

Piano Attuativo
(ai sensi dell'art. 107 Sezione I Capo II della L.R.T. 65/2014)
**per l'attuazione dell'Area Urbana non
Consolidata Va (AUNC Va)**
posta nel Comune di Sesto Fiorentino
in Via Petrosa angolo Via Bruschi

Proprietà: C.E.F.F. di Patrizia Pecchioli
& C. S.a.s.
(c.f. 03307370480)

Progettisti: Geom. Leonardo COPPI *

(c.f. CPP LRD 50L26 G999G)

Ing. Giuseppe Bresci *

(c.f. BRS GPP 48A08 G999R)

* ognuno per le proprie competenze

P.2.3

- Relazione Urbanistica

**RELAZIONE URBANISTICA di corredo al PIANO ATTUATIVO
riferito all'AREA URBANA NON CONSOLIDATA - AUNC Va posta
in Comune di SESTO FIORENTINO in via Petrosa, via Bruschi e via
della Cooperazione.**

=====

1. AMBITO DI APPLICAZIONE E DESCRIZIONE GENERALE

Il Piano Attuativo, quale strumento di attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale (RUC), disciplina gli interventi ricadenti nell'Ambito di Trasformazione di cui alla scheda AUNC-Va dell'Appendice 1 del secondo Regolamento Urbanistico (RU) vigente, approvato con delibera C.C. n. 6 del 28.01.2014

Trattasi di un comparto individuato nel RUC vigente nell'area compresa a nord da Bruschi, a sud da via della Cooperazione e ad ovest da via Petrosa.

L'area di forma ad elle, nella quale è ricompreso anche un vecchio fabbricato produttivo, è inserita in un contesto urbanizzato e delimitata dalle tre viabilità comunali sopra riportate, mentre ad est confina con un fabbricato industriale e relativo resede con accesso su via della Cooperazione e con un piccolo nucleo abitativo attestante su via Bruschi.

L'area di intervento dispone di caratteristiche geomorfologiche e di ubicazione che si prestano ad interventi edilizi ragionati all'edificazione prevista dal RUC, con la seguente destinazione urbanistica:

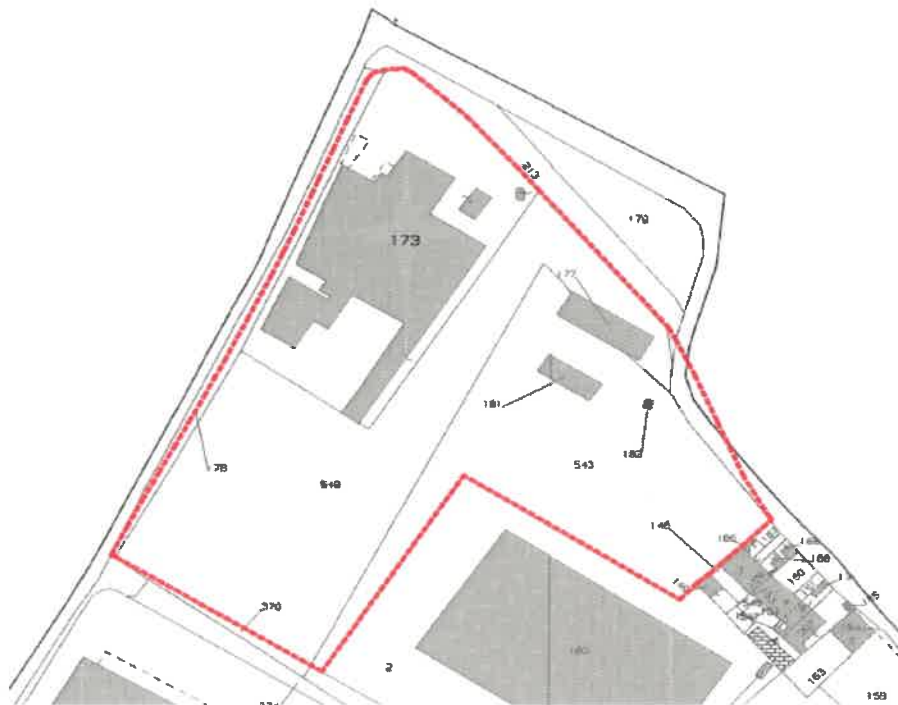
- una SUL complessiva di mq.5.600 ammessa all'interno del Piano Attutivo, adibita per attività produttive a carattere diffuso così come descritte nel Regolamento Urbanistico e nella sua Appendice 1.

