



Comune di Sesto Fiorentino

Settore Sviluppo del Territorio – Servizio Pianificazione Territoriale



SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

VARIANTE SEMPLIFICATA AL SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO: ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI CUI ALL'AREA URBANA NON CONSOLIDATA "GINORI" (AUNC IX VIA PRATESE – VIA GIULIO CESARE)

ai sensi degli artt. 30-32 della L.R. 65/2014

Appendice 1 (estratto)

STATO VARIATO

Luglio 2019

Sindaco: Lorenzo Falchi

Assessore all'urbanistica: Damiano Sforzi

Dirigente Settore Sviluppo del Territorio: Lorenzo Venturini

Responsabile del Procedimento: Alessandra Guidotti

Gruppo di progettazione:

Alessandra Guidotti (coord.), Andrea Bonatti, Matilde Casciaro,
Giacomo Trentanovi

Collaborazione: Giulio Zilli

Supporto amministrativo: Francesca Lombardo, Christian Palmieri

Contributi esterni per l'Amministrazione:

Studi geologici: Studio Associato Geotecnico

Studi idraulici: D.R.E.A.M. Italia Soc. Coop. A R.L.

Studi sulla viabilità: Transport Engineer Aleph s.r.l.

Contributi esterni del Soggetto proponente:

progettazione: S.IN.TER. S.r.l. – Duccio Chimenti, Franca Paggetti

Geologia, idrologia, sismica: Carlandrea Marcheselli

Aspetti di viabilità: NEPEA Servizi d'Ingegneria S.r.l. – Antonio Pratelli

Clima acustico: Vie en.ro.se. Ingegneria S.r.l. – Francesco Borchì

Componente Aria: Carlo Grassi

Aspetti paesaggistici: Luca Ghezzi





[AUNC IX] VIA PRATESE/VIALE GIULIO CESARE

Obiettivi delle trasformazioni e criteri generali

L'area perimetrata dalla scheda deriva dal più ampio compendio immobiliare di proprietà "Richard Ginori Real Estate", e comprende due porzioni di terreno, esterne allo stabilimento industriale, poste in fregio alla via Pratese ai lati del Museo, già inserite all'interno dell'Area urbana non consolidata "Ginori".

È previsto l'insediamento di un mix di funzioni tenuto conto:

- delle previsioni del Piano strutturale intercomunale (art. 24 delle Norme del PSi) di promuovere la trasformazione della parte dell'area Ginori posta lungo Via Pratese in connessione con l'area del Museo della Manifattura di Doccia e con gli spazi verdi ad esso prospicienti.
- di quanto previsto nel Protocollo di intesa sottoscritto tra il Ministero per lo Sviluppo economico, la Regione Toscana e il Comune in data 15.12.2017 e negli orientamenti fatti propri dall'Amministrazione Comunale con delibera GC n.14 del 16.01.2018 e degli altri atti collegati;

L'edificazione è ricompresa in un'unica area articolata in due distinti ambiti di trasformazione, da attuare tramite progetti unitari convenzionati (PUC) che prevedono ciascuno la realizzazione di parcheggi pubblici, viabilità di servizio e la sistemazione delle intersezioni Pratese/Oriani (Piazza Bagnolet) e Giulio Cesare/Mazzini. I parcheggi pubblici saranno realizzati in conformità a quanto indicato nelle specifiche schede d'ambito e come meglio specificato in convenzione.

In caso di attuazione contemporanea dei due ambiti dovrà essere approvato un unico Piano attuativo di iniziativa privata e le stesse aree di parcheggio pubblico individuate nelle schede contribuiranno allo standard richiesto, considerando l'area d'intervento, ai fini della valutazione del fabbisogno di standard, ricadente in zona "B" (DM 1444/68).

L'organizzazione degli spazi è funzionale all'insediamento, negli edifici che saranno realizzati sui due distinti lotti edificabili (interni rispettivamente all'ambito IXa e al IXb), di due medie strutture di vendita e/o di attività produttive di carattere diffuso nonché di un mix di funzioni comprendente anche la residenza nel solo ambito IXb. Delle due medie strutture di vendita solo una potrà essere destinata alla vendita (esclusiva o prevalente) di generi "alimentari".

