



**Comune di Sesto Fiorentino**

UOA Assetto del territorio - Ufficio di piano



## SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

---

### RELAZIONE

#### **GENNAIO 2014**

*Sindaco:* Gianni Gianassi

*Assessore all'Urbanistica:* Maurizio Ulivo Soldi

*Responsabile UOA Assetto del territorio:* Lorenzo Venturini

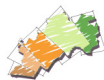
*Nucleo tecnico di progettazione:* Mauro Baioni (coord.), Matilde Casciaro, Mario Lopomo, Simonetta Mangano, Leonardo Mangiarotti, Mila Scala, Giacomo Trentanovi, Lorenzo Venturini

*Collaborazione:* Antonio Di Paola, Ilaria Morelli

*Supporto amministrativo:* Gianni Bartolini, Francesca Di Matteo

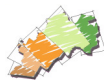
*Garante della comunicazione:* Stefania Nesi





## INDICE

1	INDICAZIONI GENERALI .....	4
2	QUADRO CONOSCITIVO .....	6
2.1	Monitoraggio delle trasformazioni 2006-2012 .....	7
2.2	Residenza: domanda sociale e fabbisogno di spazi.....	14
2.3	Attività produttive.....	21
2.4	Spazi pubblici: quantità, qualità, programmazione e gestione.....	27
2.5	Mobilità .....	33
2.6	Il parco della piana .....	41
3	AVVISO PUBBLICO E RACCOLTA DELLE ISTANZE .....	44
4	QUADRO PREVISIONALE STRATEGICO .....	50
4.1	Impostazione del secondo RU: il piano al tempo della crisi.....	51
4.2	Tre assi di intervento.....	53
4.3	La manutenzione del piano .....	59
5	DIMENSIONAMENTO .....	60
5.1	Residenza .....	61
5.2	Attività produttive.....	64
5.3	Aree per attrezzature pubbliche o di interesse collettivo.....	68
5.4	Crescita urbana e consumo di suolo .....	72
6	I CONTENUTI DEL RU .....	73
6.1	La tutela come fondamento delle scelte.....	73
6.2	Il sistema delle qualità.....	77
6.3	Gestione degli insediamenti esistenti .....	79
6.4	Trasformazioni programmate: i luoghi del piano.....	84
6.5	Relazione delle previsioni con i piani regionali e provinciali di riferimento .....	99



## 1 INDICAZIONI GENERALI

### Piano strutturale e regolamento urbanistico

La legge regionale 1/2005 prevede il definitivo superamento del piano regolatore e la sua sostituzione con due strumenti distinti: il piano strutturale e il regolamento urbanistico.

Il **piano strutturale** è l'atto fondamentale di pianificazione territoriale del comune, poiché contiene le scelte principali riguardanti l'assetto del territorio. Tali scelte possiedono sia un carattere statutario (relativo ai valori e alle regole di lungo periodo), sia una valenza strategica (riguardante gli obiettivi, i limiti quantitativi e le direttive alle concrete trasformazioni).

Al **regolamento urbanistico** spetta il compito di tradurre le indicazioni del piano strutturale nella disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni ammesse in ogni porzione del territorio comunale.

### Primo e secondo regolamento urbanistico

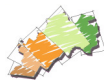
Il Comune di Sesto Fiorentino ha approvato il piano strutturale con deliberazione del Consiglio 18/2004. In seguito, con deliberazione del Consiglio comunale 71/2006, ha approvato il regolamento urbanistico.

Il RU si compone di due parti: la prima, relativa agli insediamenti esistenti, ha validità a tempo indeterminato; la seconda, relativa alle trasformazioni urbanistiche e infrastrutturali, ha valenza quinquennale. Essendo trascorsi cinque anni dall'approvazione, l'amministrazione comunale di Sesto ha proceduto alla formazione del secondo RU, sottoponendo a una revisione complessiva la parte valida a tempo indeterminato e aggiornando la parte programmatica sulla base degli indirizzi stabiliti con la deliberazione del Consiglio comunale 72/2011.

### Gruppo di lavoro

Il secondo RU è stato predisposto da un nucleo di progettazione interno all'amministrazione comunale. Il coordinamento complessivo è di Mauro Baioni, che ha curato anche la stesura della relazione e delle norme, e di Lorenzo Venturini, responsabile del procedimento e dell'Unità organizzativa autonoma "Assetto del Territorio". Il coordinamento dell'Ufficio di Piano e dell'attività istruttoria e di sintesi delle osservazioni nella fase successiva all'adozione del RU è stato assegnato a Giacomo Trentanovi. Il lavoro di analisi e definizione degli elaborati grafici è stato svolto da Gianni Bartolini, Matilde Casciaro e Giacomo Trentanovi, con la collaborazione di Antonio Di Paola e Ilaria Morelli. Apporti conoscitivi e valutativi sono stati forniti da Mario Lopomo, Simonetta Mangano, Leonardo Mangiarotti, Mila Scala, dagli altri tecnici dell'UOA Assetto del territorio e degli altri settori dell'amministrazione comunale (in particolare: affari generali e legali, mobilità, lavori pubblici, Sesto Idee-Istituzione, attività economiche, politiche per la casa).

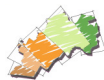
Stefania Nesi ha svolto la funzione di garante della comunicazione.



