



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. 65/2014)

RELAZIONE GENERALE

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

INDICE

PREMESSA

PROCEDIMENTI

OBIETTIVI

ELABORATI COSTITUTIVI LA VARIANTE

CONTENUTI DELLA VARIANTE

PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

COERENZA ESTERNA

COERENZA INTERNA

PREMESSA

Il Comune di Sesto Fiorentino è dotato di Piano Strutturale (PS) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 30.03.2004 e successiva variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 10.05.2012. In data 28.03.2014 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 è stata avviata la variante al PS.

Il Comune ha approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 12.12.2006 un primo Regolamento Urbanistico (1° RU) e, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 28.01.2014, ha approvato il secondo Regolamento Urbanistico (2° RU).

In sede di prima applicazione sono state riscontrate imprecisioni e refusi. Alcune di tali imprecisioni, riconducibili a meri errori materiali, sono già state corrette con deliberazione del Consiglio Comunale n.41 del 29.04.2014 e con deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri spettanti al Consiglio n.8 del 24.09.2015.

La presente variante si rende necessaria a seguito del protocollo d'intesa del 23.11.2013 siglato tra Regione Toscana, Provincia di Firenze, Comune di Campi Bisenzio, Comune di Sesto Fiorentino e Università degli Studi di Firenze per la realizzazione di una nuova sede del Liceo Scientifico "A.M. Enriques Agnoletti" in quanto il complesso scolastico che ospita attualmente l'istituto scolastico risulta avere una capacità ricettiva insufficiente.

A seguito del Protocollo d'intesa la Società Eli Lilly Italia spa ha manifestato alla Provincia di Firenze, proprietaria dell'area e degli immobili, interesse e disponibilità ad acquisire l'area in quanto adiacente al proprio stabilimento per rispondere alla necessità di potenziamento e ampliamento dell'attività. Per tale richiesta e per la necessità di riconvertire l'area a seguito dello spostamento del liceo sono intercorsi diversi carteggi tra gli enti coinvolti per determinare le destinazioni urbanistiche compatibili.

Il 25 giugno 2015 è stato sottoscritto tra Regione Toscana, Città metropolitana di Firenze, Comune di Sesto Fiorentino e Università degli Studi di Firenze un "Protocollo Operativo Interistituzionale" con il quale è stato assunto da parte di ciascun ente l'impegno ad adempiere a quanto necessario per addivenire alla realizzazione del nuovo liceo nell'area del Polo Universitario e in particolare per l'Amministrazione comunale di avviare le procedure di variante necessarie per la valorizzazione dell'attuale sede su cui insiste il Liceo.

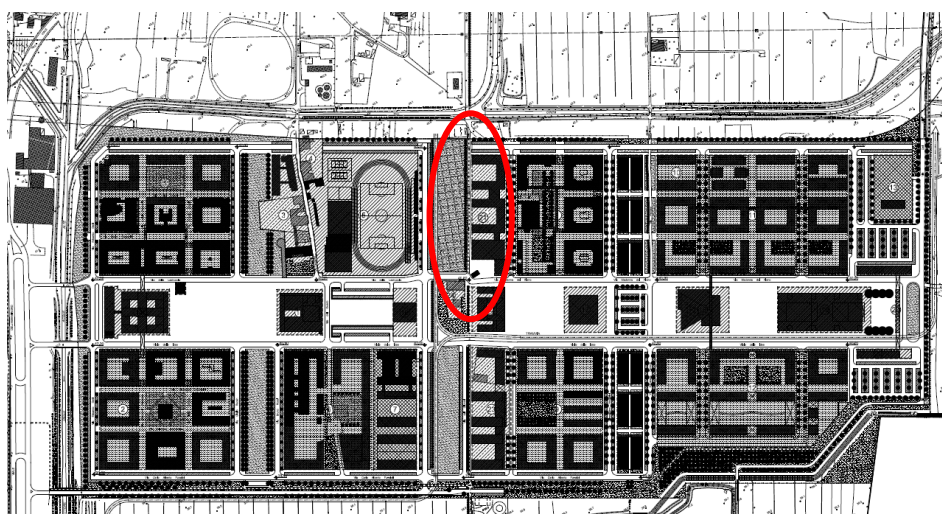
Successivamente la Lilly Italia spa ha rinnovato l'interesse all'acquisizione dell'area per continuare il potenziamento dell'attuale assetto produttivo ed è stata data esplicita disponibilità da parte dell'Amministrazione di Sesto Fiorentino, dalla Regione Toscana e dalla Città Metropolitana di Firenze di ritenere la destinazione produttiva la più consona alla valorizzazione dell'area e in linea con le strategie degli strumenti di pianificazione volte a perseguire il consolidamento e l'espansione di importanti imprese del comparto produttivo sestese.

Connesso all'intervento di dismissione del liceo Agnoletti dalla sede attuale è la previsione di realizzare il nuovo istituto scolastico all'interno del Polo Universitario. A tal fine in data 13.07.2015 prot. 34029 e in data 29.10.2015 prot. 54031 l'Università degli Studi di Firenze ha trasmesso gli elaborati che ricomprendono nella proposta di "Variante al Piano Particolareggiato del Polo scientifico" anche l'attrezzatura scolastica prevedendo la variazione di alcuni lotti del Piano Particolareggiato per

consentire la realizzazione dell'edificio destinato ad ospitare il Liceo Agnoletti all'interno dell'area del polo Universitario.

La variante al Piano Particolareggiato del Polo Scientifico e Tecnologico Universitario di Sesto Fiorentino approvata con Delibera del Commissario straordinario n.41 del 16.06.2016 contiene l'individuazione dell'area dove dovrà essere collocata la nuova sede del Liceo Agnoletti. L'isolato 21, in accordo con la Città Metropolitana di Firenze e il comune di Sesto Fiorentino, è stato individuato come l'area dove potrà essere collocata la nuova sede del liceo scientifico, in vicinanza degli impianti sportivi e in adiacenza al "cannocchiale verde" lungo via dei Giunchi.

In data 27.01.2017 è stata stipulata la convenzione integrativa tra il Comune di Sesto fiorentino e l'Università degli Studi di Firenze.



"Piano Particolareggiato del Polo Scientifico e Tecnologico Universitario di Sesto Fiorentino" - planimetria generale

La relazione illustra le motivazioni che sostengono la variante puntuale e al 2° RU e le modifiche proposte vengono illustrate nel dettaglio nei paragrafi successivi.

Con la variante puntuale vengono confermate tutte le previsioni del vigente RU non oggetto della presente.

PROCEDIMENTI

La variante in oggetto, ricade in un'area interessata da un accordo di programma ai sensi della L.R.35/2011 in quanto interessa la valorizzazione dell'area attualmente occupata dal Liceo Agnoletti in previsione del suo spostamento.

La L.R.35/2011 prevede che, per le opere pubbliche di interesse strategico regionale, gli accordi di programma approvati con decreto del Presidente della Giunta regionale costituiscono, ove necessario, variante agli strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica comunali.

Le varianti agli strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica comunali, previste dagli accordi di programma, devono concernere le aree e gli immobili destinati alla realizzazione delle opere di interesse regionale oggetto degli accordi nonché le aree o gli immobili la cui valorizzazione è strettamente necessaria all'acquisizione di risorse per la realizzazione delle opere strategiche e necessari per la realizzazione di opere complementari o accessorie all'opera strategica purché contenute nel relativo progetto.

Ciò premesso e in considerazione che la variante non riguarda aree ed immobili che si trovano al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato come definito dagli articoli 4 e 224 della legge regionale 10 novembre 2014, n.65 (Norme per il governo del territorio), né che prevede una nuova destinazione urbanistica che consente la realizzazione di medie o grandi strutture di vendita, la variante viene condotta ai sensi della L.R.35/2011.

Resta fermo, ai fini della sottoscrizione dell'accordo di programma con gli effetti di variante, lo svolgimento delle procedure ai sensi della L.R.10/2010. Si procede pertanto con la verifica di assoggettabilità a Vas che si invia all'autorità competente per l'espressione del parere di verifica.

Le indagini geologiche sono redatte dal dott. Lazzeri che, ha verificato la congruità e la completezza.

OBIETTIVI

L'obiettivo della variante consiste nel pianificare un intervento di ampliamento del sito produttivo esistente, già disciplinato dalla scheda AT57 dell'Appendice 1, in linea con gli obiettivi del Regolamento Urbanistico finalizzati a favorire interventi volti a sostenere la permanenza e lo sviluppo delle attività produttive di eccellenza.

Come si evince dallo studio condotto dall'IRPET nel novembre 2014 *"L'impatto macroeconomico dell'impianto Eli Lilly Italia a Sesto Fiorentino. Anni 2010-2018"*, la potenzialità di un aumento degli investimenti e della produzione dell'impianto ha ricadute positive sia dal punto di vista occupazionale che di PIL non solo sul territorio della Città metropolitana di Firenze ma sul tessuto economico produttivo di tutta la Regione.

Il rafforzamento della competitività delle aree industriali e artigianali del territorio risulta, infatti, uno degli obiettivi primari del Regolamento Urbanistico da attuare attraverso interventi volti a favorire la permanenza e lo sviluppo delle attività produttive di eccellenza con particolare riferimento alla realizzazione di edifici e impianti necessari alla riorganizzazione e allo sviluppo di attività produttive esistenti.

