



**Comune di Sesto Fiorentino**  
Settore Sviluppo del territorio - Servizio Pianificazione territoriale

ALLEGATO A

## PROPOSTA DI VARIANTE AL SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO, APPENDICE 1: NUOVA SCHEDA "GINORI"



Istanza per l'attuazione dell'Area Urbana Non Consolidata "Ginori" di cui all'art. 25 delle Norme del Regolamento Urbanistico e dell'art. 47 dello Statuto del Piano Strutturale, ai sensi dell'art. 21 della LR 65/2014

---

## RELAZIONE

Sindaco: Lorenzo Falchi

Assessore all'Urbanistica: Damiano Sforzi

Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio: Lorenzo Venturini

Responsabile del Procedimento: Lorenzo Venturini

20.12.2018

## **Premessa**

---

La presente relazione è finalizzata alla verifica dei requisiti di procedibilità della proposta di variante al Secondo Regolamento Urbanistico, 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.

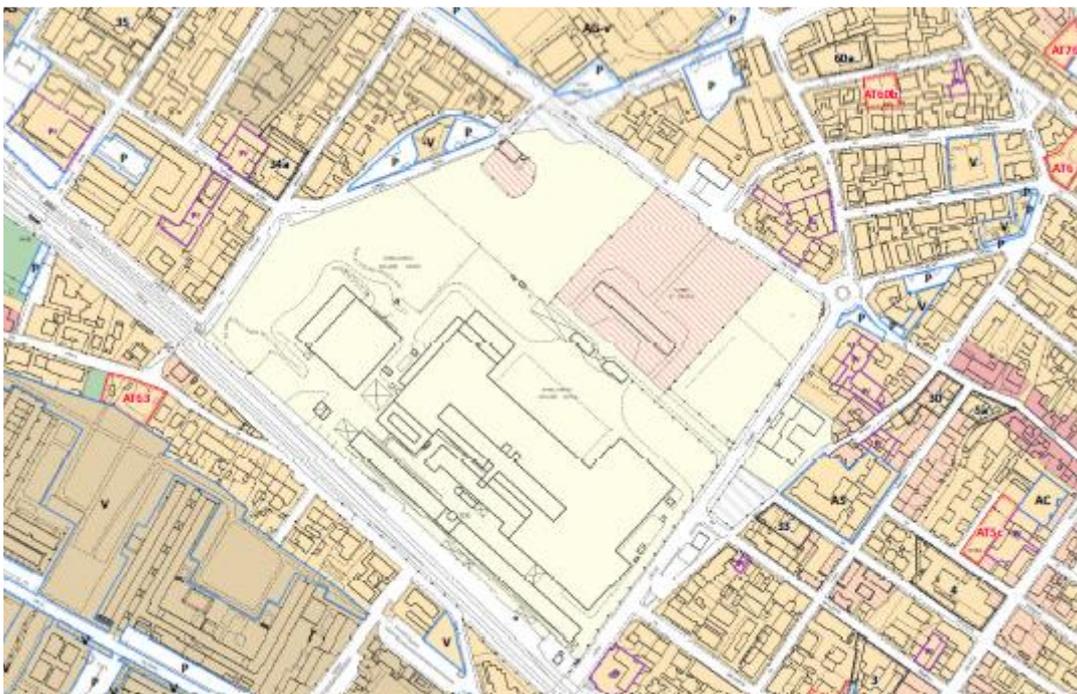
Successivamente, il 21.12.2017, con deliberazione n. 163, il Consiglio Comunale ha approvato gli indirizzi per l'applicazione del Protocollo d'intesa e, in particolare, ha dato atto che la sottoscrizione del Protocollo rende possibile l'avvio del percorso amministrativo pubblico finalizzato a giungere alle modifiche degli strumenti urbanistici comunali, relativamente alle aree di cui all'art. 47 dello Statuto del Piano Strutturale, 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 anche che le modifiche agli strumenti urbanistici devono essere formalizzate tramite una proposta di variante ai sensi della l.r. n. 65/2014, e quindi dato indirizzo alla Giunta Comunale affinché, a fronte della formalizzazione della proposta di variante di cui al punto 3, siano 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 vigente, 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.



**Estratto del Regolamento Urbanistico raffigurante l'AUNC "Ginori" (in giallo)**

## **Istanza**

---

Di seguito si riportano in sintesi i contenuti dell'istanza, che costituiscono il riferimento per la valutazione di ammissibilità della proposta di variante sotto il profilo tecnico, ai sensi delle norme urbanistiche vigenti e della disciplina delle varianti introdotta con delibera di Giunta Comunale del 31.03.2015 n. 93.

L'area perimetrata dalla scheda raffigurata di seguito (che faceva parte del più ampio compendio immobiliare di proprietà "Richard Ginori Real Estate") 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.

L'istanza propone l'insediamento di un mix di funzioni, prevalentemente commerciali, nei limiti previsti dal Piano strutturale vigente. L'organizzazione degli spazi proposta è pertanto funzionale alla localizzazione, su due distinte unità di intervento, di due medie strutture di vendita e/o di attività produttive di carattere diffuso, nonché altre funzioni tra le quali anche la residenza.

È inclusa nell'ambito di intervento un'area parallela alla Via Pratese, adiacente lo stabilimento Richard Ginori, destinata originariamente a strada privata, che potrà essere acquisita gratuitamente dal Comune per completare la rete stradale locale.

A tal fine è allegata all'istanza l'identificazione delle particelle 2847, 27, 209, 210, 1354, 1358, 1359 foglio 44 del Catasto Urbano.

