

# PIANO DI RISCHIO AEROPORTUALE



COMUNE DI FIRENZE  
COMUNE DI SESTO FIORENTINO



AEROPORTO "AMERIGO VESPUCCI"  
FIRENZE | PERETOLA

RELAZIONE TECNICA - NORME  
r01



## Gruppo di lavoro

Comune di Firenze

Stefania Fanfani

Francesco Matteini

Marcella Panetta

Lucia Raveggi

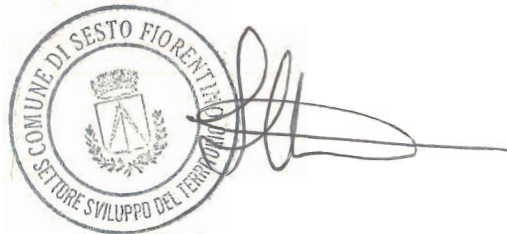


Comune di Sesto Fiorentino

Rita Dabizzi - Lorenzo Venturini

Matilde Casciaro

Alessandra Guidotti



**E.N.A.C.**  
Ente Nazionale per l'Aviazione Civile  
Direzione Pianificazione e Progetti

nota prot. 40789 del 18/04/2018



**Funzione Organizzativa  
Sviluppo Aeroporti e Territorio**

**Al Comune di Sesto Fiorentino**  
Settore Sviluppo del Territorio  
Via Dante alighieri 8  
Sesto Fiorentino (Fi) 50122  
[protocollo@pec.comune.sesto-fiorentino.net](mailto:protocollo@pec.comune.sesto-fiorentino.net)

Oggetto:     Aeroporto di Firenze  
              Articolo 707 del Codice della Navigazione  
              Piano di rischio- Trasmissione copia vistata e timbrata

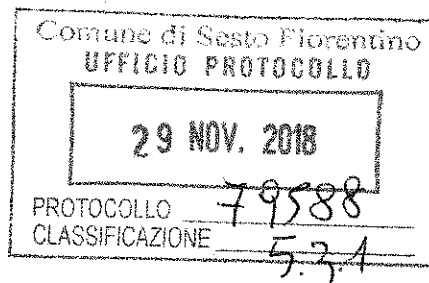
Con nota prot. 150568 del 10/05/2018 codesto Comune ha inviato la copia cartacea del piano di rischio su quale l'Ente ha emesso parere positivo con nota ENAC prot. 40789 del 18/04/2018, costituito da:

- R01 relazione tecnico- norme;
- P-01 zone di tutela – cartografico scala 1:10.000;
- P-02 strumenti urbanistici vigenti e zone di tutela – elaborato cartografico scala 1:10.000.

Si restituisce copia vistata e timbrata, come indicato nella nota di emissione parere positivo.

Cordiali saluti  
Il Responsabile  
Ing. Costantino Pandolfi

(documento informatico firmato digitalmente  
ai sensi dell'art. 24 D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii)



(LAT ns. prot. 150568/2018)



## Indice

1 normativa di riferimento	5
2 caratteristiche fisiche dell'aeroporto	6
3 Piano di Rischio	7
4 individuazione delle zone di tutela	8
4.1 testata 23 - nord	9
4.2 testata 05 - sud	11
4.3 fascia laterale - est	13
4.4 fascia laterale - ovest	15
4.5 riepilogo volumetrie   carico antropico esistente	17
4.6 un caso particolare: il PUE di Castello	19
5 norme tecniche di attuazione	21
6 analisi delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti	23
6.1 Comune di Firenze	23
riepilogo volumetrie da realizzare   stima carico antropico	30
6.2 Comune di Sesto Fiorentino	31
riepilogo volumetrie da realizzare   stima carico antropico	36
7 disposizioni finali	37



## 1. normativa di riferimento

Il DLgs n.96 del 9 maggio 2005, così come modificato ed integrato dal Dlgs n.151 del 15 marzo 2006, ha revisionato la parte aeronautica del codice della navigazione. In particolare, al *Capo III - Vincoli della proprietà privata*, è stata introdotta una nuova normativa che regola l'utilizzo e la gestione delle aree limitrofe agli aeroporti. Nello specifico è stato introdotto l'*art. 707 - Determinazione delle zone soggette a limitazioni* - le cui disposizioni si applicano a tutti gli aeroporti aperti al traffico civile. Esso dispone l'adozione di appositi piani di rischio che hanno lo scopo di rafforzare i livelli di tutela, nelle aree limitrofe agli aeroporti, dai rischi connessi all'attività aerea e precisa che "nelle direzioni di atterraggio e decollo possono essere autorizzate opere ed attività compatibili con gli appositi piani di rischio, che i comuni territorialmente competenti adottano, anche sulla base delle eventuali direttive regionali, nel rispetto del Regolamento ENAC sulla costruzione e gestione degli aeroporti, di attuazione dell'Annesso XIV ICAO".

Le linee guida per la redazione dei piani di rischio aeroportuale previsti dal suddetto comma 5 dell'art. 707, sono state inserite nel Regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti - edizione II Capitolo 9, emendamento 7 del 20.10.2011 - ENAC, dove è indicata la configurazione geometrica da applicare alle zone di tutela distinte in geometrie di diversa forma ed estensione a seconda del codice (compreso tra 1 e 4) attribuito alla pista di volo. Il punto 6.7 del Capitolo 9 del suddetto Regolamento ENAC, precisa che i piani di rischio sono redatti dai Comuni il cui territorio è interessato dalle zone di tutela e, nel caso tali zone interessino i territori di più Comuni, il piano è redatto in maniera coordinata. L'ENAC, ricevuto il piano di rischio dai comuni, esprime il proprio parere sulla base di valutazioni di tipo aeronautico. Criteri ed indicazioni sull'iter tecnico-procedurale sono state successivamente esplicitate con la circolare ENAC "Serie Aeroporti - ATP - 33" del 30/08/2010.

L'aeroporto Amerigo Vespucci di Firenze avendo un carico di traffico < 50.000 movimento/anno non è soggetto alla disciplina di cui all'art. 715 del Codice della Navigazione.



## 2. caratteristiche fisiche dell'aeroporto

L'aeroporto Firenze Peretola, ubicato a cavallo fra il Comune di Firenze e quello di Sesto Fiorentino è compreso tra la ferrovia, posta a nord, e l'autostrada Firenze Mare, posta a sud.



Nella tabella che segue vengono indicati i dettagli numerici della pista 5/23:

### Aerodrome

ICAO Code	LIRQ
Name	FIRENZE PERETOLA
ARP WGS84 Coordinates	N43°48'31.47" E011°12'10.50"
AD Elevation	43.40m

### Aerodrome Runway 05/23

Threshold 05	N43°48'21.4901" E011°11'55.6488"
Threshold 05 Elev.	37.42m
Head 05 (Rwy23End)	N43°48'19.2254" E011°11'52.1506"
HEAD 05 Elev.	37.24m
DER 05 Elev.	44.45
Threshold 23	N43°48'40.3054" E011°12'24.7254"
Threshold 23 Elev.	40.25m
HEAD 23 (Rwy05End)	N43°48'52.9046" E011°12'44.2016"
HEAD 23 Elev.	43.40m
DER 23 Elev.	37.24m
Runway Width	30m

### Runway 05

Geodesic Bearing	048° True
QFU Bearing	046° Mag. Var. 2° E - Reference Year 2010.0
CWY Length	114m
CWY Width	150m
TORA	1560m
TODA	1674m
ASDA	1560m
LDA	1455m

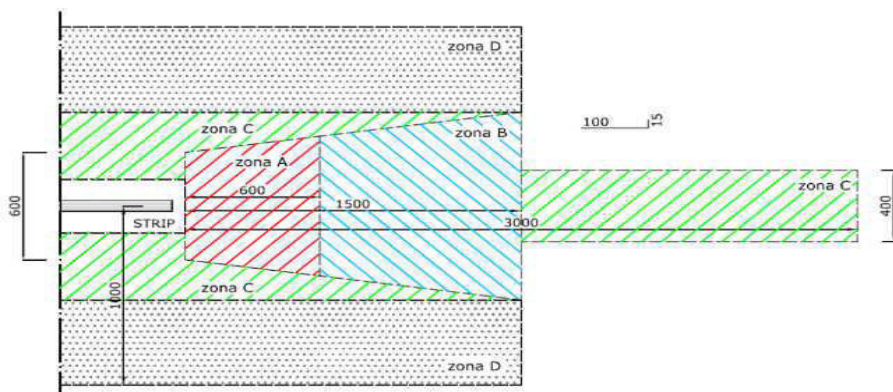
### Runway 23

Geodesic Bearing	228° (298.6°) True
QFU Bearing	226° Mag. Var. 2° E - Reference Year 2010.0
CWY Length	105m
CWY Width	150m
TORA	1560m
TODA	1665m
ASDA	1560m
LDA	977m

## 3. Piano di Rischio

I comuni di Firenze e Sesto Fiorentino, alla luce delle vigenti disposizioni sopra richiamate, hanno redatto, coordinandosi tra loro, la presente proposta di Piano di Rischio per coordinare le indicazioni e le prescrizioni ENAC con le previsioni urbanistiche dei due comuni, con l'esigenza di tutelare i territori limitrofi all'aeroporto.

L'aeroporto Amerigo Vespucci di Firenze è un aeroporto civile aperto al traffico commerciale nazionale ed internazionale (sigla ICAO: FLR - sigla IATA: LIRQ) ed ha caratteristiche tali da ritenere applicabile la previsione del regolamento ENAC per piste di volo di codice 3 e 4, per cui sono previste le quattro zone di tutela schematizzate nella seguente rappresentazione grafica:



La proposta di piano ha come riferimenti la situazione di sviluppo dell'aeroporto al maggio 2016 e le previsioni dei vigenti strumenti urbanistici. Nel merito si è proceduto recependo integralmente la geometria, alla stessa data, delle zone di rischio indicate nel Regolamento ENAC del 20 ottobre 2011, dove, per ciascuno degli ambiti individuati con le lettere A, B, C e D, sono previsti specifici limiti all'edificazione e definite le attività compatibili, in funzione della diversa caratterizzazione delle operazioni sia di decollo che di atterraggio. La geometria delle zone di tutela è più precisamente individuata nella cartografia allegata (tav. p01).

Per la redazione del piano si è tenuto conto delle prescrizioni ENAC ed in particolare della necessità, per i nuovi insediamenti, di limitare e contenere il carico antropico e le attività incompatibili con le esigenze legate all'attività di volo; verificando la coerenza delle scelte adottate con le previsioni contenute negli strumenti urbanistici vigenti di entrambi i comuni. Al fine di una migliore elaborazione del Piano di Rischio si è proceduto ad una analisi zona per zona con l'obiettivo di:

- individuare l'edificato esistente, la sua consistenza volumetrica e le relative destinazioni d'uso attraverso la lettura del Data Base topografico in scala 1:2.000 (DBT2K) elaborato dalla Regione Toscana
- calcolare il carico antropico attualmente presente attraverso la lettura dei dati relativi alla popolazione residente forniti dal Sistema Informativo Territoriale (SIT) comunale
- prendere atto delle previsioni urbanistiche, come risultanti dagli strumenti urbanistici vigenti, ancora non attuate o in corso di attuazione
- segnalare il carico antropico in relazione alla presenza della reti dei trasporti: strade ad alta concentrazione di traffico, linee ferroviarie, tracciati tramviari, ecc.