Il presente Piano Attuativo prevede la realizzazione di due lotti distinti, di cui uno attestante su via Petrosa con una Sul di mq. 2.025 e l'altro avente accesso da via Bruschi con una Sul di mq. 3.575, ambedue con la destinazione ad attività produttive a carattere diffuso.

L'area è individuata catastalmente come segue: quanto al terreno al Catasto Terreni del Comune di Sesto Fiorentino nel foglio di mappa n. 57 con le particelle 178 - 543 e 549 avente una estensione catastale di mq. 12.876; quanto ai fabbricati sul foglio di mappa 57 dalle particelle 173-177-181 e 182 del Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino.

Tutta l'area e l'edificio esistente sono di proprietà della società Costruzioni Elettromeccaniche Ferroviarie Fiorentine C.E.F.F. di Patrizia Pecchioli & C. s.a.s. con sede in Sesto Fiorentino in via Petrosa 11

PLANIMETRIA CATASTALE



Proprietà:

Costruzioni Elettromeccaniche Ferroviarie Fiorentine C.E.F.F. di Patrizia Pecchioli & C. s.a.s.

Foglio di mappa 57

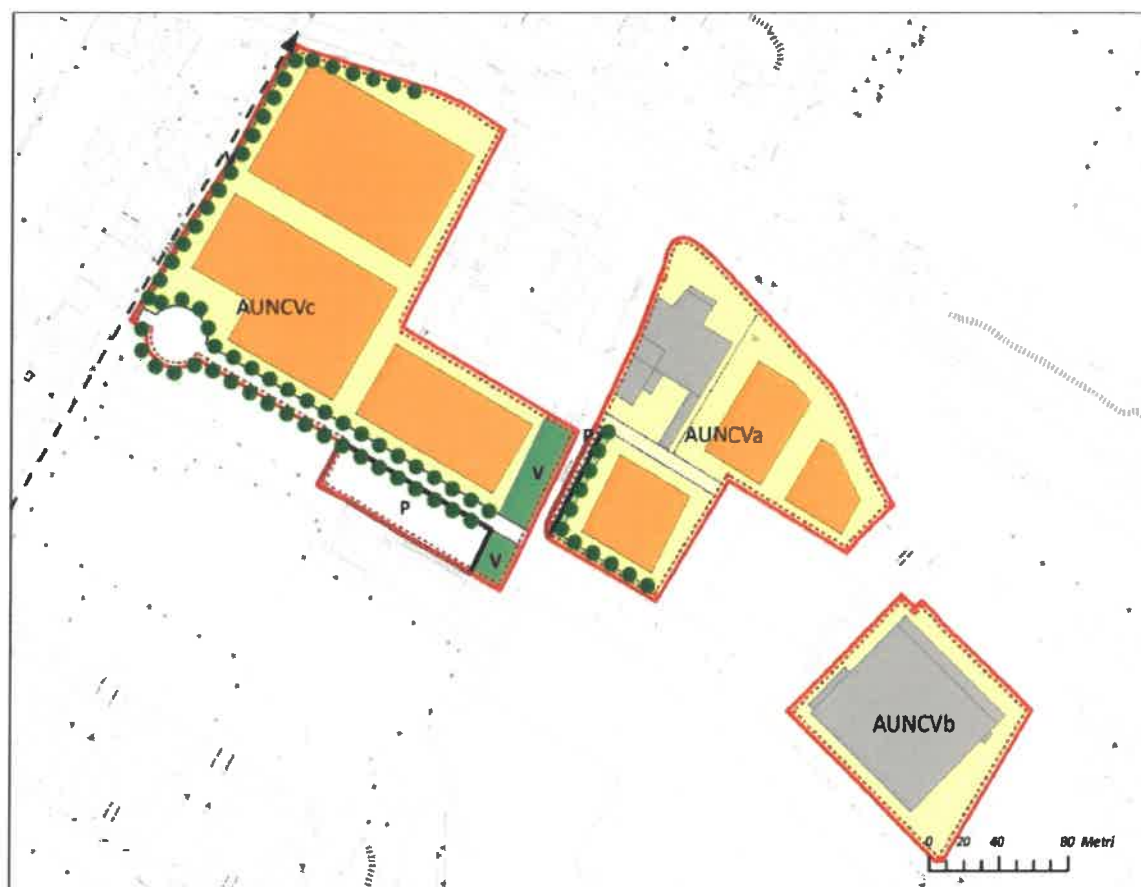
Particelle: 173 – 177 – 178 - 181 – 182 – 543 – 549

