

# 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:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

SERIE:

PIANO  
ATTUATIVO

2\_PROPOSTA  
PROGETTUALE

TAV:

P.2.3

DATA:  
GENNAIO 2018

SCALA:

SETTEMBRE 2018

ORIG.

VERIF.

APPR.

DATE

REV.

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

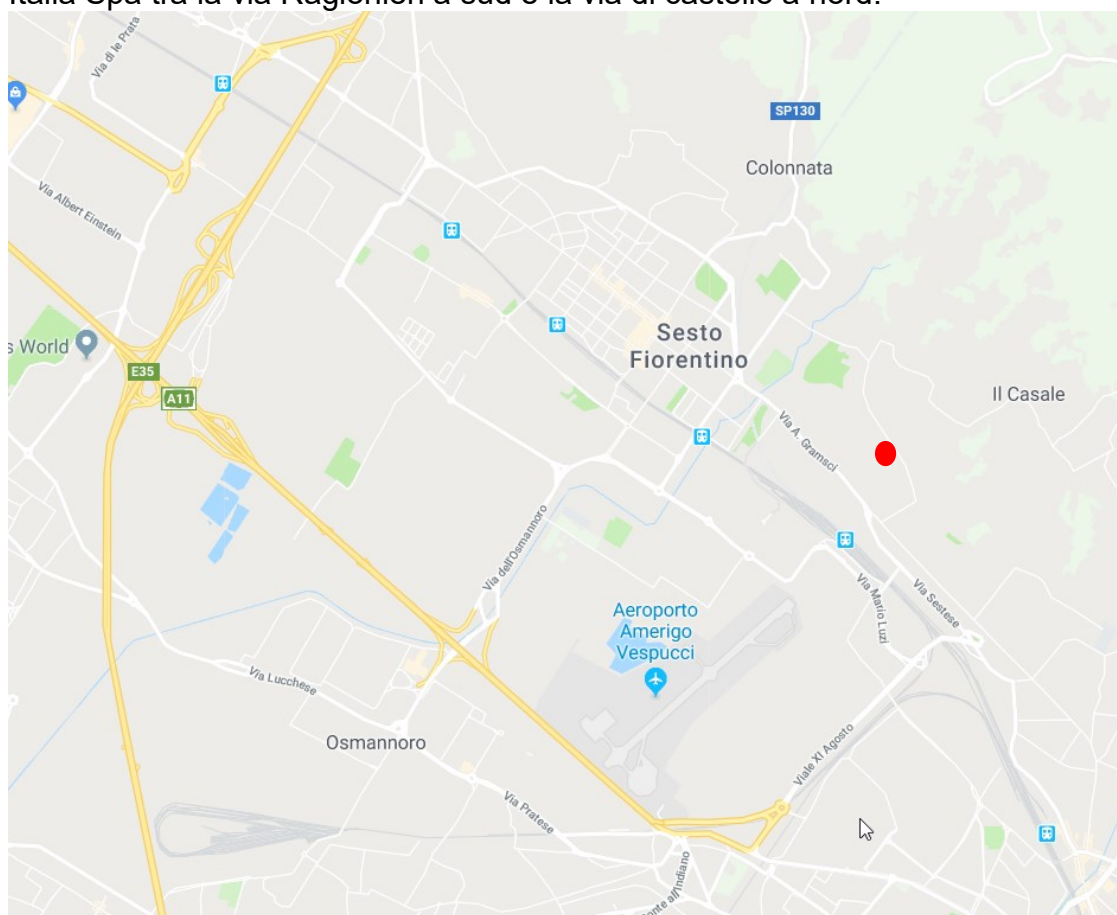
### 1.0 PREMESSA

La presente relazione ha la finalità di illustrare il Piano attuativo dell'ambito AT57a contenuto nelle schede dell'appendice 1 del Regolamento Urbanistico Vigente.

