



**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

### Relazione generale

**Novembre 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, Maria Maselli

*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 Borchetti

*Componente aria:* Carlo Grassi

*Aspetti paesaggistici:* Luca Ghezzi



## Premessa

---

La presente relazione ha per oggetto la variante al Secondo Regolamento Urbanistico, ed in particolare la scheda "Ginori", elaborata in base alla proposta presentata con prot. 85341 del 19.12.2018 da Unicoop Firenze s.c. quale proprietario e soggetto proponente della trasformazione dell'area prospiciente lo stabilimento Richard Ginori di Sesto Fiorentino.

L'area è stata oggetto di un Protocollo d'intesa sottoscritto il 15.12.2017 tra il Ministero dello Sviluppo Economico, la Regione Toscana, il Comune di Sesto Fiorentino, Richard Ginori s.r.l. e Ginori Real Estate S.p.A., finalizzato a garantire la permanenza dell'Azienda a Sesto Fiorentino, quale preconditione alla sua continuità produttiva e occupazionale, nonché ad ogni trasformazione urbanistica.

Successivamente, il 21.12.2017, con deliberazione n. 163, il Consiglio Comunale ha approvato gli indirizzi per l'applicazione del Protocollo d'intesa e, in particolare, ha dato atto che la sottoscrizione del Protocollo rendeva possibile l'avvio del percorso amministrativo pubblico finalizzato a giungere alle modifiche degli strumenti urbanistici comunali, relativamente alle aree già individuate all'art. 47 dello Statuto del Piano Strutturale del 2004, non interessate dall'insediamento produttivo, assicurando le condizioni per il mantenimento della funzione produttiva dell'attuale stabilimento, nel rispetto del contesto urbano preesistente e dell'interesse pubblico generale.

Il Consiglio ha dato atto che le modifiche agli strumenti urbanistici devono essere formalizzate tramite una proposta di variante ai sensi della L.R. n. 65/2014, e quindi ha dato indirizzo alla Giunta Comunale affinché, a fronte della formalizzazione della proposta di variante, fossero attivati gli Uffici comunali al fine di avviare il percorso amministrativo.

I liquidatori di Ginori Real Estate, in data 11.01.2018, in coerenza con quanto previsto nel Protocollo d'intesa di cui sopra, hanno quindi depositato un'istanza di pianificazione.

A seguito della sottoscrizione del Protocollo, Unicoop Firenze s.c. ha formalizzato una proposta d'acquisto relativa ai terreni di proprietà della Società in liquidazione, condizionata tra l'altro all'avvio di un procedimento finalizzato all'introduzione nel Regolamento Urbanistico delle previsioni già contenute nel Piano Strutturale del 2004, tramite l'approvazione di una variante urbanistica. La proposta è stata quindi perfezionata con l'acquisto delle aree da parte di Unicoop in data 01.08.2018.

In seguito all'acquisizione dei terreni da parte di Unicoop Firenze s.c., su richiesta del Comune (prot. n. 79162 del 27.11.2018), in data 19.12.2018 con protocollo n. 85341 la stessa Unicoop ha confermato l'avvenuto subentro e rinnovato l'istanza (in coerenza con quella presentata da Ginori Real Estate S.p.A.) corredata da specifica proposta progettuale.

In data 20/02/2018 è stato sottoscritto - e successivamente perfezionato in data 28/02/2019 - l'accordo procedimentale preventivo, ex art. 11 L. 241/1990 che fissa gli impegni sia del soggetto proponente che dell'Amministrazione comunale.

## 1 Estremi catastali

I terreni di proprietà posti all'interno del perimetro dell'Area interessata dalla Variante al Regolamento urbanistico sono individuati catastalmente con i seguenti identificativi:

- Foglio 44, particella 2847, Qualità SEMINATIVO, classe 2, consistenza mq 13.700,
- Foglio 44, particella 27, Qualità SEMINATIVO, classe 2, consistenza mq 2.950,
- Foglio 44, particella 1358, Qualità SEMINATIVO, classe 2, consistenza mq 110,
- Foglio 44, particella 1359, Qualità SEMINATIVO, classe 2, consistenza mq 15
- Foglio 44, particella 1354, Subalterno 501, Categoria F/1, superficie mq 3942, Senza Rendita (Area Urbana)

Tali identificativi sono stati attribuiti a seguito di variazione DOCFA per DIVISIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, Prot.n. FI0042199 del 30/03/2018.

Al N.C.T. la superficie catastale della P.Illa 1354 è passata da mq 4.490 agli attuali 3.942 a causa di scorporo di una porzione poi inglobata nella P.Illa 39, il tutto con Tipo Mappale e razionamento in data 5/03/2018 Prot.n.31069 approvato in data 6/03/2018.

- Foglio 44, particella 2843, Categoria F/1, superficie mq 106, Senza Rendita (Area Urbana)
- Tali identificativi sono stati attribuiti a seguito di variazione DOCFA Prot.n. FI0042214 del 30/03/2018.