ELABORATI COSTITUTIVI LA VARIANTE

Tav. 1 *"Articolazione del Territorio"* (estratto foglio 12) stato vigente e stato variato

Tav. 3 *"Sistema delle qualità"* (estratto foglio 4) stato vigente e stato variato

Tav. F.Sin *"Carta sinottica degli ambiti di trasformazione"* (estratto) stato vigente e stato variato

"Appendice 1" – Ambito AT 57a vigente - stato sovrapposto

Tavola V1 – *"Fasce di rispetto stradale, ferroviario e aeroportuale"* (estratto) stato vigente e stato variato

Tavola V3 – *"Vincoli relativi ad aree e immobili di interesse archeologico"* (estratto) stato vigente e stato variato

Tavola V4 – *"Vincoli relativi all'assetto idrogeologico"* (estratto) stato vigente e stato variato

Tavola V7 – *"Invarianti strutturali del PTCP e misure di salvaguardia del PIT"*

"Relazione" (estratto) stato sovrapposto

"Individuazione delle aree con vincolo preordinato all'esproprio" (estratto) stato vigente e stato variato

"Relazione generale" con allegato 1b) "Adeguamento della Variante al PS e al RU all'Integrazione del piano di indirizzo territoriale "PIT" con valenza di piano paesaggistico (PPR) ai sensi dell'art. 21 della disciplina del PPR"

"Relazione geologica di fattibilità ai sensi del DPGR 53/R/2011" con allegato 1b) "Sistemazione idraulica del fosso Nencetti"

CONTENUTI DELLA VARIANTE

L'ambito oggetto di variante necessita una modifica della lettura dei sistemi che lo caratterizzano. L'area infatti essendo attualmente occupata dal Liceo scientifico "Agnoletti" è disciplinata in considerazione dello stato di fatto attuale. Le modifiche che vengono introdotte sono funzionali a permettere un uso congruo dell'area, a seguito dello spostamento del liceo all'interno del Polo universitario. Le modifiche interessano l'area occupata dall'istituto scolastico e alcune aree limitrofe che sono interessate da interventi funzionali alla risoluzione di criticità presenti nel contesto di riferimento.

L'area attualmente occupata dal Liceo Agnoletti, collocandosi in adiacenza ad un'importante impresa presente sul mercato internazionale che ha manifestato l'interesse a formulare un piano di sviluppo aziendale di particolare rilievo a livello regionale, risulta particolarmente vocata alla destinazione produttiva nel rispetto delle strategie generali degli strumenti di pianificazione volte a perseguire il rafforzamento del comparto produttivo sestese attraverso il rafforzamento della produzione qualificata.

Al fine di rendere possibile tale possibilità di sviluppo risulta necessario, all'interno dell'UTOE Sesto, operare una ridistribuzione del dimensionamento delle *Attività produttive a carattere diffuso* verso le *Attività produttive in senso stretto* pur rimanendo inalterato il dato dimensionale complessivo.

La traslazione del dimensionamento, oltre che dalla necessità contingente legata all'espansione dell'azienda Eli Lilly Italia spa, risulta giustificata dal fatto che ad oltre 10 anni dall'approvazione del Piano Strutturale risultano ancora residui più di 28.000mq di Sul per *Attività produttive a carattere diffuso*. Ciò dimostra che le previsioni del PS erano sovra dimensionate per tali destinazioni anche in considerazione che la potenzialità edificatoria prevista dal PS era quasi equivalente.

Connesso all'intervento che prevede l'eliminazione del parcheggio pubblico collocato ad ovest del liceo e di un tratto di viabilità di progetto, viene introdotto un ampliamento del parcheggio pubblico su via Gaddi con conseguente riduzione dell'area adibita ad impianto sportivo. Tali modifiche, incrementando la capacità di offerta di sosta e riqualificando la viabilità esistente sono funzionali a ridurre la criticità presenti nell'area oltre che a favorire un uso più razionale degli standard esistenti.

La riduzione dell'area sportiva con la realizzazione di un campo di calcetto in alternativa al campo esistente permette inoltre di giungere ad un utilizzo intensivo dell'impianto sportivo.

La variante inoltre prevede la sistemazione della confluenza di via Gaddi su via Gramsci, al fine di consentire l'immissione in sicurezza dei veicoli provenienti dal parcheggio pubblico nonché dei mezzi a servizio del polo produttivo.

Occorre inoltre puntualizzare che la previsione della viabilità di progetto di collegamento tra via Gaddi e l'ambito oggetto di variante, adiacente al fosso ex Nencetti individuato con DCRT 9/2015 nel Reticolo idrografico e di gestione ai sensi della LR 79/2012, già presente nel RU vigente e pertanto non oggetto di variante è stata comunque oggetto di un approfondimento circa la sua fattibilità. La documentazione prodotta dalla società Eli Lilly Italia spa è stata trasmessa dalla Città metropolitana di Firenze in data 27.01.2017 con prot.5015 all'Amministrazione comunale e allegata agli studi geologico-idraulici.

Elenco dettagliato delle correzioni e modifiche degli elaborati:

Si riportano di seguito le modifiche apportate.

Tavola 1 – Articolazione del territorio

L'area oggetto di variante che ricomprende l'attuale sede del liceo e gli spazi a ridosso è interessata dalla modifica dei seguenti sistemi e sub sistemi.

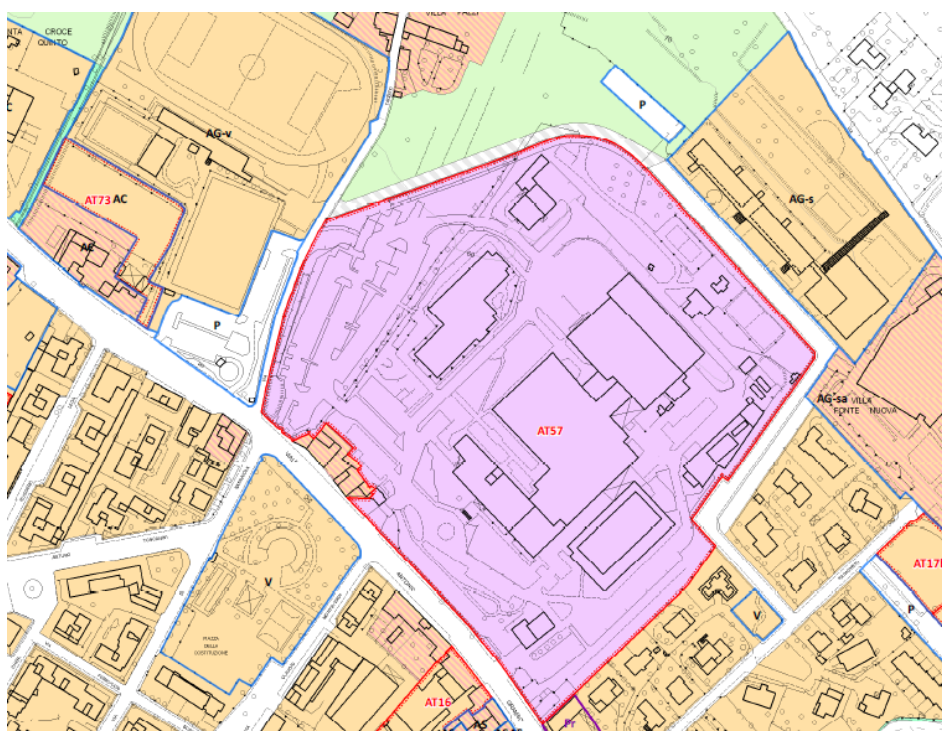
L'area attualmente occupata dal liceo è disciplinata come "*Aree urbane recenti*" e "*Aree destinate ad attività pubbliche o di interesse collettivo*" con simbolo AG-s (*Istruzione superiore all'obbligo*), collocandosi in adiacenza ad un'importante impresa presente sul mercato internazionale, pur nella pluralità di opzioni, vede la modifica della destinazione d'uso verso "*Aree produttive*" come la più idonea nell'ottica del rafforzamento della produzione qualificata. A tal proposito si sono susseguiti una serie di carteggi tra l'Amministrazione comunale e la Città metropolitana di Firenze supportati da valutazioni di carattere tecnico-politico che hanno ritenuto di condividere anche con la Regione Toscana la destinazione produttiva come ottimale anche in considerazione del manifestato interesse all'ente proprietario da parte della società Eli Lilly Italia spa ad acquisire l'area al fine di espandere il proprio insediamento di Sesto Fiorentino nel terreno ove ha sede attualmente il liceo, con conseguente aumento delle attuali capacità produttive, diversificazione delle linee di produzione nonché incremento occupazionale sia in termini numerici che qualitativi.

La variante interessa un ambito più esteso rispetto all'area attualmente adibita ad attrezzature scolastiche come la zona ad ovest ricadente in "*Aree libere intraurbane*", "*Rete viaria da realizzare*" e "*Aree destinate ad attività pubbliche o di interesse collettivo*" con simbolo P e la strada a sud individuata come "*Rete viaria e ferroviaria esistente*" che vengono destinate ad "*Aree produttive*". La scelta dell'eliminazione dell'area a Parcheggio ad ovest del liceo è giustificata dal fatto che con lo spostamento del liceo viene privato di qualsiasi interesse pubblico ed è comunque compensato in termini qualitativi e quantitativi dall'ampliamento del parcheggio esistente prospiciente via Gaddi.