E' compresa nell'ambito di intervento, e afferisce all'ambito IXa, una fascia di terreno parallela alla Via Pratese, interposta tra le due unità di intervento e lo stabilimento Richard Ginori, adibita a strada privata di servizio e di accesso alle proprietà private fronteggianti. Nel momento in cui sarà realizzata la rotonda su viale Giulio Cesare la strada con immissione diretta su via Oriani dovrà essere aperta all'uso pubblico e trasferita gratuitamente al demanio stradale comunale.

Il disegno urbano complessivo è rivolto ad inserire i nuovi edifici in posizione arretrata rispetto alla via Pratese, mantenendo allo stesso tempo un'adeguata percezione visuale da via Pratese del Museo delle Porcellane. Le connessioni viarie e pedonali di progetto interne ai lotti dovranno essere verificate anche in coerenza con gli accessi all'esistente area del Museo. Il disegno dei due nuovi insediamenti dovrà considerare come riferimento progettuale il tessuto edilizio circostante e l'area museale, considerando gli allineamenti prospicienti ad essa, alla stregua di fronti principali.

La riduzione dell'impatto visivo è perseguita con l'inserimento di filari alberati per la schermatura e l'ombreggiatura dei parcheggi come richiesto dalla disciplina di settore, e l'inserimento di un filtro di verde privato verso l'insediamento residenziale, esterno all'ambito unitario, esistente in fregio a via Oriani.

L'accesso agli ambiti è previsto sia dalla viabilità attualmente privata adiacente lo stabilimento Ginori, che da via Pratese e da viale Giulio Cesare.



[AUNC IX] – VIA PRATESE-VIALE GIULIO CESARE

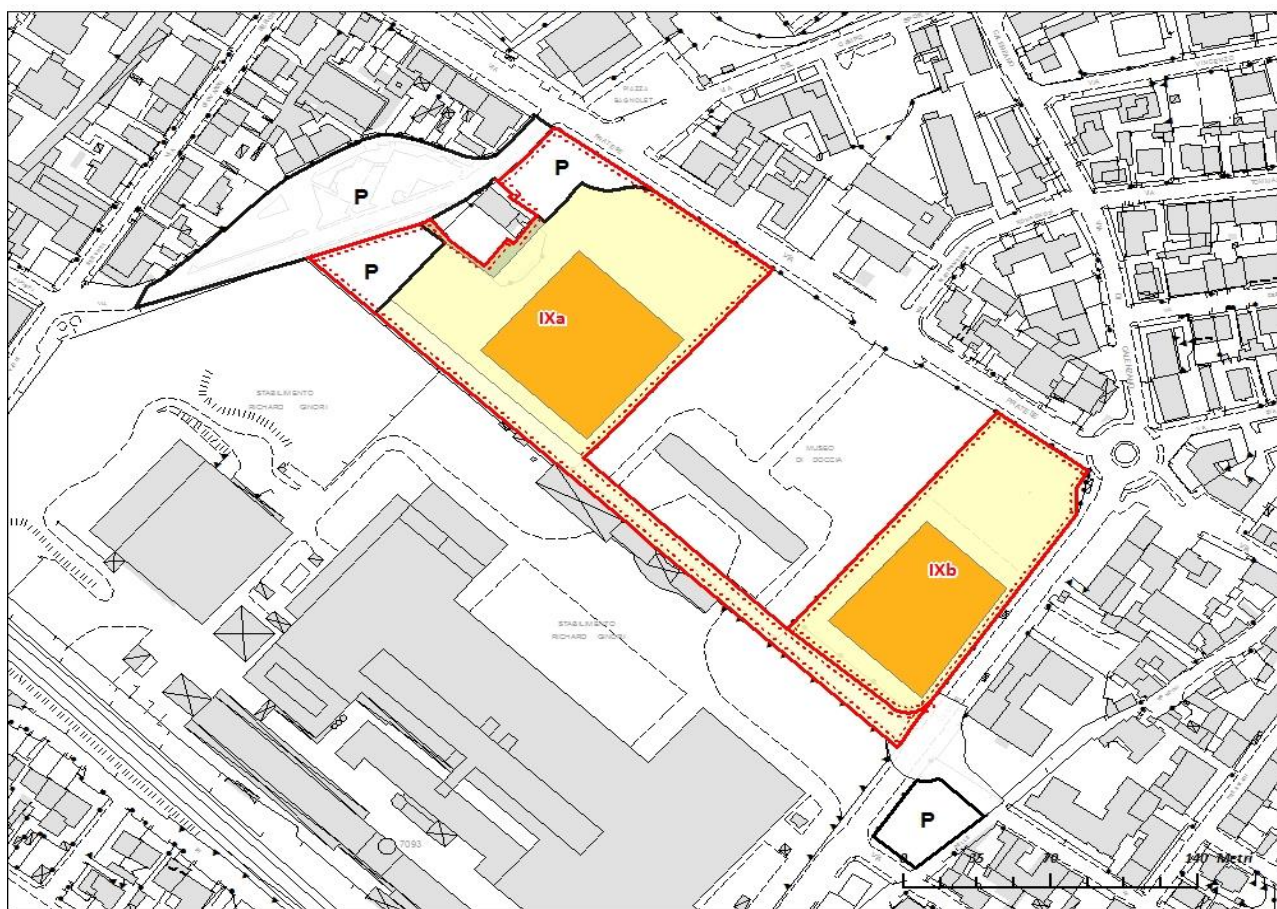
Tipo di intervento e modalità di attuazione

