

COMUNE DI SESTO FIORENTINO

STABILIMENTO FARMACEUTICO ELI LILLY
VIA GRAMSCI 731

PIANO ATTUATIVO AT57a

PROPRIETA':



ELI LILLY ITALIA spa

Via A. Gramsci 731 50019 Sesto Fiorentino

PROG. ARCHITETTONICO:

ARCH. FLAVIA DELCROIX
ARCH. VITTORIO MORENI

Via Il Prato 4 - 50123 Firenze

AGGIORNAMENTO

ISSUE - REVISIONS

OGGETTO:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SERIE:

PIANO
ATTUATIVO

2_PROPOSTA
PROGETTUALE

TAV:

P.2.2

DATA:
GENNAIO 2018

SCALA:

SETTEMBRE 2018

ORIG.

VERIF.

APPR.

DATE

REV.

CAPITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto

1.1 Le presenti Norme disciplinano il Piano Attuativo relativo alle trasformazioni previste nell'AT57a, e alla disciplina normativa per le relazioni con il PUC di cui all'AT57. Il piano attuativo è finalizzato alla realizzazione delle opere contenute nel vigente regolamento Urbanistico, approvato a seguito dell'accordo di programma ratificato dal Consiglio Comunale di Sesto Fiorentino con delibera n.135 del 12/10/2017 e DPGR n. 156 del 18/10/2017.

1.2 Ai sensi di quanto disposto dall'art. 62, comma 2, NTA del RU, il perimetro dell'AT57a è quello individuato nella Tavola **P.2.8**

Art. 2 - Rinvio ad altre disposizioni legislative e regolamentari

2.1 Per le trasformazioni previste nell' AT57A, laddove non disciplinate dalle presenti norme, valgono le pertinenti disposizioni vigenti nel Comune di Sesto Fiorentino, compreso il Regolamento edilizio e quanto stabilito dalle leggi, dagli atti aventi forza di legge della Repubblica italiana ove queste ultime disposizioni abbiano efficacia prevalente sulle altre e comunque di diretta applicazione, nonché dagli atti amministrativi della Regione Toscana e, in particolare, **dall'art. 107 della LRT 65/2014.**

Art. 3 - Elaborati e definizioni

3.1 Il piano attuativo AT57A è formato dai seguenti elaborati:

1. quadro conoscitivo e stato di fatto delle aree e degli immobili compresi nell'ambito di intervento:

- QR.1.1** Stralcio del Regolamento Urbanistico con l'individuazione dell'area di intervento;
- QR.1.2** Tavola dei vincoli e delle fasce di rispetto;
- QR.1.3** Rilievo plano-altimetrico dell'area d'intervento scala 1:1000;

QR.1.3.1 Rilievo plano-altimetrico dell'area d'intervento Area Nord est scala 1:500;

QR.1.3.2 Rilievo plano-altimetrico dell'area d'intervento Area Sud Ovest scala 1:500;

QR.1.3.3 Rilievo plano-altimetrico dell'area d'intervento Profili altimetrici scala 1:500;

QR.1.4 Relazione e documentazione catastale con l'individuazione dell'esatto perimetro dell'area di intervento;

QR.1.5 Documentazione fotografica dello stato dei luoghi;

QR.1.6.1 Piante dei fabbricati esistenti

QR.1.6.2 Piante dei fabbricati esistenti

QR.1.6.3 Prospetti dei fabbricati esistenti

QR.1.6.4 Nota SUL dei fabbricati esistenti Citta Metropolitana

QR.1.7 Rilievo alberature

2. Proposta progettuale

P.2.1 Schema di convenzione;

P.2.2 Norme tecniche di attuazione;

P.2.3 Relazione illustrativa (art. 109, lett. d, L.R.65/2014);

P.2.4. Tavola di verifica dei parametri urbanistici;

P.2.5.i.1 Indagini di fattibilità idraulica Planimetria generale

P.2.5.i.2 Indagini di fattibilità idraulica Planimetrie dettagli

P.2.5.i.3 Indagini di fattibilità idraulica Relazione

P.2.5.g.1 Indagini di fattibilità geologica, e sismica, corredate, dall'attestazione dei progettisti della conformità del progetto alle indagini geologico-tecniche;

P.2.6 Relazione per la valutazione degli effetti ambientali e monitoraggio con indicazione della stima dei costi (titolo 7 – norme RU);

P.2.7 Planimetria delle demolizioni (stato sovrapposto);

P.2.8 Planimetria generale prescrittiva;