Al N.C.T. la superficie catastale della P.Illa 2843 è derivata dalla P.Illa 39, con Tipo Mappale e frazionamento in data 5/03/2018 Prot.n.31069 approvato in data 6/03/2018.

- Foglio 44, particella 209, Qualità SEMINATIVO, classe 2, consistenza mq 3.560,
- Foglio 44, particella 210, Qualità SEMINATIVO, classe 2, consistenza mq 7.135

Risulta inoltre di proprietà Unicoop Firenze sc anche l'area esterna all'area Ginori:

- Foglio 44, particella 572, Qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 2, consistenza mq 410



Planimetria catastale Comune Sesto Fiorentino - Foglio 44 - Estratto

## 2 Inquadramento urbanistico

L'area su cui insiste lo stabilimento e le altre aree di proprietà Ginori erano disciplinate nel Piano Strutturale del 2004 all'Articolo 47 come segue:

Disposizioni relative a all'UTOE: Campo sportivo.

1. Il completamento dell'insediamento è affidato alla trasformazione della parte dell'area industriale Ginori posta lungo via Pratese, attraverso la realizzazione di una porzione di insediamento urbano fortemente connessa al museo della ceramica di Doccia e agli spazi verdi ad esso prospicienti, nei quali favorire la fruizione collettiva.
2. In particolare, le trasformazioni dell'area non consolidata Ginori devono garantire il mantenimento della funzione produttiva dell'attuale stabilimento e prevedere:
  - a. la costituzione di un fronte compatto lungo via Giulio Cesare e la realizzazione di un secondo nucleo edificato al margine di via Oriani, in cui concentrare le nuove edificazioni e le funzioni in grado di rafforzarne il ruolo di centralità;
  - b. un'ampia cessione di parcheggi pubblici su viale Pratese, onde soddisfare le esigenze pregresse dell'area;
  - c. la sistemazione della viabilità e dei suoi nodi (Pratese-Giulio Cesare e Giulio Cesare-Mazzini);
  - d. la sicurezza e continuità dei percorsi pedonali, nonché la permeabilità verso il museo e lungo l'itinerario di via Oriani;
  - e. la cessione di un'area verde integrata con i percorsi pedonali del Sistema delle qualità;
  - f. la possibilità di limitati incrementi delle superfici destinate ad attività legate alla produzione della ceramica, da collocare nella parte dell'ambito già oggi di pertinenza dell'impianto industriale.
3. I progetti riguardanti la mobilità e gli spazi pubblici devono essere finalizzati alla realizzazione del tratto del sistema delle qualità che connette le UTOE di Querceto e Padule.

Il Piano Strutturale 2004 prevedeva già nell'area contigua allo stabilimento Ginori - ad esclusione del museo - la possibilità di attivare una trasformazione urbanistica ai sensi dell'art. 25 dello Statuto, poiché nelle Aree urbane non consolidate il Piano erano ammessi "... *interventi di trasformazione complessiva volti a ridefinire la configurazione morfologica per ottenere una migliore connessione, fisica e funzionale con le altre componenti del sistema insediativo, demandando al Regolamento urbanistico il compito di distinguere le porzioni non interessate da trasformazioni urbanistiche per le quali si deve mantenere l'assetto preesistente*".

Inoltre il PS del 2004 non prevedeva per l'AUNC "Ginori" un dimensionamento specifico, poiché questo era parte del dimensionamento complessivo dell'UTOE Centro, frutto dell'accorpamento delle otto UTOE del Centro previste dal PS del 2004, per effetto della variante del 2011.

