell'ambito. La gora che divide le due zone di intervento, interne all'area, deve essere protetta da fasce di rispetto alberate, secondo l'attuale conformazione, mantenendo le esistenti alberature che delimitano il percorso. L'intero perimetro dell'ambito deve essere bordato con filari di alberatura di alto fusto di essenze locali.

Il permesso di costruire è subordinato all'assunzione dell'impegno a mantenere la destinazione d'uso attuale per non meno di 20 anni.

Pericolosità e fattibilità

Pericolosità	Geomorfologica G2a	Idraulica I2*	Sismica S3
Fattibilità geomorfologica	FG2	Senza prescrizioni specifiche.	
Fattibilità idraulica	FI2*	Adozione di un franco di 0,30 m, assumendo come riferimento la quota più alta tra quella del marciapiede e quella del centro strada, in caso di sostituzione edilizia, nuova edificazione e di altri interventi sul patrimonio edilizio esistente, eccedenti la manutenzione straordinaria, che comportino ampliamenti al piano terra o realizzazioni di locali interrati. Nei locali interrati sono prescritti il rialzo degli accessi e l'installazione di sistemi antiriflusso, prima dell'immissione degli scarichi in fognatura pubblica.	
Fattibilità sismica	FS3	In sede di predisposizione del Piano attuativo e dei progetti edilizi il rischio derivante da alto contrasto di impedenza sismica fra copertura e substrato rigido, registrato nella parte pedemontana della piana del Capoluogo, richiede l'esecuzione di indagini geofisiche, per definirne geometrie e velocità sismiche al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica, nonché di indagini geognostiche dirette di taratura. Nella valutazione della risposta sismica locale si deve adottare il valore più cautelativo, tenendo conto della categoria di sottosuolo.	

Vincoli e condizioni ambientali

Classe acustica IV.

Vincolo Paesaggistico.

AT 57a– VIA RAGIONIERI

Trasformazioni ammesse

Interventi fino alla sostituzione edilizia degli edifici esistenti e nuova edificazione nel rispetto delle seguenti disposizioni:

SUL massima (*)	7.300 mq
Utilizzazioni [ripartizione della SUL massima]	
Attività produttive in senso stretto	100 %

(*) E' consentito il trasferimento della SUL massima *e delle dotazioni di parcheggio privato e delle aree permeabili* tra comparti AT57 e AT57a mantenendo il dimensionamento complessivo *e le dotazioni obbligatorie di legge complessive* previa verifica della sostenibilità del carico urbanistico complessivo. *Tali trasferimenti sono efficaci dalla stipula della convenzione.*

Altezza massima: 14 m, fermo restando che gli interventi di nuova costruzione non devono interferire con il cono visivo da via Gramsci in direzione del versante collinare nel rispetto delle limitazioni relative agli ostacoli per la navigazione aerea ed ai potenziali pericoli per la stessa.

Rapporto di permeabilità: non inferiore al 25%.

Spazi scoperti: gli spazi pertinenziali dello stabilimento, devono prevedere una adeguata sistemazione a verde, compatibile con i caratteri del paesaggio rurale per una integrazione paesaggistica con il contesto con cui si relaziona sul lato nord e ovest dell'ambito. Eventuali muri di recinzione o altre barriere visive devono essere realizzate, tali da non occludere i varchi visuali da via Gramsci verso il versante collinare.

E' ammessa l'attuazione dell'intervento per UMI singole da individuare in sede di presentazione del Piano attuativo.

Le modalità e i tempi di realizzazione delle opere connesse all'intervento sono disciplinate dalla convenzione del Piano Attuativo.

Il permesso di costruire è subordinato all'assunzione dell'impegno a mantenere la destinazione d'uso attuale per non meno di 20 anni.

Spazi pubblici/Relazione con il sistema delle qualità

Interventi esterni all'ambito: realizzazione del parcheggio pubblico tra via Gramsci e via Gaddi, sistemazione del campo da calcetto all'interno dell'impianto sportivo, allargamento di via Gaddi e suo collegamento con l'ambito di trasformazione.