Le previsioni contenute nella scheda AT57a e nelle relative tavole del Regolamento Urbanistico sono state approvate a seguito di accordo di programma ratificato Consiglio Comunale di Sesto Fiorentino con delibera n.135 del 12/10/2017 e DPGR n. 156 del 18/10/2017.

### 1.1 INQUADRAMENTO E VINCOLI

L'area oggetto di intervento è situata a nord dello stabilimento Eli Lilly Italia Spa tra la via Ragionieri a sud e la via di castello a nord.





Nel Piano strutturale l'area su cui insiste l'ambito del piano ricade nell'Utoe di Sesto ed è classificata come area produttiva art. 19 N.T.A.

Il regolamento urbanistico approvato classifica l'area come area industriale.

Dal punto di vista paesaggistico l'area è soggetta a provvedimento di tutela secondo il DM 2/10/1961, riportato nel PIT con la seguente motivazione: *“la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché oltre a costituire, con le sue antiche ville, un caratteristico insieme di valore estetico e tradizionale, offre dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere la magnifica visuale delle alture soprastanti”*.

In particolare, i nuovi manufatti non devono ostacolare la visuale della collina dalle zone circostanti e non devono alterare l'equilibrio paesaggistico del territorio, in quanto è riconosciuto come elemento di valore la visuale panoramica da e verso Monte Morello e le altre aree vincolate limitrofe.

Nel regolamento urbanistico approvato, l'area è classificata come di notevole interesse pubblico ex art. 136, lett. a del D.Lgs 22/01/2004 n. 42 (vedi tav.QR.1.2)

Gli altri vincoli riguardano la declaratoria di importante interesse archeologico del Ministero dei beni culturali e Ambientali – Sovrintendenza Archeologica del 27/05/1988, con la porzione della nuova strada privata che ricade in zona di interesse archeologico – beni archeologici ex art. 142 comma 1, lett m) DLgs 42/2004.

L'ambito è inoltre sottoposto alla Fascia di rispetto dei 10 mt per la presenza del cosiddetto "Fosso Nencetti", individuato a seguito della ricognizione effettuata dalla Regione Toscana con DCTR 101/2016. In precedenza detto fosso non ricadeva tra le acque Pubbliche di cui al regio decreto 1755/1933.

L'area è inoltre sottoposta a vincolo Aeroportuale per la presenza del vicino aeroporto di Peretola.

## **1.2 PROPRIETA'**

La proprietà dell'ambito è interamente della Società Eli Lilly che in data 03/05/2018 ha stipulato atto di compravendita con la Città Metropolitana di Firenze presso il Notaio Bernardo Basetti Sani Vettori col N. 25.004 Rep. - N. 12.210 Fasc., registrato all'Agenzia delle Entrate di FIRENZE il 07/05/2018 al N° 13637 Serie 1T. Il presente Piano è stato depositato antecedentemente all'atto di compravendita ai sensi dell'Accordo di programma approvato, che prevede, all'art. 3 comma 2 punto d, che la Città Metropolitana (già proprietaria dell'area) conceda alla Società Eli Lilly di depositare il Piano attuativo in oggetto.

## **2.0 STATO ATTUALE**

**2.1** Sull'area attualmente insiste il fabbricato del Liceo Scientifico "Anna Maria Enriques Agnoletti" realizzato all'inizio degli anni 70. e costituito da un edificio a tre piani contenente aule e laboratori, oltre ad una palestra, il cui volume è collegato al fabbricato principale.

L'edificio è disposto parallelamente alla via ragionieri. Nella porzione nord del lotto sussistono le sistemazioni a verde sportivo con la pista d'atletica, il campo polivalente (basket e calcetto) e il campo da pallavolo. Tutta l'area ha subito modifiche del profilo del terreno per realizzare i balzi contenenti le attrezzature sportive. L'antico profilo del terreno è leggibile nella porzione ad ovest dell'area attualmente di proprietà del Comune di Sesto Fiorentino.