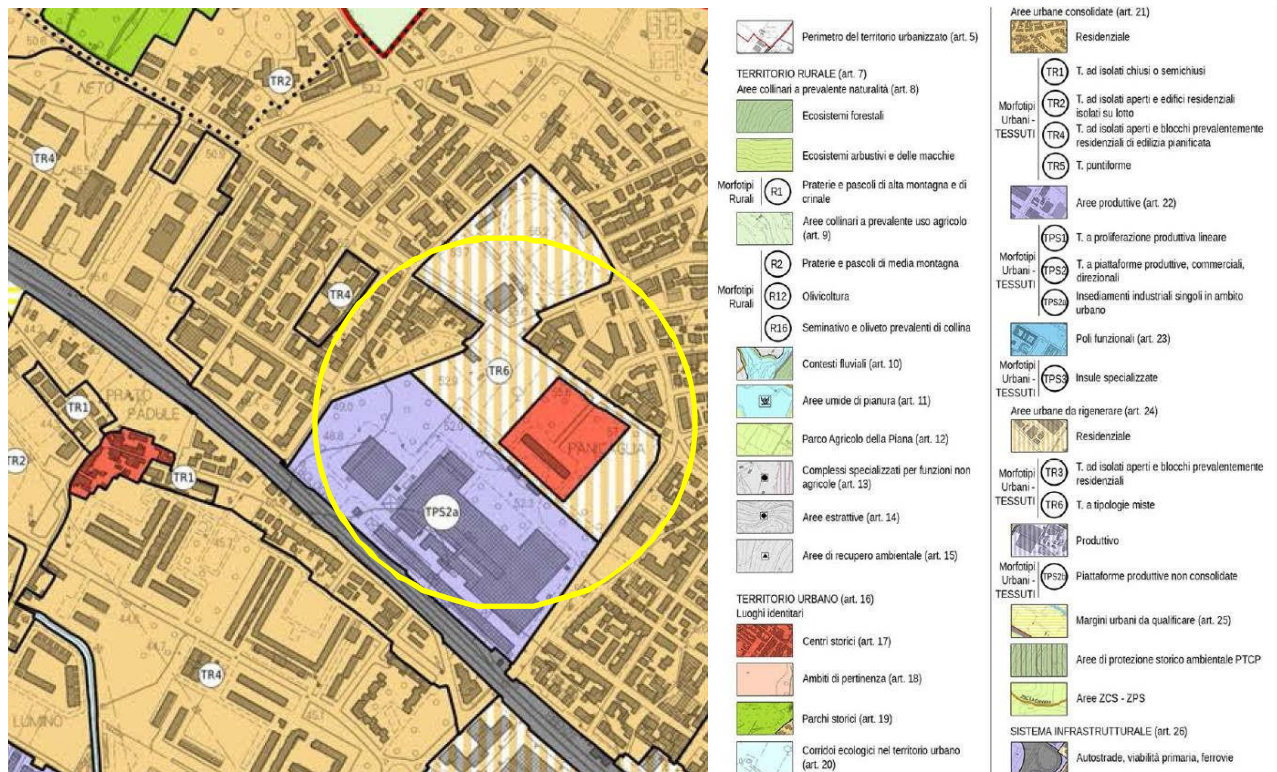
In seguito alla entrata in vigore della LR 65/2014, le amministrazioni di Sesto Fiorentino e di Calenzano, anziché procedere singolarmente all'aggiornamento dei rispettivi piani strutturali hanno intrapreso con deliberazioni dei propri consigli comunali rispettivamente n. 67 del 29/5/2017 (Calenzano) e n. 83 del 6/6/2017 (Sesto Fiorentino) il percorso per l'esercizio associato delle funzioni della pianificazione territoriale, mediante apposita convenzione sottoscritta in data 13/6/2017 e hanno dato avvio al procedimento di formazione del Piano strutturale intercomunale (PSi), poi approvato in forma definitiva dal Comune di Sesto Fiorentino con Deliberazione del Consiglio comunale n.35 del 11/04/2019.

Con la pubblicazione sul BURT n.25 parte seconda del 19/06/2019 dell'avviso di avvenuta approvazione e conclusione del percorso conformativo al Piano Paesaggistico Regionale, il PSi ha acquistato la sua efficacia.

Il Piano Strutturale intercomunale individua l'area in oggetto nella CARTA DELLO STATUTO alla Tav. T.1.1 come ricompresa all'interno del Sistema urbano fra le Aree urbane da rigenerare.



Le Aree da rigenerare sono le parti del territorio che necessitano di interventi di trasformazione complessiva e che costituiscono ambiti prioritari di riqualificazione per la città nel suo complesso e per ciascuno degli ambiti dove sono localizzati.



Carta dello Statuto - T1.1\_ Estratto

Nelle NTA l'art.24 definisce le Aree urbane da rigenerare come:

Parti del territorio urbano, originariamente specializzate per la produzione di beni e servizi, che presentano un disegno urbano incompiuto o incongruo rispetto al contesto; in prospettiva, costituiscono gli ambiti prioritari di riqualificazione per la città nel suo complesso e per ciascuno dei quartieri in cui sono comprese.

L'area "Ginori" è inoltre disciplinata nel Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 28/1/2014, pubblicata sul B.U.R.T. n. 12 del 26/3/2014 e successive varianti.

Il Regolamento urbanistico individua l'area in oggetto fra le "Aree urbane non consolidate da mantenere".

Nelle Norme generali, l'Art. 25 definisce le Aree urbane non consolidate in questi termini:

Le aree urbane non consolidate sono porzioni del territorio urbano nelle quali il Piano strutturale ammette interventi di trasformazione complessiva volti a ridefinire la configurazione morfologica per ottenere una migliore connessione, fisica e funzionale con le altre componenti del sistema insediativo, demandando al Regolamento urbanistico il compito di distinguere le porzioni non interessate da trasformazioni urbanistiche per le quali si deve mantenere l'assetto preesistente.