#### 4. individuazione delle zone di tutela

L'aeroporto Amerigo Vespucci e le aree soggette alle tutele derivanti dall'art. 707 del Codice della Navigazione sono collocate a confine tra i comuni di Firenze e Sesto Fiorentino, sulla destra orografica del fiume Arno. Per meglio identificare le tipologie di insediamento che sono interessate dalla suddetta zonizzazione distinguiamo in:

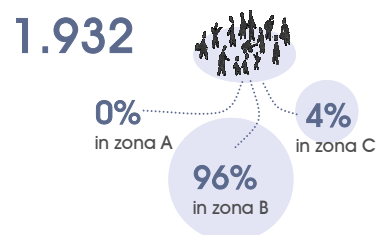
- testata 23 - nord (zone A, B e C)
- testata 05 - sud (zone A, B e C)
- fascia laterale est (zone C e D)
- fascia laterale ovest (zone C e D)

Il piano tiene, quindi, conto dei territori di Firenze e Sesto Fiorentino che, come si evince dagli elaborati grafici allegati (tav. p01 e tav. p02), sono interessati nelle proporzioni di seguito indicate:

##### testata 23 - nord

	Zona A		Zona B		Zona C	
	mq	%	mq	%	mq	%
<b>Firenze</b>	284.287	68,65	439.200	53,33	115.758	19,2
<b>Sesto Fiorentino</b>	129.773	31,35	384.300	46,67	484.242	80,7

	Zona A		Zona B		Zona C	
	mq	%	mq	%	mq	%
<b>Firenze</b>	414.000	100	807.205	98,02	600.000	100
<b>Sesto Fiorentino</b>	-	-	16.295	1,98	-	-



	Zona C		Zona D	
	mq	%	mq	%
<b>Firenze</b>	992.729	99,94	2.255.725	100
<b>Sesto Fiorentino</b>	605	0,06	-	-

	Zona C		Zona D	
	mq	%	mq	%
<b>Firenze</b>	359.568	36,20	206.073	9,16
<b>Sesto Fiorentino</b>	633.766	63,80	2.049.652	90,84

Per ogni zona sono indicate:

- destinazioni d'uso prevalenti
- popolazione residente
- obiettivi sensibili (scuole, sedi istituzionali, ecc.)
- destinazioni urbanistiche prevalenti
- interventi di trasformazione, rigenerazione, nuova costruzione
- piani attuativi convenzionati e/o in fase di realizzazione
- aree di trasformazione per servizi

#### 4.1 testata 23 - nord

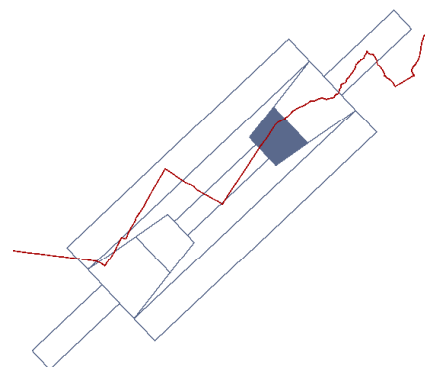
##### zona A

Zona pianeggiante, collocata tra il sedime aeroportuale e la linea ferroviaria in corrispondenza della stazione Firenze Castello.

##### Firenze

Non sono presenti manufatti rilevanti e, all'anagrafe comunale, non sono registrati abitanti.

La zona è classificata, nel Regolamento Urbanistico (RU) vigente, come *ambito dell'insediamento recente (zona B)* e, per la quasi totalità, è



interessata dalla previsione di parco urbano ricompreso nel piano attuativo in itinere denominato *PUE di Castello*.

#### Sesto Fiorentino

L'area è prevalentemente occupata dal Centro di meccanizzazione postale che gli strumenti urbanistici riconoscono come Polo funzionale ovvero come area di elevata specializzazione funzionale con un mix di funzioni ammissibili solo se caratterizzanti la specializzazione funzionale. Tale area è inoltre interessata dalla previsione della linea tramviaria e da previsioni di completamento di viabilità di interesse sovracomunale. Nell'area ricade una piccolissima porzione di un ambito di trasformazione nel quale è prescritta la realizzazione di verde pubblico. All'anagrafe comunale sono registrati 2 abitanti.

#### zona B

Zona pedecollinare compresa tra l'area ferroviaria e il rilievo montagnoso di Monte Morello.

#### Firenze

Si tratta di una zona prevalentemente residenziale (la popolazione residente è di circa 570 abitanti) dove si rileva la presenza di alcuni edifici industriali e artigianali.

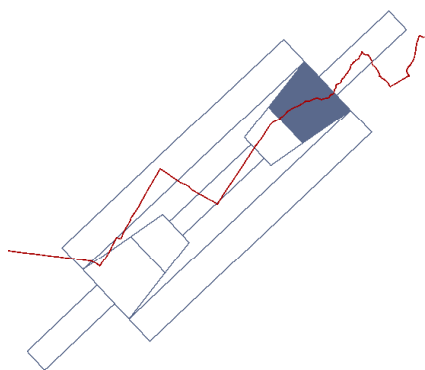
Al suo interno sono localizzate due emergenze di valore storico architettonico con i relativi parchi: la *villa Le Brache* (sede fiorentina dell'istituto buddista Soka Gakkai) e la *villa medicea di Castello* (dove ha sede l'accademia della Crusca e l'annessa biblioteca). In questa zona è anche presente il parcheggio a servizio della stazione ferroviaria Firenze Castello e quattro distributori di carburanti (due su via Reginaldo Giuliani e due su via Sestese).

Nel RU vigente la zona è stata classificata in parte in *ambito dell'insediamento recente (zona B)* e in parte (la porzione più settentrionale) nel *sub-sistema della collina coltivata*. Al confine con il Comune di Sesto è stato individuato un opificio, ormai dismesso da tempo, che, attraverso l'attivazione dell'area di trasformazione *AT 11.01 Bellagio*, potrà essere convertito in un insediamento residenziale; è previsto anche l'allargamento stradale di via di Bellagio che potrà essere realizzato attraverso l'attuazione della *ATs 11.17 Viabilità Bellagio*.

#### Sesto Fiorentino

L'area è divisa da via Gramsci che costituisce anche la cesura tra la parte pianeggiante a sud e la parte in lieve declivio a nord.

La parte a nord è in gran parte interessata dall'insediamento produttivo Eli Lilly (*AT 57 Via Gramsci*), di prossima espansione nell'area attualmente occupata dal Liceo Agnoletti (*AT57a Via Ragionieri*) dopo il suo spostamento. Per il resto l'area si caratterizza da un tessuto prevalentemente residenziale con presenza di aree destinate ad attività



pubbliche o di interesse collettivo.

A sud di via Gramsci e a nord della ferrovia il tessuto edilizio è prevalentemente residenziale, dotato di un'ampia area destinata a verde pubblico e ad attrezzature scolastiche.

Le previsioni di trasformazione disciplinate dal RU vigente riguardano limitati interventi di trasformazione di tipo residenziale (AT17a - AT17b Via Ragionieri e AT 16 Via Boito/Via Gramsci).

Nella zona ricadono, inoltre, previsioni infrastrutturali di carattere sovra comunale.

All'anagrafe comunale sono registrati circa 1.280 abitanti.

### Zona C

Zona collinare.

#### Firenze

Per quanto riguarda il carico antropico, non si rilevano situazioni degne di nota e nessun residente è registrato all'anagrafe in questa porzione di territorio.

Nel RU vigente la zona è stata classificata nel *sub-sistema della collina coltivata*.

#### Sesto Fiorentino

L'area si colloca sulle pendici pedecollinari caratterizzata prevalentemente da zone coltivate e scarsamente insediate, con la presenza di pochi complessi storici.

All'anagrafe comunale sono registrati circa 80 abitanti.

## 4.2 testata 05 - sud

### zona A

Zona pianeggiante compresa tra il sedime aeroportuale e via Pratese, che ricade interamente nel Comune di Firenze.

#### Firenze

È una zona prevalentemente industriale (circa 85% dell'edificato) e la popolazione residente è di poco superiore alle 300 unità.

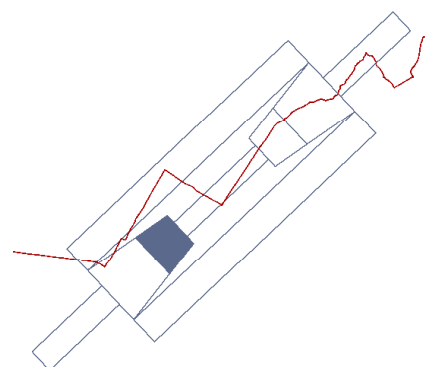
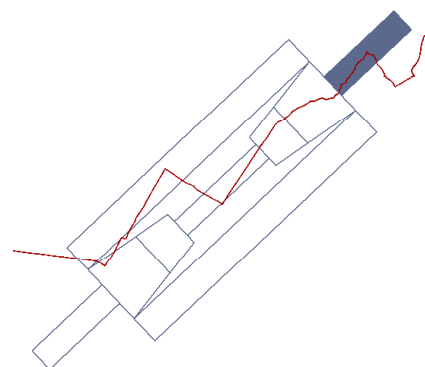
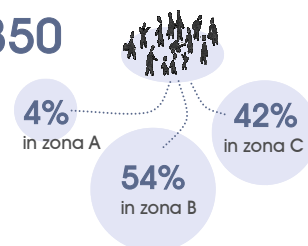
Anche il RU vigente conferma la vocazione industriale dell'area inserendola quasi per intero nell'*ambito dell'insediamento recente - i tessuti specializzati (zona D)*. La zona è attraversata dalla porzione settentrionale della ATs 09/10.21 *Svincolo Peretola* relativamente ai lavori di ampliamento della terza corsia dell'Autostrada A11 Firenze - Pisa Nord nel tratto compreso tra Firenze e Pistoia. Al centro dell'area è stata individuata la ATs 09.27 *Viabilità Osmannoro*.

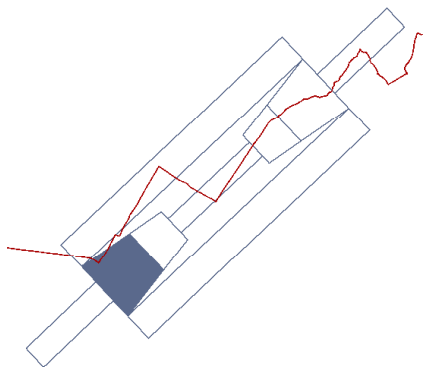
### zona B

Zona tendenzialmente pianeggiante che si estende tra via Pratese e la

popolazione residente testata 05 - sud

6.850





fascia oltre il fosso Macinante.