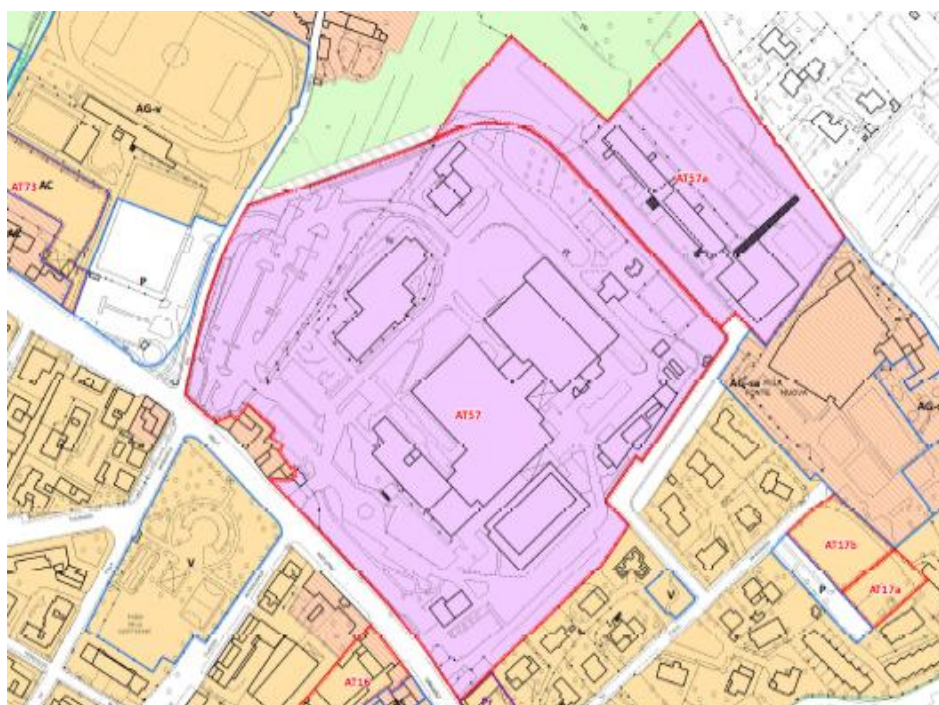
Tali aree con la variante vengono ricomprese all'interno dell'ambito di trasformazione AT57a disciplinato nel dettaglio nell'Appendice 1.

Al di fuori dell'ambito di trasformazione sono interessate dalla variante le aree ad est di via Gaddi con l'aumento dello spazio destinato a *Parcheggio pubblico (P)* e con la conseguente riduzione dell'attrezzatura destinata a *Parchi pubblici e impianti sportivi (AG-V)* pur rimanendo inalterato il perimetro complessivo delle "*Aree destinate ad attività pubbliche o di interesse collettivo*".

Infine viene migliorato l'innesto da via Gramsci su via Gaddi per permettere una maggiore organizzazione dei flussi di traffico all'area per attività pubbliche e per l'accesso all'area produttiva.



Tav 1 - Articolazione del territorio (estratto) – vigente



Tav 1 - Articolazione del territorio (estratto) – variato

Tavola 3 - Sistema delle Qualità

Le modifiche che interessano il sistema delle qualità sono relative all'introduzione dell'individuazione dell'ambito AT 57a.

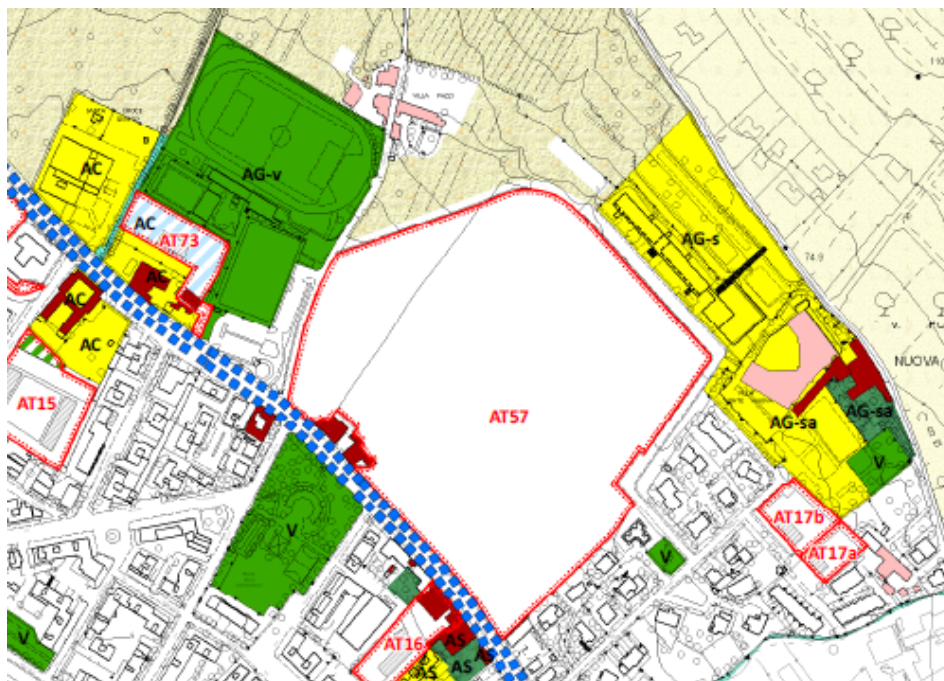
Con l'occasione si perfeziona la lettura dello stato dei luoghi modificando l'individuazione delle "Aree libere intra-urbane, orti e spazi agricoli interclusi" nell'area ad ovest del Liceo compresa tra il parcheggio pubblico e la strada di progetto. L'area, infatti, appare depauperata dei valori paesaggistici e della funzionalità agricola in quanto residuale per dimensioni e funzionalità.

Esternamente all'ambito di trasformazione viene modificata la perimetrazione dell'area a "Parchi pubblici e impianti sportivi" esistente.

legenda

Altri elementi di riferimento

AT 1 Ambiti di trasformazione 2° RU



Tav 3 Sistema delle Qualità (estratto) - vigente



Tav 3 Sistema delle Qualità (estratto) – variato

V.1 – Fasce di rispetto stradale, ferroviario e aeroportuale

Il Decreto Legislativo n. 96 del 9 maggio 2005 "Codice della Navigazione", modificato ed integrato dal Decreto Legislativo n. 151 del 15 marzo 2006, relativo alla "Revisione della parte aeronautica del Codice della Navigazione" ha introdotto al capo III "Vincoli della proprietà privata" nuove limitazioni da apporre sulle aree limitrofe agli aeroporti.

Ai sensi dell'art. 707, comma 1 del "Codice della Navigazione" l'ENAC ha il compito di individuare le zone da sottoporre a vincolo nelle aree limitrofe agli aeroporti e di stabilire le limitazioni relative agli ostacoli per la navigazione aerea ed ai potenziali pericoli per la stessa. Gli enti locali, nell'esercizio delle proprie competenze in ordine alla programmazione ed al governo del territorio, adeguano i propri strumenti di pianificazione alle prescrizioni dell'ENAC.

La materia dei vincoli aeronautici è attualmente regolamentata dal cap.4 del "Regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti".

Le limitazioni, che devono essere individuate dall'ENAC secondo i predetti nuovi criteri sostituiscono i precedenti vincoli regolamentati dalla abrogata Legge n. 58 del 04.02.1963 e, sono riportate ai sensi del comma 3 dell'art. 707 del Codice della Navigazione su apposite mappe di vincolo pubblicate mediante deposito nel Comune interessato.

Si procede pertanto all'eliminazione del perimetro "Vincolo aeroportuale" così come individuato nell'elaborato V.1 rimandando la valutazione di compatibilità degli ostacoli alla verifica delle potenziali interferenze dei nuovi impianti e manufatti con le superfici, come definite dal Regolamento ENAC per la Costruzione ed Esercizio Aeroporti (superfici limitazione ostacoli, superfici a protezione degli indicatori ottici della pendenza dell'avvicinamento, superfici a protezione dei sentieri luminosi per l'avvicinamento) e, in accordo a quanto previsto al punto 1.4 Cap. 4 del citato Regolamento, con le aree poste a protezione dei sistemi di comunicazione, navigazione e radar (BRA - Building Restricted Areas) e con le minime operative delle

procedure strumentali di volo (DOC ICAO 8168).

Si fa inoltre presente che ai sensi dell'art. 707, comma 5 del "Codice della Navigazione" nelle direzioni di atterraggio e decollo possono essere autorizzate opere o attività compatibili con gli appositi piani di rischio, che i Comuni territorialmente competenti adottano previa acquisizione del parere favorevole di ENAC.

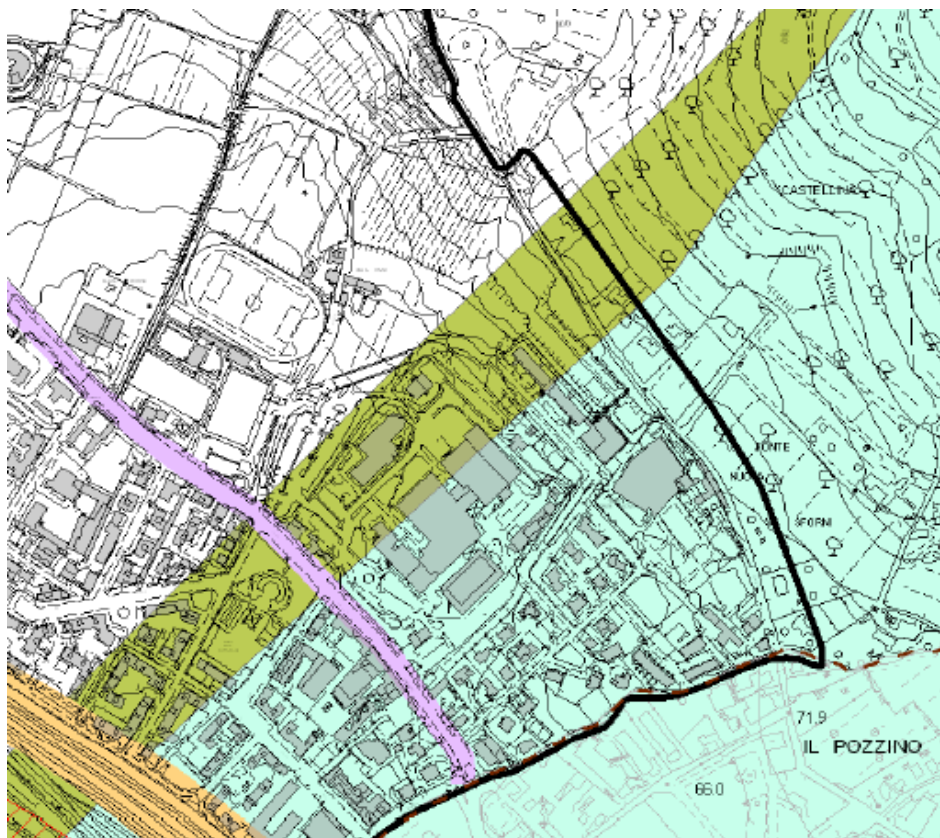
La materia dei Piani di rischio è attualmente regolamentata dal cap. 9 del "Regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti"