Ed in particolare per l'area GINORI, area non ancora interessata da trasformazione urbanistica, si precisa che:

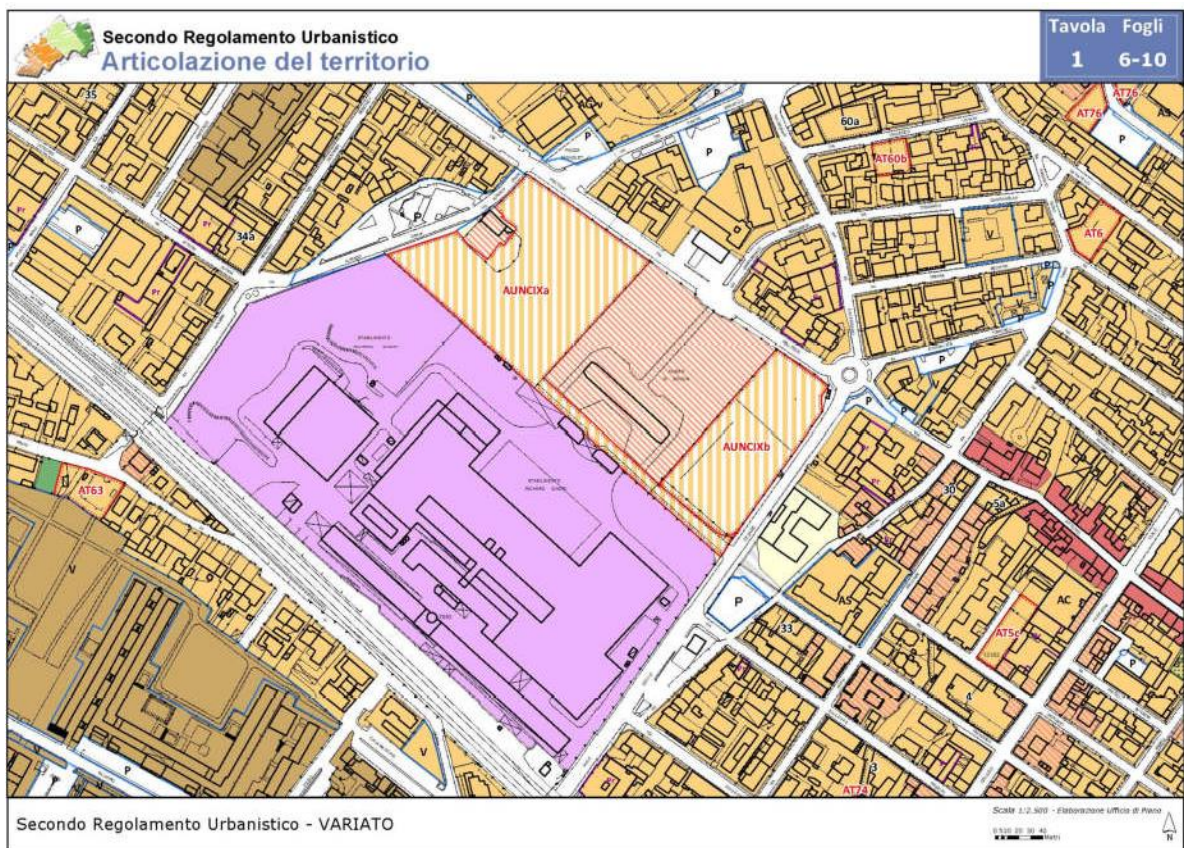
11. Nell'area GINORI possono essere effettuati gli interventi ammessi all'articolo 20 (Complessi produttivi da mantenere), essendo vincolante il mantenimento della utilizzazione produttiva in atto. Sull'edificio museale e nei suoi spazi pertinenziali sono ammessi gli interventi funzionali alla fruizione del museo della Ceramica.

Nell'area è ammessa la possibilità di realizzare funzioni compatibili con le aree urbane recenti circostanti, a condizione che la previsione sia definita tramite una variante al Regolamento Urbanistico vigente da redigere ai sensi della legge regionale 65/2014.

Pertanto l'area urbana non consolidata, per essere trasformata, è stata inserita tramite variante nel Regolamento urbanistico, fra le "Aree urbane non consolidate da trasformare" per le quali le Norme generali all'art. 25 prevedono:

(...) In tali ambiti, le trasformazioni ammesse e le utilizzazioni compatibili sono specificati nelle relative schede dell'Appendice 1.

La Tav. 01 del Regolamento urbanistico individua l'inserimento degli ambiti e la modifica dei subsistemi, oltre che le modifiche alle opere pubbliche esterne all'ambito.