P.2.9.1 Elaborati dimostrativi – Ipotesi planimetrica di progetto

P.2.9.2 Elaborati dimostrativi – Profili Ipotesi di progetto

- P.2.9.3** Elaborati dimostrativi – Verifica Ipotesi di progetto con le prescrizioni
- P.2.9.4** Elaborati dimostrativi – Profili Paesaggistici
- P.2.9.5** Elaborati dimostrativi – Ipotesi planimetrica di progetto Schema Recinzioni
- P.2.10** Profili regolatori Prescrittivi
- P.2.11** Planimetria delle reti e degli impianti;
- P.2.12** Fotoinserimenti;
- P.2.13** Relazione paesaggistica
- P.2.14** Relazione di fattibilità (art. 109, lett. e, L.R.65/2014)

3. PROGETTO PRELIMINARE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- OU.3.1** Relazione tecnica illustrativa;
- OU.3.2** Planimetria generale con individuazione delle opere di urbanizzazione;
- OU.3.3.1.a** Sistemazione campo di calcetto schema di progetto;
- OU.3.3.1.b** Sistemazione campo di calcetto Schema allontanamento acque meteoriche
- OU.3.3.1.c** Sistemazione campo di calcetto Schema impianto illuminazione
- OU.3.3.2.a** Sistemazione parcheggio pubblico schema di progetto Opere di pavimentazione e alberature;
- OU.3.3.2.b** Sistemazione parcheggio pubblico Schema viabilità e segnaletica stradale;
- OU.3.3.2.c** Sistemazione parcheggio pubblico Schema allontanamento acque meteoriche;
- OU.3.3.2.d** Sistemazione parcheggio pubblico Schema impianto illuminazione
- OU.3.3.3.a** Sistemazione parcheggio pubblico schema di progetto
- OU.3.3.3.b** Sistemazione Via Gaddi Schema viabilità e segnaletica stradale;
- OU.3.3.3.c** Sistemazione Via Gaddi Schema allontanamento acque meteoriche;
- OU.3.3.3.d** Sistemazione Via Gaddi Schema impianto illuminazione;
- OU.3.3.3.e** Sistemazione Via Gaddi Profilo longitudinale e sezioni;
- OU.3.4.1** Sistemazione campo di calcetto verifica accessibilità L13/89;
- OU.3.4.2** Sistemazione parcheggio pubblico e strada verifica accessibilità L13/89;
- OU.3.5** Computo metrico estimativo;
- OU.3.6** Planimetria generale stato sovrapposto

3.2 Elaborati prescrittivi:

Gli elaborati **P.2.8 e P.2.10** hanno valore prescrittivo con individuazione delle Umi in cui è suddiviso il piano attuativo.

Nelle tavole **P.2.8 e P.2.10** sono rappresentate sia in planimetria che nei profili il massimo ingombro delle superfici e dei volumi nei limiti massimi del piano.

Nella Tavola P.2.8 e P.2.10 le aree sono suddivise in ragione della loro utilizzazione.

Tutte le altre tavole hanno valore dimostrativo della fattibilità del piano

CAPITOLO 2 – DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE CONDIZIONI DI EDIFICABILITA' E DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE

Art. 4 – Dimensionamento del piano attuativo AT57A

4.1 L'AT55A ha una superficie fondiaria pari a 23.464,45 mq ed è suddivisa in due UMI denominate UMI A1 e UMI A2.

4.2 Gli *edifici esistenti nella* UMI A2 dell'AT57A, sono rappresentati nelle tavole del quadro conoscitivo da Q.R.1.6.1 a Q.R.1.6.4, ed hanno una SUL documentata dalla Città Metropolitana pari a 7280 mq.

4.3 IL dimensionamento complessivo dell'AT57A è indicato nella scheda dell'Appendice 1 allegata al RU vigente e risulta pari a 7300 mq di SUL a carattere produttivo in senso stretto.

Art. 5 – Modalità di attuazione del piano attuativo.

