



**Comune di Sesto Fiorentino**

Settore Sviluppo del Territorio – Servizio Pianificazione Territoriale



## SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

Variante 2015/01

---

### APPENDICE 1

#### **APRILE 2015**

*Sindaco - Assessore all'Urbanistica:* Sara Biagiotti

*Dirigente Settore Sviluppo del Territorio:* Luca Gentili

*Responsabile del Procedimento:* Alessandra Guidotti

*Nucleo tecnico di progettazione:*

Alessandra Guidotti (coord.), Mila Scala, Matilde Casciaro

*Indagini Geologico - Tecniche di fattibilità idraulica:* Ing. Rodolfo Giachi

*Consulenza:* Dott. Geol. Luciano Lazzeri

*Supporto amministrativo:* Silvia Sensi



**STATO VIGENTE**

## [AT 55a - AT 55b – AT 55c] VIA MERCALLI - VIA CAVALIERI – VIA DEL CANTONE



### **Obiettivi delle trasformazioni**

Sviluppo produttivo dell'industria manifatturiera esistente. È prevista una forma di "premierità" urbanistica, legata alla realizzazione di spazi destinati all'insediamento di nuove attività produttive con finalità di interesse generale.

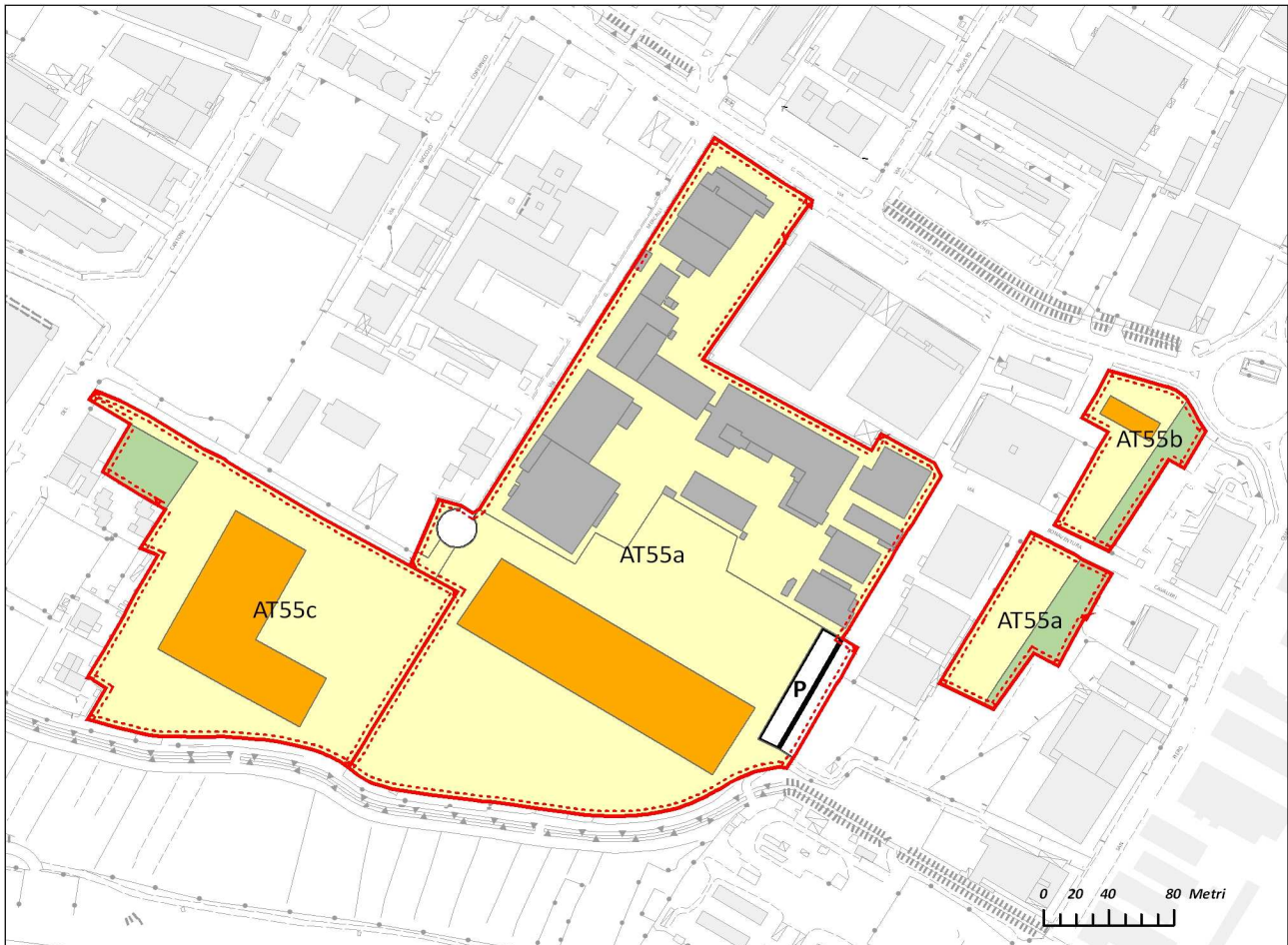
### Tipo di intervento e modalità di attuazione

**AT 55a** - Nuova edificazione mediante progetto unitario convenzionato (art. 70 delle Norme generali).

**AT 55b** - Nuova edificazione mediante progetto unitario convenzionato (art. 70 delle Norme generali). È ammesso presentare un progetto unitario convenzionato esteso agli ambiti 55a e 55b.

**AT 55c** - Nuova edificazione mediante progetto unitario convenzionato (art. 70 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	<b>AC</b> Attrezzature di interesse comune
Area di ingombro dell'edificio di progetto	Attrezzature pubbliche e ERS	Parcheggio pubblico	<b>AS</b> Istruzione
Spazio scoperto privato pertinenziale	Piazza	Percorso ciclo-pedonale	<b>ERS</b> Edilizia Residenziale Sociale
			<b>V</b> Verde pubblico

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

## AT 55a – VIA MERCALLI – VIA CAVALIERI

### 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.

Demolizione del fabbricato esistente lungo via Cavalieri, con possibilità di trasferimento della relativa volumetria, e mantenimento a verde privato di una porzione dell'area non inferiore a quella indicata nello schema delle trasformazioni.

Demolizione dell'edificio esistente in prossimità del canale Nuovo Gavina, con recupero della SUL esistente nell'ambito degli interventi di addizione volumetria e nuova edificazione, disciplinati dai punti seguenti.

Addizioni volumetriche e nuova edificazione, funzionali al mantenimento e allo sviluppo dell'attività produttiva esistente, nel rispetto delle seguenti disposizioni.

**SUL massima (\*) (\*\*)** 22.000 mq, incrementabili fino a 25.000 mq, nell'ipotesi di realizzazione di una quota dell'edilizia produttiva con finalità di interesse generale prevista nell'ambito 55b pari a 1.000 mq

### Utilizzazioni [ripartizione della SUL massima]

Attività produttive in senso stretto	17.000 mq incrementabili a 20.000 mq
Attività produttive a carattere diffuso	5.000 mq
Attività di interesse collettivo (asilo)	Fino a 1000 mq

(\*) Non comprende la SUL destinata ad attività di interesse collettivo/asilo.

(\*\*) E' consentito, in aggiunta alle quantità sopra riportate, il trasferimento della SUL derivante dall'ambito 55b in caso di impossibilità di realizzazione delle opere di regimazione idraulica ivi previste.

**Altezza massima:** 14 m.

**Rapporto di permeabilità:** non inferiore al 25%.

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

Il permesso di costruire è subordinato all'assunzione dell'impegno:

- a mantenere la destinazione d'uso attuale per non meno di 20 anni;
- a realizzare opere di urbanizzazione primaria e secondaria ulteriori rispetto a quelle indicate nella scheda, da concordare con l'amministrazione comunale, aventi complessivamente valore non inferiore ai minimi stabiliti per legge.

### Spazi pubblici / Relazione con il sistema delle qualità

Completamento delle vie Mercalli e Cavalieri, con i relativi spazi di sosta e di manovra, come indicato nello schema delle trasformazioni. La prosecuzione della viabilità oltre la rotatoria di via Mercalli è facoltativa e non comporta variante al RU.

### Spazi pubblici interni all'ambito

Parcheggi pubblici 1.100 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

Pericolosità	Geomorfologica <b>G2a</b>	Idraulica <b>I4</b>	Sismica <b>S2</b>
Fattibilità geomorfologica	<b>FG2</b>	Senza prescrizioni specifiche	
Fattibilità idraulica	<b>FI4*</b>	Corrisponde a pericolosità I4 provvisoria: ad avvenuto collaudo delle opere di regimazione idraulica per il superamento di Tr 30 anni la	

pericolosità si riduce a I3.