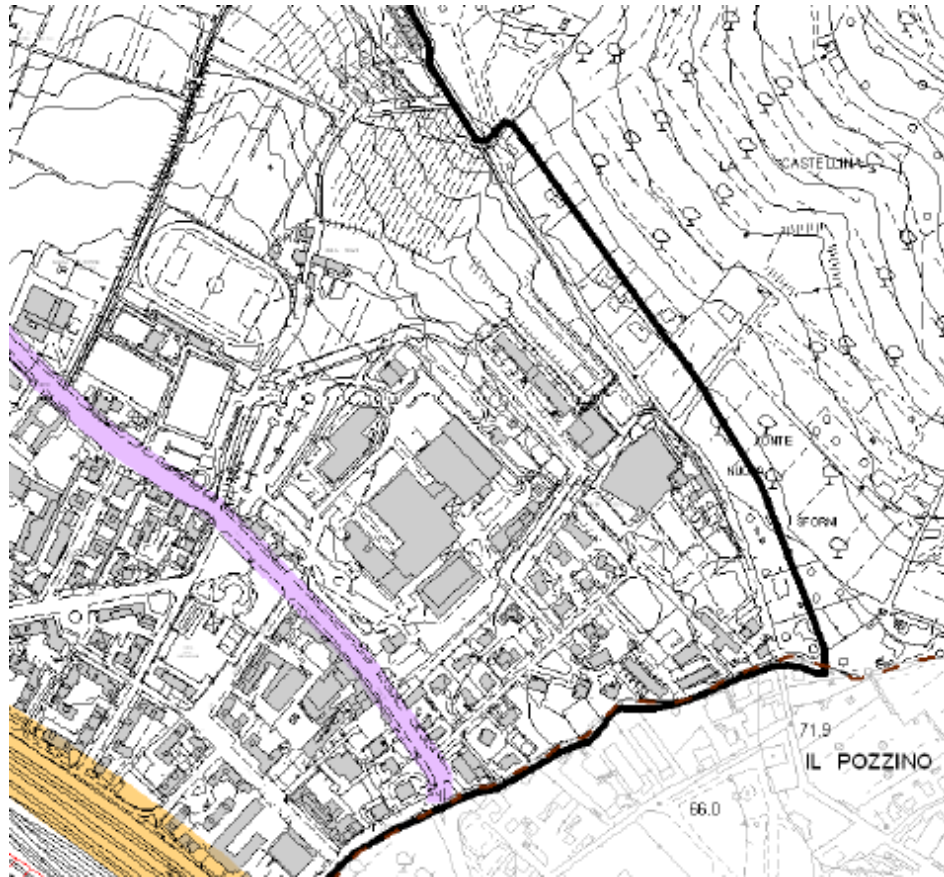
Dal 2005, anno di emanazione del Decreto Legislativo che ha modificato la parte aeronautica del Codice della Navigazione, i Comuni non possono autorizzare opere ed attività ubicate lungo le direzioni di decollo ed atterraggio in sua assenza o se non coerenti con il Piano di rischio.

Nell'elaborato non viene introdotta la configurazione planimetrica delle aree di rischio proposta a ENAC in data 10.06.2016 per l'espressione del parere di competenza ai sensi del Regolamento ENAC per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti in quanto non si è ancora concluso l'iter di approvazione.

L'area comunque ricade prevalentemente in zona di tutela B nella quale sono ammesse attività non residenziali che comportano la permanenza di un numero limitato di persone.

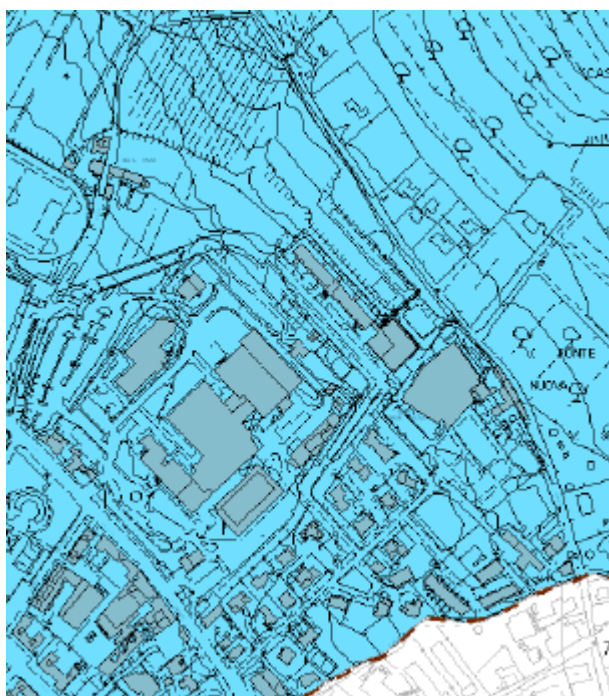
Si ritiene che le modifiche introdotte con la variante alle destinazioni d'uso in essere risultano pertanto migliorative rispetto all'attuale destinazione scolastica e compatibili con tali prescrizioni.



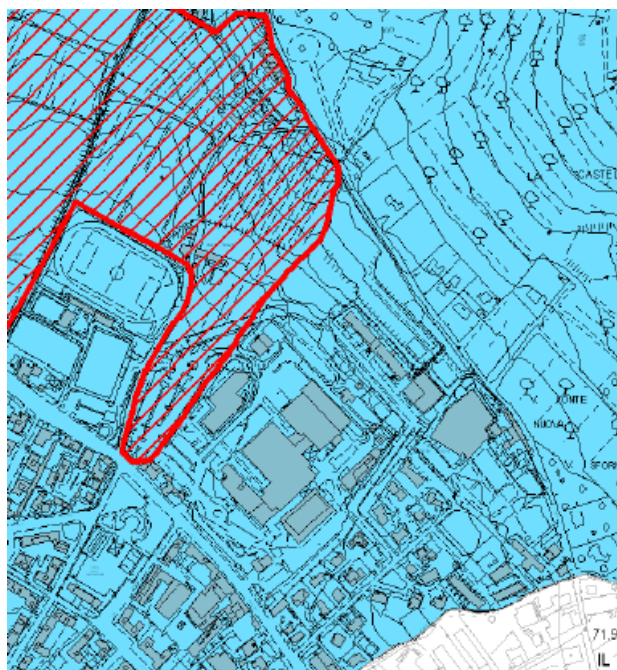
V.1 – Fasce di rispetto stradale, ferroviario e aeroportuale (estratto) - vigente*V.1 – Fasce di rispetto stradale, ferroviario e aeroportuale (estratto) - variato***V.3 – Vincoli relativi ad aree ed immobili di interesse archeologico**

Le previsioni introdotte dalla variante non sono direttamente interessate dal vincolo ma ricadono in area immediatamente adiacente.

In occasione della variante si provvede al mero aggiornamento dell'individuazione delle zone di interesse archeologico (art. 142 comma 1, lett. m del Codice) così come individuate nel PIT con valenza di piano paesaggistico e non presente nella cartografia comunale.



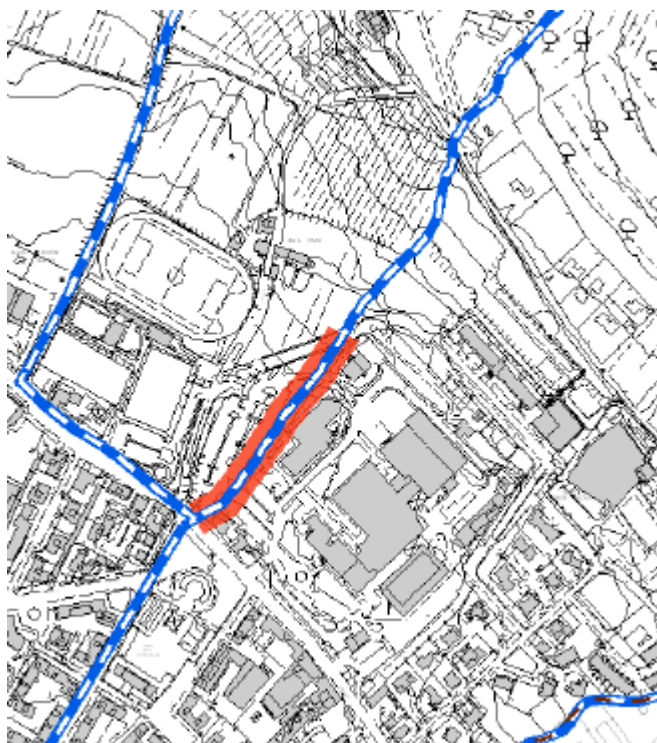
V.3 – Vincoli relativi ad aree ed immobili di interesse archeologico (estratto) - vigente