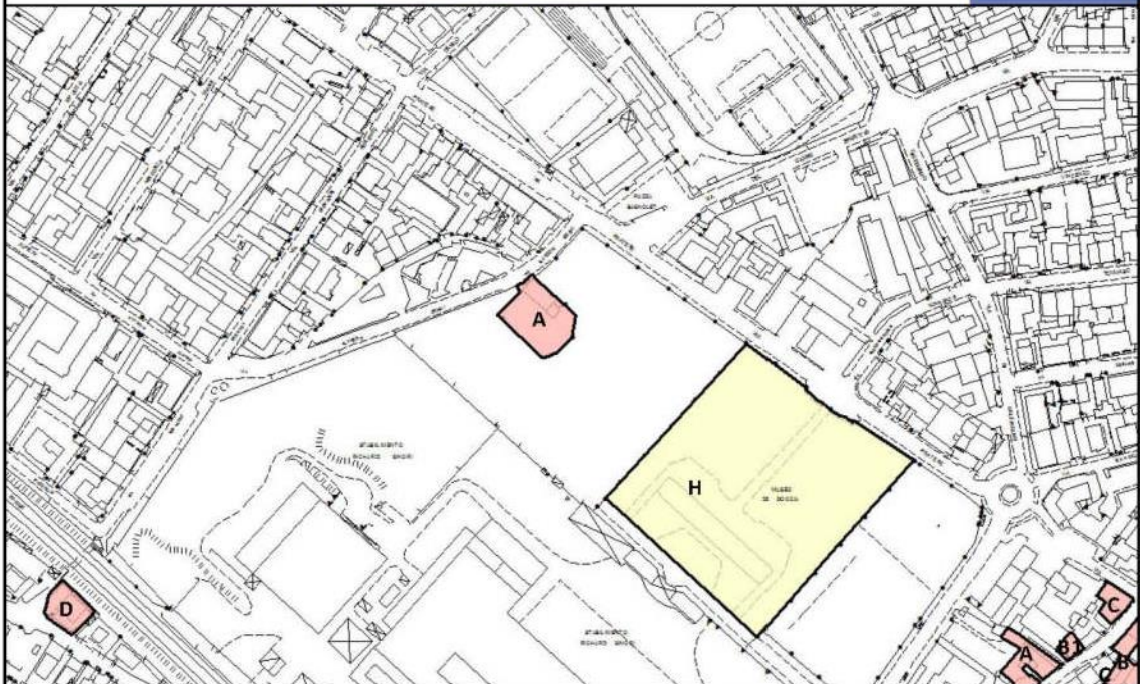
*Tav. 01 del Regolamento urbanistico*

E' stata aggiornata anche la Tav. 02 del Regolamento urbanistico che riporta gli Elementi di interesse storico sulla base dello stato dei luoghi e della situazione patrimoniale effettiva, con anche la modifica del perimetro dell'area storica dell'edificio esistente.