In tutta la porzione a verde sono presenti alberature in maggioranza olivi.

L'area è censita al NCEU al foglio di mappa n. 37 alle particelle 143, 384, 385, 389, 808.

In data 23/11/2013 è stato siglato protocollo d'intesa tra Regione Toscana, Provincia di Firenze, Comune di Campi Bisenzio, Comune di Sesto Fiorentino e Università degli Studi di Firenze per la realizzazione di una nuova sede del Liceo Scientifico "A.M. Enriques Agnoletti".

A seguito del protocollo d'intesa la Società Eli Lilly Italia Spa ha manifestato interesse per l'acquisto dell'area suddetta ai fini dell'ampliamento dello stabilimento di sua proprietà situato a sud dell'area in oggetto. Il 25 giugno 2015 è stato sottoscritto tra Regione Toscana, Città metropolitana di Firenze, Comune di Sesto Fiorentino e Università degli Studi di Firenze un "Protocollo Operativo Interistituzionale" con cui le parti si impegnavano ciascuno per su competenza a finalizzare il protocollo.

Eli Lilly ha ribadito il proprio interesse ad acquisire l'area presentando un programma di sviluppo e dimostrando l'indotto del settore sull'intera Regione Toscana (studio IRPET del giugno 2014 "l'impatto macroeconomico dell'impianto di Eli Lilly Italia a Sesto Fiorentino anni 2010-2018").

A seguito del Protocollo suddetto, il Comune di Sesto Fiorentino si è reso disponibile ad effettuare la variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico vigenti relativamente all'area dove ha sede attualmente il Liceo Agnoletti, pertanto si è costituito un tavolo tecnico tra i rappresentanti di Regione Toscana, Città Metropolitana di Firenze, Comune di Sesto Fiorentino, Comune di Campi Bisenzio, Università degli Studi di Firenze, Eli Lilly SpA, che è sfociato nell'Accordo di Programma di cui alla Delibera Regionale n. 581 del 29/05/2017. Con Decreto Del Presidente della Giunta Regionale n. 156 del 18/10/2017 si è giunti all'approvazione dell'accordo e alla conseguente approvazione della Variante al Ps e al RU urbanistico del Comune di Sesto Fiorentino.

Attualmente, pertanto, l'area ha una destinazione produttiva i cui contenuti di dettaglio sono specificati nell'Appendice 1 alla scheda At57a del RU qui di seguito allegata

### 3.0 IL PROGETTO

**3.1** Con l'approvazione del regolamento urbanistico sono stati precisati gli interventi attuabili sull'area tramite la presentazione di un Piano Attuativo, così come definito nella scheda AT57a. Nella scheda sono indicati elementi quantitativi e prescrizioni qualitative. In particolare vi è una previsione di SUL massima pari a 7300 mq con destinazione produttiva in senso stretto.

La filosofia che guida l'intero piano è motivata da due aspetti principali: la salvaguardia paesaggistica della zona così come prescritto dal vincolo paesaggistico e la necessità di mantenere la massima flessibilità all'interno delle possibili aree edificabili per essere in grado di far fronte alla continua evoluzione delle esigenze produttive.

La società Eli Lilly ha evidenziato nel piano industriale allegato all'accordo di programma come negli ultimi 10 anni lo stabilimento italiano sia divenuto il principale produttore mondiale di insulina Lilly. Il complesso, uno dei siti più innovativi per la produzione di farmaci da biotecnologia in Italia, è dotato di sofisticate tecnologie, oltre ad un elevato livello di automazione e computerizzazione integrata.

Lo sviluppo del sito attraverso l'acquisizione dell'area oggetto del piano consentirà di incrementare la capacità produttiva, ma soprattutto di diversificare le linee di produzione incrementando la produzione di farmaci biotecnologici. In questa ottica occorre mantenere una certa flessibilità in quanto gli apparati produttivi delle linee sono in continua evoluzione.