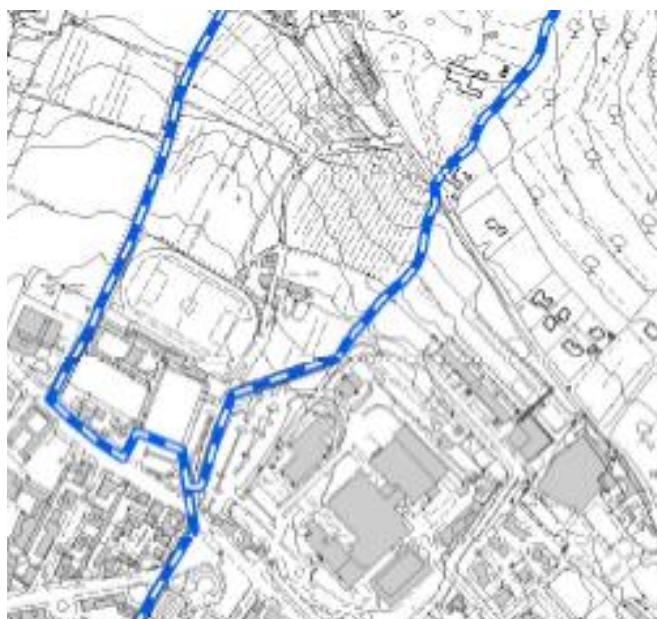
V.3 – Vincoli relativi ad aree ed immobili di interesse archeologico (estratto) - variato

V.4 - Vincoli relativi all'assetto idrogeologico

Si provvede al mero adeguamento del reticolo idrografico individuato ai sensi della LR 79/2012 come definito con DCRT 101/2016.



V.4 - Vincoli relativi all'assetto idrogeologico (estratto) - vigente



V.4 - Vincoli relativi all'assetto idrogeologico (estratto) - variato

V.7 – Invarianti strutturali del PTCP e misure di salvaguardia del PIT

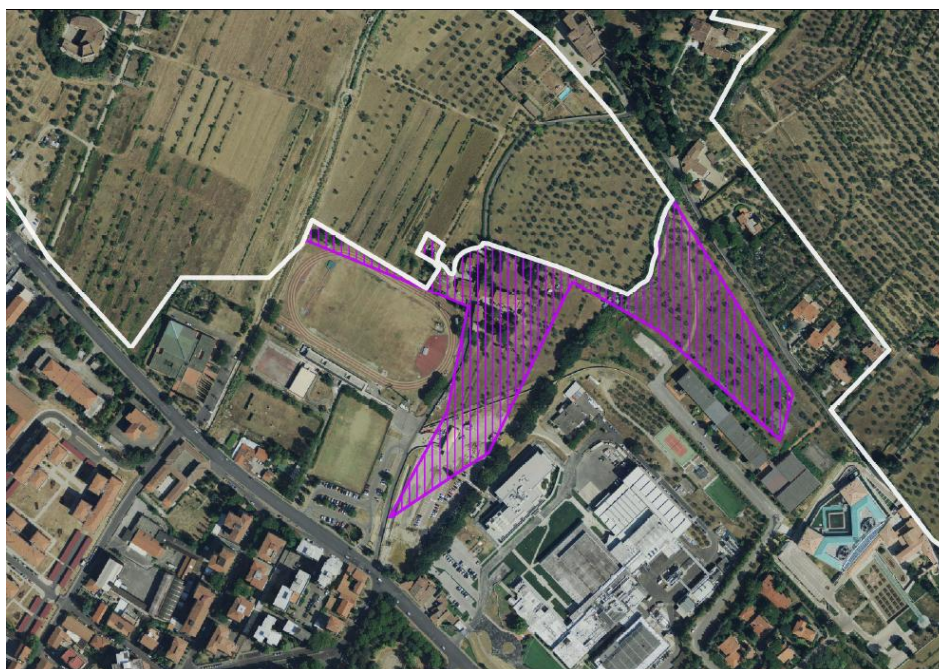
Si provvede all'inserimento negli ambiti di salvaguardia A del Parco agricolo della Piana del perimetro delle "Aree complementari al parco" come individuate nell'integrazione al PIT per la definizione del parco agricolo della piana e la qualificazione dell'aeroporto di Firenze.

Per tali aree ai sensi dell'art. 38 quater della Disciplina generale del PIT è valida la disciplina degli strumenti di pianificazione e urbanistica vigenti e in caso di varianti è prevista il rispetto della coerenza delle prestazioni delle aree in oggetto con il progetto del parco agricolo.

Parte dell'area oggetto di variante ricade in "Aree complementari al Parco" e pertanto soggetta alle prescrizioni del PIT ma dalla lettura di dettaglio dello stato dei luoghi si evince che si tratta di aree urbane non più a destinazione agricola, né tantomeno a tessitura tradizionale, in parte già edificate e per la parte inedita configurabili solo come verde incolto residuale. Un ulteriore conferma dell'errore di classificazione è riscontrabile nella individuazione sempre come "Aree verdi a tessitura tradizionale" di una porzione dell'area produttiva già occupata dall'insediamento della Eli Lilly Italia spa.

Nel caso specifico appare evidente che la cartografia del Parco Agricolo (P1) ha erroneamente incluso tra le aree agricole le pertinenze dell'edificio scolastico che non hanno le caratteristiche agricole a cui intendeva fare riferimento la disciplina. Risulta altresì evidente che il perimetro delle "aree complementari" di cui alla Tav.S1 è stato individuato prendendo a riferimento il perimetro delle "aree agricole tradizionali" della Tav.P1.

Con l'occasione della variante si richiede alla Regione Toscana la correzione di tale refuso cartografico ai sensi dell'art.6 bis della Disciplina del Parco Agricolo, che prevede la possibilità di integrazioni ed aggiornamenti del quadro conoscitivo e relativi elaborati cartografici con l'eliminazione dei perimetri rigati viola come evidenziato nella immagine successiva.



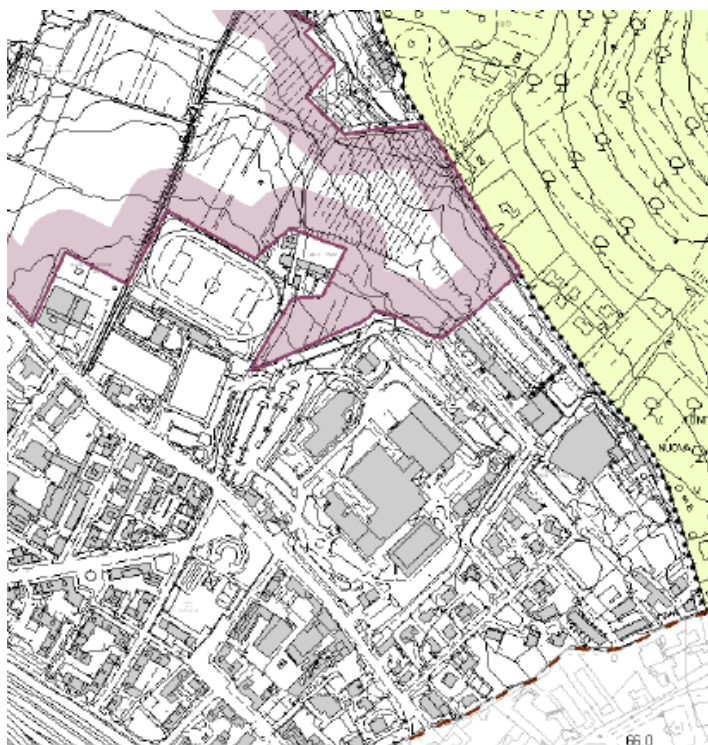
La norma, infatti, prevede che le integrazioni e gli aggiornamenti del quadro conoscitivo del presente Progetto di Territorio di rilevanza regionale "Il parco agricolo della Piana", avendo ad oggetto riferimenti di natura documentale e descrittiva, non costituiscono variante al Piano in oggetto e si configurano nel più ampio sistema di aggiornamento del quadro conoscitivo del PIT."

Nella stessa carta si modifica anche la perimetrazione dell'art.12 del PTCP in quanto si rileva che tale area non conserva le caratteristiche della struttura insediativa originaria nelle forme di organizzazione territoriale né presenta caratteristiche di aree di singolare bellezza o importanza. Le motivazioni sono esposte al paragrafo della Coerenza con il PTCP.

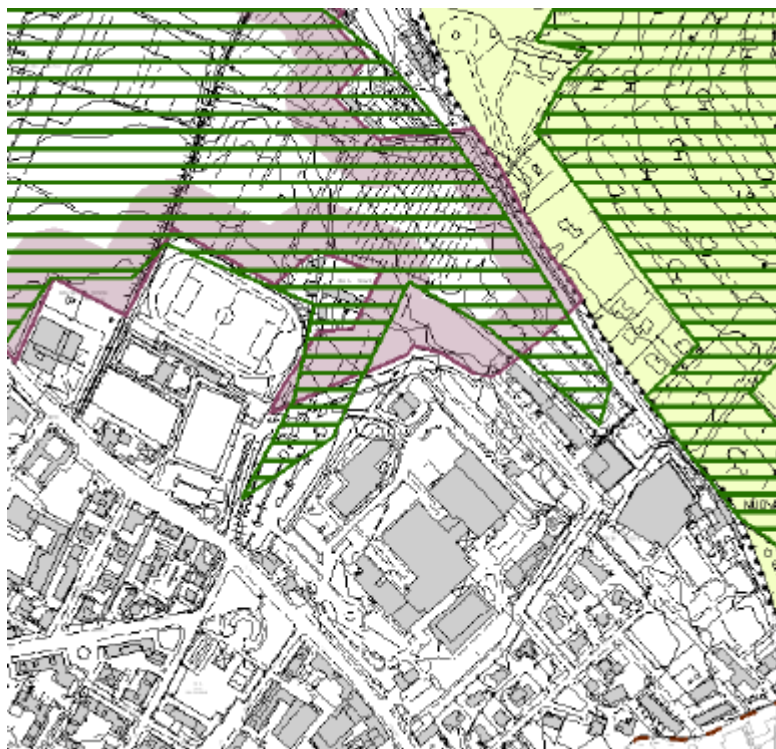
Si propone pertanto ai sensi del comma 2 art. 12 delle norme del PTCP, la deperimetrazione delle aree individuate con il rigato bianco in quanto si ritiene che tali aree, pur inedificate, sono prive del valore di singolare bellezza.