Il rilascio del titolo abilitativo relativo agli interventi urbanistico-edilizi della scheda è subordinato alla realizzazione e collaudo delle opere di regimazione idraulica, indicate negli studi idrogeologico-idraulici allegati al Regolamento urbanistico, finalizzate all'eliminazione dei fenomeni di esondazione/allagamento del canale Nuovo Gavina con Tr 30 anni che interessano potenzialmente l'ambito. Al positivo esito del collaudo di tali opere di regimazione [demolizione di un ponte senza ricostruzione (GV\_02), demolizione e ricostruzione ponti (GV\_03), rifacimento sezione alveo (GV\_01)] consegue l'automatico declassamento da I4 a I3.

Pertanto, si applicano le prescrizioni di FI4: la realizzazione degli interventi urbanistico-edilizi è subordinata all'esecuzione di interventi di messa in sicurezza, anche con sistemi di autosicurezza nei centri abitati rispetto al battente di allagamento determinato per Tr 200 anni (oltre al franco di 0,30 m), come risultante dagli studi idrogeologico idraulici allegati al Regolamento urbanistico, con le modalità dettate dalle Norme generali di fattibilità e precisate in fase di progetto unitario convenzionato (art. 70 delle Norme generali) e del progetto delle opere di urbanizzazione.

Come riferimento locale si stima un battente di circa 2,75 m e un volume di compensazione di circa 26.000 mc.

Fattibilità sismica

**FS2** Senza prescrizioni specifiche

---

#### **Ulteriori obblighi**

Per le finalità indicate nel paragrafo 3.2.2, lettera h del Regolamento regionale 53/R/2011, l'intervento concorre alla realizzazione delle opere per la messa in sicurezza idraulica dell'area dell'Osmannoro indicate negli studi idrogeologico-idraulici allegati al Regolamento urbanistico, in proporzione all'entità delle trasformazioni. I relativi obblighi sono specificati con successivi atti.

#### **Vincoli e condizioni ambientali**

Classe acustica V.

Presenza o vicinanza con zone di protezione dei pozzi D.Lgs.152/2006.

## AT 55b – VIA CAVALIERI

### Trasformazioni ammesse

Nuova edificazione, nel rispetto delle seguenti disposizioni.

<b>SUL massima (*)</b>	1.700 mq
<b>Utilizzazioni [ripartizione della SUL massima]</b>	
Attività produttive in senso stretto	Fino al 100%
Attività produttive diffuse	Fino al 100%

(\*) E' consentito il trasferimento della SUL nell'ambito 55a in caso di impossibilità di realizzazione delle opere di regimazione idraulica previste per la fattibilità idraulica e di seguito indicate.

**Altezza massima:** 14 m.

**Rapporto di permeabilità:** non inferiore al 25%.

**Parcheggi:** obbligo di reperimento integrale, all'interno del lotto, di spazi destinati a parcheggio nella misura indicata nella tabella contenuta all'art. 76 delle Norme generali.

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

**Accessi carrabili:** Divieto di realizzazione di nuovi accessi carrabili lungo via Lucchese.

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di spazi per l'insediamento di nuove attività produttive con finalità di interesse generale, salvaguardia della coesione sociale e riduzione del disagio determinato dalla mancanza di opportunità di lavoro – in particolare per le giovani generazioni. A tale scopo, mediante convenzione o accordo procedimentale, gli aventi titolo ad effettuare le trasformazioni urbanistiche si impegnano a concordare con l'amministrazione comunale:

- le tipologie di impresa di cui si vuole agevolare l'insediamento, anche mediante bando o avviso pubblico;
- le modalità di locazione degli spazi e la relativa determinazione del canone o i prezzi massimi di vendita.

### Spazi pubblici / Relazione con il sistema delle qualità

Realizzazione e cessione di un edificio da adibire ad attrezzature di interesse comune per una SUL non inferiore a 700 mq, comprensivo dei relativi spazi di pertinenza e di sosta.

**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

Pericolosità	Geomorfologica <b>G2a</b>	Idraulica <b>I4</b>	Sismica <b>S2</b>
Fattibilità geomorfologica	<b>FG2</b>	Senza prescrizioni specifiche	
Fattibilità idraulica	<b>FI4*</b>	Corrisponde a pericolosità I4 provvisoria: ad avvenuto collaudo delle opere di regimazione idraulica per il superamento di Tr 30 anni la pericolosità si riduce a I3. Il rilascio del titolo abilitativo relativo agli interventi urbanistico-edilizi della scheda è subordinato alla realizzazione e collaudo delle opere di regimazione idraulica, indicate negli studi idrogeologico-idraulici allegati al Regolamento urbanistico, finalizzate all'eliminazione dei fenomeni di esondazione/allagamento del canale Nuovo Gavina con Tr 30 anni che interessano potenzialmente l'ambito. Al positivo esito del collaudo di tali opere di regimazione [demolizione di un ponte senza ricostruzione (GV_02), demolizione e ricostruzione ponti (GV_03), rifacimento sezione alveo (GV_01)] consegue l'automatico declassamento da I4 a I3. Pertanto, si applicano le prescrizioni di FI4: la realizzazione degli interventi urbanistico-edilizi è subordinata all'esecuzione di interventi di messa in sicurezza, anche con sistemi di autosicurezza nei centri	



abitati rispetto al battente di allagamento determinato per Tr 200 anni (oltre al franco di 0,30 m), come risultante dagli studi idrogeologico idraulici allegati al Regolamento urbanistico, con le modalità dettate dalle Norme generali di fattibilità e precisate in fase di progetto unitario convenzionato (art. 70 delle Norme generali) e del progetto delle opere di urbanizzazione.

Come riferimento locale si stima un battente di circa 2,25 m e un volume di compensazione di circa 1.100 mc.

Fattibilità sismica

**FS2** Senza prescrizioni specifiche

---

### **Ulteriori obblighi**

Per le finalità indicate nel paragrafo 3.2.2, lettera h del Regolamento regionale 53/R/2011, l'intervento concorre alla realizzazione delle opere per la messa in sicurezza idraulica dell'area dell'Osmannoro indicate negli studi idrogeologico-idraulici allegati al Regolamento urbanistico, in proporzione all'entità delle trasformazioni. I relativi obblighi sono specificati con successivi atti.

### **Vincoli e condizioni ambientali**

Classe acustica V.

## AT 55c – VIA DEL CANTONE

### Trasformazioni ammesse

Nuova edificazione, funzionale al mantenimento e allo sviluppo dell'attività produttiva esistente, nel rispetto delle seguenti disposizioni.

---

<b>SUL massima</b>	10.600 mq, incrementabili fino a 12.600 mq, nell'ipotesi di realizzazione di una quota dell'edilizia produttiva con finalità di interesse generale prevista nell'ambito 55b pari a 700 mq
--------------------	---

---

### Utilizzazioni [ripartizione della SUL massima]

---

Attività produttive in senso stretto	100%
--------------------------------------	------

---

**Altezza massima:** 14 m;

**Rapporto di permeabilità:** non inferiore al 25%.

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

Mantenimento dell'area a verde privato/orti indicata nello schema delle trasformazioni.

Il permesso di costruire è subordinato all'assunzione dell'impegno:

- a mantenere la destinazione d'uso attuale per non meno di 20 anni;
- a realizzare opere di urbanizzazione primaria e secondaria ulteriori rispetto a quelle indicate nella scheda, da concordare con l'amministrazione comunale, aventi complessivamente valore non inferiore ai minimi stabiliti per legge.

### Spazi pubblici / Relazione con il sistema delle qualità

**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

---

Pericolosità	Geomorfologica <b>G2a</b>	Idraulica <b>I3</b>	Sismica <b>S2</b>
Fattibilità geomorfologica	<b>FG2</b>	Senza prescrizioni specifiche	
Fattibilità idraulica	<b>F14</b>	La realizzazione degli interventi urbanistico-edilizi è subordinata all'esecuzione di interventi di messa in sicurezza, anche con sistemi di autosicurezza nei centri abitati rispetto al battente di allagamento determinato per Tr 200 anni (oltre al franco di 0,30 m), come risultante dagli studi idrogeologico idraulici allegati al Regolamento urbanistico, con le modalità dettate dalle Norme generali di fattibilità e precisate in fase di progetto unitario convenzionato (art. 70 delle Norme generali) e del progetto delle opere di urbanizzazione. Come riferimento locale si stima un battente di circa 2,75 m e un volume di compensazione di circa 18.000 mc.	
Fattibilità sismica	<b>FS2</b>	Senza prescrizioni specifiche	

---

### Ulteriori obblighi

Per le finalità indicate nel paragrafo 3.2.2, lettera h del Regolamento regionale 53/R/2011, l'intervento concorre alla realizzazione delle opere per la messa in sicurezza idraulica dell'area dell'Osmannoro indicate negli studi idrogeologico-idraulici allegati al Regolamento urbanistico, in proporzione all'entità delle trasformazioni. I relativi obblighi sono specificati con successivi atti.