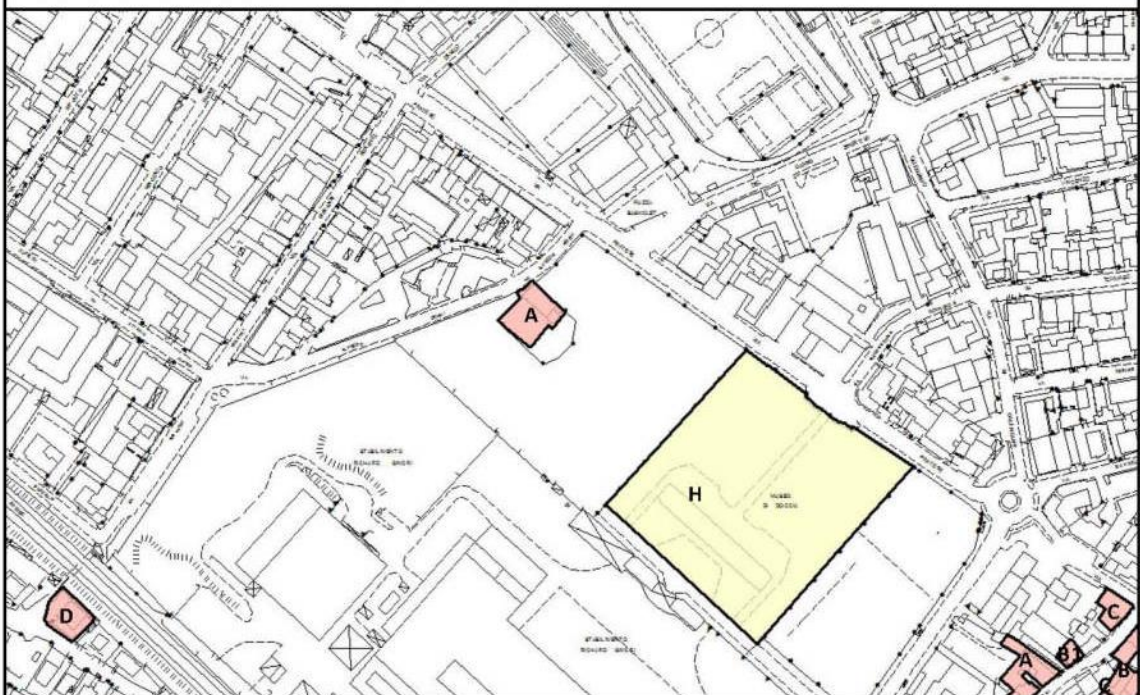


**Secondo Regolamento Urbanistico**  
**Elementi di interesse storico**

Tavola Fogli  
**2** 2-3  
6-7



Secondo Regolamento Urbanistico vigente



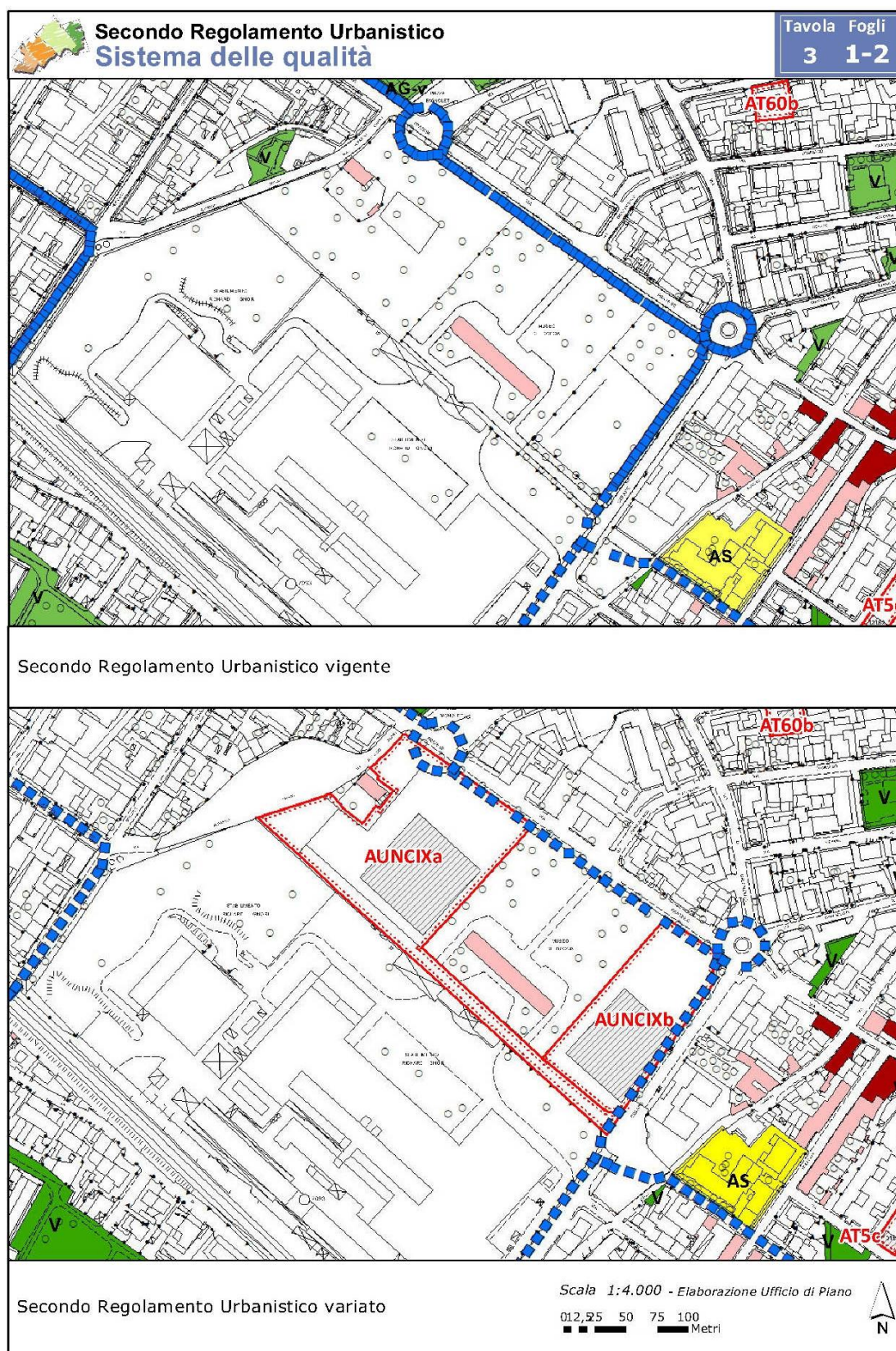
Secondo Regolamento Urbanistico variato

Scala 1:4.000 Elaborazione Ufficio di Piano  
0 25 50 100 150 200 Meters

Tav. 02 del Regolamento urbanistico



E' stata inoltre aggiornata la Tav. 03 del Regolamento urbanistico relativa al Sistema delle qualità in quanto è stato inserito il perimetro delle due nuove aree urbane non consolidate AUNC IXa e AUNC IXb.



Tav. 03 del Regolamento urbanistico

### 3 Contenuti della Variante al RU

L'area oggetto della variante, perimetrata dalla scheda raffigurata di seguito, faceva parte del più ampio compendio immobiliare di proprietà "Richard Ginori Real Estate" e comprende le due porzioni di terreno, esterne allo stabilimento industriale, poste in fregio alla via Pratese e ai lati del museo, già inserite all'interno dell'Area urbana non consolidata Ginori.