#### Firenze

In questa zona si registra una sostanziale equa ripartizione tra le volumetrie destinate alla residenza e quelle dedicate all'attività produttivo-industriale, con una popolazione residente di circa 3.700 abitanti.

L'area più settentrionale è quella a maggiore vocazione industriale e artigianale, mentre nella fascia orientale troviamo la scuola primaria *Baracca* (via di Peretola, 292), la scuola dell'infanzia *Carlo Lorenzini* (via De Bosis, 43) e l'*Istituto di biometereologia - CNR* (via Caproni, 8), oltre ad un distributore carburante in via Pistoiese.

In questa zona il RU vigente individua vari ambiti; si registra la presenza dell'*ambito dell'insediamento recente (zona D)*, sia per la presenza di *tessuti specializzati* che di *aree per i depositi a cielo aperto*, che occupa circa la metà dell'area, mentre il restante territorio ricade in parte nell'*ambito dei centri storici minori/borghi storici (zona A)* ed in parte nell'*ambito dell'insediamento recente (zona B)*.

In questa parte di territorio sono state individuate, dallo strumento urbanistico vigente, anche le seguenti aree di trasformazione e rigenerazione:

- AT 09.05 *Ferrarin* ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da produttivo a direzionale di insediamento esistente
- porzione dell'AT 09.03 *Ex Esselunga Pistoiese* già citata (fascia laterale est, zone C e D)

Per quanto riguarda le previsioni di sviluppo viario ed infrastrutturale le seguenti aree di trasformazione per servizi sono comprese in questa zona:

- ATs 09.22 *Verde Quaracchi*
- ATs 09.24 *Viabilità Caproni*
- ATs 09.29 *Viabilità Treccia (Ponte del Pecora)*

#### Sesto Fiorentino

L'area rientra in piccolissima parte nel territorio comunale di Sesto Fiorentino, interessando un'area non consolidata da mantenere e una modesta parte di area produttiva e dell'ambito di trasformazione produttivo AT 66 *Via Ponte a Quaracchi*.

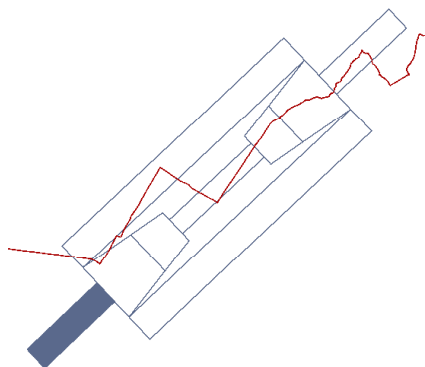
All'anagrafe comunale sono registrati 5 abitanti.

#### zona C

Zona che dall'abitato intorno alla via di Brozzi si estende oltre il fiume Arno fino ai pozzi di Mantignano, che ricade interamente nel Comune di Firenze.

#### Firenze

Si tratta di una parte di territorio prevalentemente residenziale con alcuni





edifici produttivi (circa il 20% del totale dell'edificato) che nella parte più a sud incontra l'alveo del fiume Arno. La popolazione residente è di circa 2.850 abitanti.

All'interno dell'area troviamo la scuola secondaria di primo grado *Paolo Uccello* su via Pistoiese, gli uffici e gli ambulatori ASL di via dell'Osteria ed anche la sede del *Dipartimento di Gestione dei Sistemi Agrari, Alimentari e Forestali dell'Università degli studi di Firenze* (via S. Bonaventura, 13) che ricade per la maggior parte in questa zona ed un distributore di carburante su via Pratese, in corrispondenza dell'incrocio con via Buozzi; oltre ad un piano attuativo in itinere su via Pistoiese denominato *PUE via dell'Osteria* (in corso di realizzazione).

In questa parte di territorio, dallo strumento urbanistico vigente, sono stata individuate:

- porzione dell'area di trasformazione *AT 09.01 Arginsecco*, insediamento residenziale già parzialmente realizzato
- l'*ATa 09.12 San Biagio a Petriolo*. nuova edificazione per insediamento residenziale

Per quanto riguarda le previsioni di sviluppo viario ed infrastrutturale è compresa in questa zona porzione della *ATs 08/09.17 Tramvia Linea 4 e interventi connessi*.

#### 4.3 fascia laterale - est

##### zona C

Zona tendenzialmente pianeggiante, quasi esclusivamente ricadente nel Comune di Firenze, priva di edifici nella zona centrale, incrocia a sud via Pratese, via Pistoiese e il borgo di Peretola, mentre a nord si estende verso la collina, oltre via Sestese.

##### Firenze

Il carico antropico è concentrato alle estremità (nord e sud), la popolazione residente è di circa 900 abitanti e la superficie territoriale occupata da insediamenti a prevalente destinazione residenziale è circa il doppio rispetto a quella dedicata all'industria.

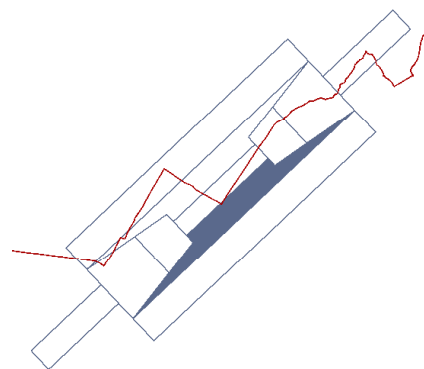
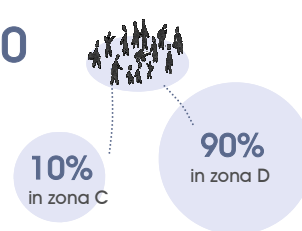
Nella porzione meridionale si rilevano la residenza sanitaria assistenziale privata *La Cupolina* (via De Bernardi, 39) e porzione della scuola dell'infanzia paritaria *Madonna della Divina Provvidenza* (via San Biagio a Petriolo, 33).

Nelle vicinanze dell'aeroporto, sono localizzati due parcheggi: il *meeting point* di Firenze Nord prevalentemente dedicato agli autonoleggi ed il parcheggio sosta breve, di servizio allo scalo aeroportuale, lungo via del Termine.

Questa zona, nel RU vigente, è classificata, in prevalenza, come *ambito dell'insediamento recente (zona B)* e, per una grossa porzione, è interessata dal *PUE di Castello* (piano attuativo in itinere), per l'analisi del quale si veda il paragrafo specifico. Modesta porzione dell'*AT 09.03 Ex*

popolazione residente in fascia laterale est

7.400





*Esselunga Pistoiese*, trasformabile in un insediamento a destinazione residenziale, è situata all'estremità sud.

A sud della zona è localizzato anche un piano attuativo in itinere di modeste dimensioni, denominato *Piano di recupero via di Peretola n. 234* ormai concluso con la realizzazione di alcuni alloggi.

È da segnalare, infine, la previsione relativa alla *ATs 09/10.21 Svincolo Peretola* che modificherà sostanzialmente la viabilità a sud dell'attuale sedime aeroportuale.

#### zona D

Si tratta di una zona molto estesa, che ricade interamente nel Comune di Firenze, compresa tra l'alveo del fiume Arno e la porzione di collina incastonata tra i parchi delle ville medicee (*Castello* e *La Petraia*).

#### Firenze

La popolazione residente è di circa 6.500 abitanti ed è insediata in un tessuto a prevalente destinazione residenziale dove si rileva un 20% circa di immobili industriali/artigianali.

Oltre alle aree residenziali a nord e a sud, la zona è caratterizzata dalla presenza della *Scuola Allievi Marescialli e Brigadieri Carabinieri*, compresi gli alloggi per le famiglie dei militari residenti non ancora occupati.

A nord si trovano la scuola primaria e la scuola materna del *circolo didattico Luigi Cadorna* e i confinanti asili nido comunali *Pinocchio* e *Pontormo*.

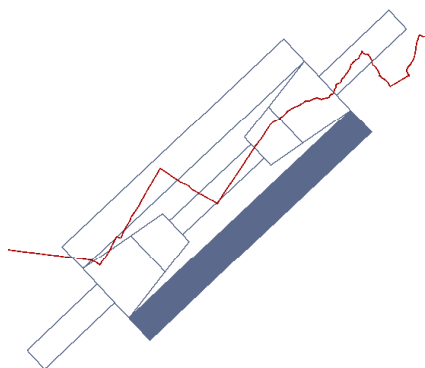
A sud della zona sono presenti le scuole elementare e d'infanzia *Padre Ernesto Balducci*, il nido *Arca di Noè* e le scuole paritaria primaria e dell'infanzia *Santa Teresa* (gestita dalla congregazione delle suore Carmelitane - istituto di Nostra Signora del Carmelo), oltre a porzione della scuola dell'infanzia paritaria *Madonna della Divina Provvidenza* già citata in quanto a confine con la zona C (fascia laterale est).

All'interno dell'area sono presenti sei luoghi dedicati al culto (tra questi anche le parrocchie di San Biagio a Petriolo e Santa Maria a Peretola).

A sud-est del PUE di Castello è presente il checkpoint ed il parcheggio per i bus turistici; un altro importante parcheggio è quello dedicato alla sosta lunga di servizio allo scalo aeroportuale.

In questa zona sono, inoltre, presenti 3 distributori di carburante: una stazione di servizio al confine sud del PUE di Castello, in adiacenza al parcheggio dell'aeroporto suddetto, oltre a un distributore carburante su via Pistoiese in prossimità di via Carletti ed uno, a nord, su via Sestese.

Il RU vigente ha individuato, in questa zona, vari ambiti e sub-sistemi; registriamo una netta prevalenza dell'*ambito dell'insediamento recente (zona B)* che occupa circa il 70% dell'area, un abbondante 10% ricade nell'*ambito dei centri storici minori/borghi storici* ed un altro 10% circa nell'*ambito dell'insediamento recente - i tessuti specializzati (zona D)*, mentre il restante territorio è stato classificato come *sub-sistema dei*



fiumi Arno, Greve e del torrente Ema (a sud) e sub-sistema della collina coltivata (a nord).

Più di un terzo della zona è ricompreso nel piano attuativo in itinere PUE Castello, di cui la Scuola Allievi Marescialli e Brigadieri Carabinieri, già realizzata, fa parte. Rimandiamo al paragrafo specifico per il dettaglio e la restituzione grafica delle previsioni del PUE non ancora attuate.