### Vincoli e condizioni ambientali

Classe acustica V.

Presenza o vicinanza con zone di protezione dei pozzi D.Lgs.152/2006.

STATO SOVRAPPOSTO

## [AT 55a - AT 55b – AT 55c] VIA MERCALLI - VIA CAVALIERI – VIA DEL CANTONE



### **Obiettivi delle trasformazioni**

Sviluppo produttivo dell'industria manifatturiera esistente. È prevista una forma di "premierità" urbanistica, legata alla realizzazione di spazi destinati all'insediamento di nuove attività produttive con finalità di interesse generale.

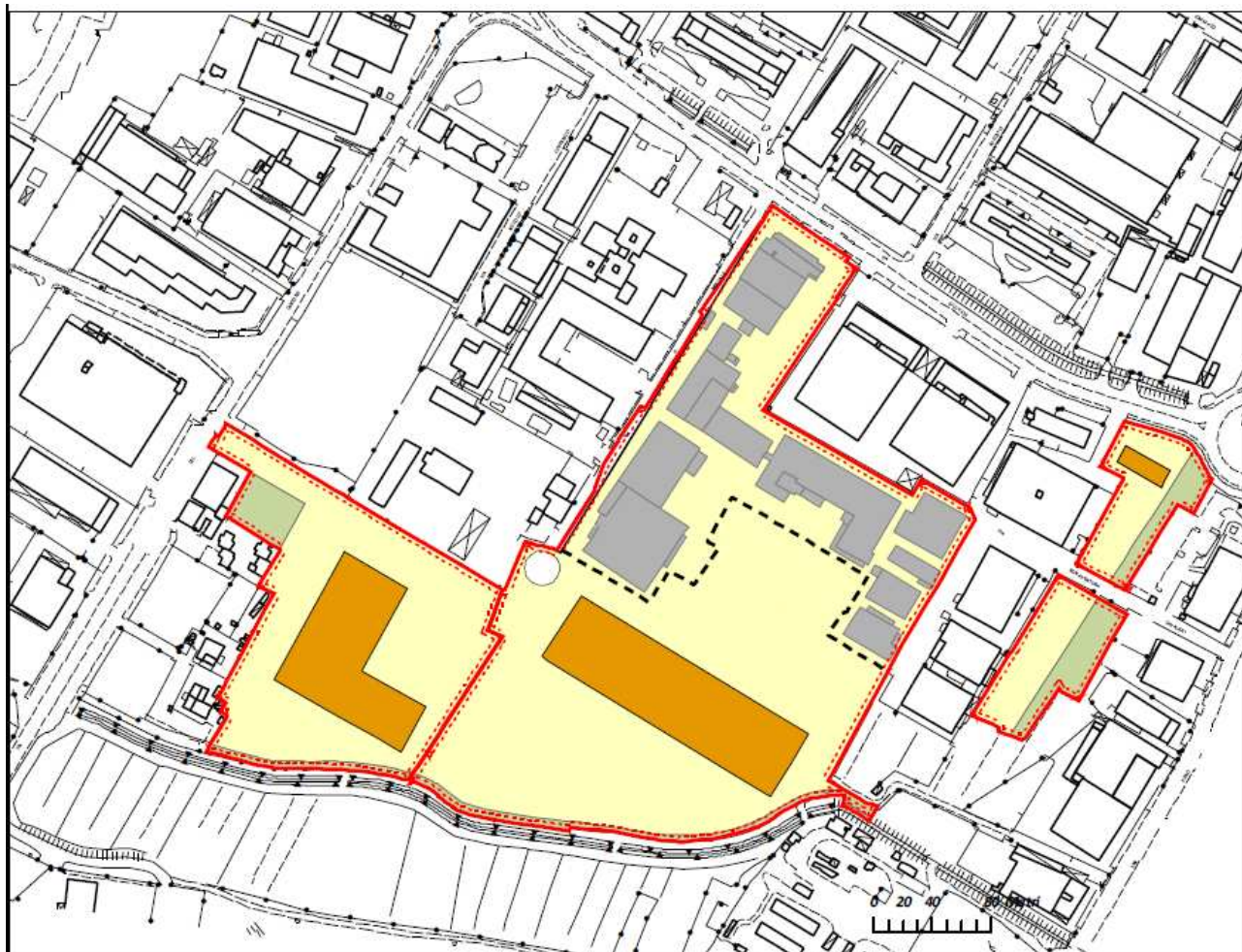
### Tipo di intervento e modalità di attuazione

**AT 55a** - Nuova edificazione mediante progetto unitario convenzionato (art. 70 delle Norme generali).

**AT 55b** - Nuova edificazione mediante progetto unitario convenzionato (art. 70 delle Norme generali). È ammesso presentare un progetto unitario convenzionato esteso agli ambiti 55a e 55b.

**AT 55c** - Nuova edificazione mediante progetto unitario convenzionato (art. 70 delle Norme generali). È ammesso presentare un progetto unitario convenzionato esteso agli ambiti 55c e 55b.

### Schema delle trasformazioni



Perimetro ambito	Verde privato pertinenziale	Viabilità privata	Alberature
Edificio da mantenere	Verde pubblico	Viabilità pubblica o di uso pubblico	<b>AC</b> Attrezzature di interesse comune
Area di ingombro dell'edificio di progetto	Attrezzature pubbliche e ERS	Parcheggio pubblico	<b>AS</b> Istruzione
Spazio scoperto privato pertinenziale	Piazza	Percorso ciclo-pedonale	<b>ERS</b> Edilizia Residenziale Sociale
		Limite area edificata/ inedificata	<b>V</b> Verde pubblico

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

## AT 55a – VIA MERCALLI – VIA CAVALIERI

### Trasformazioni ammesse

Mantenimento della SUL documentata degli edifici produttivi esistenti sull'area edificata, con possibilità di effettuare interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 21 – aree produttive delle Norme generali. In sede di PUC potrà essere prevista la demolizione degli edifici esistenti e il trasferimento all'interno dell'area ineditata dell'ambito 55a della relativa SUL documentata.

Demolizione del fabbricato esistente lungo via Cavalieri e dell'edificio esistente in prossimità del canale Nuovo Gavina, con possibilità di trasferimento della relativa volumetria all'interno dell'ambito AT55a delle relative SUL documentate in aggiunta alle quantità massime ammesse dalla presente scheda, e mantenimento a verde privato di una porzione dell'area non inferiore a quella indicata nello schema delle trasformazioni.

Demolizione dell'edificio esistente in prossimità del canale Nuovo Gavina, con recupero della SUL esistente nell'ambito degli interventi di addizione volumetria e nuova edificazione, disciplinati dai punti seguenti.

Nuova edificazione sull'area ineditata oggetto di trasformazione. Addizioni volumetriche e nuova edificazione, funzionali al mantenimento e allo sviluppo dell'attività produttiva esistente, nel rispetto delle seguenti disposizioni.

<b>SUL massima (*) (**)</b>	22.000 mq, incrementabili fino a 25.000 mq, nell'ipotesi di realizzazione di una quota dell'edilizia produttiva con finalità di interesse generale prevista nell'ambito 55b pari a 1.000 mq
-----------------------------	---

### Utilizzazioni [ripartizione della SUL massima]

Attività produttive in senso stretto	17.000 mq incrementabili a 20.000 mq
Attività produttive a carattere diffuso	5.000 mq
Attività di interesse collettivo (asilo)	Fino a 1000 mq

(\*) Non comprende la SUL destinata ad attività di interesse collettivo/asilo.

(\*\*) E' consentito, in aggiunta alle quantità sopra riportate, il trasferimento della SUL derivante dall'ambito 55b e di SUL derivante dall'ambito AT55c. in caso di impossibilità di realizzazione delle opere di regimazione idraulica ivi previste. E' consentito il trasferimento nell'ambito 55b di una quota di SUL dell'ambito 55a per una quantità massima non superiore alla SUL premiale conseguente alla realizzazione dell'edilizia produttiva con finalità di interesse generale.

**Altezza massima:** 14 m.

**Rapporto di permeabilità:** non inferiore al 25% dell'area ineditata oggetto di trasformazione.

**Spazi scoperti:** sistemazione degli spazi scoperti nel rispetto delle disposizioni dell'art. 21 – aree produttive delle Norme generali. Mantenimento a verde privato pertinenziale della porzione dell'area indicata nello schema delle trasformazioni quale fascia di rispetto del "corridoio infrastrutturale" e del tratto a sud dell'ambito di trasformazione.