[AUNC IXa] – VIA PRATESE Nuova edificazione subordinata a Progetto unitario convenzionato (art. 70 delle Norme generali).

[AUNC IXb] – VIALE GIULIO CESARE Nuova edificazione subordinata a Progetto unitario convenzionato (art. 70 delle Norme generali).

E' ammesso presentare un un unico progetto esteso agli ambiti IXa e IXb; in questo caso la nuova edificazione è subordinata alla previa approvazione di piano attuativo (art. 68 delle Norme generali)

Schema delle trasformazioni



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

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



[AUNC IXa] – VIA PRATESE

Trasformazioni ammesse

Nuova edificazione, subordinata alla contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione e cessione delle relative aree indicate nella scheda, nel rispetto delle seguenti disposizioni.

SUL massima (*)	5.000 mq
Utilizzazioni [ripartizione della SUL massima]	
Attività produttive a carattere diffuso (commerciale al dettaglio, direzionale, di servizio, somministrazione)	Fino a 1.000 mq Fino a 4.500 mq
Media struttura di vendita (**)	

(*) la superficie di vendita massima complessiva è di 2.500 mq

(**) la vendita (esclusiva o prevalente) di generi alimentari è ammessa esclusivamente in uno dei due ambiti IXa e IXb, con limitazione ai generi non alimentari nell'altro ambito.

Altezza massima dell'edificio: 10 m. (ad esclusione di insegne e totem che potranno avere altezza maggiore)

Rapporto di permeabilità: non inferiore al 25%

Parcheggi: obbligo di reperimento integrale, degli spazi destinati a parcheggio nella misura indicata nella tabella contenuta all'art. 76 delle Norme generali. L'accesso ai parcheggi privati avviene anche con passo carrabile lungo via Pratese alla distanza indicata dalla normativa.

Spazi scoperti: Adeguata sistemazione dell'area privata con l'inserimento di filari alberati nei parcheggi come richiesti dalla disciplina del settore.

Spazi pubblici / Relazione con il sistema delle qualità

Inserimento di un "filtro verde" nell'area privata destinata a verde privato verso l'insediamento residenziale esistente, esterno all'ambito unitario, in fregio a via Oriani.

Realizzazione di rotatoria su via Pratese e raccordo con via Oriani.

Realizzazione di un tratto di pista ciclabile o percorso ciclo-pedonale lungo via Pratese dalla rotatoria in realizzazione di piazza Bagnolet fino alla rotatoria di intersezione con viale Giulio Cesare, e relativa sistemazione opere connesse all'intervento (es. finiture complementari).

Realizzazione di parcheggi pubblici sia interni all'ambito (nelle zone in fregio a via Oriani) sia esterne ad esso, ricompresi nelle aree destinate a viabilità pubblica o di uso pubblico poste in fregio alla stessa via Oriani, così come perimetrate nella scheda.

La linea di demarcazione tra le aree destinate a parcheggi pubblici e le aree private è da considerare indicativa e modificabile in fase attuativa. In seguito alla verifica puntuale del soddisfacimento delle dotazioni di parcheggi eventualmente necessari ai sensi di legge.

Completamento della viabilità interposta tra i due ambiti di trasformazione e lo stabilimento Richard Ginori, e sistemazione della viabilità per la sua apertura all'uso pubblico, ovvero per trasferirla a titolo gratuito al demanio stradale comunale.