Da qui ne consegue la necessità di suddividere l'intero ambito in due Unità minime di intervento Umi A1 e Umi A2 per consentire l'attuazione del piano secondo il cronoprogramma allegato all'accordo di programma.

In ogni UMI sono identificate le aree edificabili e non, gli allineamenti obbligatori e le altezze massime. (Vedi tav. P.2.8 e P.2.10).

La Umi A1 è la zona attualmente a verde e parcheggio sterrato ad ovest dell'ambito e potrà essere trasformata a partire dall'approvazione della convenzione allegata al presente piano attuativo. In detta Umi non troveranno collocazione gli edifici produttivi, bensì sarà destinata a contenere esclusivamente servizi tecnologici, volumi tecnici, parcheggi e verde. In detta zona anche i volumi tecnici edificati avranno un'altezza urbanistica, pari a 8 ml., ridotta rispetto a quella concessa nella scheda d'ambito che risulta pari a 14 ml. Questa limitazione consentirà di mantenere libere le visuali da e per la collina limitando l'impatto dell'edificato.



Nella UMI A1, nella fascia di rispetto del fosso Nencetti, sarà realizzato il manufatto di intercettazione dei solidi come indicato nelle tavole P.2.5.i.2 per salvaguardia idraulica dell'intero comparto. Il progetto ha 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.

Detti lavori dovranno essere precedenti o contestuali alla realizzazione degli interventi previsti nel comparto AT57a e saranno propedeutici all'agibilità dei fabbricati realizzati nella scheda At57a.

Nella UMI A2 trova attualmente collocazione l'edificio scolastico che potrà essere demolito appena la Società Eli Lilly entrerà in possesso del manufatto, in particolare dal 1 settembre 2021. (vedi crono programma estratto dall'accordo di programma)

CRONOPROGRAMMA			2017	2018	2019	2020	2021
accordo di programma		approvazione accordo di programma	29/05/17				
		firma accordo di programma	01/09/17				
		perfezionamento variante per spostamento stazione di pompaggio di pubblica acqua dal terreno da acquisire dall'Università	31/12/17				
		Contratto cessione terreno alla Eli Lilly		28/02/2018			
		acquisizione terreno da Università		28/02/2018			
		erogazione finanziamento della regione toscana		02/01/2018			
		erogazione finanziamento da UNIFI a Città Metropolitana di Firenze		02/01/18			
Agnoletti Nuovo	progettazione	Publicazione bando e affidamento		29/01/18			
		progettazione nuovo istituo Agnoletti		28/07/18			
		redazione, verifica e approvazione progetto definitivo		05/12/18			
	affidamento	redazione, verifica, validazione e approvazione progetto esecutivo					
		pubblicazione bando, gara e aggiudicazione lavori			04/05/19		
	esecuzione	consegna lavori			08/06/19		
		esecuzione lavori					07/06/21
		collaudo					04/12/21
	trasferimento Agnoletti nella nuova sede						30/08/21
	consegna attuale Agnoletti e relative aree a Eli Lilly						01/09/21
4 Aule UNIFI		lavori di verifica e gestione terre					
	progettazione	affidamento progettazione 4 nuove aule		30/01/18			
		redazione, verifica e approvazione progetto definitivo		13/04/18			
		redazione, verifica, validazione e approvazione progetto esecutivo		30/06/18			
	affidamento	pubblicazione bando, gara e aggiudicazione lavori		31/12/18			
		consegna			04/02/19		
	esecuzione	esecuzione lavori				04/02/20	
		collaudo				04/08/20	
consegna Aule all'Università					05/02/20		

La Umi A2 sarà destinata a contenere gli edifici produttivi in senso stretto ed è stata suddivisa in due zone: un'area prettamente edificabile e un'altra destinata a verde, con la possibilità di realizzare manufatti a destinazione sportiva con utilizzo esclusivo da parte dei dipendenti Eli Lilly.