2. TIPOLOGIA DEL PIANO ATTUATIVO

Il presente Piano Attuativo, redatto ai sensi della scheda AUNC Va dell'Appendice 1 del secondo Regolamento Urbanistico (RU) vigente, ha i contenuti e gli effetti di un piano urbanistico preliminare al rilascio dei permessi a costruire inerenti i due lotti edificatori e la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste.

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO

ESTRATTO AUNC Va - via Petrosa



AUNC Va – VIA PETROSA

Trasformazioni ammesse

Mantenimento degli edifici produttivi esistenti, con possibilità di effettuare interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 21 – aree produttive delle Norme generali. Sono ammesse modificazioni dell'uso, nel rispetto delle utilizzazioni compatibili stabilite dalla presente scheda. Tali interventi sono effettuabili anche nelle more della formazione del piano attuativo.

Addizioni volumetriche e nuova edificazione, nel rispetto delle seguenti disposizioni.

SUL massima 5.600 mq

Utilizzazioni [ripartizione della SUL massima]

Attività produttive a carattere diffuso (*)

Attività produttive in senso stretto

(*) ad esclusione delle attività ricettive

Fino al 100%
nei limiti della funzione esistente

Altezza massima: 10 m.

Rapporto di copertura: non superiore al 60%.

Collocazione e tipologia: Edifici a capannone o in linea, aventi i fronti principali in allineamento con la viabilità esistente, salvo motivate esigenze di organizzazione degli spazi produttivi. Il piano attuativo deve precisare l'area di pertinenza degli edifici esistenti, assicurando il rispetto del rapporto di copertura massimo sopra indicato.

Spazi scoperti: sistemazione nel rispetto delle disposizioni dell'art. 21 – aree produttive delle Norme generali.

Mantenimento a verde privato con alberature, di fasce verdi lungo via della Cooperazione, via Petrosa e via Bruschi, in particolare a protezione delle abitazioni esistenti in via Bruschi.

Rapporto di permeabilità: non inferiore al 25%.

Spazi pubblici / Relazione con il sistema delle qualità

Realizzazione di parcheggi pubblici, in fregio a via Petrosa.

Spazi pubblici interni all'ambito

Parcheggi pubblici

300 mq

Ulteriori obblighi. Verifica delle dotazioni di spazi pubblici, ai sensi dell'art. 63 bis delle Norme generali del RU e, qualora necessario, assunzione degli obblighi riguardanti il reperimento di spazi pubblici o la corresponsione di un contributo (monetizzazione), da specificare nella convenzione urbanistica.