Ciò premesso la tavola si modifica nel modo seguente:



V.7 – Invarianti strutturali del PTCP e misure di salvaguardia del PIT (estratto) - vigente



V.7 – Invarianti strutturali del PTCP e misure di salvaguardia del PIT (estratto) - variato

F.Sin - Carta sinottica degli ambiti di trasformazione

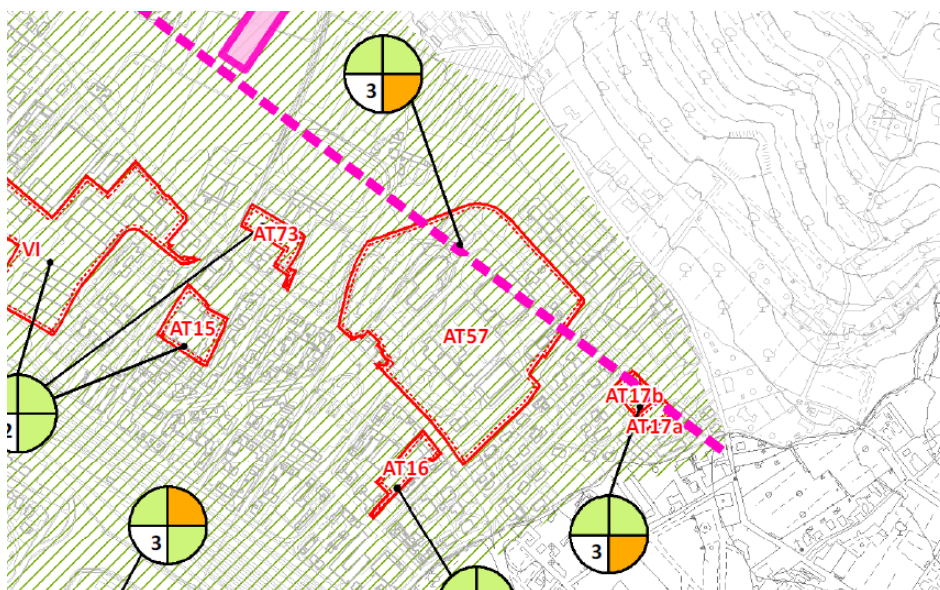
Si provvede all'inserimento del nuovo ambito di trasformazione AT 57a – via Ragionieri con l'attribuzione delle relative le classi di fattibilità.

legenda

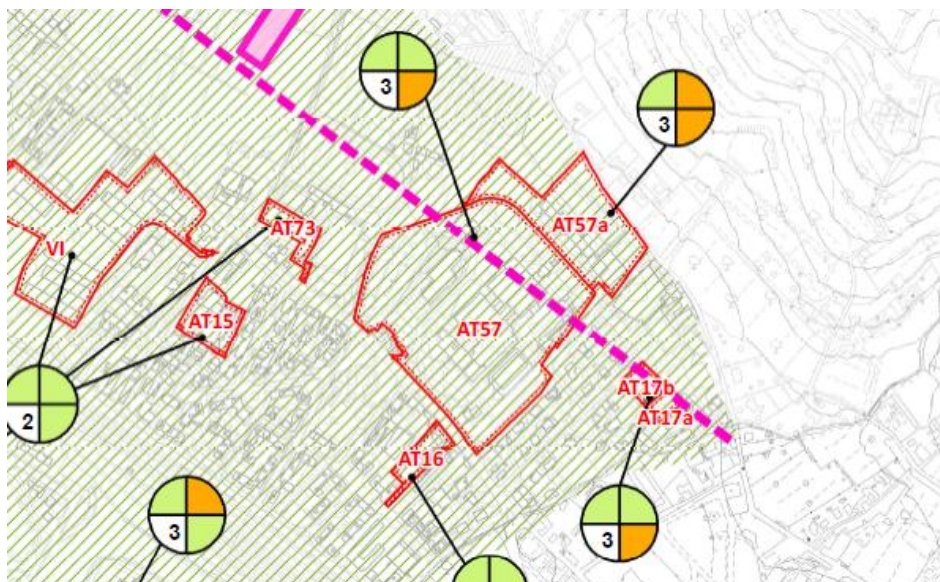
Ambiti di intervento

AT1 Ambiti di trasformazione 2° RU

1 Ambiti di trasformazione 1° RU



Tav F.Sin "Carta sinottica degli ambiti di trasformazione" (estratto) – vigente



Tav F.Sin "Carta sinottica degli ambiti di trasformazione" (estratto) –variato

Appendice 1

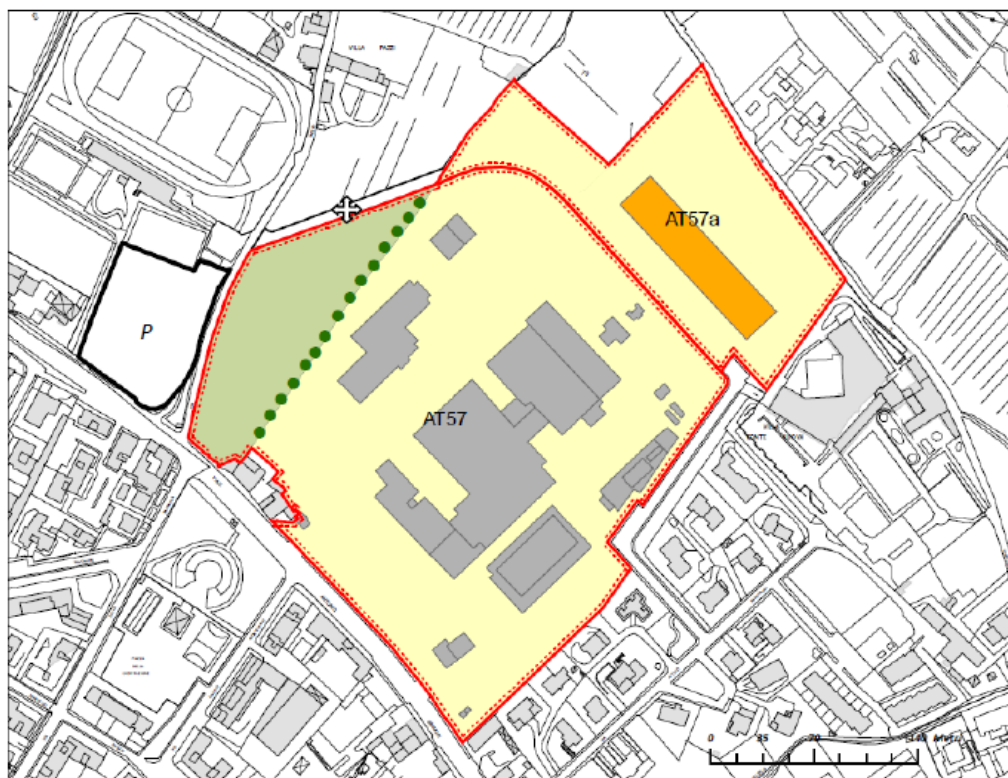
Scheda AT57a – via Ragionieri

La scheda progettuale che disciplina l'intervento viene inserita ex novo con la variante allo strumento urbanistico. Le trasformazioni ammesse consistono nella demolizione degli edifici esistenti e nella nuova edificazione nel rispetto delle seguenti disposizioni:

Tipo di intervento e modalità di attuazione

AT57a – Ristrutturazione urbanistica mediante piano attuativo (art. 68 delle Norme generali)

Schema delle trasformazioni



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

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, 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	Idraulica	Sismica
	G2	I2*/I3	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 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		
Fattibilità idraulica	FI3 la fattibilità è subordinata alle seguenti condizioni: <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 cronoprogramma dovrà essere compatibile con l'attuazione dei lavori edilizi. Per i suddetti interventi il progetto di riferimento è allegato con il titolo <i>"Sistemazione idraulica del fosso Nencetti-(ing. Giachi 2017)"</i> . <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. 		
	FI2* dovrà essere adottato un franco di sicurezza idraulica di m 0,30 a prevenzione di fenomeni di locali allagamenti per malfunzionamento fognario.		
Fattibilità sismica	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.		

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

Relazione

La Relazione viene aggiornata relativamente al dimensionamento delle attività produttive – AT nell'UTOE Sesto introducendo le variazioni al prelievo previsto con l'introduzione dell'ambito di trasformazione AT57a – via Ragionieri e al dimensionamento massimo ammesso del PS introdotto con la contestuale variante al PS.

