



sestofiorentino

piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 44961

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

**PIANO DI RECUPERO RELATIVO ALL'AMBITO
DI TRASFORMAZIONE SCHEDA 10 SUB.A "VIA GRAMSCI"
DELL'APPENDICE 1 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO
E CONTESTUALE VARIANTE AL R.U.C.**

ADOZIONE AI SENSI DELL'ART.17 DELLA LR 3 GENNAIO 2005 N°1 E S.M.I.

RAPPORTO DEL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE
ALLEGATO "___" ALLA DELIBERA DI C.C. N° _____ DEL _____

FEBBRAIO 2013

**PIANO DI RECUPERO RELATIVO ALL'AMBITO
DI TRASFORMAZIONE SCHEDA 10 SUB.A "VIA GRAMSCI"
DELL'APPENDICE 1 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO
E CONTESTUALE VARIANTE AL R.U.C.**

NOTE DESCRITTIVE:

L'area interessata dalla proposta di piano attuativo, con superficie di 6.428 mq, è collocata nel centro storico, tra via Gramsci e via Contini, e corrisponde all'area del cinema Grotta costituita dall'edificio del cinema e dagli edifici storici presenti su via Gramsci e dall'area libera interna con accesso da via Contini.

L'area era occupata, prima della costruzione del cinema, da un parco in stile eclettico di cui rimangono attualmente alcuni frammenti: la grotta, la torretta in pessime condizioni, il muro perimetrale sormontato dal camminamento, alcuni alberi e l'altissima palma piantata probabilmente nella prima metà dell'ottocento.

La proposta di piano attuativo presentata, con contestuale variante al RU, prevede una modesta rettifica dell'ambito d'intervento, in considerazione sia delle situazioni proprietarie esistenti, sia del disegno effettivo delle particelle catastali e delle unità immobiliari interessate diverso da quello riportato nel Regolamento Urbanistico.

La proposta progettuale presentata comporta contestuale variante al Regolamento Urbanistico, riferita esclusivamente al sub ambito 10A, che, tra l'altro, riduce la potenzialità edificatoria.

L'area sarà dotata di due accessi veicolari e pedonali: uno già esistente su via Contini ed un altro da realizzare, sulla traversa di via Contini. La traversa di via Contini sarà allargata di 4,40 m, la strada avrà una larghezza complessiva 7,30 m, e sarà dotata su un lato di marciapiede della larghezza di 1,50 m.

La proposta prevede il collegamento pedonale tra via Gramsci e via Contini, passando attraverso l'edificio A e proseguendo nell'area interna fino ad arrivare in prossimità dell'accesso veicolare. Trattandosi di percorso su area privata, le modalità di utilizzo pubblico saranno definite in un apposito regolamento di gestione.

Il nuovo edificio con forma ad L sarà in prosecuzione dell'allineamento esistente su via Contini e avrà altezza massima di 7,50 m, due piani fuori terra oltre al piano interrato. Lungo via Contini sarà a distanza inferiore a 10,00m dagli edifici prospicienti, ciò deriva dalla necessità di mantenimento dell'allineamento esistente e dalla possibilità di costruire a distanza inferiore a 10m prevista dal DM 1444/68 nelle zone "A" e per gli edifici che facciano parte di piano di recupero. E' inoltre prevista la possibilità di arretramento dell'edificio su via Contini, soltanto qualora in fase di progetto definitivo, non risulti realizzabile la costruzione a filo strada.

Parte dell'area interna, di circa mq.1313, sarà sistemata a parcheggio privato. E' prevista l'eventualità di realizzazione di un piano interrato con conseguente raddoppio della superficie destinata al parcheggio. La realizzazione del parcheggio dovrà comunque garantire l'utilizzo dell'area come arena estiva nel periodo di svolgimento del cinema all'aperto. Inoltre i soggetti proponenti s'impegnano a definire, in accordo con il Comune, la possibilità di utilizzo a pagamento del parcheggio

Le aree libere, per circa mq.1618, saranno mantenute e sistemate a verde privato.

Gli edifici esistenti sono classificati d'interesse storico, in particolare:

il complesso del cinema come "P-unità edilizie recenti" ed "F - unità edilizia atipica o parzialmente trasformata";

gli edifici lungo via Gramsci come "B1 - Unità edilizia a fronte monocellulare con elemento distributivo interposto o affiancato", "A2 - Unità edilizia protourbana a fronte monocellulare" e "C - Unità edilizia a fronte pluricellulare", saranno disciplinati dall'art.33 delle norme del RU e dall'appendice 2.

SVOLGIMENTO DEL PROCEDIMENTO E FORME DI COMUNICAZIONE:

In data 26.07.2012 prot. n°34354 è stata presentata la proposta progettuale con richiesta di riconferma del Piano Attuativo dell'Ambito di Trasformazione - scheda n°10 sub.A "via Gramsci", di cui all'Appendice 1, e di contestuale variante al R.U.C. Tale proposta è stata successivamente, modificata ed integrata

A seguito della trasmissione degli elaborati agli Enti e Uffici competenti, effettuata in data 20.09.2012 e in data 21.09.2012, sono stati rilasciati i seguenti pareri:

- ▶ **Telecom** rilasciato in data 27.09.2012 e pervenuto in data 03.10.2012 prot. n.43639: parere favorevole con le condizioni in esso contenute;
- ▶ **Consorzio di Bonifica Area Fiorentina** rilasciato in data 11.10.2012 e pervenuto in data 12.10.2012 prot. n°45738 : parere favorevole;
- ▶ **Quadrifoglio S.p.A.** rilasciato in data 08.10.2012 e pervenuto in data 15.10.2012 prot. n°46034: parere favorevole a condizione;
- ▶ **Estra retigas** (ex Consiag Reti s.r.l.) rilasciato in data 16.10.2012 e pervenuto in data 24.10.2012: parere favorevole;
- ▶ **A.S.L. - Gruppo Interdisciplinare S.U.A.P.** rilasciato nella seduta del 24.10.2012 pervenuto in data 25.10.2012 prot. n. 48293: parere favorevole;
- ▶ **ENEL** pervenuto in data 15.11.2012 prot.n°51502: parere favorevole;
- ▶ **Commissione Tecnica di Validazione OO.UU.** rilasciato nella seduta del 26.11.2012: parere favorevole con le condizioni in esso contenute;
- ▶ **Publiacqua s.r.l.** rilasciato in data 10.12.2012 pervenuto in data 10.12.2012 prot. n°55866: favorevole con le condizioni in esso contenute;
- ▶ **Commissione Edilizia** rilasciato nella seduta del 05.02.2013: parere favorevole con le condizioni in esso contenute;
- ▶ **Geologo Dott. Luciano Lazzeri** rilasciato in data 12.02.2013: parere favorevole con prescrizioni.

In data 12 u.s. la Giunta Comunale, con decisione n°7, ha verificato la sussistenza dei requisiti di procedibilità della proposta del piano di recupero e della contestuale variante al RU come previsto dalla deliberazione consiliare n°47 del 12.06.2012.

In data 13 u.s. è stata pubblicata sul sito del Comune una nota informativa che dà atto che per il giorno 18 p.v. alle ore 15.00, presso la sala riunioni della sede di via Dante Alighieri n°8, è stata convocata la 2° Commissione Consiliare "Urbanistica e Assetto del Territorio", che dovrà svolgere i lavori preparatori del Consiglio Comunale per l'esame della proposta dell'atto deliberativo.

Sesto Fiorentino, 14 febbraio 2013

Il Garante della Comunicazione
(Gianni Bartolini)