5.1 L'attuazione degli interventi nell'AT57A avverrà per stralci funzionali ciascuno dei quali avrà ad oggetto le Unità Minime di Intervento (UMI) individuate nella Tavola P.2.8 e denominate:

- UMI A1-:
 - area destinata ad attrezzature e servizi di carattere tecnico che non producono SUL, così come individuato nell'allegato A "Definizioni tecniche di riferimento" del Regolamento Regionale n. 64/R/2013 BURT 15/11/2013 n.54

- UMI A2 -:

- area destinata ad attività produttiva in senso stretto con una SUL pari a 7.300 mq

- area destinata a verde e verde sportivo con fabbricati ad uso sportivo di supporto ad uso esclusivo dei dipendenti della Eli Lilly spa, la cui SUL sarà ricompresa nel limite massimo previsto dalla scheda d'ambito pari a 7300 mq

5.1.1 le destinazioni specifiche e gli usi consentiti delle singole aree sono indicate nelle tav. prescrittive P.2.8 e P.2.10

5.2 E' fatta salva la facoltà di procedere unitariamente per più stralci funzionali anche all'interno delle stesse UMI che potranno dare origine a titoli abilitativi per ogni stralcio funzionale.

5.3 Gli edifici esistenti di cui all'art. 4.2 potranno essere demoliti, previa presentazione di apposito titolo abilitativo, antecedentemente al rilascio del titolo edilizio relativo alla nuova edificazione.

5.4 Il rilascio dei singoli titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi di cui all'UMI A2 sarà comunque subordinato al preventivo o contestuale rilascio del titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione pubbliche, ad eccezione delle opere di demolizione di cui all'art. 5.3 e delle opere legate ad infrastrutture di servizi che non generano SUL

5.5 Il rilascio dei singoli titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi di cui all'UMI A1 sarà comunque subordinato al preventivo o contestuale rilascio del titolo abilitativo relativo alle sole opere idrauliche contenute nelle tavole da P.2.5.i.1 a P.2.5.i.3.

5.6 Le previsioni edificatorie da realizzare nelle UMI A1 e UMI A2 potranno essere oggetto di un unico titolo edilizio.

5.7 Tutti gli interventi previsti nella UMI A1 e quelli previsti nella UMI A2 riguardanti servizi tecnologici, impianti e infrastrutture, potranno essere realizzati previo specifico titolo edilizio a far seguito della data di approvazione del piano attuativo.

5.8 Le sistemazioni delle aree private saranno progettate in modo da conseguire risultati omogenei e coerenti tra loro anche se ricomprese in UMI diverse.

5.9 Piccole variazioni della superficie territoriale, fondiaria nonché delle superfici relative alle opere di urbanizzazione, sono comunque ammesse nella percentuale massima dell'5% in considerazione di eventuali problematiche legate alle pratiche di frazionamento e di superficie catastale, senza che questo determini variante al piano attuativo.

Art. 6 - Opere dirette a soddisfare esigenze contingenti e temporanee connesse alla realizzazione degli interventi di trasformazioni dell'AT57A

6.1 Laddove necessari per soddisfare comprovate esigenze contingenti connesse alla realizzazione degli interventi di trasformazioni dell'AT57A potranno essere autorizzati anche manufatti temporanei, previa sottoscrizione di atto d'obbligo con la quale il soggetto attuatore si impegna a rimuoverli al momento del rilascio del certificato di agibilità dei nuovi edifici realizzati nell'AT57A.

Art 7 - Variazioni consentite

7.1 Nella fase di progettazione esecutiva e in sede di rilascio dei singoli titoli edilizi sarà possibile proporre per:

7.1.1 le U.M.I. A2 e PUC AT57

- modifica della quantità e della collocazione delle funzioni produttive in senso stretto presente nell'UMI A2 del presente piano attuativo e suo trasferimento nell'ambito dell'area edificabile individuata all'interno del PUC della scheda At57.
- modifica della quantità e della collocazione delle funzioni produttive in senso stretto presente nell'area edificabile del PUC della scheda At57 suo trasferimento nella UMI A2 del presente piano attuativo.

Per quanto previsto al punto "7.1.1" dovrà essere predisposta ed allegata a ciascuno permesso a costruire, una tavola che illustri le variazioni proposte e dimostri che la somma delle quantità non eccedano la quantità delle superfici totali riportate nella tabella della *Tav. P.2.8- Planimetria normativa* del presente piano e la verifica della *Tav. 7* del PUC dell'AT57 vigente, in particolare la SUL massima

complessiva tra i due ambiti non potrà eccedere i $7300 \text{ mq} + 39508 \text{ mq} = 46808 \text{ mq}$

7.1.2 U.M.I., A1, A2 e PUC AT57

- La verifica delle aree destinate al soddisfacimento degli standard a parcheggio di cui alla L.122/89 e della superficie permeabile di cui alla D.C.R. 230/94 e s.m.i sarà fatta a livello di intero ambito At57a. Potranno essere trasferite quote per il soddisfacimento dello standard a parcheggio e di superficie permeabile tra le Umi dell'At 57a e il PUC dell'AT57 e viceversa, purché sia sempre dimostrato il soddisfacimento complessivo dei due ambiti.