TABELLA 5 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE: UTOE SESTO FIORENTINO – AT

	Att. produttive in senso stretto mq	Att. produttive carattere diffuso mq	Att. commercia li mq
(A) POTENZIALITA' PS	41.200 45.200	39.678 35.678	0
<i>Piani attuativi</i>		0	
<i>Lotti</i>		720	
(B) ATTUAZIONE PRG	0	720	0
<i>Variante DOCCIA</i>		-8.850	
<i>Altre varianti</i>		5.870	
VARIANTI AI PP VIGENTI	0	-2.980	0
<i>Lotti normativi</i>	0	134	
<i>Lotti e lottizzazioni in ambiti di trasformazione</i>	12.000	1.200	
NUOVE COSTRUZIONI		1.334	0
<i>Trasformazioni subordinate a piani attuativi</i>	18.600	1.050	
<i>Ulteriori trasformazioni assimilate alle precedenti</i>	0	600	
TRASFORMAZIONI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE		1.650	0
(C) PREVISIONI / REALIZZAZIONI RU 2006	30.600	4	0

	5.250	10.545	
(D) PREVISIONI RU 2012 [ambiti di trasformazione AT]	12.550		
	5.350	28.409	0
SALDO (A – B – C – D)	2.050	24.409	

In corsivo sono riportate le articolazioni dell'offerta utilizzate nelle tabelle del primo Regolamento urbanistico.

Con la variante si introducono modifiche anche alle dotazioni pubbliche previste pertanto si aggiornano le relative tabelle.

TABELLA 9 - AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE O D'USO PUBBLICO:

Verifica rispetto al Piano strutturale

	DM 1444/1968	Attrezzature generali	Totale	mq/ab
Sesto Fiorentino	1.335.774	578.913	1.914.687	37,97%
	1.337.198	557.670	1.894.868	37,57%
Piana	0	1.115.307	1.115.307	12.819,62
Cercina-Monte Morello	24.006	147.368	171.375	73,14
Osmannoro	182.994	8.783	191.777	368,80
TOTALE COMUNE	1.542.774	1.809.090	3.351.864	62,81
	1.544.198	1.829.128	3.373.326	63,21

TABELLA 10 - AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE O D'USO PUBBLICO:
Verifica rispetto al DM 1444/1968

UTOE: SESTO FIORENTINO

	Attrezzature di interesse comune	Attrezzature scolastiche	Verde attrezzato	Parcheggi	TOTALE
				157.102	909.527
Esistenti	100.762	99.021	552.642	156.193	911.381
Ambiti primo RU	6.900	230	72.240	24.840	104.210
Previsti - realizzazione diretta	1.524	23.227	24.724	16.300	65.775
Previsti - ambiti secondo RU	17.300	600	151.270	18.633	68.108
				22.330	191.500
	126.486	123.078	800.876	220.572	1.271.012
TOTALE				221.996	1.275.199

Standard minimo	2,00	4,50	9,00	2,50	18
				4,13	
Dotazione prevista	2,37	2,31	15,01	4,16	

Dai dati delle tabelle si evince chiaramente che pur essendoci una rimodulazione delle quantità di standard non si verifica alcuna riduzione sostanziale degli standard complessivi migliorandone comunque la qualità. Occorre inoltre evidenziare che l'area attualmente occupata dal Liceo Agnoletti e individuata come AG -s viene rilocalizzata all'interno del Polo universitario.

Individuazione delle aree con vincolo preordinato all'esproprio

Con la presente si procede ad eliminare il vincolo preordinato all'esproprio apposto sulle aree destinate ad opere ed attrezzature pubbliche relative alle particelle 273,384,385, 657 foglio 37 e si modifica di conseguenza l'elaborato *"Individuazione delle aree con vincolo preordinato all'esproprio"*, allegato alla deliberazione DCC n. 6 del 28.01.2014.



"Individuazione delle aree con vincolo preordinato all'esproprio" (estratto) - vigente

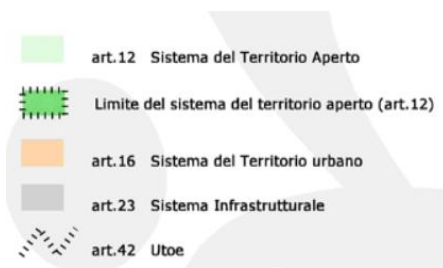


"Individuazione delle aree con vincolo preordinato all'esproprio" (estratto) - variato

PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

La presente variante ha per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato come definito dall'art. 224 della L.R. 65/2014.

Si considera, infatti, territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nel Piano Strutturale.

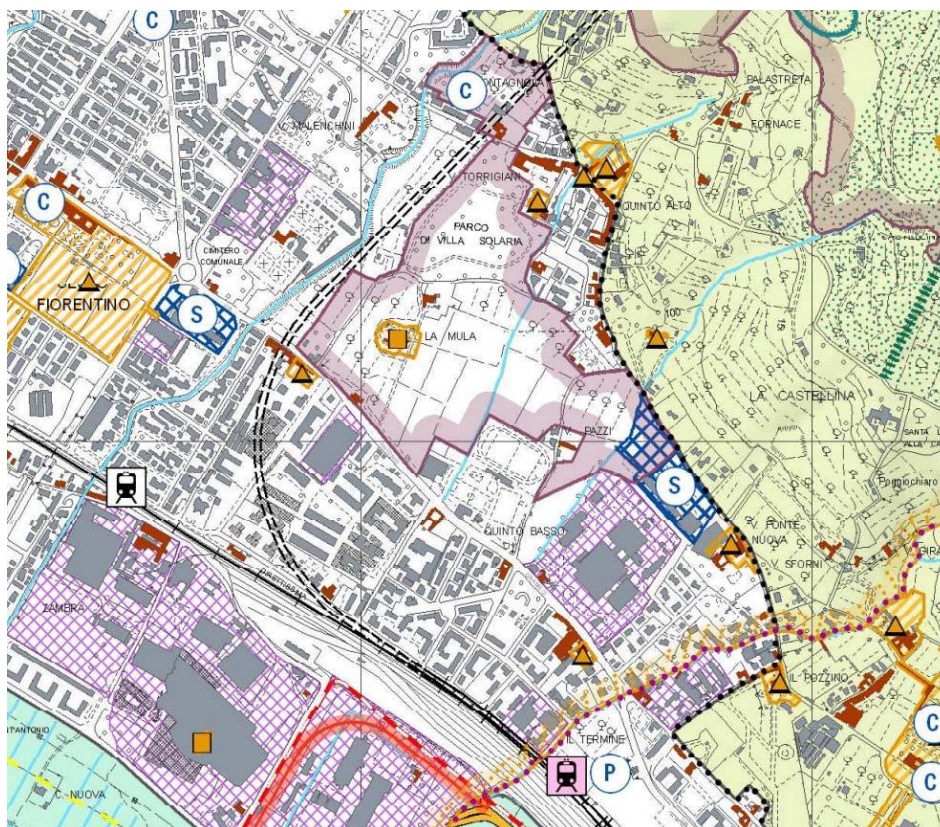


Estratto dal Piano Strutturale. Tav 1b- Sistemi e UTOE

Anche ai sensi del vigente PTCP l'area non è considerata tra quelle a prevalente o esclusiva funzione agricola.



Limite insediamenti (artt.22, 22 bis)



PTCP Firenze - Carta dello statuto del territorio (estratto)

GLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Coerenza esterna

Con Deliberazione di Consiglio Regionale n.37 del 27.03.2015 è stata approvata l'Integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale "PIT" con valenza di piano paesaggistico (PPR) e pertanto ai sensi dell'art. 20 della Disciplina di Piano devono essere adeguati i contenuti della Variante assicurando il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso, e la coerenza con le direttive della disciplina statutaria del PPR secondo le procedure di cui all'art. 21 della Disciplina generale del PPR.

Piano di indirizzo territoriale (PIT), approvato dal Consiglio Regionale con delibera n. 72 del 24 luglio 2007

Il PIT individua quale 2° meta obiettivo lo sviluppo e il consolidamento della presenza "industriale" in Toscana, intendendo come tale l'operosità che risulta competitiva nei mercati del mondo.

"La sua presenza e la sua permanenza - dinamica ma durevole - come patrimonio territoriale toscano, lo riteniamo uno degli obiettivi primari di questo Pit. Uno di quelli, cioè, verso cui protendere, a livello regionale e locale, con una pluralità di politiche e di azioni specifiche. Il governo del territorio, in specie, può e deve esercitare il massimo impegno perché questa presenza "industriale" nella Toscana dei nostri tempi e del nostro futuro continui a connotarne il volto, la cultura, il paesaggio (...)". Inoltre, il documento di piano afferma che *"laddove la rilevanza strategica dei progetti sia accertata e dove la loro finalizzazione a nuove articolazioni territoriali dei processi o delle filiere produttive, lo sia altrettanto - allora è auspicabile la definizione di opportune soluzioni negoziali con gli attori imprenditoriali interessati, capaci di prevedere anche opportune soluzioni perequative che premiano il loro impegno a garantire il permanere - effettivo, durevole e significativo - della propria presenza "industriale"*.

Le varianti prevedono il rafforzamento ed il consolidamento di una attività produttiva di eccellenza già presente sul territorio, onde scongiurare una dislocazione dei processi produttivi al di fuori del territorio comunale, assicurando la continuità spaziale dell'insediamento.

Integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale "PIT" con valenza di piano paesaggistico, approvato dal Consiglio Regionale con delibera n. 37 del 27 marzo 2015

Con Deliberazione di Consiglio Regionale n.37 del 27.03.2015 è stata approvata l'Integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale "PIT" con valenza di piano paesaggistico (PPR) e pertanto ai sensi dell'art. 20 della Disciplina di Piano devono essere adeguati i contenuti della Variante assicurando il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso, e la coerenza con le direttive della disciplina statutaria del PPR secondo le procedure di cui all'art. 21 della Disciplina generale del PPR.