Anche in detta area le altezze sono diversificate e vanno da un massimo di 14 ml ad un minimo di 10 ml. Come nella UMI A1 la diversificazione nasce dalla

necessità di mantenere il più possibile libero il corridoio verso la collina e soprattutto di realizzare gli edifici più alti alle spalle dell'edificato del vicino ambito AT57.

Nella zona Est dell'ambito in nuovo edificio si allineerà al fronte del sottostante edificio di confezionamento P45 realizzato nell'Ambito AT57

Nel piano viene ipotizzata la realizzazione di un edificio ad L contenente una zona di magazzino (porzione di edificato più alto) e una zona dedicata al confezionamento e agli uffici e servizi di supporto. Tale sagoma non è prescrittiva, ma come detto potrà subire variazioni a seguito dello sviluppo della progettazione esecutiva delle linee di confezionamento. In ogni caso si dovrà mantenere l'assetto che accompagna tutto il piano.

Le aree a contorno dell'edificio serviranno come aree a parcheggio e viabilità. Il numero e la superficie di parcheggio che si realizzerà in dette aree è superiore allo standard richiesto, ma servirà a trasferire porzioni di standard dal vicino ambito At57 e soprattutto è necessario per alleggerire la pressione esercitata sulle aree esterne allo stabilimento, non solo dai dipendenti, ma anche dai visitatori e dalle ditte esterne che gravitano sull'azienda.

Le superfici a parcheggio ricavate all'ombra del fabbricato, non saranno percepibili dalle visuali esterne in quanto risultano ad una quota più bassa rispetto alla via di Castello.

Dette superfici saranno realizzate con materiali drenanti e dotate di alberature e verde.

La porzione a nord dell'UMI A2 sarà interamente mantenuta a verde. Questa scelta deriva dalla necessità di creare una barriera verde tra l'area produttiva e la circostante area residenziale e soprattutto la necessità di mantenere il filtro verde già presente nell'ambito. In detta area sarà possibile realizzare manufatti e attrezzature per il verde sportivo. I volumi realizzati avranno un'altezza massima pari a 5,50m dal piano del balzo. Gli olivi che denotano il paesaggio agrario dell'area saranno mantenuti e laddove necessario spostati e ripiantati.

Le superfici permeabili dell'ambito saranno ampiamente assicurate e potranno compensare anche eventuali standard derivanti all'adiacente ambito AT 57

### **3.2 La viabilità di accesso all'ambito.**

L'accessibilità all'ambito sarà assicurata mediante la realizzazione di una nuova viabilità privata che da Via Gaddi collegherà il nuovo stabilimento.

Detta viabilità esterna all'ambito è riportata nel RU Vigente, ed indicata nella scheda di Piano come opera necessaria al mantenimento delle relazioni con il sistema della qualità/spazi pubblici. Per detta strada è stata richiesta parere al



Genio civile di Firenze che in data 10.08.2017 con prot. n. 48856 ha rilasciato parere favorevole.

### **3.3 Le opere esterne all'ambito**

Per consentire che la nuova viabilità privata sia funzionale, è necessario che l'attuale via Gaddi sia resa a doppio senso di marcia. Pertanto tra le opere esterne all'ambito a carico dell'esecutore del piano vi è l'allargamento della via Gaddi nel tratto tra l'incrocio con Via Gaddi e il nuovo accesso alla strada privata. In particolare detta intersezione comporterà la demolizione dell'attuale muro di confine con l'attuale stabilimento per realizzare un unico grande piazzale privato antistante l'attuale accesso alla portineria di Via Gaddi e la strada privata, con servitù di Passo alla proprietà adiacente.

L'allargamento di Via Gaddi comprenderà il nuovo innesto su Via Gramsci.