7.2 Le variazioni sopra indicate saranno subordinate all'esame della Commissione Edilizia che dovrà valutarne la compatibilità rispetto ai criteri generali del piano attuativo e del PUC approvato e non costituiranno variante se compatibili con le tavole prescrittive di entrambi i piani.

AT57a	Superficie territoriale/ fondiaria Mq	SUL max (mq) Totale	H max (ml)	Piani interrati	Superficie Permeabile (mq) 25%	Parcheggi privati Mq
Totale ambito at57a	23.370,20				5842,55	2550
UMI A1 Volumi tecnici	3879,73		8	si	La superficie permeabile è verificata complessivamente sui due ambiti La superficie permeabile in eccedenza può essere utilizzata per trasferimenti di standard tra le UMI e tra l'ambito AT57a e At 57	La superficie Per l'assolvimento dello standard dei parcheggi di cui alla L.122/89 può essere reperita indistintamente nelle due UMI
UMI A2 Attività produttiva in senso stretto	19490,47	7300	14	si	La superficie permeabile è verificata complessivamente sui due ambiti La superficie permeabile in eccedenza può essere utilizzata per trasferimenti di standard tra le UMI e tra l'ambito AT57a e At 57	La superficie in eccedenza può essere utilizzata per trasferimenti di standard tra l'ambito AT57a e At 57

Art. 8 - Fascia di rispetto del Fosso denominato “Nencetti”

8.1 L’ambito confina ad est con il fosso qui denominato “Nencetti” individuato nel Reticolo idrografico ai sensi della L.R.79/2012 aggiornato con DGRT 1357/2017 con GID 76606

La fascia di rispetto del Fosso è pari a 10 metri, secondo quanto dalla Legge regionale 21/2012 nella fascia di rispetto del fosso evidenziata nella Tavola P.2.8 sono ammessi i seguenti interventi:

- opere per la sistemazione idraulica del fosso
- la realizzazione di percorsi pedonali e verde privato
- sistemazioni per viabilità carrabile ad uso manutentivo.
- la sistemazione idraulica del corso d'acqua, così come indicato nelle tav. P.2.5.i.1, P.2.5.i.2 e P.2.5.i.3 che hanno ottenuto parere favorevole da parte della Direzione Difesa del suolo e Protezione civile – Settore Genio Civile Valdarno superiore – Sede di Firenze in data 10.08.2017 con prot. n. 48856.
- recinzioni in rete
- realizzazione di sottoservizi
- tutto quanto concesso dalle vigenti leggi in materia.

8.2 La fascia di rispetto indicata deve essere assicurata anche a fronte di posizionamenti incongruenti con l'elaborato P.8.2, che potrebbero essere evidenziati in fase esecutiva.

Art. 9 – Superfici permeabili

9.1 Con riferimento all'AT57a, la superficie permeabile deve rispettare la quantità minima pari al 25% della Superficie Fondiaria dell'intero ambito, in particolare pari a 5842,55 mq.

9.2 La superficie permeabile eccedente potrà essere asservita ad interventi oggetto di diversi e/o successivi titoli edilizi e anche ad assolvimento dello standard di cui all'ambito della scheda AT57.

9.3 Le superfici in cui vi sia una ricopertura a verde dello spessore di almeno 50 cm di terreno vegetale, sono da considerarsi permeabili al 50%.

9.4 la percentuale di superficie permeabile può essere raggiunta con il concorso di pavimentazioni speciali, poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche da considerare permeabili per la quota del 50%, fatte salve specifiche certificazione dei materiali utilizzati che possono dimostrare altra percentuale di permeabilità, fino al 100%.

Art. 10 - I parcheggi pertinenziali

10.1 I parcheggi pertinenziali di cui alla legge 122/1989 funzionali agli interventi di trasformazione dell'AT57A possono essere reperiti indistintamente nelle aree ricomprese nella UMI A1 e nella UMI A2 e comunque nelle quantità minime pari a 2550 mq riportate nella tabella della Tav. P.8.2.

10.2 In sede di rilascio dei singoli titoli edilizi dovranno essere puntualmente indicati i parcheggi pertinenziali asserviti agli interventi oggetto del titolo medesimo.