Il permesso di costruire è subordinato all'assunzione dell'impegno:

– a mantenere la destinazione d'uso attuale per non meno di 20 anni;

– a realizzare opere di urbanizzazione primaria e secondaria ulteriori rispetto a quelle indicate nella scheda, da concordare con l'amministrazione comunale, aventi complessivamente valore non inferiore ai minimi stabiliti per legge. Nell'ipotesi di incremento a titolo di premialità della SUL massima da 22.000 mq a 25.000 mq, il rilascio del titolo edilizio relativo ai 3.000 mq SUL incrementati è subordinato all'avvenuto impegno in sede di stipula della convenzione a realizzare la corrispondente quota di edilizia produttiva con finalità di interesse generale ed a mantenere, limitatamente a tale quota, la relativa destinazione d'uso per non meno di 20 anni.

Cessione di porzione di via Mercalli come indicato nello schema delle trasformazioni.

Per mettere in comunicazione i terreni della scheda d'ambito posti in destra idraulica del canale Nuovo Gavina con quelli posti in sinistra idraulica del medesimo corso d'acqua, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di due manufatti di attraversamento (ponticelli), correttamente dimensionati dal punto di vista idraulico (vedi prescrizioni di fattibilità idraulica).

### Spazi pubblici / Relazione con il sistema delle qualità

Completamento delle vie Mercalli e Cavalieri, con i relativi spazi di sosta e di manovra, come indicato nello schema delle trasformazioni. La prosecuzione della viabilità oltre la rotatoria di via Mercalli è facoltativa e non comporta

variante al RU. La rappresentazione grafica dello *spazio di manovra* contenuta nello schema delle trasformazioni è da considerarsi indicativa e sarà definita in sede di PUC.

#### Spazi pubblici interni all'ambito

Parcheggi pubblici

1.100 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. **La verifica delle dotazioni di spazi pubblici ai sensi dell'art. 63 bis è effettuata con riferimento alla solo area ineditata oggetto di trasformazione.**

#### Pericolosità e fattibilità

Pericolosità	Geomorfologica <b>G2a</b>	Idraulica <b>I4</b>	Sismica <b>S2</b>
Fattibilità geomorfologica	<b>FG2</b>	Senza prescrizioni specifiche	
Fattibilità idraulica	<b>FI4*</b>	<p>Corrisponde a pericolosità I4 provvisoria: ad avvenuto collaudo delle opere di regimazione idraulica per il superamento di Tr 30 anni la pericolosità si riduce a I3.</p> <p><del>Il rilascio del titolo abilitativo relativo agli interventi urbanistico-edilizi della scheda è subordinato alla realizzazione e collaudo delle opere di regimazione idraulica, indicate negli studi idrogeologico-idraulici allegati al Regolamento urbanistico, finalizzate all'eliminazione dei fenomeni di esondazione/allagamento del canale Nuovo Gavina con Tr 30 anni che interessano potenzialmente l'ambito. Al positivo esito del collaudo di tali opere di regimazione [demolizione di un ponte senza ricostruzione (GV_02), demolizione e ricostruzione ponti (GV_03), rifacimento sezione alveo (GV_01)] consegue l'automatico declassamento da I4 a I3.</del></p> <p><del>Pertanto, si applicano le prescrizioni di FI4: la realizzazione degli interventi urbanistico-edilizi è subordinata all'esecuzione di interventi di messa in sicurezza, anche con sistemi di autosicurezza nei centri abitati rispetto al battente di allagamento determinato per Tr 200 anni (oltre al franco di 0,30 m), come risultante dagli studi idrogeologico-idraulici allegati al Regolamento urbanistico, con le modalità dettate dalle Norme generali di fattibilità e precisate in fase di progetto unitario convenzionato (art. 70 delle Norme generali) e del progetto delle opere di urbanizzazione.</del></p> <p><del>Come riferimento locale si stima un battente di circa 2,75 m e un volume di compensazione di circa 26.000 mc.</del></p> <p><b>Le opere idrauliche necessarie al superamento del rischio 30-ennale proveniente dal fosso Nuova Gavina sono individuate in GV_01, GV_02 e GV_03 e si articolano in complessive n. 7 opere identificate nell'elaborato grafico allegato alla presente scheda. Si tratta dell'elenco delle opere previste negli studi idrogeologico-idraulici allegati al Regolamento urbanistico al fine di superare il rischio idraulico commisurato ad eventi con Tr 30 anni.</b></p> <p><b>Le suddette opere idrauliche sono suddivise come segue:</b></p> <p><b>PRIMA FASE:</b> Interventi GV_03 consistenti: nella demolizione di tre ponticelli individuati nell'allegato grafico come opere n. 1, 2 e 3; e nel rivestimento in c.a. di un tratto di canale di sezione adeguata individuato nell'allegato grafico come opera n. 6 tratto A - C ed messa in sicurezza temporanea dell'area di cantiere con opere provvisorie, previo studio idraulico del proponente.</p> <p><b>SECONDA FASE:</b> Interventi GV_02 su proprietà private e demanio consistenti: nel rivestimento in c.a. del tratto di canale fra la proprietà</p>	

fino al manufatto scatolare di sottoattraversamento di via San Piero a Quaracchi individuato nell'elaborato grafico come opera n. 6, tratto B - C; nella demolizione e ricostruzione di ponte con adeguata sezione individuato nell'elaborato grafico come opera n. 4; e nella demolizione e ricostruzione con sezione adeguata del manufatto scatolare di sottoattraversamento di via San Piero a Quaracchi individuato nell'elaborato grafico come opera n. 5.

Intervento GV\_01 in Comune di Firenze su proprietà privata e demanio consistenti: nell'adeguamento del canale nel tratto fra il manufatto scatolare di sottoattraversamento di via San Piero a Quaracchi e il ponte della ferrovia con sezione adeguata, compreso adeguamento ponte di accesso a proprietà privata individuato nell'elaborato grafico come opera n. 7.

Eventuale ricostruzione di due manufatti di attraversamento del canale di cui al punto GV3

Il rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi urbanistico-edilizi della presente scheda è subordinato alla realizzazione delle opere di regimazione idraulica della PRIMA FASE e al rilascio della attestazione di corretta esecuzione delle stesse da parte del Consorzio di Bonifica.

Il rilascio del certificato di agibilità degli edifici oggetto degli interventi edilizi della presente scheda è subordinato alla realizzazione e collaudo delle opere di regimazione idraulica della PRIMA e SECONDA FASE.

Al positivo esito del collaudo di tutte le opere di regimazione sopra indicate consegue la fattibilità FI4 corrispondente alla pericolosità idraulica I3; si applicano le prescrizioni di FI4: la realizzazione degli interventi urbanistico-edilizi è subordinata all'esecuzione di interventi di messa in sicurezza, anche con sistemi di autosicurezza nei centri abitati rispetto al battente di allagamento determinato per Tr 200 anni (oltre al franco di 0,30 m), come risultante dagli studi idrogeologico idraulici allegati al Regolamento urbanistico, con le modalità dettate dalle Norme generali di fattibilità e precisate in fase di progetto unitario convenzionato (art. 70 delle Norme generali) e del progetto delle opere di urbanizzazione.

Per gli interventi edilizi suddetti come riferimento per l'adozione della quota di messa in sicurezza e conseguente calcolo dei volumi di compensazione, si farà riferimento ai livelli 200-ennali del PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno.

Fattibilità sismica

FS2 Senza prescrizioni specifiche

### Ulteriori obblighi

Per le finalità indicate nel paragrafo 3.2.2, lettera h del Regolamento regionale 53/R/2011, l'intervento concorre alla realizzazione delle opere per la messa in sicurezza idraulica dell'area dell'Osmannoro ~~indicate negli studi idrogeologico idraulici allegati al Regolamento urbanistico~~, in proporzione all'entità delle trasformazioni. ~~I relativi obblighi sono specificati con successivi atti.~~ E' ammessa la possibilità dei soggetti attuatori di provvedere direttamente, mediante specifici accordi con i soggetti coinvolti, alla realizzazione e al finanziamento delle opere necessarie per la messa in sicurezza idraulica dell'ambito. In particolare, le opere idrauliche sopra indicate della SECONDA FASE potranno essere realizzate anche a mezzo convenzione stipulata fra proponente, Comune di Sesto F.no, Comune di Firenze e Consorzio di Bonifica.

Gli oneri sostenuti dal privato derivanti dalla attuazione diretta delle opere idrauliche sopra indicate della PRIMA E SECONDA FASE saranno detratti da quelli dovuti in base alle Disposizioni attuative sulla monetizzazione.

Nel caso in cui l'importo delle opere che precostituisce condizione necessaria per l'attuazione dell'intervento risultasse superiore a quanto previsto nelle Disposizioni attuative, la parte eccedente è a carico dell'attuatore.