Vista la presenza dell'edicola votiva, e dunque l'impossibilità di operare un ampliamento laterale su tutta la lunghezza della strada, il progetto prevede la variazione dell'andamento dell'asse stradale e dunque la realizzazione di una nuova intersezione stradale a raso con via Gramsci, con criteri rispondenti a quelli fissati dal D.M. 19 aprile 2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali".

L'edicola votiva esistente non subirà variazioni e con la nuova area a verde e il nuovo collegamento pedonale, la fruizione del manufatto risulterà migliorata. Nell'occasione il manufatto sarà oggetto di restauro conservativo.

I lavori di modifica all'intersezione stradale comporteranno il tombamento dell'attuale cisterna che verrà spostata a carico di altro soggetto. Sull'attuale cisterna verranno realizzati nuovi posti auto e verde.

Le altre opere esterne all'ambito riguardano la sistemazione definitiva dell'area a parcheggio temporaneo realizzato in virtù di contratto di sponsorizzazione Rep. 4035 del 11/07/2016 e la sistemazione con erba sintetica e opere di finitura del campetto di calcio. Il tutto è meglio evidenziato nella serie di tavole denominate O.U.

Altra opera esterna all'ambito sarà la sistemazione dell'impianto di illuminazione di Via Ragionieri con lo scollegamento dei lampioni della strada che rimarrà all'interno dell'ambito.

### **4.0 FATTIBILITÀ GEOLOGICA**

Per la relazione di fattibilità geologica si rimanda agli elaborati tecnici di dettaglio

## **5.0 FATTIBILITA IDRAULICA**

L'area ricade in comprensorio di bonifica idraulica facente parte del Consorzio di Bonifica 3 Medio Valdarno (ex Consorzio di Bonifica Area Fiorentina): essa fa parte del comprensorio delle Acque Alte – sottobacino del Canale di Cinta Orientale Acque Alte affluente in sx idraulica del fosso Reale. Più precisamente l'area risulta compresa fra il canale Gora di Quinto ad ovest ed il fosso del Termine ad est rientrando nel bacino imbrifero di un piccolo corso d'acqua naturale affluente della Gora di Quinto denominato fosso Nencetti.

L'area in esame non ricade in zone soggette a rischio idraulico identificate nel PGRA dell'Autorità di Bacino del fiume Arno e neppure negli studi di modellazione idraulica allegati al Piano Strutturale del Comune di Sesto Fiorentino.

Al fine della pericolosità idraulica ai sensi del 53/R la zona viene comunque classificata "I 2\* - in relazione a potenziali carenze della rete fognaria ( " Area di potenziale insufficienza della rete fognaria" ).

### Comparto AT 57:

Nel comparto AT 57 alla classificazione di pericolosità I2\* è associata la fattibilità FI2\* che prevede il superamento del rischio con l'adozione di piani abitabili impostati a quote superiori di almeno 30 cm rispetto alla quota dei marciapiedi di via Gramsci.

### Comparto AT 57a:

Nella configurazione preliminare di progetto, la nuova viabilità di collegamento prevista nel comparto AT57a, interferisce con l'alveo inciso del fosso Nencetti. L'analisi del rischio è stata effettuata negli studi idraulici allegati ed approvati dal G.C della Regione Toscana (v parere Genio Civile di Firenze in data 10.08.2017 - prot. n. 48856 ) insieme alle opere di adeguamento dell'alveo inciso del fosso Nencetti al fine di contenere, con ragionevole franco di sicurezza, le portate con tempo di ritorno 200-ennale.

Per tale viabilità la pericolosità idraulica ricade in classe I3, ed il superamento del rischio è legato all'esecuzione delle opere di sistemazione idraulica descritte nel progetto di adeguamento approvato dal G.C. della Regione Toscana.

Per la parte comprendente l'edificio produttivo ricadente in classe di fattibilità FI2\*, 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\*.

Nelle aree di bonifica del Consorzio Bonifica Medio Valdarno deve inoltre ottemperarsi all'obbligo di "autocontenere i maggiori afflussi dovuti all'incremento delle superfici impermeabili rispetto alla situazione ante-operam.