In questa parte di territorio sono state individuate, dallo strumento urbanistico vigente, anche le seguenti aree di trasformazione e rigenerazione:

- porzione dell'AT 09.03 Ex Esselunga Pistoiese, area ex produttiva trasformabile in insediamento a destinazione residenziale situata all'estremità sud
- l'ATa 10.09 Ex Enel XI Agosto per la quale è previsto l'incremento della Superficie Utile Lorda (SUL) esistente (300 mq) fino a 1.000 mq con destinazione di progetto direzionale comprensiva delle attività private di servizio
- una piccola porzione dell'AT 10.01 Centro Alimentare Polivalente (CAP) e specificatamente l'area destinata a parcheggi a servizio del previsto stadio
- l'AT 11.02 Ex Cerdec che ricade solo in minima parte nella zona con una previsione di trasformazione da industriale a residenziale.

Per quanto riguarda le previsioni di sviluppo viario ed infrastrutturale le seguenti aree di trasformazione per servizi sono comprese in questa zona:

- ATs 11.15 Verde/Parcheggio Castello a nord
- gran parte dell'ATs 09/10.21 Svincolo Peretola
- porzione est della ATs 08/09.17 Tramvia Linea 4 e interventi connessi a sud
- ATs 10.21 Viabilità Rotonda XI Agosto
- ATs 09.25 Viabilità Ex Esselunga
- ATs 09.18 Parcheggio Pistoiese
- ATs 09.28 Viabilità Piemonte
- ATs 10.17 Viabilità Allende

#### 4.4 fascia laterale - ovest

##### zona C

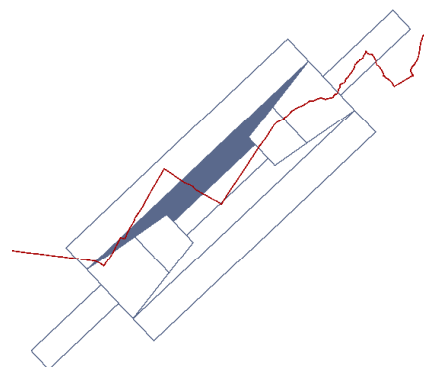
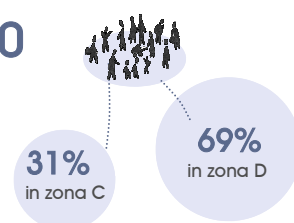
Si tratta di una zona molto estesa ricadente prevalentemente a nord in nel territorio comunale di Sesto Fiorentino e a sud nel territorio comunale di Firenze. La zona si estende dalla fascia pedecollinare a nord, al fosso Nuovo Gavina a sud.

##### Firenze

Si tratta di una zona che nella parte sud ha vocazione produttiva (artigianale e industriale), mentre nella parte più settentrionale, oltre

popolazione residente in fascia laterale ovest

2.900



all'infrastruttura aeroportuale incontra porzione del cosiddetto lago di Peretola. All'anagrafe comunale, non è registrato nessun residente in questa area.

Il RU vigente prende atto del fatto che una parte di questa zona ricade all'interno dell'infrastruttura aeroportuale, mentre a nord individua un'area, di modeste dimensioni, facente parte del *sub-sistema della pianura coltivata* e a sud un'altra porzione di territorio inserita nell'*ambito dell'insediamento recente - i tessuti specializzati (zona D)*. La zona è attraversata dalla porzione settentrionale della ATs 09/10.21 Svincolo Peretola che comprende i lavori di ampliamento della terza corsia dell'Autostrada A11 Firenze - Pisa Nord nel tratto compreso tra Firenze e Pistoia.

#### Sesto Fiorentino

L'area è caratterizzata da 3 differenti zone: a nord della ferrovia prevalentemente residenziale, tra la ferrovia e l'autostrada A11 interessata dalla presenza di Poli funzionali (Centro di meccanizzazione postale, Polo Universitario - piano particolareggiato convenzionato in corso di realizzazione) e da aree ad elevata naturalità, mentre la parte a sud dell'autostrada è caratterizzata da un tessuto di tipo produttivo.

La parte più a nord è interessata dalla previsione dell'area AT 57 Via Gramsci, AT 57a Via Ragionieri, la zona centrale dall'ambito 48 Paoli Stella e la zona a sud dalla AT 66 Via Ponte a Quaracchi. Nella zona ricadono, inoltre, previsioni infrastrutturali di carattere sovracomunale.

All'anagrafe comunale sono registrati 898 abitanti.

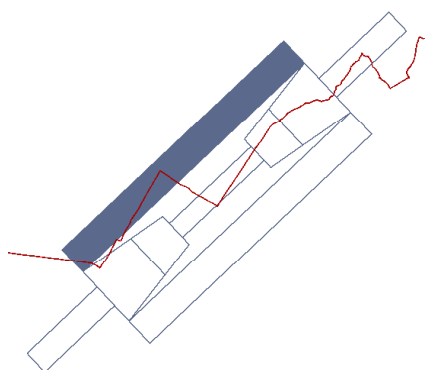
#### zona D

Si tratta di una zona molto estesa ricadente prevalentemente nel territorio comunale di Sesto Fiorentino. La zona si estende dalla fascia pedecollinare a nord, al fosso Nuovo Gavina a sud.

#### Firenze

Si tratta di una zona che comprende alcuni edifici con destinazione produttiva, una porzione del sedime aeroportuale e una porzione, a nord, di territorio agricolo. La popolazione residente non supera le 50 unità.

Il RU vigente rileva, analogamente alla suddetta zona C, che la parte centrale di questa zona ricade all'interno dell'infrastruttura aeroportuale, a nord individua un'area che fa parte del *sub-sistema della pianura coltivata* e a sud una porzione di territorio che è stata inserita nell'*ambito dell'insediamento recente - i tessuti specializzati (zona D)*. La zona è attraversata dalla porzione settentrionale della ATs 09/10.21 Svincolo Peretola.



## Sesto Fiorentino

L'area è caratterizzata da un mix di tipologie insediative. La parte a nord di via Gramsci è di tipo pedecollinare prevalentemente ineditata con presenza di attrezzature collettive e di un ambito di trasformazione AT73 Via Gramsci-Quinto. Nella parte ricompresa tra via Gramsci e la ferrovia il tessuto è prevalentemente residenziale con un'ampia area oggetto di un progetto di riqualificazione (AUNC VI Ex Caserme di Quinto) e un ambito di trasformazione di tipo residenziale AT 15 Via della Gora.

A sud della ferrovia oltre la presenza di altre aree oggetto di riqualificazione (AUNC Va-Vb-Vc Via Petrosa Via Bruschi), l'area è caratterizzata dalla presenza di poli funzionali come l'Ipercoop e il polo universitario (piano particolareggiato convenzionato in corso di realizzazione) e da un insediamento residenziale (PL1). L'area compresa tra il Polo universitario e l'autostrada è invece ineditata. Nell'area ricadono anche previsioni di aree attrezzate per lo svolgimento di spettacoli viaggiatori e per attrezzature per l'istruzione superiori all'obbligo oltre che per parchi pubblici. A sud dell'autostrada A11 il tessuto è di tipo produttivo con la presenza del polo funzionale dell'Ikea e diversi ambiti di trasformazione di carattere produttivo. Nella zona ricadono, inoltre, previsioni infrastrutturali di carattere sovracomunale.

All'anagrafe comunale sono registrati circa 1.960 abitanti.

## 4.5 riepilogo volumetrie | carico antropico esistente

### Firenze

	zona A		zona B		zona C		zona D		totali	
destinazione	mc	ab./addetti	mc	ab./addetti	mc	ab./addetti	mc	ab./addetti	mc	ab./addetti
residenziale*	111.595	300	882.751	4.270	778.572	3.750	2.064.929	6.550	3.950.869	14.870
industriale**	493.635	4.936	665.174	6.652	592.395	5.924	481.090	4.811	2.136.272	21.363
luoghi di culto**			724	7			7.250	73	7.974	80
scuola, università, laboratorio di ricerca**			15.533	155	32.731	327	42.659	427	90.923	909
servizi socio assistenziali**							3.338	33	3.338	33

\* carico antropico residenziale desunto dall'anagrafe comunale

\*\* carico antropico non residenziale stimato a partire dai volumi rilevati dal database della CTR (superficie per altezza in gronda) e utilizzando il rapporto 1 addetto/utente ogni 100 mc

	zona A nord	zona A sud	zona B nord	zona B sud	zona C nord	zona C est	zona C sud	zona C ovest	zona D est	zona D ovest
residenziale - volumi in mc		111.595	243.902	638.849	153	293.997	484.422		2.033.212	31.717
residenziale - abitanti da anagrafe		300	565	3.705		895	2.855		6.510	40
non residenziale - volumi in mc	1.411	492.224	22.355	659.076		136.259	157.308	331.559	454.514	79.823
non residenziale - stima addetti/utenti	14	4.922	223	6.591		1.363	1.573	3.316	4.545	799

## Sesto Fiorentino

	zona A	zona B	zona C	zona D	Tot.
residenziale - volumi in mc	1.559	336.142	191.564	684.373	1.213.638
residenziale*- abitanti da anagrafe	2	1.283	982	1.956	4.225
non residenziale - volumi in mc	109.742	252.012	141.786	1.612.066	2.115.606
non residenziale**- stima addetti/utenti	1.097	2.520	1.416	16.121	21.154

	zona A nord	zona A sud	zona B nord	zona B sud	zona C nord	zona C est	zona C sud	zona C ovest	zona D est	zona D ovest
residenziale - volumi in mc	1.559	-	332.459	3.683	42.971	-	-	148.593	-	684.373
residenziale*- abitanti da anagrafe	2	-	1.278	5	84	-	-	898	-	1.956
non residenziale - volumi in mc	109.742	-	246.566	5.446	4.492	-	-	137.294	-	1.612.066
non residenziale**- stima addetti/utenti	1.097	-	2.465	54	44	-	-	1.372	-	16.121

\* carico antropico residenziale desunto dall'anagrafe comunale

\*\* carico antropico non residenziale stimato a partire dai volumi rilevati dal database della CTR (superficie per altezza in gronda) e utilizzando il rapporto 1 addetto/utente ogni 100 mc

#### 4.6 un caso particolare: il PUE di Castello

Merita una trattazione separata la previsione del piano urbanistico esecutivo (PUE) di Castello, confermata nel Regolamento Urbanistico recentemente approvato come specificatamente disciplinato all'art.5 delle NTA "rapporto con i piani urbanistici in itinere".

Il PUE di Castello, infatti, ha una storia complessa e articolata:

la sottoscrizione della prima convenzione tra il Comune di Firenze e il *Consorzio per l'attuazione del PUE di Castello* è datata 31.01.2000 quale esito dell'Accordo di Programma/Accordo di pianificazione del 28.05.1999, così come ratificato dal Consiglio Comunale di Firenze con deliberazione n. 911 del 07.06.1999; per esigenze sopravvenute alla stipula della citata convenzione, si rendeva necessario procedere ad un diverso assetto dell'area interessata dal PUE Castello ed, a tal fine, con deliberazione n. 9/955 del 17.01.2005 il Consiglio Comunale approvava una variante, sottoscrivendo in data 18.04.2005 una nuova convenzione in sostituzione della precedente.