### **Vincoli e condizioni ambientali**

Classe acustica V.

Presenza o vicinanza con zone di protezione dei pozzi D.Lgs.152/2006.

[Reticolo idrografico ai sensi dell LR 79/2012](#)

## AT 55b – VIA CAVALIERI

### Trasformazioni ammesse

Nuova edificazione, nel rispetto delle seguenti disposizioni.

<b>SUL massima (*) (**)</b>	1.700 mq
-----------------------------	----------

#### Utilizzazioni [ripartizione della SUL massima]

Attività produttive in senso stretto Fino al 100%

Attività produttive diffuse Fino al 100%

(\*) ~~E' consentito il trasferimento della SUL nell'ambito 55a in caso di impossibilità di realizzazione delle opere di regimazione idraulica previste per la fattibilità idraulica e di seguito indicate.~~ **E' consentito il trasferimento della SUL per l'edilizia produttiva con finalità di interesse generale nell'ambito 55a e/o nell'ambito 55c**

(\*\*) **E' consentito il trasferimento nell'ambito 55b di una quota di SUL prevista nell'ambito 55a e/o nell'ambito 55c per una quantità massima non superiore alle SUL premiale conseguente alla realizzazione dell'edilizia produttiva con finalità di interesse generale.**

**Altezza massima:** 14 m.

**Rapporto di permeabilità:** non inferiore al 25%.

**Parcheggi:** ~~obbligo di reperimento integrale, all'interno del lotto, di spazi destinati a parcheggio nella misura indicata nella tabella contenuta all'art. 76 delle Norme generali.~~

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

**Mantenimento a verde privato pertinenziale della porzione dell'area indicata nello schema delle trasformazioni- quale fascia di rispetto del "corridoio infrastrutturale".**

**Accessi carrabili:** Divieto di realizzazione di nuovi accessi carrabili lungo via Lucchese.

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di spazi per l'insediamento di nuove attività produttive con finalità di interesse generale, salvaguardia della coesione sociale e riduzione del disagio determinato dalla mancanza di opportunità di lavoro – in particolare per le giovani generazioni. A tale scopo, mediante convenzione o accordo procedimentale, gli aventi titolo ad effettuare le trasformazioni urbanistiche si impegnano a concordare con l'amministrazione comunale:

- le tipologie di impresa di cui si vuole agevolare l'insediamento, anche mediante bando o avviso pubblico;
- le modalità di locazione degli spazi e la relativa determinazione del canone o i prezzi massimi di vendita.
- **il mantenimento della destinazione d'uso per non meno di 20 anni.**

### Spazi pubblici / ~~Relazione con il sistema delle qualità~~

~~Realizzazione e cessione di un edificio da adibire ad attrezzature di interesse comune per una SUL non inferiore a 700 mq, comprensivo dei relativi spazi di pertinenza e di sosta.~~

**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

Pericolosità	Geomorfologica <b>G2a</b>	Idraulica <b>I4</b>	Sismica <b>S2</b>
Fattibilità geomorfologica			<b>FG2</b> Senza prescrizioni specifiche
Fattibilità idraulica	<b>FI4*</b>	Corrisponde a pericolosità I4 provvisoria: ad avvenuto collaudo delle opere di regimazione idraulica per il superamento di Tr 30 anni la pericolosità si riduce a I3. Il rilascio del titolo abilitativo relativo agli interventi urbanistico-edilizi della scheda è subordinato alla realizzazione e collaudo delle opere di regimazione idraulica, <del>indicate negli studi idrogeologico idraulici allegati al Regolamento urbanistico,</del> finalizzate all'eliminazione dei fenomeni di	

~~esondazione/allagamento del canale Nuovo Gavina con Tr 30 anni che interessano potenzialmente l'ambito. Al positivo esito del collaudo di tali opere di regimazione [demolizione di un ponte senza ricostruzione (GV\_02), demolizione e ricostruzione ponti (GV\_03), rifacimento sezione alveo (GV\_01)] consegue l'automatico declassamento da I4 a I3 del canale Osmannoro con Tr 30 anni che interessano potenzialmente l'ambito.~~

Per la scheda AT 55B, le opere idrauliche necessarie al superamento del rischio trentennale proveniente dal canale Osmannoro indicate negli studi idrogeologico-idraulici allegati al Regolamento urbanistico, sono le seguenti:

OS 01: Riprofilatura sezione d'alveo del tratto di canale Osmannoro non intubato;

OS 02: Demolizione di n. 2 ponticelli sul canale utilizzati attualmente come accessi ad aree private e loro ricostruzione.

Al positivo esito del collaudo di tali opere di regimazione [previste negli studi idrologici-idraulici ed identificate con OS 01 e OS 02] ovvero di altre opere idrauliche indicate dagli enti competenti come necessarie al superamento del rischio trentennale proveniente dal canale Osmannoro, consegue la fattibilità FI4 corrispondente alla pericolosità idraulica I3;. Pertanto, si applicano le prescrizioni di FI4: la realizzazione degli interventi edilizi è subordinata all'esecuzione di interventi di messa in sicurezza, anche con sistemi di autosicurezza nei centri abitati rispetto al battente di allagamento determinato per Tr 200 anni (oltre al franco di 0,30 m), come risultante dagli studi idrogeologico idraulici allegati al Regolamento urbanistico, con le modalità dettate dalle Norme generali di fattibilità e precisate in fase di progetto unitario convenzionato (art. 70 delle Norme generali) e del progetto delle opere di urbanizzazione.

Per gli interventi edilizi suddetti come riferimento per l'adozione della quota di messa in sicurezza e conseguente calcolo dei volumi di compensazione, si farà riferimento ai livelli 200-ennali del PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno.

Fattibilità sismica

**FS2** Senza prescrizioni specifiche

---

### **Ulteriori obblighi**

Per le finalità indicate nel paragrafo 3.2.2, lettera h del Regolamento regionale 53/R/2011, l'intervento concorre alla realizzazione delle opere per la messa in sicurezza idraulica dell'area dell'Osmannoro ~~indicate negli studi idrogeologico-idraulici allegati al Regolamento urbanistico~~, in proporzione all'entità delle trasformazioni. I relativi obblighi sono specificati con successivi atti. ~~E' ammessa la possibilità dei soggetti attuatori di provvedere direttamente, mediante specifici accordi con i soggetti coinvolti, alla realizzazione e al finanziamento delle opere necessarie per la messa in sicurezza idraulica dell'ambito. Gli oneri sostenuti dal privato derivanti dalla attuazione diretta degli interventi di messa in sicurezza idraulica saranno detratti da quelli dovuti in base alle Disposizioni attuative sulla monetizzazione.~~

~~Nel caso in cui l'importo delle opere che precostituisce condizione necessaria per l'attuazione dell'intervento risultasse superiore a quanto previsto nelle Disposizioni attuative, la parte eccedente è a carico dell'attuatore.~~

### **Vincoli e condizioni ambientali**

Classe acustica V.

## AT 55c – VIA DEL CANTONE

### Trasformazioni ammesse

Nuova edificazione, funzionale al mantenimento e allo sviluppo dell'attività produttiva esistente, nel rispetto delle seguenti disposizioni.

<b>SUL massima (*)</b>	10.600 mq, incrementabili fino a 12.600 mq, nell'ipotesi di realizzazione di una quota dell'edilizia produttiva con finalità di interesse generale prevista nell'ambito 55b pari a 700 mq
------------------------	---

### Utilizzazioni [ripartizione della SUL massima]

Attività produttive in senso stretto	100%
--------------------------------------	------

(\*) E' consentito, in aggiunta alle quantità sopra riportate, il trasferimento di SUL derivante dall'ambito 55b e di SUL derivante dall'AT55a. E' consentito il trasferimento nell'ambito 55b di una quota di SUL dell'ambito 55c per una quantità massima non superiore alle SUL premiale conseguente alla realizzazione dell'edilizia produttiva con finalità di interesse generale.

**Altezza massima:** 14 m;

**Rapporto di permeabilità:** non inferiore al 25%.

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

Mantenimento dell'area a verde privato/~~orti~~ **pertinenziale** indicata nello schema delle trasformazioni.

Il permesso di costruire è subordinato all'assunzione dell'impegno:

– a mantenere la destinazione d'uso attuale per non meno di 20 anni;

– a realizzare opere di urbanizzazione primaria e secondaria ulteriori rispetto a quelle indicate nella scheda, da concordare con l'amministrazione comunale, aventi complessivamente valore non inferiore ai minimi stabiliti per legge.

Nell'ipotesi di incremento, a titolo di premialità, della SUL massima da 10.600 mq a 12.600 mq, il rilascio del titolo edilizio relativo ai 2.000 mq SUL incrementati è subordinato all'avvenuto impegno in sede di stipula della convenzione a realizzare la corrispondente quota di edilizia produttiva con finalità di interesse generale ed a mantenere, limitatamente a tale quota, la relativa destinazione d'uso per non meno di 20 anni.