Ulteriori obblighi

La realizzazione delle predette opere di urbanizzazione primaria, anche se esterne al perimetro del comparto di trasformazione, funzionali e strettamente correlate all'intervento (quand'anche non ad esso indispensabili) sono a carico del Soggetto attuatore, a scomputo dei relativi oneri.

Qualora le aree di sedime di dette opere, se esterne al perimetro del comparto di trasformazione, non siano già in disponibilità del Soggetto attuatore o del Comune o, quest'ultimo si assumerà l'obbligo – attraverso la stipula della convenzione urbanistica - di provvedere nei modi di legge ad acquisirne la disponibilità e metterle a disposizione del Soggetto attuatore.

La stessa convenzione obbliga il Soggetto attuatore a forme di concorrenza finanziaria alla spesa sostenuta dal Comune per indennità di espropriazione ed occupazione, proporzionale all'utilità derivante dalla realizzazione dell'opera pubblica.

Il fabbisogno di aree ai sensi del DM 1444/68, qualora dovuto ex lege, può essere soddisfatto anche reperendole all'esterno dell'area di intervento nelle aree indicate nello schema delle trasformazioni.



Pericolosità e fattibilità

Pericolosità	Geologica G2a	Idraulica I2*-P1, P2	Sismica S3
Fattibilità geologica	FG3	<p>Si richiedono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in fase di Piano attuativo indagini geognostiche con almeno n.3 sondaggi di cui uno attrezzato per prove sismiche in foro e n.2 attrezzati con piezometro. La relazione geologica, sulla scorta di adeguato numero di analisi geotecniche di laboratorio e in situ, tabelle e sezioni, dovrà presentare la ricostruzione del modello terreno/strutture per gli aspetti geologici e geotecnici, sismici e idrogeologici. Tale modello costituisce il riferimento per la progettazione delle strutture e per la esecuzione delle operazioni di cantiere come scavi e drenaggi. - in fase di progettazione definitiva di ciascun edificio le indagini dovranno essere integrate e conformi alla classe IV dell'art.7 della DCR 36/r/2009. 	
Fattibilità idraulica	FI3	<p>Nelle aree classificate in classe I2* (P1) la norma vigente richiede un rialzamento degli edifici di m 0,30 a prevenzione del rischio di malfunzionamento della fognatura pubblica; inoltre per prevenire gli effetti del ridotto drenaggio locale si prescrive un ulteriore franco di m 0.20, per un totale di m 0,50. La quota di riferimento per il calcolo della sopraelevazione, trattandosi di opere lontane da marciapiedi e strade pubbliche potrà essere la media delle quote interne ai perimetri dei singoli edifici, da precisare in fase di progettazione.</p> <p>Fattibilità idraulica FI3 gli interventi di nuova costruzione ricadenti in area a pericolosità per alluvioni poco frequenti P2 possono essere realizzati con opere di rialzamento soprabattente; la attuazione è subordinata alla contestuale realizzazione di rialzamento di m 0,30 oltre ulteriore franco per un totale di m 0.50. Il riferimento altimetrico del piano di rialzamento è rappresentato dalla quota media rilevata nel perimetro dell'intervento edilizio.</p> <p>La sopraelevazione deve garantire la trasparenza idraulica; tale requisito sarà verificato con specifico studio idraulico di modellistica dinamica, ovvero assicurando il non aggravio nella aree vicine mediante drenaggio in corpo idrico ricettore o trasferimento.</p> <p>Nel caso di trasferimento in altre aree degli effetti idraulici conseguenti la sopraelevazione mediante rilevato non permeabile, occorre rispettare le seguenti condizioni, previa verifica di compatibilità idraulica da parte della struttura regionale competente in relazione al titolo abilitativo non si incrementi la magnitudo idraulica nell'area di destinazione e sia prevista nello strumento urbanistico di Variante la stipula di una convenzione fra il proprietario dell'area interessata dal trasferimento e il comune prima della realizzazione dell'intervento.</p> <p>Per parcheggi e viabilità si dovrà verificare che non sia superato il rischio medio R2, tenendo presente che i battenti sono inferiori a m</p>	



0,25. Se necessario dovranno essere previste misure preventive per disciplinare l'utilizzo in caso di eventi alluvionali (allarmi della Protezione Civile).

Le modalità costruttive, compensative alla impermeabilizzazione, nel loro complesso dovranno garantire la compatibilità dei recapiti delle acque di pioggia con l'efficienza idraulica del recettore e saranno oggetto di specifica relazione idraulica.