Schema PUE di Castello e zone di tutela piano di rischio

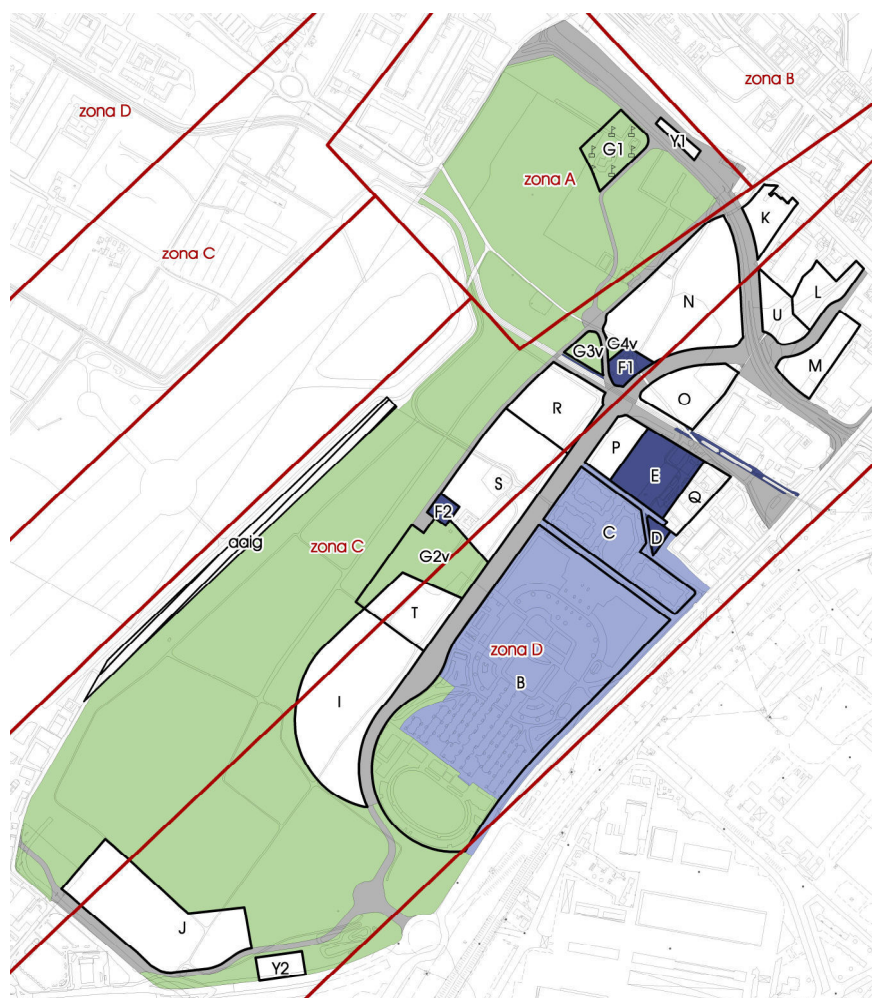


Tabella superfici (mq)

	SUL	DP	RP	D	R	A	C	AT	PS	p	Sf	Vs
B	69.500	69.500								12.100		49.500
C	18.500	18.500								1.850		
D	1.000							1.000			2.042	
E	8.000							8.000			20.300	
F1	2.500							2.500			4.696	
F2	1.000							1.000		400	2.457	
G1	1.500							1.500			12.970	
G2v											25.090	
G3v											4.280	
G4v											1.015	
I	35.000			25.000			10.000		20.000			10.000
J	63.000			28.000		15.000	20.000		32.000			5.000
K	6.000			6.000						1.000		3.000
L	14.000			14.000								3.000
M	10.000			10.000						5.000		4.000
N	68.770	68.770							27.000			16.000
O	19.700			18.000			1.700			4.000		3.000
P	10.230		10.230							1.000		
Q	5.000			5.000						2.000		1.000
R	30.000			10.000	10.000	7.000	3.000					3.000
S	65.000				60.000		5.000					12.000
T	11.000			9.000			2.000			3.000		4.000
U									19.000			2.000
Y1	150						150					
Y2	150						150					

SUL: superficie utile lorda

DP: superficie utile lorda direzionale di interesse pubblico

RP: superficie utile lorda residenziale pubblica

D: superficie utile lorda direzionale e attività di servizio privati

R: superficie utile lorda residenziale privata

A: superficie utile lorda ricettivo

C: superficie utile lorda commerciale

AT: superficie utile lorda attrezzature scolastiche e d'interesse comune

PS: superficie a parcheggio di uso pubblico su più livelli

p: superficie a parcheggio di uso pubblico reperibile anche al di sotto di edifici

Sf: superficie fondiaria relativa alle attrezzature

Vs: superficie a verde, impianti sportivi e spazi di uso pubblico a standard

L'indice territoriale complessivo del PUE di Castello è pari a 0,26 mq/mq

Tabella volumetrie (mc) previste e non attuate del PUE di Castello

destinazione	zona A	zona B	zona C	zona D	totali
residenziale			208.500	98.190	306.690
industriale	525		108.000	716.670	825.195
luoghi di culto					
scuola, università, laboratorio di ricerca			3.000	27.000	30.000
servizi socio assistenziali					

Di fatto, nessuna trasformazione è stata, ad oggi, attuata ad esclusione della *Scuola Allievi Marescialli e Brigadieri Carabinieri* e degli alloggi per le famiglie dei militari residenti, anche per le note vicende giudiziarie che hanno portato al sequestro dell'area.

Occorre sottolineare, come si può evincere dalla sintesi del procedimento sopra illustrata, che la formazione dello stato di diritto del *PUE di Castello* è precedente alla approvazione dell'emendamento 7 del 20.10.2011 - ENAC che individua le zone di tutela C e D, laterali rispetto alla pista, in cui ricade la quasi totalità dei nuovi insediamenti previsti dal PUE. Oltretutto si fa presente che sono stati rilasciati, in data antecedente alla vigenza dell'emendamento suddetto, 7 permessi di costruire relativi alle opere di urbanizzazione (2006) e alla costruzione di alcuni edifici (2008).

## 5. norme tecniche di attuazione

Secondo quanto stabilito dal Regolamento ENAC - fermo restando il mantenimento delle edificazioni e delle attività esistenti sul territorio - per i nuovi insediamenti dovranno essere applicati gli indirizzi, in termini di contenimento del carico antropico e di individuazione delle attività compatibili, di seguito specificati, tenendo presente che per determinare l'indice di edificabilità, vengono utilizzati i seguenti parametri:

- Indice Territoriale ( $IT = SUL/ST$ ) espresso in mq/mq
- Indice Fondiario ( $IF = SUL/SF$ ) espresso in mq/mq

Tenendo presente la seguente declinazione:

$IT < 0,40$  = indice di edificabilità basso  
 $0,40 < IT < 0,80$  = indice di edificabilità medio  
 $IT > 0,80$  = indice di edificabilità alto

$IF < 0,60$  = indice di edificabilità basso  
 $0,60 < IF < 0,80$  = indice di edificabilità medio  
 $IF > 0,80$  = indice di edificabilità alto

Si fa presente che il Comune di Sesto Fiorentino utilizza correttamente indici fondiari (IF) negli interventi di completamento del tessuto edilizio esistente (incremento della SUL esistente, edificazione di lotti liberi di completamento), e pertanto tale parametro costituirà riferimento solo per gli strumenti urbanistici del Comune di Sesto Fiorentino.

Per quanto riguarda le destinazioni commerciali, è sempre consentito l'insediamento di medie strutture di vendita  $\leq 2.500$  mq.



**Zona di tutela A:** è da limitare al massimo il carico antropico. In tale zona non devono essere previsti nuovi insediamenti a destinazione residenziale, né cambi d'uso del patrimonio edilizio esistente verso la destinazione residenziale. Possono essere previste attività non residenziali, con indici di edificabilità bassi, che comportano la permanenza discontinua di un numero limitato di persone. La realizzazione di servizi pubblici è condizionata al tipo di attività che si andrà ad insediare ed al carico antropico ad essa associato.

Sono da evitare:

- insediamenti ad elevato affollamento, quali centri commerciali, congressuali e sportivi a forte concentrazione, edilizia intensiva, ecc.
- costruzioni di scuole, ospedali e, in generale, obiettivi sensibili
- attività che possono creare pericolo di incendio, esplosione e danno ambientale.

È vietato l'insediamento di distributori carburante.

**Zona di tutela B:** possono essere previsti una modesta funzione residenziale, con indici di edificabilità bassi, e attività non residenziali, con indici di edificabilità medi, che comportano la permanenza di un numero limitato di persone. La realizzazione di servizi pubblici è condizionata al tipo di attività che si andrà ad insediare ed al carico antropico ad essa associato.

Sono da evitare:

- insediamenti ad elevato affollamento, quali centri commerciali, congressuali e sportivi a forte concentrazione, edilizia intensiva, ecc.
- costruzioni di scuole, ospedali e, in generale, obiettivi sensibili
- attività che possono creare pericolo di incendio, esplosione e danno ambientale.

**Zona di tutela C:** possono essere previsti un ragionevole incremento della funzione residenziale, con indici di edificabilità medi, e nuove attività non residenziali. La realizzazione di servizi pubblici è condizionata al tipo di attività che si andrà ad insediare ed al carico antropico ad essa associato.

Sono da evitare:

- insediamenti ad elevato affollamento, quali centri commerciali, congressuali e sportivi a forte concentrazione, edilizia intensiva, ecc.
- costruzioni di scuole, ospedali e, in generale, obiettivi sensibili
- attività che possono creare pericolo di incendio, esplosione e danno ambientale.

**Zona di tutela D:** in tale zona, caratterizzata da un livello minimo di tutela e finalizzata a garantire uno sviluppo del territorio in maniera

opportuna e coordinata con l'operatività aeroportuale, la realizzazione di servizi pubblici è condizionata al tipo di attività che si andrà ad insediare ed al carico antropico ad essa associato. È da evitare la realizzazione di interventi puntuali ad elevato affollamento, quali centri commerciali, congressuali e sportivi a forte concentrazione, edilizia intensiva, ecc.

Le presenti norme devono essere recepite negli strumenti urbanistici di ambedue i comuni.

## 6. analisi delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti

Per ciascuna delle quattro classi di tutela si specificano, di seguito, gli interventi massimi di trasformazione attualmente ammessi dagli strumenti urbanistici vigenti nei due comuni interessati.