## **6.0 RETI TECNOLOGICHE**

Attualmente la raccolta delle acque meteoriche, ed igieniche del liceo avviene attraverso la rete fognaria mista presente lungo la Via Ragionieri ( Diam 600); Il piano prevede di mantenere la rete fognaria di cui sopra e di recapitare in detta fognatura le acque nere e bianche, mentre le meteoriche saranno raccolte in condotte dedicate e recapitate al fosso Nencetti per la parte relativa alla Umi A1 e Umi A2 e alla nuova strada e al collettore del consorzio di Bonifica per quanto attiene le acque della zona in fregio a via gaddi.

### **6.1 Rete Acque Nere**

Il sistema di smaltimento delle acque nere, convoglierà i contributi delle acque nere provenienti dagli edifici in progetto nel recettore finale di via ragionieri, che rimarrà all'interno dell'ambito AT57a, per poi collegarsi al sistema di scarico presente in Via Gaddi. A monte di ciascun punto di scarico nella fognatura mista si prevede la posa di fossa biologica bicamerale opportunamente dimensionata secondo quanto disposto nelle indicazioni del Regolamento del Servizio Idrico Integrato redatto da Publiacqua.

### **6.2 Rete Acque grigie**

La rete acque grigie raccoglie gli scarichi provenienti dai servizi igienici, in particolare le acque saponose degli scarichi dei lavandini. La rete convoglierà tutto in adeguati pozzetti sgrassatori dimensionati secondo quanto disposto nelle indicazioni del Regolamento del Servizio Idrico Integrato redatto da Publiacqua e da qui si collegherà al sistema di fognatura mista presente nella via ragionieri, che poi sarà convogliata su Via Gaddi attraverso la tubazione mista esistente.

### **6.3 Rete Acque meteoriche**

L'attuale rete delle acque meteoriche raccoglie l'acqua proveniente dalla copertura degli edifici e dai piazzali, attraverso pozzetti sifonati e caditoie, al collettore esistente su Via Ragionieri. Il progetto prevede di realizzare una nuova tubazione di raccolta delle acque meteoriche che sarà installata nella

nuova strada. Tala condotta sarà allacciata al fosso Nencetti, deviato. Le acque meteoriche dei piazzali e della nuova via Gaddi saranno collegate al collettore diam 1600 del Consorzio di Bonifica.

I progetti di dettaglio verificheranno le modifiche alle superfici impermeabili e conseguentemente adotteranno sistemi di autocontenimento.

#### **6.4 Rete Acque industriali**

Le acque industriali provenienti dai reparti produttivi ed utilities verranno trattate in un impianto di depurazione interno prima di essere inviate a scarico. Se il depuratore esistente all'interno dell'ambito AT57 potrà supportare le nuove reti si tratterà di collegare le tubazioni a detto impianto, viceversa se la sua capacità non sarà sufficiente verrà opportunamente implementato o si posizionerà nuovo depuratore all'interno dell'Ambito AT57a. I progetti di dettaglio verificheranno le reti e le capacità di trattamento.

#### **6.5 Rete Idrica**

Il progetto prevede la realizzazione di idonei allacci alla rete di distribuzione idropotabile esistente, inoltre sarà mantenuto il pozzo attualmente di Eli Lilly esistente all'interno dell'area del Liceo.

Sarà inoltre realizzata una nuova condotta lungo la via gaddi fino all'intersezione con la nuova viabilità di collegamento all'ambito, con la predisposizione per un futuro allacciamento sul lato ovest dello stabilimento.

#### **6.6 Rete Elettrica**

Il progetto prevede la realizzazione di una nuova cabina ENEL da posizionarsi lungo la Via di Castello ai margini dell'Umi A2. Da tale cabina tramite cavidotto interrato si effettuerà il collegamento interno alla Zona delle utilities posizionata nella UMI A1.