10.3 I parcheggi ex L122/89, realizzati in eccedenza, rispetto allo standard, potranno essere conteggiati negli interventi oggetto di diversi e/o successivi titoli edilizi realizzati negli ambiti AT57a e AT57.

10.4 La rappresentazione grafica indicata nella Tavola **P.2.4** è da ritenersi indicativa nel posizionamento dei parcheggi pertinenziali e può subire modifiche nello sviluppo delle singole pratiche edilizie senza comportare variante al piano. La stessa è finalizzata alla sola dimostrazione del rispetto della norma L.122/1989 con una possibile configurazione.

10.5 Il computo del volume, così come richiesto dalla L.122/1989 è convenzionalmente calcolato quale prodotto della SUL per l'altezza convenzionale di m 3,50.

10.6 Potranno sempre essere realizzate autorimesse interrato, che con altezza netta interna non superiore ai 2,40 ml , saranno escluse dal calcolo della SUL. Altezze nette maggiori saranno ammesse se derivate da motivate esigenze impiantistiche, strutturali e di antincendio.

Art. 11 – Le opere di urbanizzazione privata

11.1 Le opere di urbanizzazioni private individuate nelle tavole **P.2.11.1 e P.2.11.2** sono meramente indicative e non hanno valore prescrittivo. La loro corretta collocazione sarà specificata nei singoli titoli edilizi.

11.2 Le opere di cui all'art. 11.1 resteranno di proprietà del soggetto attuatore.

11.3 Opera di urbanizzazione privata esterna all'ambito AT57a, è la realizzazione della nuova viabilità di collegamento tra Via Gaddi e l'ambito di trasformazione, graficizzata nelle tavole da P.2.5.i.1 a P.2.5.i.2. Detta opera potrà essere oggetto di titolo edilizio dedicato; Il progetto dovrà tenere conto della sistemazione idraulica del fosso Nencetti che ha ottenuto parere favorevole parte della Direzione Difesa del suolo e Protezione civile – Settore Genio Civile Valdarno superiore – Sede di Firenze in data 10.08.2017 con prot. n. 48856. L'opera da realizzare è soggetta ad autonomo permesso a costruire o sarà ricompresa nel titolo edilizio delle opere di cui all'UMI A1.

Art. 12 - Convenzione

12.1 L'attuazione del piano attuativo è subordinata alla sottoscrizione di una Convenzione con il Comune.

12.2 La Convenzione disciplina gli obblighi dei soggetti attuatori nella realizzazione delle opere esterne all'ambito e del monitoraggio degli effetti indotti dall'opera di trasformazione.

CAPITOLO 3 - NORME PRESCRITTIVE PER LA PROGETTAZIONE EDILIZIA

Art. 13 – Lotti edificabili

13.1 - Costituiscono norme inderogabili per la progettazione edilizia tutti i parametri evidenziati ai punti precedenti e nelle tavole prescrittive P.2.8, P.2.10. La progettazione delle U.M.I. dovrà rispettare le seguenti prescrizioni normative.

13.2 I lotti edificabili e i profili di massimo ingombro degli edifici delle U.M.I. raffigurati in restituzione planimetrica nella tav.n P.2.8, e altimetrica nella tav. P.2.10, intendono individuare la sagoma di massimo ingombro all'interno della quale sarà

possibile collocare la concentrazione delle superfici nel rispetto delle quantità dimensionali previste dal Piano attuativo

13.3 Al di fuori del perimetro dei lotti edificabili di cui all'art. 13.2 è possibile realizzare eventuali pensiline, aggetti, scale antincendio, volumi tecnici, serbatoi interrati e vasche interrate necessarie ai fini idraulici o antincendio e altri elementi accessori funzionali all'attività produttiva, compreso corpi di collegamento fuori terra ed entro terra.

13.4 piani interrati potranno essere realizzati anche oltre gli ingombri massimi di edificabilità, purché entro il limite delle U.M.I., ad esclusione della zona su cui insiste la fascia di rispetto dei 10 mt del fosso Nencetti.

13.5 Nelle more dell'attuazione degli interventi edificatori da realizzare nelle UMI , è ammessa l'esecuzione degli interventi di cui all'art. 61, comma 6, delle NTA del Regolamento Urbanistico.

Art. 14 Quota urbanistica di riferimento e altezze massime fabbricati

14.1 Per ogni U.M.I. è individuata, nella tav. n P.2.10 del Piano, la quota urbanistica di riferimento che costituisce il riferimento rispetto al quale misurare le altezze urbanistiche massime.