### 6.1 Comune di Firenze

Nelle **zone di tutela A**, si prevede quale intervento massimo di trasformazione ammesso:

- nell'*ambito dell'insediamento recente (zona B)* la demolizione con ricostruzione del patrimonio edilizio esistente a parità di SUL e Volume Lordo (VL), anche con cambiamento di destinazione d'uso verso la residenza, per interventi con  $SUL < 2.000$  mq. Il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile. All'interno dell'ambito possono essere presenti servizi collettivi pubblici e privati; i servizi pubblici possono essere ampliati sulla base di comprovate esigenze, mentre quelli privati possono essere ampliati fino ad un massimo del 20% della SUL esistente, fermo restando la capacità del lotto di sostenere tale ampliamento
- nell'*ambito dell'insediamento recente - i tessuti specializzati (zona D)* la demolizione con ricostruzione e l'ampliamento del 20% della SUL esistente. È consentito il mutamento della destinazione d'uso verso la destinazione commerciale (limitatamente alle medie strutture di vendita  $\leq 2.500$  mq) e direzionale comprensivo delle attività private di servizio. All'interno dell'ambito possono essere presenti servizi collettivi pubblici e privati; i servizi pubblici possono essere ampliati sulla base di comprovate esigenze, mentre quelli privati possono essere ampliati fino ad un massimo del 20% della SUL esistente, fermo restando la capacità del lotto di sostenere tale ampliamento.

Nella presente zona di tutela il RU vigente non prevede aree di trasformazione.

Per quanto riguarda il *PUE di Castello* il piano prevede, in questa zona, la realizzazione di una vasta porzione del parco urbano al cui interno è previsto il recupero - di volumi già edificati, ma in stato di abbandono - di 1.500 mq di SUL per attrezzature di interesse comune e la realizzazione di una stazione di servizio - distributore carburanti (con SUL di 150 mq). Se calcoliamo l'IT, relazionandolo alla porzione di PUE interessato dalla zona di tutela A, il risultato è praticamente pari a 0 mq/mq.

Nelle **zone di tutela B**, si prevede quale intervento massimo di trasformazione ammesso:

- nel *sub-sistema della collina coltivata* la demolizione con ricostruzione a parità di SUL e VL, anche con cambiamento di destinazione d'uso verso la residenza, per interventi con SUL < 2.000 mq. Il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile; la realizzazione di manufatti precari per l'attività agricola di cui all'art. 7 del regolamento DPGR 5/R/2007. All'interno del sub-sistema possono essere presenti servizi collettivi pubblici e privati; i servizi pubblici possono essere ampliati sulla base di comprovate esigenze, mentre quelli privati possono essere ampliati fino ad un massimo del 10% della SUL esistente, fermo restando la capacità del lotto di sostenere tale ampliamento
- nell'*ambito dei centri storici minori/borghi storici (zona A)* la demolizione con ricostruzione a parità di SUL e VL, anche con cambiamento di destinazione d'uso verso la residenza, per interventi con SUL < 2.000 mq. All'interno dell'ambito possono essere presenti servizi collettivi pubblici e privati; i servizi pubblici possono essere ampliati sulla base di comprovate esigenze, mentre quelli privati possono essere ampliati fino ad un massimo del 10% della SUL esistente, fermo restando la capacità del lotto di sostenere tale ampliamento
- nell'*ambito dell'insediamento recente (zona B)* la demolizione con ricostruzione del patrimonio edilizio esistente a parità di SUL e VL, anche con cambiamento di destinazione d'uso verso la residenza, per interventi con SUL < 2.000 mq. Il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile. All'interno dell'ambito possono essere presenti servizi collettivi pubblici e privati; i servizi pubblici possono essere ampliati sulla base di comprovate esigenze, mentre quelli privati possono essere ampliati fino ad un massimo del 20% della SUL esistente, fermo restando la capacità del lotto di sostenere tale ampliamento
- nell'*ambito dell'insediamento recente - i tessuti specializzati (zona D)* la demolizione con ricostruzione e l'ampliamento del 20% della SUL esistente. È consentito il mutamento della destinazione d'uso verso la destinazione commerciale

(limitatamente alle medie strutture di vendita  $\leq 2.500$  mq) e direzionale comprensivo delle attività private di servizio. All'interno dell'ambito possono essere presenti servizi collettivi pubblici e privati; i servizi pubblici possono essere ampliati sulla base di comprovate esigenze, mentre quelli privati possono essere ampliati fino ad un massimo del 20% della SUL esistente, fermo restando la capacità del lotto di sostenere tale ampliamento

- nell'ambito dell'insediamento recente - le aree per i depositi a cielo aperto (zona D) è consentita l'installazione di box e/o tettoie con h max di 3,50 m con Sc non superiore a 50 mq.

Nella presente zona di tutela il RU vigente prevede le seguenti tre aree di trasformazione:

#### *AT 09.03 Ex Esselunga Pistoiese*

Si tratta della trasformazione dello stabilimento Esselunga in un insediamento a destinazione residenziale attraverso la demolizione e la ricostruzione con un modesto decremento della SUL esistente, con indice territoriale (IT) pari a 0,31 mq/mq, numero massimo di piani fuori terra 4.

#### *AT 09.05 Ferrarin*

Si tratta della ristrutturazione edilizia di un complesso originariamente a destinazione produttiva con mutamento della destinazione d'uso verso la destinazione direzionale comprensiva delle attività private di servizio.

#### *AT 11.01 Bellagio*

Si tratta della trasformazione di un complesso artigianale in un insediamento a destinazione residenziale attraverso la demolizione e la ricostruzione, a parità di SUL esistente, con indice territoriale (IT) pari a 0,36 mq/mq, numero massimo di piani fuori terra 2; si segnala che tra le opere da realizzare è prevista una superficie pari a 400 mq da destinare a servizi sociali e ricreativi.

Nelle **zone di tutela C**, si prevede quale intervento massimo di trasformazione ammesso:

- nel sub-sistema dei fiumi Arno, Greve e del torrente Ema la demolizione con ricostruzione a parità di SUL, VL ed Superficie coperta (Sc), anche con cambiamento di destinazione d'uso verso la residenza, per interventi con  $SUL < 2.000$  mq; il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile; la realizzazione di manufatti precari per l'attività agricola di cui all'art. 7 del regolamento DPGR 5/R/2007. All'interno del sub-sistema possono essere presenti servizi collettivi pubblici e

- privati; i servizi pubblici possono essere ampliati sulla base di comprovate esigenze, mentre quelli privati possono essere ampliati fino ad un massimo del 10% della SUL esistente, fermo restando la capacità del lotto di sostenere tale ampliamento
- nel *sub-sistema della pianura coltivata* la demolizione con ricostruzione a parità di SUL e VL, anche con cambiamento di destinazione d'uso verso la residenza, per interventi con SUL < 2.000 mq; il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile; la realizzazione di manufatti precari per l'attività agricola di cui all'art. 7 del regolamento DPGR 5/R/2007. All'interno del sub-sistema possono essere presenti servizi collettivi pubblici e privati; i servizi pubblici possono essere ampliati sulla base di comprovate esigenze, mentre quelli privati possono essere ampliati fino ad un massimo del 10% della SUL esistente, fermo restando la capacità del lotto di sostenere tale ampliamento
  - nel *sub-sistema della pianura coltivata - parco agricolo Oltregreve* la demolizione con ricostruzione a parità di SUL e VL, anche con cambiamento di destinazione d'uso verso la residenza, per interventi con SUL < 2.000 mq; il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile; la realizzazione di annessi e manufatti precari per l'attività agricola di cui al regolamento DPGR 5/R/2007. All'interno del sub-sistema possono essere presenti servizi collettivi pubblici e privati; i servizi pubblici possono essere ampliati sulla base di comprovate esigenze, mentre quelli privati possono essere ampliati fino ad un massimo del 10% della SUL esistente, fermo restando la capacità del lotto di sostenere tale ampliamento
  - nel *sub-sistema della collina coltivata* la demolizione con ricostruzione a parità di SUL e VL, anche con cambiamento di destinazione d'uso verso la residenza, per interventi con SUL < 2.000 mq; il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile; la realizzazione di manufatti precari per l'attività agricola di cui all'art. 7 del regolamento DPGR 5/R/2007. All'interno del sub-sistema possono essere presenti servizi collettivi pubblici e privati; i servizi pubblici possono essere ampliati sulla base di comprovate esigenze, mentre quelli privati possono essere ampliati fino ad un massimo del 10% della SUL esistente, fermo restando la capacità del lotto di sostenere tale ampliamento
  - nell'*ambito dei centri storici minori/borghi storici (zona A)* la demolizione con ricostruzione a parità di SUL e VL, anche con cambiamento di destinazione d'uso verso la residenza, per interventi con SUL < 2.000 mq All'interno dell'ambito possono essere presenti servizi collettivi pubblici e privati; i servizi pubblici possono essere ampliati sulla base di comprovate esigenze,

mentre quelli privati possono essere ampliati fino ad un massimo del 10% della SUL esistente, fermo restando la capacità del lotto di sostenere tale ampliamento

- nell'*ambito dell'insediamento recente (zona B)* la demolizione con ricostruzione del patrimonio edilizio esistente a parità di SUL e VL, anche con cambiamento di destinazione d'uso verso la residenza, per interventi con SUL < 2.000 mq. Il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile. All'interno dell'ambito possono essere presenti servizi collettivi pubblici e privati; i servizi pubblici possono essere ampliati sulla base di comprovate esigenze, mentre quelli privati possono essere ampliati fino ad un massimo del 20% della SUL esistente, fermo restando la capacità del lotto di sostenere tale ampliamento
- nell'*ambito dell'insediamento recente - i tessuti specializzati (zona D)* la demolizione con ricostruzione e l'ampliamento del 20% della SUL esistente. È consentito il mutamento della destinazione d'uso verso la destinazione commerciale (limitatamente alle medie strutture di vendita  $\leq 2.500$  mq) e direzionale comprensivo delle attività private di servizio. All'interno dell'ambito possono essere presenti servizi collettivi pubblici e privati; i servizi pubblici possono essere ampliati sulla base di comprovate esigenze, mentre quelli privati possono essere ampliati fino ad un massimo del 20% della SUL esistente, fermo restando la capacità del lotto di sostenere tale ampliamento

Nella presente zona di tutela il RU vigente prevede le seguenti tre aree di trasformazione:

#### *AT 09.01 Arginsecco*

Si tratta di un'area destinata (anche dalla strumentazione urbanistica previgente) ad un insediamento residenziale che è stato già parzialmente attuato con IT pari a 0,37 mq/mq, numero massimo di piani fuori terra 2.

#### *AT 09.03 Ex Esselunga Pistoiese*

Si tratta della trasformazione dello stabilimento Esselunga in un insediamento a destinazione residenziale attraverso la demolizione e la ricostruzione con un modesto decremento della SUL esistente, con IT pari a 0,31 mq/mq, numero massimo di piani fuori terra 4.

#### *ATa 09.12 San Biagio a Petriolo*

Si tratta di un'area di nuova edificazione che prevede un insediamento a destinazione residenziale con IT pari a 0,36 mq/mq, numero massimo di piani fuori terra 4.