Per mettere in comunicazione i terreni della scheda d'ambito posti in destra idraulica del canale Nuovo Gavina con quelli posti in sinistra idraulica del medesimo corso d'acqua, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di 1 manufatto di attraversamento (ponticello), correttamente dimensionato dal punto di vista idraulico e previo rilascio dei relativi titoli autorizzativi.

### Spazi pubblici / Relazione con il sistema delle qualità

**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

Pericolosità	Geomorfologica <b>G2a</b>	Idraulica <b>I3</b>	Sismica <b>S2</b>
Fattibilità geomorfologica	<b>FG2</b>	Senza prescrizioni specifiche	
Fattibilità idraulica	<b>FI4</b>	La realizzazione degli interventi urbanistico-edilizi è subordinata all'esecuzione di interventi di messa in sicurezza, anche con sistemi di autosicurezza nei centri abitati rispetto al battente di allagamento determinato per Tr 200 anni (oltre al franco di 0,30 m), come risultante dagli studi idrogeologico idraulici allegati al Regolamento urbanistico, con le modalità dettate dalle Norme generali di fattibilità e precisate in fase di progetto unitario convenzionato (art. 70 delle Norme generali) e del progetto delle opere di urbanizzazione. <del>Come riferimento locale si stima un battente di circa 2,75 m e un</del>	

~~volume di compensazione di circa 18.000 mc.~~

Per gli interventi edilizi suddetti come riferimento per l'adozione della quota di messa in sicurezza e conseguente calcolo dei volumi di compensazione, si farà riferimento ai livelli 200-ennali del PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno.

Fattibilità sismica

**FS2** Senza prescrizioni specifiche

---

### **Ulteriori obblighi**

Per le finalità indicate nel paragrafo 3.2.2, lettera h del Regolamento regionale 53/R/2011, l'intervento concorre alla realizzazione delle opere per la messa in sicurezza idraulica dell'area dell'Osmannoro ~~indicate negli studi idrogeologico-idraulici allegati al Regolamento urbanistico~~, in proporzione all'entità delle trasformazioni. I relativi obblighi sono specificati con successivi atti.

### **Vincoli e condizioni ambientali**

Classe acustica V.

Presenza o vicinanza con zone di protezione dei pozzi D.Lgs.152/2006

Reticolo idrografico ai sensi dell'LR 79/2012

STATO VARIATO

## [AT 55a - AT 55b – AT 55c] VIA MERCALLI - VIA CAVALIERI – VIA DEL CANTONE



### **Obiettivi delle trasformazioni**

Sviluppo produttivo dell'industria manifatturiera esistente. È prevista una forma di “premierità” urbanistica, legata alla realizzazione di spazi destinati all'insediamento di nuove attività produttive con finalità di interesse generale.

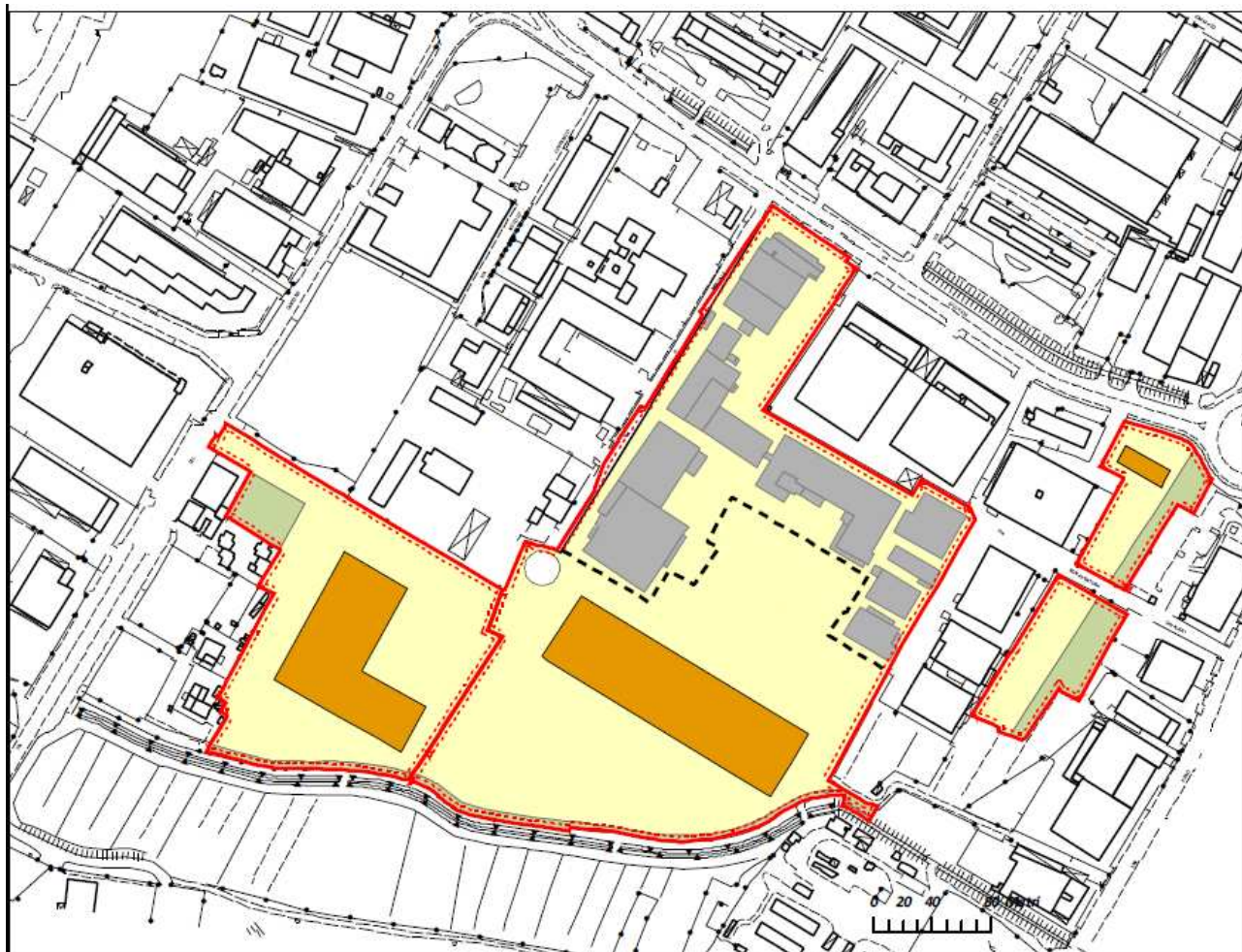
### Tipo di intervento e modalità di attuazione

**AT 55a** - Nuova edificazione mediante progetto unitario convenzionato (art. 70 delle Norme generali).

**AT 55b** - Nuova edificazione mediante progetto unitario convenzionato (art. 70 delle Norme generali). È ammesso presentare un progetto unitario convenzionato esteso agli ambiti 55a e 55b.

**AT 55c** - Nuova edificazione mediante progetto unitario convenzionato (art. 70 delle Norme generali). È ammesso presentare un progetto unitario convenzionato esteso agli ambiti 55c e 55b.

### Schema delle trasformazioni



Perimetro ambito	Verde privato pertinenziale	Viabilità privata	Alberature
Edificio da mantenere	Verde pubblico	Viabilità pubblica o di uso pubblico	<b>AC</b> Attrezzature di interesse comune
Area di ingombro dell'edificio di progetto	Attrezzature pubbliche e ERS	Parcheggio pubblico	<b>AS</b> Istruzione
Spazio scoperto privato pertinenziale	Piazza	Percorso ciclo-pedonale	<b>ERS</b> Edilizia Residenziale Sociale
		Limite area edificata/ inedificata	<b>V</b> Verde pubblico

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



## AT 55a – VIA MERCALLI – VIA CAVALIERI

---

### Trasformazioni ammesse

Mantenimento della SUL documentata degli edifici produttivi esistenti sull'area edificata, con possibilità di effettuare interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia. In sede di PUC potrà essere prevista la demolizione degli edifici esistenti e il trasferimento all'interno dell'area ineditata dell'ambito 55a della relativa SUL documentata.

Demolizione del fabbricato esistente lungo via Cavalieri e dell'edificio esistente in prossimità del canale Nuovo Gavina, con possibilità di trasferimento all'interno dell'ambito AT55a delle relative SUL documentate in aggiunta alle quantità massime ammesse dalla presente scheda.

Nuova edificazione sull'area ineditata oggetto di trasformazione, funzionali al mantenimento e allo sviluppo dell'attività produttiva esistente, nel rispetto delle seguenti disposizioni.