14.2 L'altezza massima è di ml 14 riferita alla quota urbanistica di riferimento di cui sopra. (65,70 ml)

14.3 L'altezza urbanistica massima è definita come la linea di intersezione tra il filo della parete perimetrale esterna e la quota di imposta della copertura. Qualora gli edifici fossero realizzati con delle strutture prefabbricate, la quota di imposta della copertura corrisponde al limite inferiore della struttura prefabbricata.

14.4 Sulla copertura degli edifici potrà essere ammessa, la realizzazione di locali tecnici ("denominati Penthouse"), impianti e apparati tecnologici che dovranno essere mascherati da adeguate schermature. L'altezza di tali locali non potrà eccedere i 4,00 ml dall'estradosso di copertura, fatta eccezione per particolari esigenze produttive documentate e motivate. Detti volumi non dovranno comunque interferire con i coni visivi di cui al vincolo paesaggistico che insiste sulla zona. Tali locali non rilevano ai fini dell'altezza massima.

14.5 la quota di imposta del solaio di calpestio dei locali interrati sarà indicativamente la quota 58,45=00.00 dell'ambito At57. Detta quota non è prescrittiva e potrà subire variazioni per esigenze produttive, impiantistiche, strutturali e normative.

CAPITOLO 4 - PARAMETRI MORFOLOGICI

Art. 15 - Tipologie edilizie e caratteri morfologici del progetto architettonico

15.1 - I progetti edilizi dovranno assumere caratteri tipologici unitari per la superficie edificabile di ciascun lotto.

15.2 - La tipologia edilizia dei fabbricati potrà essere:

- edificio produttivo/ a deposito/ magazzino
- edificio per uffici connessi agli edifici produttivi
- edifici commerciali/di rappresentanza connessi agli edifici produttivi
- edifici di pertinenza agli edifici produttivi (portineria, casa del custode, etc)
- edifici per impianti
- edifici a carattere sportivo

Si riportano a titolo meramente esemplificativo alcuni edifici a cui riferirsi per le tipologie edilizie edificati all'interno del vicino ambito AT57.



Produzione: Esempio Edificio P31



Magazzini e logistica: Esempio Edificio W16



Uffici a supporto della produzione: Esempio edificio O38



Uffici a supporto della produzione: Esempio edificio O19

15.3 - In ciascuna U.M.I è ammessa la formazione di locali interrati.

15.4 - In ciascuna U.M.I la scelta dei materiali e delle finiture degli edifici, dovrà assicurare l'armonia con il territorio e i materiali presenti nell'adiacente ambito At57.

I progetti di dettaglio potranno contenere anche scelte diverse da quelle indicate dalle presenti norme purché sia sempre dimostrata la coerenza con il territorio e i suoi vincoli e purché approvate dalla competente Commissione Edilizia Integrata.

Sono indicativamente ammesse le seguenti finiture:

- finitura ad intonaco;

- rivestimento in mattone facciavista e/o gres rosso
- rivestimento in lamiera di zinco e alluminio o altri metalli;
- rivestimenti metallici (grigliati, lamiere forate, stirate. Ect)
- rivestimento in gres/pietra
- elementi in pannelli prefabbricati in cls
- fibrocemento (cembonit)
- pannelli di cemento serigrafati
- pareti verdi
- pareti vetrate
- brise soleil, microveneziane inserite nel vetrocamera, tende esterne e tutto quanto possa concorrere ad evitare surriscaldamento delle facciate
- serramenti in alluminio/in acciaio
- Lattonerie per scossaline, ricorsi in aggetto e raccordi in genere con lamiera di zinco, alluminio, rame e comunque in accordo con il materiale principale adottato.

Art. 16 - Sistemazioni esterne degli spazi privati

16.1 - I singoli progetti edilizi dovranno contenere le tutte le indicazioni necessarie per la definizione degli spazi scoperti pertinenziali degli edifici. In particolare dovranno essere indicati:

- i materiali per la finitura e sistemazione della viabilità e dei parcheggi e delle pavimentazioni esterne
- la scelta e il posizionamento delle essenze vegetali;
- la tipologia di recinzione secondo quanto indicato nel successivo art. 16.5

16.2 Le aree a parcheggio saranno realizzate con materiali che si accordino con il paesaggio rurale, sono da preferire i seguenti materiali:

- conglomerato drenante colorato in pasta
- pavimentazione in autobloccanti di colorazione e disegno adeguate o altro materiale naturale o artificiale che si possa accostare al territorio.
- viabilità dei corselli in asfalto