Pericolosità e fattibilità

	Geomorfologica	Idraulica	Sismica
Pericolosità	G2a	I2*	S2
Fattibilità geomorfologica	FG2 Senza prescrizioni specifiche		
Fattibilità idraulica	FI2* Adozione di un franco di 0,30 m, assumendo come riferimento la quota più alta tra quella del marciapiede e quella del centro strada, in caso di sostituzione edilizia, nuova edificazione e di altri interventi sul patrimonio edilizio esistente, eccedenti la manutenzione straordinaria, che comportino ampliamenti al piano terra o realizzazioni di locali interrati. Nei locali interrati sono prescritti il rialzo degli accessi e l'installazione di sistemi antiriflusso, prima dell'immissione degli scarichi in fognatura pubblica.		
Fattibilità sismica	FS2 Senza prescrizioni specifiche		

Vincoli e condizioni ambientali

Classe acustica IV_FF.

3. LO STATO ATTUALE

L'area in oggetto, classificata dal vigente strumento urbanistico come AUNC Va via Petrosa, faceva parte nel precedente regolamento urbanistico di un più ampio comparto comprendente una estesa superficie, in parte interessata da fabbricati a destinazione produttiva.

I Regolamenti Urbanistici che si sono succeduti nel tempo hanno individuato interventi con il preciso scopo di ricucire questa parte del territorio compresa fra via Pier Paolo Pasolini, ove attesta il grande centro commerciale Coop, e la ferrovia posta nella parte nord lungo via Bruschi.

Il lato destro di via Petrosa, per chi proviene da via Pasolini, e fino a via della Cooperazione è occupato dal grande centro commerciale Coop con relative aree di pertinenza; dopo via della Cooperazione inizia l'area oggetto del presente Piano Attuativo comprensiva, nella parte in angolo con via Bruschi, del vecchio edificio ancora oggi ospitante la ditta C.E.F.F.

Il lato sinistro di via Petrosa, sempre per chi proviene da via Pasolini, risulta occupato da fabbricati produttivi intervallati da spazi destinati a piazzali ed accessi, mentre nella parte alta, in angolo con via Bruschi, termina con un vecchio fabbricato composto da una vecchia palazzina e da capannoni un tempo ospitanti un opificio industriale.

Via Bruschi a partire dall'innesto su via Petrosa è delimitata a nord da un lungo muro a contenimento della sede ferroviaria, muro che si allunga fino a giungere a via dei Frilli, nella parte opposta alla ferrovia e dopo l'area in oggetto, sono presenti alcuni vecchi edifici abitativi oltre i quali è presente un fabbricato produttivo ed un'area di parcheggio pubblico a servizio anche del centro commerciale.

Un breve cenno per ricordare che la (Costruzioni Elettromeccaniche Ferroviarie Fiorentine C.E.F.F.....) prende il suo nome con riferimento al tipo di attività svolta a partire dagli anni cinquanta del secolo scorso, quando tale società realizzava i carri frigo per le Ferrovie dello Stato, i quali venivano costruiti ed assemblati al coperto all'interno del fabbricato esistente oltre nei due piccoli immobili posti vicino a via Bruschi (dei quali con il presente Piano è prevista la demolizione) oppure all'aperto nell'area scoperta la quale era direttamente collegata tramite binari alla sede ferroviaria, tale attività si svolgeva anche nell'immobile, un tempo di proprietà, avente oggi accesso da via della Cooperazione.