Inoltre in questa zona ricade circa il 29% della SUL ancora realizzabile nell'ambito del già menzionato *PUE di Castello*. Sulla base della stima della SUL prevista, nell'ambito della porzione di PUE interessata dalla zona di tutela C, l'IT risulta pari a circa 0,17 mq/mq.

Nelle **zone di tutela D**, si prevede quale intervento massimo di trasformazione ammesso:

- nel *sub-sistema dei fiumi Arno, Greve e del torrente Ema* la demolizione con ricostruzione a parità di SUL, VL ed Sc, anche con cambiamento di destinazione d'uso verso la residenza, per interventi con SUL < 2.000 mq; il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile; la realizzazione di manufatti precari per l'attività agricola di cui all'art. 7 del regolamento DPGR 5/R/2007. All'interno del sub-sistema possono essere presenti servizi collettivi pubblici e privati; i servizi pubblici possono essere ampliati sulla base di comprovate esigenze, mentre quelli privati possono essere ampliati fino ad un massimo del 10% della SUL esistente, fermo restando la capacità del lotto di sostenere tale ampliamento
- nel *sub-sistema della pianura coltivata* la demolizione con ricostruzione a parità di SUL e VL, anche con cambiamento di destinazione d'uso verso la residenza, per interventi con SUL < 2.000 mq; il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile; la realizzazione di manufatti precari per l'attività agricola di cui all'art. 7 del regolamento DPGR 5/R/2007. All'interno del sub-sistema possono essere presenti servizi collettivi pubblici e privati; i servizi pubblici possono essere ampliati sulla base di comprovate esigenze, mentre quelli privati possono essere ampliati fino ad un massimo del 10% della SUL esistente, fermo restando la capacità del lotto di sostenere tale ampliamento
- nel *sub-sistema della collina coltivata* la demolizione con ricostruzione a parità di SUL e VL, anche con cambiamento di destinazione d'uso verso la residenza, per interventi con SUL < 2.000 mq; il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile; la realizzazione di manufatti precari per l'attività agricola di cui all'art. 7 del regolamento DPGR 5/R/2007. All'interno del sub-sistema possono essere presenti servizi collettivi pubblici e privati; i servizi pubblici possono essere ampliati sulla base di comprovate esigenze, mentre quelli privati possono essere ampliati fino ad un massimo del 10% della SUL esistente, fermo restando la capacità del lotto di sostenere tale ampliamento
- nell'*ambito dei centri storici minori/borghi storici (zona A)* la demolizione con ricostruzione a parità di SUL e VL, anche con

cambiamento di destinazione d'uso verso la residenza, per interventi con SUL < 2.000 mq. All'interno dell'ambito possono essere presenti servizi collettivi pubblici e privati; i servizi pubblici possono essere ampliati sulla base di comprovate esigenze, mentre quelli privati possono essere ampliati fino ad un massimo del 10% della SUL esistente, fermo restando la capacità del lotto di sostenere tale ampliamento

- nell'*ambito dell'insediamento recente (zona B)* la demolizione con ricostruzione del patrimonio edilizio esistente a parità di SUL e VL, anche con cambiamento di destinazione d'uso verso la residenza, per interventi con SUL < 2.000 mq. Il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile. All'interno dell'ambito possono essere presenti servizi collettivi pubblici e privati; i servizi pubblici possono essere ampliati sulla base di comprovate esigenze, mentre quelli privati possono essere ampliati fino ad un massimo del 20% della SUL esistente, fermo restando la capacità del lotto di sostenere tale ampliamento
- nell'*ambito dell'insediamento recente - i tessuti specializzati (zona D)* la demolizione con ricostruzione e l'ampliamento del 20% della SUL esistente. È consentito il mutamento della destinazione d'uso verso la destinazione commerciale (limitatamente alle medie strutture di vendita ≤ 2.500 mq) e direzionale comprensivo delle attività private di servizio
- nell'*ambito dell'insediamento recente - le aree per i depositi a cielo aperto (zona D)* è consentita l'installazione di box e/o tettoie con h max di 3,50 m con Sc non superiore a 50 mq.

Nella presente zona di tutela il RU vigente prevede le seguenti aree di trasformazione:

#### *AT 09.03 Ex Esselunga Pistoiese*

Si tratta della trasformazione dello stabilimento Esselunga in un insediamento a destinazione residenziale attraverso la demolizione e la ricostruzione con un modesto decremento della SUL esistente, con indice territoriale (IT) pari a 0,31 mq/mq, numero massimo di piani fuori terra 4.

#### *AT 10.01 Centro Alimentare Polivalente (CAP)*

Si tratta di una vasta area in cui è previsto, nel comparto sud, l'insediamento del nuovo stadio; nella modesta porzione che ricade all'interno della zona D è prevista la realizzazione di un parcheggio a servizio del suddetto impianto sportivo.

#### *ATa 10.09 Ex Enel XI Agosto*

Si tratta di un intervento di demolizione con ricostruzione della SUL esistente (300 mq) e di nuova edificazione per la realizzazione di una palazzina con destinazione direzionale comprensiva delle attività private



di servizio, SUL massima complessiva pari a 1.000 mq, indice territoriale (IT) pari a 0,10 mq/mq e numero massimo di piani fuori terra 2.

#### AT 11.02 Ex Cerdec

Si tratta della trasformazione (ristrutturazione urbanistica) di un complesso produttivo in un insediamento a destinazione residenziale attraverso la demolizione e la ricostruzione, con riduzione della SUL esistente, con indice territoriale (IT) pari a 0,30 mq/mq, numero massimo di piani fuori terra 3; si segnala che tra le opere da realizzare è prevista una superficie destinata a spazi pubblici scoperti.

In questa zona ricadono, inoltre, gli edifici già realizzati nell'ambito del *PUE di Castello* (la Scuola Allievi Marescialli e Brigadieri Carabinieri e gli alloggi per le famiglie dei militari residenti), oltre a circa il 71% della SUL ancora da realizzare nell'ambito delle previsioni del PUE medesimo. Calcolando l'IT, in rapporto alla sola porzione del PUE interessata dalla zona di tutela D, si ottiene:

- circa 0,42 mq/mq considerando la scuola e le residenze come se fossero ancora da realizzare
- circa 0,46 mq/mq eliminando dal computo la ST relativa alla scuola ed agli alloggi (già effettivamente realizzati e funzionanti) e le relative SUL.

#### *riepilogo volumetrie da realizzare | stima del carico antropico*

Ai fini della stima del carico antropico previsto si specifica che si tiene conto esclusivamente delle nuove edificazioni e non degli interventi di demolizione con ricostruzione a parità di SUL, in quanto tali volumi sono già conteggiati nella tabella *riepilogo volumetrie | carico antropico* a pag.17.

#### **volumetrie previste (mc) RU**

destinazione		zona A	zona B	zona C	zona D	totali
residenziale	demolizione e ricostruzione		28.350	3.480	11.970	<b>43.800</b>
	nuova edificazione			11.100		<b>11.100</b>
	totale destinazione residenziale		28.350	14.580	11.970	<b>54.900</b>
direzionale	demolizione e ricostruzione					
	nuova edificazione				2.450	<b>2.450</b>
	totale destinazione direzionale				2.450	<b>2.450</b>

#### **volumetrie (mc) previste e non attuate del PUE di Castello**

destinazione	zona A	zona B	zona C	zona D	totali
residenziale e ricettiva			208.500	98.190	<b>306.690</b>
direzionale			80.000	598.195	<b>678.720</b>
commerciale			28.000	118.475	<b>146.475</b>
scuola, università, laboratorio di ricerca			3.000	27.000	<b>30.000</b>

volumetrie (mc) previste dal RU + PUE Castello da realizzare | carico antropico (stima)

destinazione	zona A	zona B	zona C	abitanti /addetti	zona D	abitanti /addetti	totali	abitanti /addetti
residenziale e ricettiva*			219.600	2.196	98.190	982	317.790	3.178
Direzionale*			80.000	800	600.645	6.006	680.645	6.806
Commerciale*			28.000	280	118.475	1.185	146.475	1.465
scuola, università, laboratorio di ricerca*			3.000	30	27.000	270	30.000	300

\* carico antropico stimato utilizzando il rapporto 1 abitante/addetto/utente ogni 100 mc

	zona A nord	zona A sud	zona B nord	zona B sud	zona C nord	zona C est	zona C sud	zona C ovest	zona D est	zona D ovest
residenziale - volumi in mc						208.500	11.100		98.190	
residenziale - stima abitanti						2.085	111		982	
non residenziale - volumi in mc						111.000			746.120	
non residenziale - stima addetti/utenti						1.110			7.461	

## 6.2 Comune di Sesto Fiorentino

Nelle **zone di tutela A**, non ricadono subsistemi per i quali si prevedono interventi di trasformazione. Non sono in ogni caso ammessi nuovi insediamenti di carattere residenziale.

Sono sempre ammessi i cambi di destinazione d'uso con o senza opere verso destinazioni non in contrasto con il presente piano.

Nella presente zona di tutela il RU vigente prevede le seguenti aree a disciplina speciale:

### *Polo funzionale: Centro di smistamento delle Poste*

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e addizioni volumetriche non superiori al 20% della SUL esistente, con destinazioni d'uso strettamente connesse alla specificità funzionale dell'area.

Nella presente zona di tutela il RU vigente non prevede aree di trasformazione, ad eccezione di una piccolissima porzione dell'ambito 48 per insediamento produttivo nella quale la scheda di dettaglio non prevede l'edificabilità.

Sono previsti interventi che prevedono la realizzazione di nuova viabilità di valenza sovracomunale.

Nelle **zone di tutela B**, si prevede quale intervento massimo di trasformazione ammesso:

Nella zona pedecollinare limitati interventi sul patrimonio edilizio esistente per preservare i caratteri degli spazi edificati costituiti da urbanizzazione rada o dalla sua assenza.

Nel sub-sistema "Aree urbane recenti", interventi nel limite dello 0,6 mq/mq fermo restando la capacità del lotto di sostenere tale ampliamento. Nel subsistema "Aree produttive", interventi nel rispetto di un indice fondiario di 0,8 mq/mq.

All'interno dell'ambito sono presenti attrezzature destinate ad attività pubbliche o di interesse collettivo (esistenti e di progetto), i servizi pubblici possono essere ampliati sulla base di comprovate esigenze, mentre quelli privati possono essere ampliati fino ad un massimo del 10% della SUL esistente, fermo restando la capacità del lotto di sostenere tale ampliamento.

Sono previsti interventi che prevedono la realizzazione di nuova viabilità di valenza sovracomunale.

Sono sempre ammessi i cambi di destinazione d'uso, con o senza opere, verso destinazioni non in contrasto con il piano di rischio.