La Variante in oggetto, oltre a garantire il mantenimento della continuità produttiva ed occupazionale della fabbrica Richard Ginori, porta a compimento quel processo auspicato di riconfigurazione e completamento morfologico dell'area, con l'inserimento di attività pienamente compatibili con il contesto urbano nel quale si inseriscono.

La variante propone l'insediamento di un mix di funzioni, prevalentemente commerciali. L'organizzazione degli spazi proposta è pertanto funzionale alla localizzazione, su due distinte unità di intervento AUNC IXa e AUNC IXb, di due medie strutture di vendita oltre ad attività produttive di carattere diffuso. Nella area AUNC IXb si prevede anche la possibilità di insediamento di una quota di residenza.

Nel caso in cui venga realizzata l'edilizia residenziale dovrà essere rispettato quanto prescritto dall'art. 63 ter delle Norme generali sull'assunzione degli obblighi riguardanti l'edilizia residenziale sociale, con modalità da specificare nella Convenzione urbanistica.

In sintesi, si riportando di seguito i dati urbanistici principali, relativi alle trasformazioni ammesse ed alle superfici massime consentite, per le due unità di intervento, individuate nelle due schede norma AUNC IXa e AUNC IXb:

#### AUNC IXa - VIA PRATESE

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
Medie strutture di vendita (**) fino a	4.500 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

#### AUNC IXb - VIA GIULIO CESARE

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 strutture 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

Per la redazione della Variante sono stati recepiti gli esiti del procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS).

Infatti, in ottemperanza ai disposti dell'art.22 della LR 10/2010, la proposta di variante è stata sottoposta a verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

La città Metropolitana di Firenze in qualità di autorità competente in materia di Valutazione Ambientale strategica ha concluso il procedimento ritenendo di poter escludere la variante dalla procedura di VAS, sulla base delle valutazioni esplicitate nel rapporto istruttorio, come riportato nell'Atto Dirigenziale N.1442 del 14/06/2019, dettando altresì alcune prescrizioni che sono state recepite nelle schede norma.

Si è inoltre tenuto conto degli esiti e delle indicazioni contenute nei seguenti studi propedeutici, di seguito elencati:

- l'aggiornamento delle indagini geologiche e idrauliche, ai sensi del DPGR 53/R/2011 e della L.R. 41/2018, allegate alla Relazione geologica della Variante;
  - lo studio di analisi dei flussi di traffico indotti e degli effetti attesi;
- studi effettuati a supporto della variante al Regolamento urbanistico.

E' compresa nell'ambito di intervento, e afferisce all'AUNC 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 frontistanti. Nel momento in cui saranno realizzate la rotonda su via Giulio Cesare e l'immissione diretta su via Oriani, la strada dovrà essere aperta all'uso pubblico e trasferita gratuitamente al demanio stradale comunale.

Il disegno urbano complessivo è rivolto principalmente a:

- inserire i nuovi edifici previsti in una posizione arretrata rispetto alla via Pratese;
- mantenere una adeguata percezione visuale dalla via Pratese verso l'area del Museo delle Porcellane;
- mantenere la possibilità di un percorso pedonale interno in grado di collegare i nuovi insediamenti con l'area del Museo.

L'accesso alle aree AUNC avverrà sia dalla viabilità attualmente privata adiacente lo stabilimento Ginori che da via Pratese e da via Giulio Cesare.

Viene inoltre perseguita la riduzione dell'impatto visivo 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.

In entrambe le schede si ribadisce la particolare attenzione che dovrà essere data in fase di progettazione alla definizione dei prospetti degli edifici rivolti verso l'area del Museo delle Porcellane.

La variante in oggetto, estesa all'intero ambito unitario, prevede inoltre la realizzazione di dotazioni pubbliche e standard urbanistici finalizzati a migliorare l'assetto urbanistico locale e a garantire la sostenibilità urbanistica dell'intervento, come indicato nelle rispettive schede:

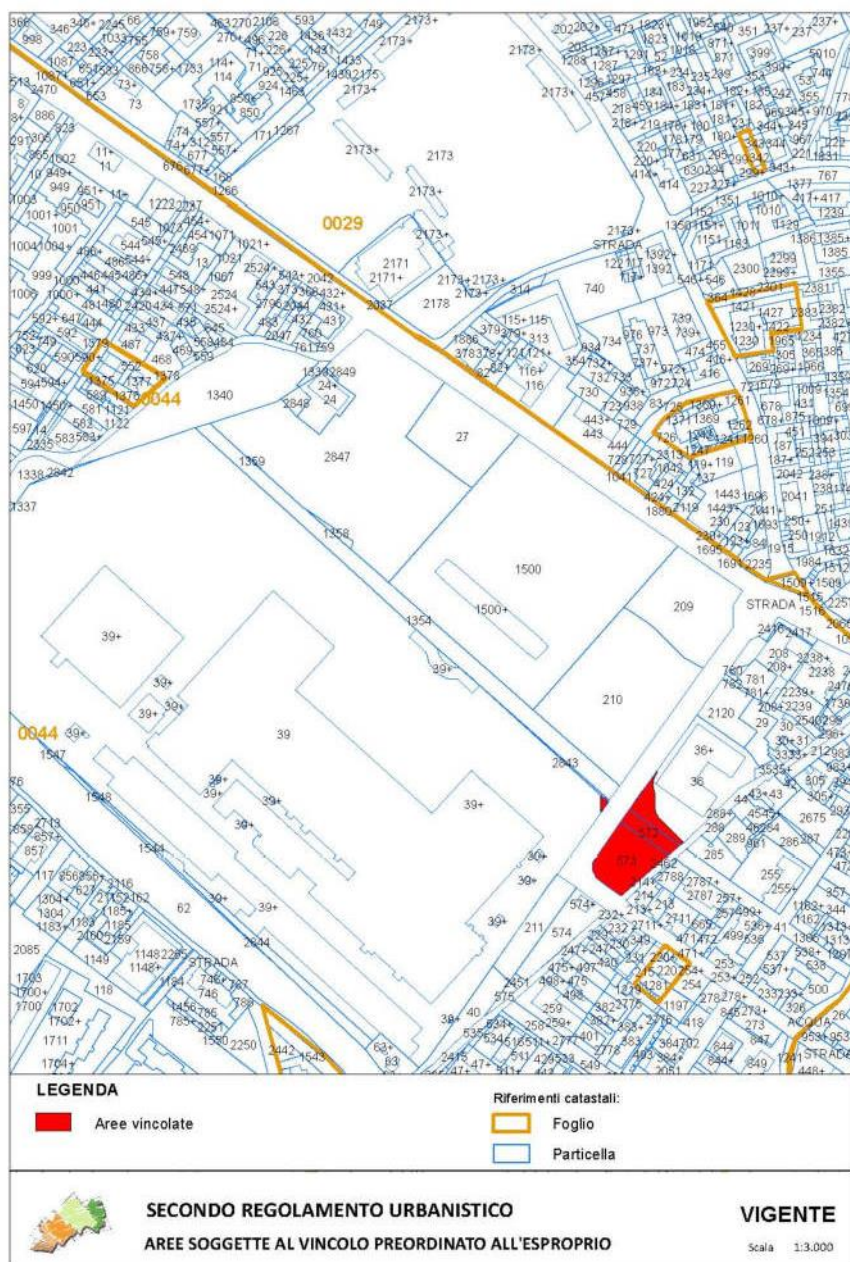


### AUNC IXa - VIA PRATESE

- La realizzazione di una rotatoria su via Pratese e raccordo con via Oriani;
- La realizzazione di un tratto di pista ciclabile lungo via Pratese fino alla rotatoria di intersezione con via Giulio Cesare, e relativa sistemazione opere connesse;
- La realizzazione di alcuni 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.

### AUNC IXb - VIA GIULIO CESARE

- La realizzazione di rotatoria su via Giulio Cesare;
- La realizzazione della strada di collegamento fra via delle Rondini e via Giulio Cesare;
- La realizzazione di alcuni parcheggi pubblici esterni all'ambito, nell'area in fregio a via Giulio Cesare destinata a viabilità pubblica o di uso pubblico.



Aree soggette al vincolo preordinato all'esproprio

Le aree esterne alla perimetrazione della AUNC IXa e dell'AUNC IXb interessate dagli interventi individuati che non siano già in disponibilità del Soggetto attuatore o del Comune sono state assoggettate al vincolo preordinato all'esproprio.

Ciascuno degli interventi previsti nelle due schede, ove attuato autonomamente sarà preceduto da Progetto unitario convenzionato ricorrendo al riguardo per ciascuna di esse i presupposti di cui all'art.121 della L.R. 65/2014 secondo *“Nelle aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria, le previsioni che, pur non presentando caratteri di complessità e rilevanza tali da richiedere la formazione di un piano attuativo, richiedono comunque un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento, sono assoggettate dal piano operativo a progetto unitario convenzionato”*.

Nel caso in cui si intenda realizzare in unico contesto e con unica progettazione gli interventi previsti dalle due schede l'edificazione dovrà essere invece preceduta da Piano Attuativo di iniziativa privata che le ricomprenderà entrambe.

Nota finale

Nota finale

Rispetto alla versione adottata sono state apportate modifiche a seguito dell'accoglimento delle osservazioni, del recepimento dei contributi pervenuti ai sensi dell'art. 53 della LR 65/2014 da Regione Toscana e delle necessarie modifiche rese necessarie a seguito della richiesta di integrazioni finalizzate all'espressione di parere presentata dal Settore Genio Civile Valdarno superiore:

-alla scheda dell'Appendice 1

-alle Relazione geologica di fattibilità