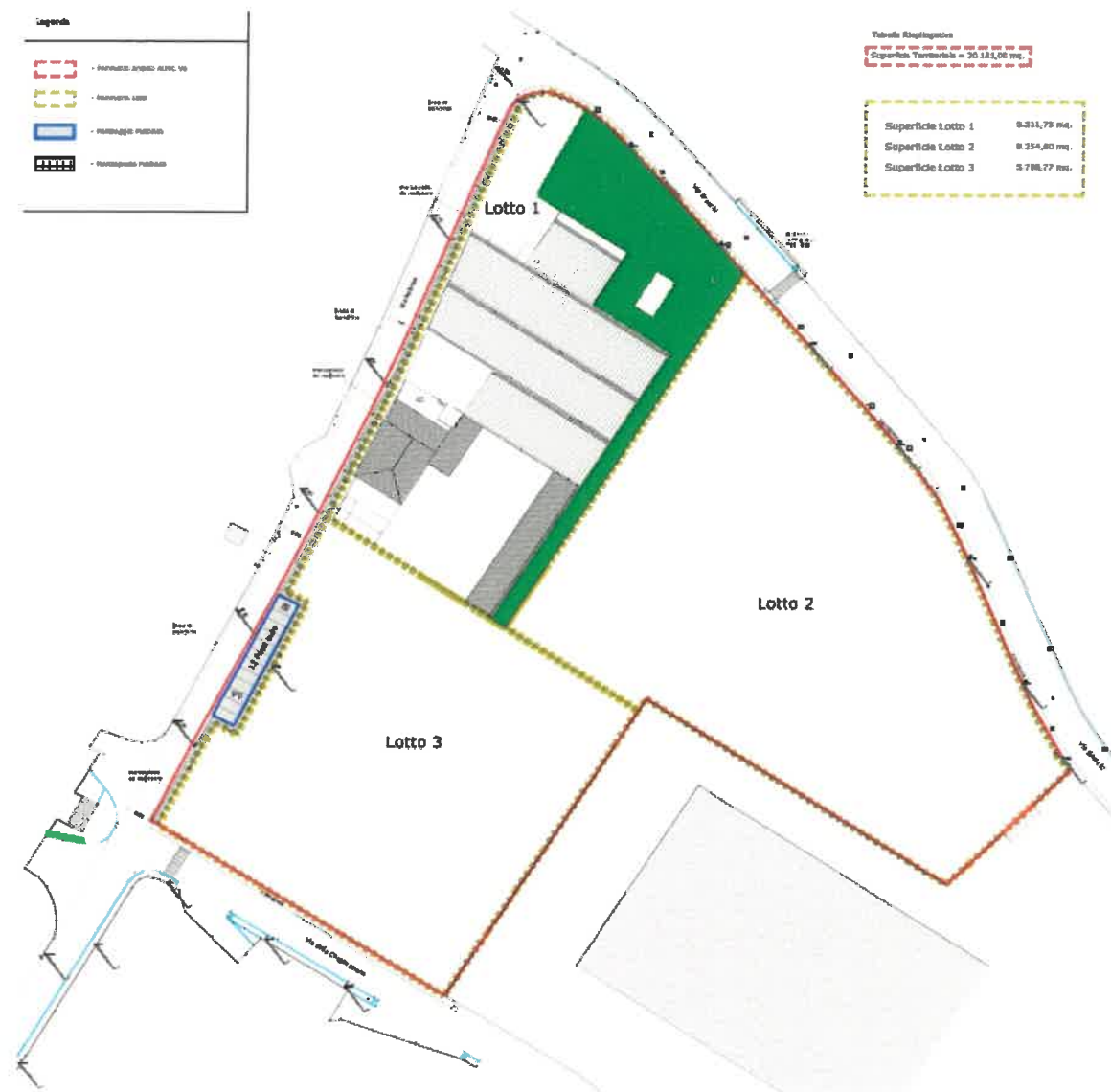
4. PROGETTO URBANISTICO DEL PIANO ATTUATIVO

Il Piano Attuativo di tale area prevede la individuazione, vista la conformazione dell'area e la presenza dell'esistente fabbricato produttivo, di due lotti di terreno libero (uno su via Petrosa e l'altro su via Bruschi) su cui verranno ad essere ubicati i due nuovi fabbricati e di un terzo lotto, in angolo fra via Petrosa e via Bruschi, occupato dall'esistente fabbricato e relativa area di pertinenza.

Nel lotto attestante su via Petrosa (denominato Lotto 3) è prevista la realizzazione di un fabbricato produttivo a carattere diffuso avente una Sul di mq.2.025, mentre nel lotto attestante su via Bruschi un altro fabbricato produttivo con una Sul di mq.3.575 e quindi con un Sul complessiva di mq. 5.600, come prevista dal Regolamento Urbanistico, il quale prevede la realizzazione su via Petrosa di un parcheggio pubblico della superficie di mq.300 oltre alla realizzazione di aree a verde privato con la presenza di alberature lungo le tre strade ed a ridosso del piccolo nucleo abitativo presente su via Bruschi.