Viabilità *privata* di collegamento tra via Gaddi e l'ambito di trasformazione.

Il progetto dovrà tenere conto dell'allegato 1b "Sistemazione idraulica del fosso Nencetti" alla "Relazione geologica di fattibilità ai sensi del DPGR 53/R/2011".

Alla scala progettuale di dettaglio, il perimetro del Parcheggio pubblico e il tracciato di via Gaddi possono essere suscettibili di leggere variazioni senza che ciò costituisca variante al Regolamento urbanistico, purchè motivate da esigenze di migliore fruibilità degli spazi pubblici e di rispetto delle norme di sicurezza e di funzionalità della rete stradale.

Se necessario, gli interventi inerenti la rete viaria possono interessare anche le aree a parcheggio pubblico, senza che ciò comporti variante al Regolamento Urbanistico, fermo restando il rispetto degli standard minimi previsti dal DM 1444/1968.

Ulteriori obblighi

Verifica delle dotazioni di spazi pubblici, ai sensi dell'art. 63 bis delle Norme Generali del RU e, qualora necessario, assunzione degli obblighi riguardanti il reperimento di spazi pubblici o la corresponsione di un contributo (monetizzazione), da specificare nella convenzione urbanistica.

Pericolosità e fattibilità

Pericolosità	Geomorfologica G2	Idraulica I2*/I3	Sismica S3
Fattibilità geomorfologica	FG2	in fase di progettazione, mediante indagini geologiche e geognostiche in applicazione della DGR 36/R/2009, si dovrà procedere alla verifica di stabilità del versante in corrispondenza dei fronti di scavo che	

Fattibilità idraulica	<p>superano l'altezza di m 2,00, e prevedere opere di regimazione delle acque superficiali. In fase di progetto definitivo le strutture dell'attraversamento del corso d'acqua saranno accompagnate da indagini sismiche e geognostiche.</p> <p>FI3 la fattibilità è subordinata alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in fase di rilascio dei titoli abilitativi in corrispondenza del tratto di impluvio ricadente nella proprietà Lilly si dovrà procedere alla progettazione esecutiva, verificando il dimensionamento definitivo, delle sezioni idrauliche e organi di regimazione connessi compresa la modifica del corso del fosso Nencetti, secondo le indicazioni dell'ente idraulico competente. - In corrispondenza del tratto di impluvio posto a monte della proprietà Eli Lilly fino alla strada comunale di Castello, e previo accordo con gli Enti competenti, dovrà essere definito il cronoprogramma nel tempo degli interventi di manutenzione dell'alveo e sponde del fosso Nencetti; tale cronogramma dovrà essere compatibile con l'attuazione dei lavori edilizi. <p>Per i suddetti interventi il progetto di riferimento è allegato con il titolo "Sistemazione idraulica del fosso Nencetti-(ing. Giachi 2017)".</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dovranno essere rispettate i vincoli di inedificabilità nella fascia di m 10 dalle sponde. Tale limite dovrà essere riportato nelle tavole di progetto. <p>FI2* dovrà essere adottato un franco di sicurezza idraulica di m 0,30 a prevenzione di fenomeni di locali allagamenti per malfunzionamento fognario.</p>
Fattibilità sismica	<p>FS3 in corrispondenza del nuovo edificio mediante indagini sismiche in superficie e in foro si dovrà rilevare geometria e velocità sismica dei litotipi del substrato per valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica, all'origine di eventuali fenomeni di amplificazione fra coperture e bed-rock.</p>

Nota: In merito alla sistemazione del Fosso Nencetti i lavori di messa in sicurezza dovranno essere precedenti o contestuali alla realizzazione degli interventi previsti nel comparto AT57a. Si ricorda che fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza (punto 3.2.2.1 e 3.2.2.2 dell'allegato A del DPGR 25/10/11, n.53/R) conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche, accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere certificata l'abitabilità o l'agibilità.

Vincoli e condizioni ambientali

Classe acustica III.

Vincolo Paesaggistico DM 02/10/1961 G.U. 265 del 1961.

Vincoli aeroportuali

Siti da bonificare n.22