Fattibilità sismica

FS3

Per la tipologia degli edifici, art. 7.4 del regolamento 36/r/2009, si richiedono indagini sismiche in superficie e in foro. In fase di progettazione la valutazione dell'azione sismica deve essere supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale; al fine di prevenire l'eventuale insorgenza di fenomeni di risonanza terreno/struttura, si dovrà valutare inoltre la combinazione fra frequenza fondamentale del terreno e periodo proprio degli edifici.

Ulteriori obblighi

Particolare attenzione dovrà essere data alla definizione dei prospetti degli edifici rivolti verso l'area del Museo delle Porcellane.

La viabilità interna tra via Oriani e viale Giulio Cesare rimane di proprietà privata; dovrà essere aperta all'uso pubblico ovvero trasferita gratuitamente al demanio stradale comunale dopo che sarà stata realizzata la rotatoria su viale Giulio Cesare e realizzata l'immissione diretta su via Oriani.

Vincoli e condizioni ambientali

Si richiede, in fase di progettazione, attenzione alla riduzione dei consumi energetici e al contenimento delle emissioni inquinanti.

Classe acustica IV-V

L'ambito ricade all'interno delle aree di importante interesse archeologico vincolate ai sensi della Declaratoria del 27 maggio 1988 (art. 37 delle Norme generali).

Presenza di linea di distribuzione Rete metanodotto lungo la viabilità interna.

Il Progetto unitario convenzionato deve recepire le indicazioni espresse nei pareri dei soggetti competenti in materia ambientale coinvolti nel procedimento di VAS di cui all'atto dirigenziale n. 1442 del 14.06.2019.



[AUNC IXb] – VIA GIULIO CESARE

Trasformazioni ammesse

Nuova edificazione, subordinata alla contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione e cessione delle relative aree indicate nella scheda, nel rispetto delle seguenti disposizioni.

SUL massima (*)	5.000 mq
Utilizzazioni [ripartizione della SUL massima]	
Residenza	Fino a 3.000 mq
Attività produttive a carattere diffuso (commerciale al dettaglio, direzionale, di servizio, somministrazione, sanitario)	Fino a 1.500 mq
Media struttura di vendita (**)	Fino a 4.000 mq

(*) la superficie di vendita massima complessiva è di 2.500 mq

(**) la vendita (esclusiva o prevalente) di generi alimentari è ammessa esclusivamente in uno dei due ambiti IXa e IXb, con limitazione ai generi non alimentari nell'altro ambito.

Altezza massima dell'edificio Attività commerciali in medie strutture di vendita e attività produttive a carattere diffuso: 10 m (ad esclusione di insegne e totem che potranno avere altezza maggiore)
Residenza: 20 m.

Rapporto di permeabilità: non inferiore al 25%.

Parcheggi: obbligo di reperimento integrale degli spazi destinati a parcheggio nella misura indicata nella tabella contenuta all'art. 76 delle Norme generali. L'accesso ai parcheggi privati avviene anche con passo carrabile lungo via Pratese e/o da viale Giulio Cesare a distanza di norma dalla rotatoria.

Spazi scoperti: Adeguata sistemazione dell'area privata con l'inserimento di filari alberati nei parcheggi come richiesti dalla disciplina del settore

Spazi pubblici / Relazione con il sistema delle qualità

Realizzazione di rotatoria su viale Giulio Cesare.

Realizzazione della strada di collegamento fra via delle Rondini e viale Giulio Cesare.

Sistemazione di Viale G. Cesare dalla rotatoria all'intersezione con via Pratese fino al sottopasso ferroviario con, in particolare, sostituzione delle alberature ed inserimento di pista ciclabile o percorso ciclo-pedonale ed opere annesse all'intervento (es. finiture complementari).

La realizzazione di parcheggi pubblici esterni all'ambito, nell'area in fregio a viale Giulio Cesare destinata a viabilità pubblica o di uso pubblico.

Il fabbisogno di aree ai sensi del DM 1444/68, qualora dovuto ex lege, può essere soddisfatto anche reperendole all'esterno dell'area di intervento nelle aree indicate nello schema delle trasformazioni.

Ulteriori obblighi

La realizzazione di opere esterne correlate è a carico del soggetto attuatore a scomputo degli oneri tabellari dovuti.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, anche se esterne al perimetro del comparto di trasformazione, funzionali e strettamente correlate all'intervento (quand'anche non ad esso indispensabili) sono a carico del Soggetto attuatore, a scomputo dei relativi oneri.