16.3 – La scelta delle finiture da utilizzare nella pavimentazione degli spazi esterni privati è da effettuarsi tra i seguenti materiali:

- mattonelle di cemento rigato
- cemento drenante colorato in pasta
- pavimentazioni architettoniche tipo levocell
- asfalto

16.4 - La scelta delle specie botaniche deve salvaguardare e migliorare gli aspetti paesaggistici, ambientali e culturali del territorio. Saranno utilizzate essenze presenti nel contesto ambientale e già impiegate attualmente all'interno dell'ambito AT57, quali Acero rosso - *Acer rubrum*, Acero campestre - *Acer campestre*, Albero di Giuda – *Cercis siliquastrum*, Alloro – *Laurus nobilis*, Bosso - *Buxus sempervivus*, Cedro del Libano – *Cedrus libani*, Cedro atlantico – *Cedrus atlanticus*, Ciliegio selvatico - *Prunus avium*, Cipresso - *Cupressus sempervirens pyramidalis*, Corbezzolo - *Arbutus unedo*, Eucalipto - *Eucalyptus gunnii*, Lauroceraso - *Prunus laurocerasus*, Leccio – *Quercus ilex*, Olivo - *Olea europea*, Olmo - *Ulmus minor*, Orniello - *Fraxius ornus*, Quercia farnia – *Quercus robur*, Rovere – *Quercus petraea*, Tiglio - *Tilia cordata*

16.4.1 Nella zona verde a nord dell'UMI A2 l'essenza principale dovrà essere l'olivo. Non sono da escludere altre specie, purché si armonizzino con il territorio agricolo

Eventuali varianti potranno essere previste purché approvate dalla competente Commissione Edilizia Integrata

16.5 Le recinzioni di nuova realizzazione potranno essere posizionate secondo lo schema indicato nella tavola P.2.4

La tipologia della recinzione sarà del tipo:



- Recinzione con montanti verticali in acciaio zincato costituiti da tubolari e cordolo in cemento armato, con un'altezza massima di 2.50 m dal profilo del terreno.

- Recinzione in paletti e rete in filo di zinco o a maglia sciolta color zinco con un'altezza massima di 2.50 m dal profilo del terreno.



16.6 Per la gestione della sicurezza dello stabilimento potranno sempre essere previste ulteriori misure di sicurezza purché adeguatamente motivate.

16.7 Potranno essere introdotte barriere acustiche con altezze determinate dalle prestazioni acustiche necessarie sempre che quest'ultime siano adeguatamente armonizzate con il territorio.

16.8 Eventuali varianti potranno essere previste purché approvate dalla Commissione Edilizia Integrata e non costituiranno variante al presente Piano Attuativo.

Art. 17 - Servizi tecnologici ed altri servizi di interesse collettivo

17.1 - I manufatti per gli impianti tecnici relativi alle reti dei pubblici servizi, sia per uso esclusivo dei nuovi insediamenti, sia da cedere in proprietà agli enti erogatori dei servizi, non sono conteggiati ai fini della determinazione della Superficie Utile Lorda.

Tali manufatti devono essere predisposti nel rispetto delle normative di sicurezza degli enti erogatori. Dovranno essere opportunamente inseriti, all'interno delle UMI.

17.2 – I manufatti di cui sopra potranno essere realizzati a far seguito dalla data di approvazione del piano.

Art. 18 - Barriere architettoniche.

18.1 - I singoli interventi previsti dal Piano devono rispettare le caratteristiche progettuali volte alla eliminazione delle barriere architettoniche, ai sensi della Legge 09/01/1989 n° 13, del D.M. 14/06/1989 n° 236, della legge regionale 09/09/1991 n° 47 e D.P.G.R. 29.07.2009 n° 41/R.

18.2 L'accessibilità dello stabilimento sarà garantita per gli spazi per i quali è previsto il collocamento obbligatorio dei portatori di handicap. Non è richiesta accessibilità a quelle parti di edifici destinati alla produzione, il cui processo produttivo non consenta l'accessibilità ai portatori di handicap.

18.3 Gli spazi pubblici devono essere progettati nel rispetto delle norme vigenti in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, secondo quanto indicato dalla L.R. 20 marzo 2000 n° 34, pertanto le opere esterne all'ambito saranno realizzate nei termini previsti dal D.P.R. 503/96 e dal D.P.G.R. 29.07.2009 n° 41/R.