<b>SUL massima (*) (**)</b>	22.000 mq, incrementabili fino a 25.000 mq, nell'ipotesi di realizzazione di una quota dell'edilizia produttiva con finalità di interesse generale prevista nell'ambito 55b pari a 1.000 mq
-----------------------------	---

---

### Utilizzazioni [ripartizione della SUL massima]

Attività produttive in senso stretto	17.000 mq incrementabili a 20.000 mq
Attività produttive a carattere diffuso	5.000 mq
Attività di interesse collettivo (asilo)	Fino a 1000 mq

---

(\*) Non comprende la SUL destinata ad attività di interesse collettivo/asilo.

(\*\*) E' consentito, in aggiunta alle quantità sopra riportate, il trasferimento della SUL derivante dall'ambito 55b e di SUL derivante dall'ambito AT55c. E' consentito il trasferimento nell'ambito 55b di una quota di SUL dell'ambito 55a per una quantità massima non superiore alla SUL premiale conseguente alla realizzazione dell'edilizia produttiva con finalità di interesse generale.

**Altezza massima:** 14 m.

**Rapporto di permeabilità:** non inferiore al 25% dell'area ineditata oggetto di trasformazione.

**Spazi scoperti:** sistemazione degli spazi scoperti nel rispetto delle disposizioni dell'art. 21 – aree produttive delle Norme generali. Mantenimento a verde privato pertinenziale della porzione dell'area indicata nello schema delle trasformazioni quale fascia di rispetto del "corridoio infrastrutturale" e del tratto a sud dell'ambito di trasformazione.

Nell'ipotesi di incremento a titolo di premialità della SUL massima da 22.000 mq a 25.000 mq, il rilascio del titolo edilizio relativo ai 3.000 mq SUL incrementati è subordinato all'avvenuto impegno in sede di stipula della convenzione a realizzare la corrispondente quota di edilizia produttiva con finalità di interesse generale ed a mantenere, limitatamente a tale quota, la relativa destinazione d'uso per non meno di 20 anni.

Cessione di porzione di via Mercalli come indicato nello schema delle trasformazioni.

Per mettere in comunicazione i terreni della scheda d'ambito posti in destra idraulica del canale Nuovo Gavina con quelli posti in sinistra idraulica del medesimo corso d'acqua, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di due manufatti di attraversamento (ponticelli), correttamente dimensionati dal punto di vista idraulico (vedi prescrizioni di fattibilità idraulica).

### Spazi pubblici / Relazione con il sistema delle qualità

Completamento delle vie Mercalli come indicato nello schema delle trasformazioni. La rappresentazione grafica dello spazio di manovra contenuta nello schema delle trasformazioni è da considerarsi indicativa e sarà definita in sede di PUC.

**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. La verifica delle dotazioni di spazi pubblici ai sensi dell'art. 63 bis è effettuata con riferimento alla solo area ineditata oggetto di trasformazione.

## Pericolosità e fattibilità

Pericolosità	Geomorfologica <b>G2a</b>	Idraulica <b>I4</b>	Sismica <b>S2</b>
--------------	------------------------------	------------------------	----------------------

Fattibilità geomorfologica  
Fattibilità idraulica

**FG2** Senza prescrizioni specifiche  
**FI4\*** Corrisponde a pericolosità I4 provvisoria: ad avvenuto collaudo delle opere di regimazione idraulica per il superamento di Tr 30 anni la pericolosità si riduce a I3.  
Le opere idrauliche necessarie al superamento del rischio 30-ennale proveniente dal fosso Nuova Gavina sono individuate in GV\_01, GV\_02 e GV\_03 e si articolano in complessive n. 7 opere identificate nell'elaborato grafico allegato alla presente scheda. Si tratta dell'elenco delle opere previste negli studi idrogeologico-idraulici allegati al Regolamento urbanistico al fine di superare il rischio idraulico commisurato ad eventi con Tr 30 anni.

Le suddette opere idrauliche sono suddivise come segue:

PRIMA FASE: Interventi GV\_03 consistenti: nella demolizione di tre ponticelli individuati nell'allegato grafico come opere n. 1, 2 e 3; e nel rivestimento in c.a. di un tratto di canale di sezione adeguata individuato nell'allegato grafico come opera n. 6 tratto A - C ed messa in sicurezza temporanea dell'area di cantiere con opere provvisionali, previo studio idraulico del proponente.

SECONDA FASE: Interventi GV\_02 su proprietà private e demanio consistenti: nel rivestimento in c.a. del tratto di canale fra la proprietà fino al manufatto scatolare di sottoattraversamento di via San Piero a Quaracchi individuato nell'elaborato grafico come opera n. 6, tratto B - C; nella demolizione e ricostruzione di ponte con adeguata sezione individuato nell'elaborato grafico come opera n. 4; e nella demolizione e ricostruzione con sezione adeguata del manufatto scatolare di sottoattraversamento di via San Piero a Quaracchi individuato nell'elaborato grafico come opera n. 5.

Intervento GV\_01 in Comune di Firenze su proprietà privata e demanio consistenti: nell'adeguamento del canale nel tratto fra il manufatto scatolare di sottoattraversamento di via San Piero a Quaracchi e il ponte della ferrovia con sezione adeguata, compreso adeguamento ponte di accesso a proprietà privata individuato nell'elaborato grafico come opera n. 7.

Eventuale ricostruzione di due manufatti di attraversamento del canale di cui al punto GV3

Il rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi urbanistico-edilizi della presente scheda è subordinato alla realizzazione delle opere di regimazione idraulica della PRIMA FASE e al rilascio della attestazione di corretta esecuzione delle stesse da parte del Consorzio di Bonifica.

Il rilascio del certificato di agibilità degli edifici oggetto degli interventi edilizi della presente scheda è subordinato alla realizzazione e collaudo delle opere di regimazione idraulica della PRIMA e SECONDA FASE.

Al positivo esito del collaudo di tutte le opere di regimazione sopra indicate consegue la fattibilità FI4 corrispondente alla pericolosità idraulica I3; si applicano le prescrizioni di FI4: la realizzazione degli interventi urbanistico-edilizi è subordinata all'esecuzione di interventi di messa in sicurezza, anche con sistemi di autosicurezza nei centri abitati rispetto al battente di allagamento determinato per Tr 200 anni (oltre al franco di 0,30 m), come

risultante dagli studi idrogeologico idraulici allegati al Regolamento urbanistico, con le modalità dettate dalle Norme generali di fattibilità e precisate in fase di progetto unitario convenzionato (art. 70 delle Norme generali) e del progetto delle opere di urbanizzazione.

Per gli interventi edilizi suddetti come riferimento per l'adozione della quota di messa in sicurezza e conseguente calcolo dei volumi di compensazione, si farà riferimento ai livelli 200-ennali del PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno.

Fattibilità sismica

**FS2** Senza prescrizioni specifiche

---

### **Ulteriori obblighi**

Per le finalità indicate nel paragrafo 3.2.2, lettera h del Regolamento regionale 53/R/2011, l'intervento concorre alla realizzazione delle opere per la messa in sicurezza idraulica dell'area dell'Osmannoro in proporzione all'entità delle trasformazioni. E' ammessa la possibilità dei soggetti attuatori di provvedere direttamente, mediante specifici accordi con i soggetti coinvolti, alla realizzazione e al finanziamento delle opere necessarie per la messa in sicurezza idraulica dell'ambito. In particolare, le opere idrauliche sopra indicate della SECONDA FASE potranno essere realizzate anche a mezzo convenzione stipulata fra proponente, Comune di Sesto F.no, Comune di Firenze e Consorzio di Bonifica.

Gli oneri sostenuti dal privato derivanti dalla attuazione diretta delle opere idrauliche sopra indicate della PRIMA E SECONDA FASE saranno detratti da quelli dovuti in base alle Disposizioni attuative sulla monetizzazione.

Nel caso in cui l'importo delle opere che precostituisce condizione necessaria per l'attuazione dell'intervento risultasse superiore a quanto previsto nelle Disposizioni attuative, la parte eccedente è a carico dell'attuatore.

### **Vincoli e condizioni ambientali**

Classe acustica V.

Presenza o vicinanza con zone di protezione dei pozzi D.Lgs.152/2006.

Reticolo idrografico ai sensi dell LR 79/2012

## AT 55b – VIA CAVALIERI

### Trasformazioni ammesse

Nuova edificazione, nel rispetto delle seguenti disposizioni.

<b>SUL massima (*) (**)</b>	1.700 mq
<b>Utilizzazioni [ripartizione della SUL massima]</b>	
Attività produttive in senso stretto	Fino al 100%
Attività produttive diffuse	Fino al 100%
(*) E' consentito il trasferimento della SUL per l'edilizia produttiva con finalità di interesse generale nell'ambito 55a e/o nell'ambito 55c	
(**) E' consentito il trasferimento nell'ambito 55b di una quota di SUL prevista nell'ambito 55a e/o nell'ambito 55c per una quantità massima non superiore alle SUL premiale conseguente alla realizzazione dell'edilizia produttiva con finalità di interesse generale.	