L'area oggetto di variante ricade nell'Ambito 6 "Firenze – Prato - Pistoia" del Piano Paesaggistico (art.15 comma 2, Capo VI "Disciplina del Piano") e ricade nell'area soggetta a vincolo ai sensi dell'art. 136 D.Lgs. 42/2004 "Zona in frazione di Quinto, sita nel territorio del comune di Sesto Fiorentino" istituito con D.M.02/10/1961 -

G.U.265-1961, mentre non è interessata da vincoli ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. 42/2004.

L'area oggetto di variante è situata sul margine sud del perimetro del vincolo, all'interno di un tessuto urbanizzato caratterizzato da tessuti insediativi di scarsa qualità morfo-tipologica e costruttiva in adiacenza allo stabilimento produttivo Lilly che è un polo produttivo di eccellenza.

Per le verifiche di dettaglio si rimanda all'allegato 1b.

Integrazione al Pit per la definizione del Parco agricolo della Piana e la qualificazione dell'Aeroporto di Firenze, approvato dal Consiglio Regionale con delibera n. 61 del 16 luglio 2014

Una porzione dell'area interessata dal Liceo Agnoletti (corrispondente al piazzale a nord dell'edificio in cui si trovano una pista di atletica, un campo di basket ed un campo di pallavolo) ricade nelle aree "complementari al Parco Agricolo della Piana" riportate nella Tav. S1 (misure di salvaguardia) nonché nelle "Aree a tessitura agricola tradizionale" della Tav. P1 (Sistema agro-ambientale), entrambe facenti parte della "Integrazione al Pit per la definizione del Parco agricolo della Piana e la qualificazione dell'Aeroporto di Firenze" approvata con DCR n.61 del 16.07.2014.

La disciplina generale del PIT integrata (Allegato 2) per le aree in questione prevede all'art.5 c.6: *"Fanno parte del Progetto di Parco agricolo della Piana le aree individuate nell'elaborato cartografico S1 allegato alla disciplina, come "aree complementari al Parco Agricolo della Piana" per le quali vale la disciplina dei rispettivi strumenti comunali di pianificazione territoriale e urbanistica. Eventuali modifiche o revisioni di detti strumenti dovranno comunque garantire la coerenza delle prestazioni delle aree in oggetto con il progetto di Parco Agricolo"*

La specifica disciplina del "Parco Agricolo della Piana" allegata al progetto all'art.6, facendo riferimento alla Tav. P1 che costituisce "...un utile riferimento" per gli strumenti di pianificazione e programmazione, prevede che essi:

- incentivano l'attività agricola attraverso modalità che consentono lo sviluppo di nuova imprenditorialità agricola indirizzata alla filiera corta, alle produzioni biologiche oltreché al reinserimento delle produzioni tipiche, finalizzate al rafforzamento del sistema agricolo di pianura composto dalle aree a tessitura agricola tradizionale nonché dalle aree agricole da riqualificare. Assicurano la tutela ed il reimpianto di siepi e filari quali elementi caratterizzanti il paesaggio agricolo storico della Piana e di biodiversità. Agevolano le produzioni di alta qualità, sviluppando sinergie per la ricerca e l'innovazione applicate;

Nel caso specifico appare evidente che la cartografia del Parco Agricolo (P1) ha erroneamente incluso tra le aree agricole le pertinenze dell'edificio scolastico che non hanno le caratteristiche agricole a cui intendeva fare riferimento la disciplina. Risulta altresì evidente che il perimetro delle "aree complementari" di cui alla Tav.S1 è stato individuato prendendo a riferimento il perimetro delle "aree agricole tradizionali" della Tav.P1. Pertanto la correzione di tale refuso cartografico potrebbe rientrare in quanto previsto all'art.6 bis della Disciplina del Parco Agricolo, che prevede la possibilità di integrazioni ed aggiornamenti del quadro conoscitivo e relativi elaborati cartografici su

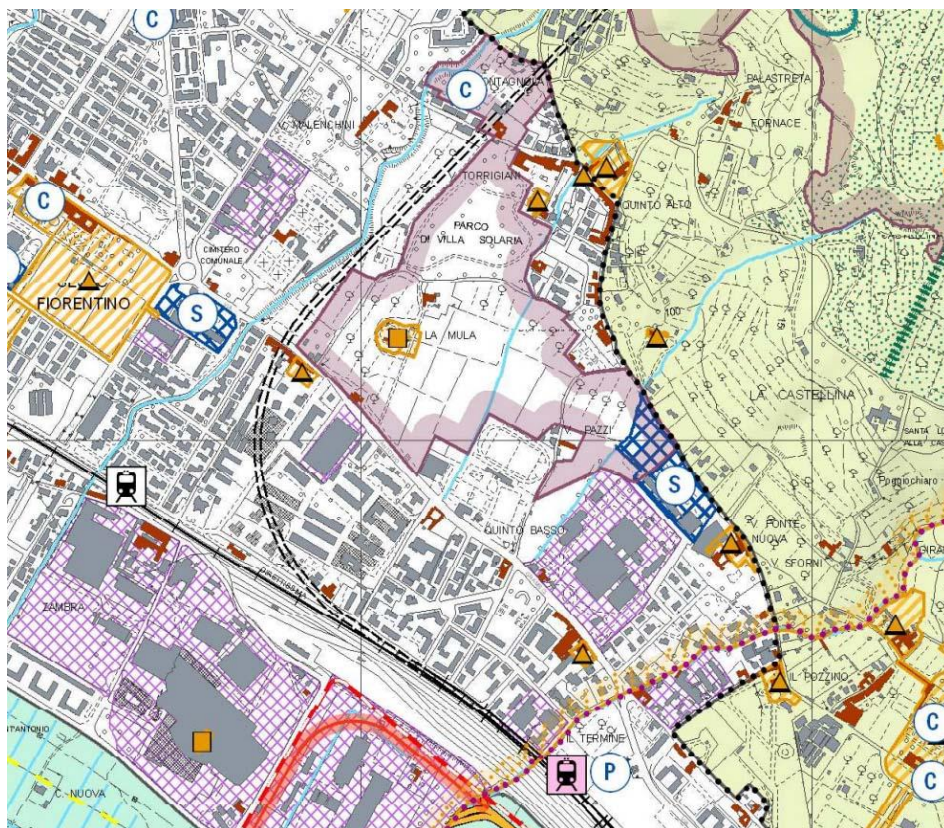
istanza degli enti locali interessati territorialmente qualora sia ritenuto necessario apportare integrazioni informative e documentali che non implicino modifiche alla definizione dell'ambito di salvaguardia A.

La norma, infatti, prevede che: *"...Le integrazioni e gli aggiornamenti del quadro conoscitivo del presente Progetto di Territorio di rilevanza regionale "Il parco agricolo della Piana", avendo ad oggetto riferimenti di natura documentale e descrittiva, non costituiscono variante al Piano in oggetto e si configurano nel più ampio sistema di aggiornamento del quadro conoscitivo del PIT."*

Come illustrato precedentemente nella descrizione delle modifiche all'elaborato V7 si propone una ripermimetrazione delle "Aree complementari" al Parco della Piana corrispondente allo stato dei luoghi.

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n.1 del 10/01/2013

L'ambito di intervento ricade in "Servizi e attrezzature di livello sovra comunale" - Scuole secondarie e di formazione professionale esistenti ed in parte in "Aree di protezione storico-ambientale".



Ai sensi del comma 4 dell'art.24 delle Norme Generali del PTC è previsto che la dismissione degli edifici adibiti ai servizi di istruzione e formazione professionale e la cessazione di dette destinazioni, conforme a quanto previsto in sede di programmazione del servizio scolastico, non costituiscono variante al PTC.

Si ritiene pertanto che la modifica introdotta con la variante in oggetto non debba essere considerata incoerente con le previsioni sovraordinate.

In merito alla porzione di area che ricade all'interno dell'ambito di trasformazione individuata dal PTCP come "Aree di protezione storico ambientale" si rileva che tale area non conserva le caratteristiche della struttura insediativa originaria nelle forme di organizzazione territoriale né presenta caratteristiche di aree di singolare bellezza o importanza. Le viste fotografiche che seguono sono a dimostrare come l'area (foto 1) è attualmente occupata da un parcheggio con conseguente compromissione degli originali caratteri naturalistici e paesaggistici.



foto 1



Foto 2

Con l'occasione, ai sensi del comma 2 art. 12 delle norme del PTCP, si propone anche la deperimetrazione delle aree individuate con il rigato rosso in quanto si ritiene che tali aree, pur inedificate, sono prive del valore di singolare bellezza anche per la contiguità con il tessuto edilizio esistente.

Come si evince dalla documentazione fotografica la deperimetrazione è operata precisando i perimetri attestandosi su limiti fisici evidenti (viabilità, impluvi e corsi di acqua, cambi di pendenza in coerenza con i valori da tutelare.



Foto 3



Foto 4



Punti di vista

Coerenza interna

Piano Strutturale

L'ambito oggetto di variante ricade nell'UTOE Sesto ed è disciplinato, con le modifiche introdotte con la contestuale variante ai sensi dell'art. 19 dello Statuto del Piano Strutturale.

Per il subsistema delle "Aree produttive" il Piano Strutturale riconosce come invarianti strutturali:

- a. l'impianto urbanistico modulare consolidato;
- b. la specializzazione funzionale per la produzione di beni e di servizi alle imprese.

Nel Piano Strutturale l'attività produttiva relativa a Eli Lilly viene considerata come un ambito produttivo di rilevanza per il quale prevedere trasformazioni legate al mantenimento delle attività.

Ciò premesso la variante risulta coerente con tali obiettivi.