Nella presente zona di tutela il RU vigente prevede le seguenti aree di trasformazione:

#### *AT16 Via Boito - via Gramsci*

Per l'intervento con destinazione residenziale è ammesso il mantenimento di un edificio esistente, la sostituzione edilizia di un altro edificio nel rispetto dell'indice fondiario dello 0,6 mq/mq e la demolizione di altri fabbricati al fine di consentire un diradamento edilizio.

#### *AT 17a-AT17b via Ragionieri*

Gli interventi ammettono la realizzazione di nuova edificazione con destinazione residenziale nel rispetto di un indice territoriale dello 0,2mq/mq.

#### *AT57 via Gramsci*

Si tratta dell'area occupata dallo stabilimento Lilly spa per il quale si è previsto il mantenimento degli edifici produttivi esistenti con possibilità di effettuare interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia nel rispetto dell'indice fondiario dello 0,8 mq/mq e addizioni volumetriche e nuova edificazione per una SUL massima di 2.250 mq. L'intervento è in corso di realizzazione.

#### *AT57a via Ragionieri*

L'intervento previsto prevede a parità di SUL rispetto all'esistente la realizzazione di attività produttive in senso stretto in sostituzione dell'edificio scolastico esistente che verrà ricollocato all'interno del Polo scientifico e tecnologico dell'Università degli studi di Firenze.

#### *AT66 via Ponte a Quaracchi*

L'ambito di trasformazione che ricade in piccolissima parte in zona B è occupato da uno stabilimento produttivo per il quale si prevede il

mantenimento con possibilità di effettuare interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia nel rispetto dell'indice fondiario dello 0,8 mq/mq e in ulteriori addizioni volumetriche e nuova edificazione per una SUL massima di 1.500 mq.

Nelle **zone di tutela C**, si prevede quale intervento massimo di trasformazione ammesso:

Nella zona pedecollinare sono ammessi limitati interventi sul patrimonio edilizio esistente per preservare i caratteri degli spazi edificati costituiti da urbanizzazione rada o dalla sua assenza.

Nel sub-sistema "Aree urbane recenti", interventi nel limite dello 0,6 mq/mq fermo restando la capacità del lotto di sostenere tale ampliamento. Nel subsistema "Aree produttive", interventi nel rispetto di un indice fondiario di 0,8 mq/mq.

All'interno dell'ambito sono presenti attrezzature destinate ad attività pubbliche o di interesse collettivo (esistenti e di progetto), i servizi pubblici possono essere ampliati sulla base di comprovate esigenze, mentre quelli privati possono essere ampliati fino ad un massimo del 10% della SUL esistente, fermo restando la capacità del lotto di sostenere tale ampliamento.

In particolare nell'area ricade anche parte del Polo Universitario scientifico tecnologico che riveste un ruolo di interesse statale.

Sono previsti interventi che prevedono la realizzazione di nuova viabilità di valenza sovracomunale.

Sono sempre ammessi i cambi di destinazione d'uso, con o senza opere, verso destinazioni non in contrasto con il piano di rischio.

Nella presente zona di tutela il RU vigente prevede le seguenti aree di trasformazione:

#### *AT57 via Gramsci*

Si tratta dell'area occupata dallo stabilimento Lilly spa per il quale si prevede il mantenimento degli edifici produttivi esistenti con possibilità di effettuare interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia nel rispetto dell'indice fondiario dello 0,8 mq/mq e in ulteriori addizioni volumetriche e nuova edificazione per una SUL massima di 2.250 mq. Ricade all'interno della zona C la parte destinata a parcheggio privato. L'intervento è in corso di realizzazione.

#### *AT57a via Ragionieri*

L'intervento previsto prevede a parità di SUL rispetto all'esistente la realizzazione di attività produttive in senso stretto in sostituzione dell'edificio scolastico esistente che verrà ricollocato all'interno del Polo scientifico e tecnologico dell'Università degli studi di Firenze.

#### *48 Paoli Stella*

L'intervento già previsto nel primo RU e riconfermato nel secondo prevede un nuovo insediamento produttivo con fasce di connessione nell'area più adiacente il sedime aeroportuale con un indice territoriale di circa lo 0,3 mq/mq.

#### *AT66 via Ponte a Quaracchi*

L'ambito di trasformazione che ricade quasi interamente in zona C è occupata da uno stabilimento produttivo per il quale si prevede il mantenimento degli edifici produttivi esistenti e la possibilità di effettuare interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia nel rispetto dell'indice fondiario dello 0,8 mq/mq e in ulteriori addizioni volumetriche e nuova edificazione per una SUL massima di 1.500 mq.

Nella presente zona di tutela il RU vigente prevede le seguenti aree a disciplina speciale:

#### *Polo funzionale: Polo Universitario scientifico tecnologico*

Ricade in zona C anche porzione dell'ambito interessato dal polo universitario in parte realizzato, in parte in corso di realizzazione.

#### *Polo funzionale: Centro di smistamento delle Poste*

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e addizioni volumetriche non superiori al 20% della SUL esistente, con destinazioni d'uso strettamente connesse alla specificità funzionale dell'area.

Nelle **zone di tutela D**, si prevede quale intervento massimo di trasformazione ammesso:

Nella zona pedecollinare sono ammessi limitati interventi sul patrimonio edilizio esistente per preservare i caratteri degli spazi edificati costituiti da urbanizzazione rada o dalla sua assenza.

Nel sub-sistema "Aree urbane recenti", interventi nel limite dello 0,6 mq/mq fermo restando la capacità del lotto di sostenere tale ampliamento. Nel subsistema "Aree produttive", interventi nel rispetto di un indice fondiario di 0,8 mq/mq.

All'interno dell'ambito sono presenti attrezzature destinate ad attività pubbliche o di interesse collettivo (esistenti e di progetto), i servizi pubblici possono essere ampliati sulla base di comprovate esigenze, mentre quelli privati possono essere ampliati fino ad un massimo del 10% della SUL esistente, fermo restando la capacità del lotto di sostenere tale ampliamento.

Si prevede il mantenimento delle previsioni per la realizzazione di aree attrezzate per gli spettacoli viaggianti e per attrezzature per l'istruzione

superiore all'obbligo, del Polo Universitario scientifico tecnologico oltre che per parchi pubblici che ricadono nella zona.

Sono previsti interventi che prevedono la realizzazione di nuova viabilità di valenza sovracomunale.

Sono sempre ammessi i cambi di destinazione d'uso, con o senza opere, verso destinazioni non in contrasto con il piano di rischio.

Nella presente zona di tutela il RU vigente prevede le seguenti aree di trasformazione:

#### *AT73 via Gramsci-Quinto*

L'intervento di nuova edificazione adiacente la sede della Misericordia prevede la realizzazione di edilizia residenziale privata con finalità sociali e attrezzature di interesse generale con un indice territoriale dello 0,12 mq/mq.

#### *AT15 via della Gora*

L'intervento prevede la riqualificazione di un'area già occupata da edifici mediante la realizzazione di un insediamento residenziale e degli spazi pubblici adiacenti all'attrezzatura esistente con un indice territoriale di circa lo 0,7 mq/mq.

#### *AUNCVI Ex Caserma di Quinto*

L'area è attualmente occupata dall'ex caserma Donati di cui si prevede l'integrale ristrutturazione. L'intervento di valenza strategica ai fini della riqualificazione dell'intero quartiere prevede la realizzazione di un insediamento residenziale e di attrezzature di interesse comune, con un indice territoriale di circa lo 0,4 mq/mq.

#### *AUNC Va via Petrosa, VB, Vc*

Si tratta di un'area caratterizzata dalla presenza di edifici produttivi e da aree parzialmente edificate per la quale si prevede il mantenimento del carattere produttivo della porzione esistente ammettendo interventi di ristrutturazione urbanistica e di completamento dell'edificazione con l'insediamento di funzioni produttive compatibili con il contesto. Gli indici territoriali previsti per l'ambito Va sono di circa lo 0,3 mq/mq, mentre per l'ambito Vb sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia a parità di SUL esistente. L'ambito Vc ricade nella zona C solo in piccolissima parte.

#### *AT49b via Fermi - via Schiapparelli*

L'ambito d'intervento a carattere produttivo è interessato solo in piccolissima parte dalla zona D e non si considera rilevante.

#### *AT65 via Righi*

L'ambito d'intervento a carattere produttivo è interessato solo in parte dalla zona D. L'area destinata a nuova edificazione di tipo produttivo

prevede interventi nel rispetto di un indice territoriale di circa lo 0,5mq/mq.

#### AT55a, AT55b, AT55c

L'area, attualmente occupata in parte dallo stabilimento Ferragamo, al fine di incentivare lo sviluppo dell'azienda presente prevede il mantenimento degli edifici produttivi esistenti e interventi di nuova edificazione con un indice territoriale di circa il 0,2mq/mq. L'intervento è in corso di realizzazione.

Nella presente zona di tutela il RU vigente prevede le seguenti aree a disciplina speciale:

#### *Polo funzionale: Polo Universitario scientifico tecnologico*

Ricade in zona D anche porzione dell'ambito interessato dal polo universitario in parte realizzato, in parte in corso di realizzazione. Gli interventi ammessi sono quelli previsti nel piano particolareggiato.

#### *Polo funzionale: IKEA*

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e addizioni volumetriche non superiori al 20% della SUL esistente, con destinazioni d'uso strettamente connesse alla specificità funzionale dell'area.

### *riepilogo volumetrie da realizzare | stima del carico antropico*

#### **volumetrie previste (mc) RU**

destinazione	zona A	zona B	zona C	zona D	totali
residenziale		8.300		47.822	<b>56.122</b>
non residenziale	17.000	15.330	340.955	997.450	<b>1.370.735</b>

#### **volumetrie previste (mc) e carico antropico stimato per aree di tutela**

	zona A	zona A	zona B	zona B	zona C	zona C	zona C	zona C	zona D	zona D
Residenziale - volumi in mc	-	-	8.300	-	-	-	-	-	-	47.822
residenziale* - stima abitanti	-	-	83	-	-	-	-	-	-	478
non residenziale - volumi in mc	17.000	-	15.330	-	-	-	-	340.955	-	997.450
non residenziale* - stima addetti/utenti	170	-	153	-	-	-	-	3.410	-	9.975

\* carico antropico stimato a partire dai volumi rilevati dal database della CTR (superficie per altezza in gronda) e utilizzando il rapporto 1 addetto/utente ogni 100 mc

## 7. disposizioni finali

Per le specifiche problematiche non puntualmente previste o prevedibili con le seguenti disposizioni, resta salva la possibilità di realizzare gli interventi o di insediare attività previo specifico nulla osta rilasciato dall'autorità aeroportuale competente.

Il presente Piano di Rischio, trova applicazione in relazione alla situazione di fatto e di diritto dell'attuale impianto aeroportuale, la cessazione dell'attività dell'impianto aeroportuale, o la sua eventuale modifica, determinerà automaticamente la cessazione dell'efficacia delle presenti norme. Restano salvi eventuali altri limiti derivanti da altre norme di legge in quanto applicabili.