In sintesi, si riportando di seguito i dati urbanistici principali, divisi nelle due unità di intervento, descritte per chiarezza di illustrazione come Ambito A e Ambito B:

## AMBITO A - VIA PRATESE/VIA ORIANI

SUL massima	5.000 mq
Utilizzazioni [ripartizione della SUL massima]	
Attività produttive a carattere diffuso fino a un massimo di	500 mq
Medie strutture di vendita fino a un massimo di	4.500 mq

## AMBITO B - VIA GIULIO CESARE

SUL massima complessiva	5.000 mq
Utilizzazioni consentite in ripartizione della SUL massima,	
Residenza libera fino a un massimo di	5.000 mq
Attività produttive a carattere diffuso, fino a un massimo di	
Medie strutture di vendita, fino a un massimo di	500 mq
	4.500 mq



Schema grafico allegato all'istanza di pianificazione

## Inquadramento urbanistico

L'area su cui insiste lo stabilimento e le altre aree di proprietà Ginori sono disciplinate nel Piano Strutturale 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 pubblico 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.

L'area "Ginori" è quindi disciplinata nel Regolamento Urbanistico vigente all'art. Articolo 25 "Aree urbane non consolidate", tra quelle non interessate da trasformazioni urbanistiche, che sono normate come segue:

6. Nelle Aree non interessate da trasformazioni urbanistiche, sono ammessi esclusivamente gli interventi disciplinati dai commi successivi.
7. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di: - manutenzione ordinaria e straordinaria; - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia R1 e R2.
8. Sono ammesse trasformazioni inerenti infrastrutture tecnologiche a rete, infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili, nonché attrezzature e impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili.
9. Sono ammessi, inoltre, gli interventi disciplinati in modo specifico per ciascuna area, finalizzati al mantenimento dell'assetto preesistente.
10. (...).
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.
12. (...).

Sono pertanto ammessi interventi sugli edifici esistenti, senza nuova edificazione. Non è ammesso il mutamento dell'uso dello stabilimento da "produttivo" a "residenziale", è ammesso il mantenimento di "attività produttive in senso stretto".

L'area urbana non consolidata, per essere trasformata, dovrà essere inserita, tramite variante, nel Regolamento Urbanistico.

Il PS non prevede per l'AUNC "Ginori" un dimensionamento specifico, poiché questo è 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.

Per quanto premesso sopra, in relazione alla trasformabilità delle aree comprese nell'area urbana non consolidata "Ginori" si può affermare quanto segue.

Il Piano Strutturale vigente prevede 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 ... *"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".*

Nell'area è pertanto 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.

## **Valutazione dell'istanza**

---

Sotto il profilo tecnico non emergono problemi ostativi nel procedere alla variante. Si precisa comunque che potrebbero essere apportate modifiche rispetto alla proposta presentata a seguito degli ulteriori approfondimenti che saranno espletati in corso di redazione della variante, derivanti da studi specifici, dagli esiti del procedimento di valutazione ambientale strategica ai sensi della l.r. 10/2010 e dell'istruttoria del procedimento urbanistico ai sensi della l.r. 65/2014.

Per quanto riguarda la valutazione degli obiettivi di interesse pubblico che si possono perseguire con la variante, si richiamano il Protocollo d'intesa, la deliberazione di Giunta Comunale e la deliberazione di Consiglio Comunale sopra citate, che hanno già configurato i presupposti di pubblica utilità, fatte salve le ulteriori competenze della Giunta e del Consiglio in fase di approvazione.

Sotto il profilo procedurale si ritiene che per la variante al Secondo Regolamento Urbanistico si possa procedere ai sensi dell'art. 30 e successivi della l.r. 65/2014, fatte salve eventuali diverse valutazioni derivanti dai necessari approfondimenti propedeutici alla variante, di seguito elencati:

- nuove indagini geologiche ai sensi del DPGR 53/R/2011, della l.r. 41/2018;
- uno specifico studio dell'impatto sul traffico, con verifica funzionale della viabilità del quartiere, dei raccordi viari, della dotazione di parcheggi (in conformità al DPGR 15/R/2009, in aggiunta a quelli previsti dal D.M. 1444 del 1968), tenendo conto del P.G.T.U. vigente.

Gli esiti degli studi suddetti concorreranno alla formazione del quadro di riferimento per la valutazione ambientale secondo quanto previsto dalla l.r. 10/2010 e quindi alla formazione della proposta definitiva di variante.

La nuova previsione, trattando di un inserimento di funzioni previste dal Piano strutturale e nei limiti del suo dimensionamento, che comprendono anche dotazioni pubbliche e standard urbanistici finalizzati a migliorare l'assetto urbanistico locale e a garantire la sostenibilità urbanistica dell'intervento, dovrà essere disciplinata con una specifica "scheda norma" (o due schede autonome e coordinate) da introdurre nell'Appendice 1 delle Norme Generali del RU.

La modalità attuativa della scheda, che può avvenire, ai sensi della legge 65/2014, sia con Progetto unitario convenzionato (art. 121), sia con piano attuativo (art. 108 e seguenti) potrà essere decisa in seguito agli esiti degli studi previsti, tenendo conto della complessità dell'intervento, e quindi delle dotazioni risultanti dagli studi che dovranno essere prodotti prima della proposta di variante da adottare.

Si ricorda a tal proposito che l'art. 121 della l.r. 65/2014 prevede che: *"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".*

## **Conclusioni**

---

Tutto ciò premesso si trasmette la presente Relazione alla Giunta Comunale che dovrà valutare e formalizzare la procedibilità della proposta e dare mandato per la predisposizione degli atti necessari da proporre al Consiglio Comunale per l'adozione e l'approvazione della Variante al Secondo Regolamento Urbanistico.

Sesto Fiorentino, 20 dicembre 2018

Il Responsabile del procedimento  
Arch. Lorenzo Venturini

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi  
del T.U. 445/2000 e del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i. e  
norme collegate*