Qualora le aree di sedime di dette opere, se esterne al perimetro del comparto di trasformazione, non siano già in disponibilità del Soggetto attuatore o del Comune o, quest'ultimo si assume l'obbligo – attraverso la stipula della convenzione urbanistica - di provvedere nei modi di legge ad acquisirne la disponibilità e metterle a disposizione del Soggetto attuatore.

La stessa convenzione obbliga il Soggetto attuatore a forme di concorrenza finanziaria alla spesa sostenuta dal Comune per indennità di espropriazione ed occupazione, proporzionale all'utilità derivante dalla realizzazione dell'opera pubblica.

Nel caso in cui sia realizzata la previsione di edilizia residenziale, si assumono gli obblighi riguardanti l'edilizia residenziale sociale, ai sensi dell'art. 63 ter delle Norme generali, nella modalità da specificare nella convenzione urbanistica.



Pericolosità e fattibilità

Pericolosità	Geologica G2a	Idraulica I2*-P1	Sismica S3
Fattibilità geologica	FG3	<p>Si richiedono:</p> <ul style="list-style-type: none"> -in fase di Piano attuativo indagini geognostiche con almeno n.3 sondaggi di cui uno attrezzato per prove sismiche in foro e n.2 attrezzati con piezometro. La relazione geologica, sulla scorta di adeguato numero di analisi geotecniche di laboratorio e in situ, tabelle e sezioni, dovrà presentare la ricostruzione del modello terreno/strutture per gli aspetti geologici e geotecnici, sismici e idrogeologici. Tale modello costituisce il riferimento per la progettazione delle strutture e per la esecuzione delle operazioni di cantiere come scavi e drenaggi; -in fase di progettazione definitiva di ciascun edificio le indagini dovranno essere integrate e conformi alla classe IV dell'art.7 della DCR 36/r/2009. 	
Fattibilità idraulica	FI3	<p>Nelle are classificate in classe I2* (P1) la norma vigente richiede un rialzamento degli edifici di m 0,30 a prevenzione del rischio di malfunzionamento della fognatura pubblica; inoltre per prevenire gli effetti del ridotto drenaggio locale in prossimità di aree interessate da fenomeni alluvionali si prescrive un ulteriore franco di m 0.20, per un totale di m 0,50. La quota di riferimento per il calcolo della sopraelevazione, trattandosi di opere lontane da marciapiedi e strade pubbliche potrà essere la media delle quote interne ai perimetri dei singoli edifici, da precisare in fase di progettazione.</p> <p>Per parcheggi e viabilità si dovrà verificare che non sia superato il rischio medio R2, tenendo presente che i battenti di allagamento locale sono inferiori a m 0,25.</p> <p>Le modalità costruttive, compensative alla impermeabilizzazione, nel loro complesso dovranno garantire la compatibilità dei recapiti delle acque di pioggia con l'efficienza idraulica del recettore e saranno oggetto di specifica relazione idraulica.</p>	
Fattibilità sismica	FS3	<p>Per la tipologia degli edifici, art. 7.4 del regolamento 36/r/2009, si richiedono indagini sismiche in superficie e in foro. In fase di progettazione la valutazione dell'azione sismica deve essere supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale; al fine di prevenire l'eventuale insorgenza di fenomeni di risonanza terreno/struttura, si dovrà valutare inoltre la combinazione fra frequenza fondamentale del terreno e periodo proprio degli edifici.</p>	

Ulteriori obblighi

Particolare attenzione dovrà essere data alla definizione dei prospetti degli edifici rivolti verso l'area del Museo delle Porcellane.

**Vincoli e condizioni ambientali**

Si richiede, in fase di progettazione, attenzione alla riduzione dei consumi energetici e al contenimento delle emissioni inquinanti.

Classe acustica IV-V

L'ambito ricade all'interno delle aree di importante interesse archeologico vincolate ai sensi della Declaratoria del 27 maggio 1988 (art. 37 delle Norme generali).

Presenza di linea di distribuzione Rete metonodotto lungo la viabilità interna.

Il Progetto unitario convenzionato deve recepire le indicazioni espresse nei pareri dei soggetti competenti in materia ambientale coinvolti nel procedimento di Vas di cui all'atto dirigenziale n.1442 del 14.06.2019.