CAPITOLO 5 - ASPETTI GEOLOGICI E IDRAULICI

Art. 19 Fattibilità Idraulica FI3 e FI2*

19.1 La fattibilità FI3 degli interventi, che riguarda la sola viabilità di progetto, è assoggettata alla sistemazione del fosso Nencetti così come indicato negli elaborati da P.2.5.i.1 a P.2.5.i.3 che hanno ottenuto parere favorevole da parte della Direzione Difesa del suolo e Protezione civile – Settore Genio Civile Valdarno superiore – Sede di Firenze in data 10.08.2017 con prot. n. 48856.

Per la parte riguardante l'edificio produttivo, le previste idonee fognature e canalizzazioni scolmanti a monte costituiscono interventi di superamento del rischio di allagamento derivante dalla attuale classe di pericolosità idraulica I2*.

19.2 In fase di rilascio dei titoli abilitativi si dovrà procedere alla progettazione esecutiva verificando il dimensionamento definitivo delle sezioni idrauliche e organi di

regimazione connessi allo smaltimento delle acque piovane compresa la modifica del corso del fosso Nencetti, secondo le indicazioni dell'ente idraulico competente.

19.3 Le opere contenute in detti progetti saranno realizzate previo rilascio di titolo edilizio dedicato. Al termine dei suddetti interventi di adeguamento idraulico del fosso Nencetti, si procederà al collaudo degli stessi da parte di tecnico abilitato incaricato da Eli Lilly. Fino alla redazione del Verbale di collaudo delle opere idrauliche, non potrà essere certificata l'agibilità degli edifici realizzati nella UMI A2.

Art. 20 Fattibilità Geologica

20.1 Fattibilità geomorfologica FG3

20.1.1 La progettazione dovrà contenere oltre alle verifiche di stabilità locali, anche le verifiche di stabilità del versante in corrispondenza dei fronti di scavo necessarie alla progettazione delle opere di contenimento e per la messa in sicurezza del cantiere (per esempio diaframmi di micropali).

La progettazione sarà supportata da indagini geologiche e geognostiche in applicazione della DGR 36/R/2009.

20.1.2 Nel caso di attuazione per stralci del progetto generale, tali interventi dovranno essere coerenti e compatibili con le successive fasi.

20.1.3 Si richiede inoltre di realizzare opere di regimazione delle acque superficiali provenienti dal versante in corrispondenza di precipitazioni concentrate e con recapito nel fosso "Nencetti". In tal senso, a tergo dell'eventuale diaframma di monte, la progettazione dovrà tenere conto della possibile interruzione del flusso ipodermico e preveder eventuali opere di drenaggio.

20.1.4 In fase di progetto definitivo le strutture dell'attraversamento del corso d'acqua saranno accompagnate da indagini sismiche e geognostiche.

20.2 Fattibilità Sismica FS3

20.2.1. Per la progettazione strutturale del nuovo edificio, mediante indagini sismiche in foro si dovrà precisare 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.

CAPITOLO 6 – SPAZI PUBBLICI ESTERNI ALL'AMBITO

Art. 21 Spazi pubblici esterni all'ambito

21.1 Gli interventi negli spazi pubblici esterni all'ambito sono definiti nelle tavole da OU.3.1 a OU.3.5 e riguardano:

- La realizzazione del parcheggio pubblico tra via Gramsci e via Gaddi, la sistemazione del campo da calcetto all'interno dell'impianto sportivo
- l'allargamento di Via Gaddi

21.2 Le opere di cui all'art. 23.1 saranno definite da un unico progetto che darà luogo ad un unico titolo edilizio da eseguire in uno o più stralci funzionali, da rilasciare antecedentemente o contestualmente al rilascio dei titoli edilizi per la realizzazione degli interventi di cui all'UMI A2.

21.3 Il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione (esterne all'ambito) potrà prevedere piccoli adeguamenti dei tracciati stradali e della disposizione delle aree pubbliche dovuti ad esigenze funzionali e connesse al rispetto del Codice della Strada, senza che questo determini variante al Piano.

21.4 Il progetto definitivo dovrà contenere tutti gli elementi utili a identificare le caratteristiche costruttive delle nuove opere pubbliche, ivi compreso le pavimentazioni, i corpi illuminanti, la rete fognaria, ecc.

21.5 Il progetto definitivo dovrà prevedere la realizzazione dei sottoservizi a rete dei quali sarà specificato lo sviluppo e le modalità di allacciamento alle reti esistenti, comprese le opere da eseguire al di fuori del perimetro di intervento del Piano