**Altezza massima:** 14 m.

**Rapporto di permeabilità:** non inferiore al 25%.

**Spazi scoperti:** sistemazione nel rispetto delle disposizioni dell'art. 21 – aree produttive delle Norme generali. Mantenimento a verde privato pertinenziale della porzione dell'area indicata nello schema delle trasformazioni-qualcuna fascia di rispetto del "corridoio infrastrutturale".

**Accessi carrabili:** Divieto di realizzazione di nuovi accessi carrabili lungo via Lucchese.

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di spazi per l'insediamento di nuove attività produttive con finalità di interesse generale, salvaguardia della coesione sociale e riduzione del disagio determinato dalla mancanza di opportunità di lavoro – in particolare per le giovani generazioni. A tale scopo, mediante convenzione o accordo procedimentale, gli aventi titolo ad effettuare le trasformazioni urbanistiche si impegnano a concordare con l'amministrazione comunale:

- le tipologie di impresa di cui si vuole agevolare l'insediamento, anche mediante bando o avviso pubblico;
- le modalità di locazione degli spazi e la relativa determinazione del canone o i prezzi massimi di vendita.
- il mantenimento della destinazione d'uso per non meno di 20 anni.

**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

Pericolosità	Geomorfologica <b>G2a</b>	Idraulica <b>I4</b>	Sismica <b>S2</b>	
Fattibilità geomorfologica			<b>FG2</b> Senza prescrizioni specifiche	
Fattibilità idraulica	<b>FI4*</b>	Corrisponde a pericolosità I4 provvisoria: ad avvenuto collaudo delle opere di regimazione idraulica per il superamento di Tr 30 anni la pericolosità si riduce a I3. Il rilascio del titolo abilitativo relativo agli interventi urbanistico-edilizi della scheda è subordinato alla realizzazione e collaudo delle opere di regimazione idraulica, finalizzate all'eliminazione dei fenomeni di esondazione/allagamento—del canale Osmannoro con Tr 30 anni che interessano potenzialmente l'ambito.  Per la scheda AT 55B, le opere idrauliche necessarie al superamento del rischio trentennale proveniente dal canale Osmannoro indicate negli studi idrogeologico-idraulici allegati al Regolamento urbanistico, sono le seguenti: OS 01: Riprofilatura sezione d'alveo del tratto di canale		

Osmannoro non intubato;  
OS 02: Demolizione di n. 2 ponticelli sul canale utilizzati attualmente come accessi ad aree private e loro ricostruzione.

Al positivo esito del collaudo di tali opere di regimazione [previste negli studi idrologici-idraulici ed identificate con OS 01 e OS 02] ovvero di altre opere idrauliche indicate dagli enti competenti come necessarie al superamento del rischio trentennale proveniente dal canale Osmannoro, consegue la fattibilità FI4 corrispondente alla pericolosità idraulica I3;. Pertanto, si applicano le prescrizioni di FI4: la realizzazione degli interventi edilizi è subordinata all'esecuzione di interventi di messa in sicurezza, anche con sistemi di autosicurezza nei centri abitati rispetto al battente di allagamento determinato per Tr 200 anni (oltre al franco di 0,30 m), come risultante dagli studi idrogeologico idraulici allegati al Regolamento urbanistico, con le modalità dettate dalle Norme generali di fattibilità e precisate in fase di progetto unitario convenzionato (art. 70 delle Norme generali) e del progetto delle opere di urbanizzazione.

Per gli interventi edilizi suddetti come riferimento per l'adozione della quota di messa in sicurezza e conseguente calcolo dei volumi di compensazione, si farà riferimento ai livelli 200-ennali del PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno.

Fattibilità sismica

**FS2** Senza prescrizioni specifiche

---

#### **Ulteriori obblighi**

Per le finalità indicate nel paragrafo 3.2.2, lettera h del Regolamento regionale 53/R/2011, l'intervento concorre alla realizzazione delle opere per la messa in sicurezza idraulica dell'area dell'Osmannoro, in proporzione all'entità delle trasformazioni. I relativi obblighi sono specificati con successivi atti. E' ammessa la possibilità dei soggetti attuatori di provvedere direttamente, mediante specifici accordi con i soggetti coinvolti, alla realizzazione e al finanziamento delle opere necessarie per la messa in sicurezza idraulica dell'ambito. Gli oneri sostenuti dal privato derivanti dalla attuazione diretta degli interventi di messa in sicurezza idraulica saranno detratti da quelli dovuti in base alle Disposizioni attuative sulla monetizzazione.

Nel caso in cui l'importo delle opere che precostituisce condizione necessaria per l'attuazione dell'intervento risultasse superiore a quanto previsto nelle Disposizioni attuative, la parte eccedente è a carico dell'attuatore.

#### **Vincoli e condizioni ambientali**

Classe acustica V.

## AT 55c – VIA DEL CANTONE

### Trasformazioni ammesse

Nuova edificazione, funzionale al mantenimento e allo sviluppo dell'attività produttiva esistente, nel rispetto delle seguenti disposizioni.

<b>SUL massima (*)</b>	10.600 mq, incrementabili fino a 12.600 mq, nell'ipotesi di realizzazione di una quota dell'edilizia produttiva con finalità di interesse generale prevista nell'ambito 55b pari a 700 mq
------------------------	---

### Utilizzazioni [ripartizione della SUL massima]

Attività produttive in senso stretto	100%
--------------------------------------	------

(\*) E' consentito, in aggiunta alle quantità sopra riportate, il trasferimento di SUL derivante dall'ambito 55b e di SUL derivante dall'AT55a. E' consentito il trasferimento nell'ambito 55b di una quota di SUL dell'ambito 55c per una quantità massima non superiore alle SUL premiale conseguente alla realizzazione dell'edilizia produttiva con finalità di interesse generale.

**Altezza massima:** 14 m;

**Rapporto di permeabilità:** non inferiore al 25%.

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

Mantenimento dell'area a verde privato pertinenziale indicata nello schema delle trasformazioni.

Nell'ipotesi di incremento, a titolo di premialità, della SUL massima da 10.600 mq a 12.600 mq, il rilascio del titolo edilizio relativo ai 2.000 mq SUL incrementati è subordinato all'avvenuto impegno in sede di stipula della convenzione a realizzare la corrispondente quota di edilizia produttiva con finalità di interesse generale ed a mantenere, limitatamente a tale quota, la relativa destinazione d'uso per non meno di 20 anni.

Per mettere in comunicazione i terreni della scheda d'ambito posti in destra idraulica del canale Nuovo Gavina con quelli posti in sinistra idraulica del medesimo corso d'acqua, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di 1 manufatto di attraversamento (ponticello), correttamente dimensionato dal punto di vista idraulico e previo rilascio dei relativi titoli autorizzativi.

### Spazi pubblici / Relazione con il sistema delle qualità

**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

Pericolosità	Geomorfologica <b>G2a</b>	Idraulica <b>I3</b>	Sismica <b>S2</b>
Fattibilità geomorfologica	<b>FG2</b>	Senza prescrizioni specifiche	
Fattibilità idraulica	<b>FI4</b>	La realizzazione degli interventi urbanistico-edilizi è subordinata all'esecuzione di interventi di messa in sicurezza, anche con sistemi di autosicurezza nei centri abitati rispetto al battente di allagamento determinato per Tr 200 anni (oltre al franco di 0,30 m), come risultante dagli studi idrogeologico idraulici allegati al Regolamento urbanistico, con le modalità dettate dalle Norme generali di fattibilità e precisate in fase di progetto unitario convenzionato (art. 70 delle Norme generali) e del progetto delle opere di urbanizzazione. Per gli interventi edilizi suddetti come riferimento per l'adozione della quota di messa in sicurezza e conseguente calcolo dei volumi di compensazione, si farà riferimento ai livelli 200-ennali del PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno.	
Fattibilità sismica	<b>FS2</b>	Senza prescrizioni specifiche	

**Ulteriori obblighi**

Per le finalità indicate nel paragrafo 3.2.2, lettera h del Regolamento regionale 53/R/2011, l'intervento concorre alla realizzazione delle opere per la messa in sicurezza idraulica dell'area dell'Osmannoro, in proporzione all'entità delle trasformazioni. I relativi obblighi sono specificati con successivi atti.

**Vincoli e condizioni ambientali**

Classe acustica V.

Presenza o vicinanza con zone di protezione dei pozzi D.Lgs.152/2006

Reticolo idrografico ai sensi dell LR 79/2012