I due lotti (lotto 2 e 3) risultano ben individuati sia per quanto riguarda la loro estensione e sia per quanto attiene l'ingombro dei fabbricati, risultano definite le aree di pertinenza, rispettando così i rapporti di copertura, le aree permeabili, le aree a verde e gli spazi di parcheggio; per questo ultimo parametro nella tavola 6 del Piano Attuativo sono stati indicati anche le superfici di relazione per gli esercizi di vicinato, riferiti alle superfici ammissibili per lotto con tale destinazione, ciò nella eventualità si volesse realizzare superfici di vendita, come specificato dal Regolamento Urbanistico.

PLANIVOLUMETRICO CON INDICAZIONE DEI LOTTI



Opere urbanizzazione pubbliche da realizzare

L'impianto urbanistico a terra previsto nel presente Piano Attuativo prevede e propone quanto segue:

- realizzazione di parcheggio pubblico su via Petrosa per complessivi dodici posti auto, compreso uno per disabili;
- realizzazione di marciapiede su via Petrosa che partendo dall'esistente marciapiede presente su via della Cooperazione si collega a quello esistente su via Bruschi;
- realizzazione di nuovi pozzetti con caditoia per la raccolta delle acque meteoriche lungo Via Petrosa
- fresatura dell'attuale pavimentazione stradale su Via Petrosa e realizzazione del nuovo tappeto di usura;

- realizzazione di infrastruttura Telecom su Via Petrosa e potenziamento infrastruttura su Via Bruschi;
- illuminazione pubblica sul nuovo parcheggio pubblico su Via Petrosa ed all'angolo tra Via Petrosa e Via Bruschi.

PLANIMETRIA OO.UU. DEL PIANO ATTUATIVO



Fasi e modalità di realizzazione:

I due lotti potranno essere realizzati singolarmente oppure in unica soluzione, ferma restando la richiesta contestuale con il primo lotto del permesso a costruire riferito alle urbanizzazioni. Come previsto dalle NTA allegate, gli interventi edilizi previsti potranno variare la tipologia ed il loro aspetto esteriore in funzione di quanto previsto e nei limiti della SUL assegnata, non è vincolante né il numero delle unità immobiliari né la loro superficie all'interno di ogni lotto.

Le caratteristiche dell'edificazione e caratteri tipologici dei nuovi edifici;

Trattandosi di edifici produttivi lo scopo progettuale è stato quello di ottenere delle sagome planimetriche il più regolari possibile, ciò è avvenuto per il lotto 3 attestante su via Petrosa, mentre il lotto 2 sulla parte frontale è stato adeguato all'andamento obliquo di via Bruschi ed infatti il fabbricato, pur mantenendo un aspetto abbastanza regolare, presenta sul fronte un andamento scalettato.

L'impostazione progettuale dei nuovi edifici produttivi presenteranno pareti esterne in elementi prefabbricati in calcestruzzo con finitura superficiale in graniglia oppure lisci, oppure in mattoni faccia vista od in blocchi splittati, intervallate con facciate continue in alluminio e vetro, il tutto comunque evitando colori accessi e contrasti particolarmente accentuati. Le coperture saranno di tipo piano o semipiano in elementi prefabbricati in cemento precompresso con finitura superficiale compatibile con il contesto ed evitando elementi metallici lucidi o riflettenti; sulle coperture saranno alloggiati elementi tecnologici quali pannelli per il fabbisogno di produzione di acqua calda sanitaria e pannelli fotovoltaici, in ambito di permesso a costruire saranno proposte soluzioni che garantiscano la maggiore integrazione possibile di tali pannelli.

5. CARATTERISTICHE E PRESCRIZIONI TECNICO COSTRUTTIVE;

Si fa esplicito riferimento alle NTA allegate.

Ing. Giuseppe Bresci

Geom. Leonardo Coppi