### **I consulenti**

Alla formazione del regolamento urbanistico hanno contribuito i seguenti esperti di settore:

- Ambiente Italia srl (referente Paolo Nicoletti) ha redatto gli elaborati della valutazione ambientale strategica;
- Studio associato Geotecno (referente Luciano Lazzeri), ha curato lo studio geologico-tecnico di supporto al regolamento urbanistico;
- Polinomia srl (referente Alfredo Drufuca) ha approfondito gli aspetti progettuali relativi al sistema della mobilità, assicurando il coordinamento con il piano generale del traffico urbano.



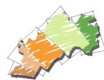
## 2 QUADRO CONOSCITIVO

### **Conoscenze precedenti, monitoraggio, approfondimenti**

In occasione del primo regolamento urbanistico sono stati condotti studi approfonditi riguardanti la tutela delle risorse d'interesse storico-naturalistico e l'articolazione del territorio in sistemi, subsistemi e UTOE – così come previsto dalla legge urbanistica regionale 1/2005. Per tali aspetti, la documentazione allegata al primo regolamento urbanistico conserva la propria validità ed è assunta come riferimento conoscitivo anche per il secondo regolamento urbanistico.

Come richiesto dalla legge regionale 1/2005, l'attuazione del primo RU e i suoi effetti sono stati sottoposti ad un monitoraggio svolto dall'ufficio di piano. Per calibrare le scelte aventi natura programmatica, alla luce dello stato di attuazione delle scelte precedenti e delle modificazioni del contesto, sono stati inoltre approfonditi gli aspetti fondanti del piano: residenza, attività produttive, spazi pubblici e mobilità.

Neri paragrafi successivi è sintetizzato l'esito delle analisi effettuate.



## 2.1 Monitoraggio delle trasformazioni 2006-2012

### Finalità e contenuti del monitoraggio

#### Le ragioni del monitoraggio.

La legge 1/2005 prevede che i comuni redigano una relazione di monitoraggio degli effetti dei propri strumenti di pianificazione e dei propri atti di governo del territorio, paesaggistici, territoriali, economici, sociali e della salute umana. La verifica deve essere finalizzata a tre obiettivi, tra loro complementari:

- ottenere informazioni sugli effetti prodotti dalle scelte urbanistiche;
- prendere in considerazione i cambiamenti socio-economici e territoriali che, pur non dipendendo dalle scelte di piano, possono vanificare o rafforzare gli orientamenti e le iniziative assunte dall'amministrazione comunale;
- comunicare i risultati e sottoporli al giudizio dei cittadini.

#### Un lavoro di lungo periodo.

Per il Comune di Sesto Fiorentino non si tratta di una novità assoluta. Già nel documento di avvio del piano strutturale, approvato nel 2001, era stata rilevata l'esigenza di concepire la pianificazione come un'attività costante e sistematica, nella quale si susseguono ciclicamente le fasi dell'analisi e della valutazione, della formulazione e traduzione delle scelte in atti amministrativi, dell'attuazione e del monitoraggio degli effetti delle decisioni. Conseguentemente, è stato istituito un ufficio di piano permanente e predisposto un *sistema informativo*, grazie ai quali nel 2008 è stata impostata l'attività di monitoraggio delle trasformazioni. Lo stradario, organizzato per "codice via" e numero civico<sup>1</sup>, costituisce la chiave di volta dell'operazione, poiché ad esso possono essere riferite le informazioni dei principali archivi disponibili: tributi, anagrafe, attività produttive, edilizia e urbanistica, mobilità.

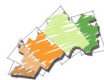
#### Le trasformazioni nel periodo 2006-2012

Per l'adozione della variante 2011 al piano strutturale (riguardante l'articolazione territoriale dei limiti quantitativi delle trasformazioni urbanistiche)<sup>2</sup> è stata predisposta una prima stesura della relazione di monitoraggio, contenente gli elementi essenziali per definire le questioni aperte da

---

<sup>1</sup> A ciascuna via dello stradario corrisponde un codice numerico univoco.

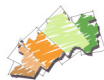
<sup>2</sup> Adottata con DCC 113/2001 e approvata con DCC 40/2012.



affrontare con il secondo RU. Il lavoro è stato poi implementato, compiendo i necessari riscontri e approfondimenti, di cui si darà conto nei paragrafi che seguono.

<b>Temi oggetto del monitoraggio 2011</b>	<b>Aggiornamento per il RU</b>
Suddivisioni del territorio (sezioni, località, UTOE)	Invariato
Aggiornamento speditivo della CTR	Nuove basi territoriali (in bozza) della CTR regionale
Stato di attuazione delle trasformazioni urbanistiche previste dal RU	Dati aggiornati al 31.12.2012
Distribuzione territoriale delle abitazioni esistenti e in realizzazione	Dati aggiornati al 31.12.2012
Distribuzione territoriale delle attività produttive	Dati aggiornati al 31.12.2012
Distribuzione territoriale degli esercizi commerciali in medie e grandi strutture di vendita	Dati aggiornati al 31.12.2012
Aree destinate a spazi pubblici e per attività di interesse collettivo	Nuova elaborazione (dati aggiornati al 31.12.2012)
Rete dei percorsi ciclopeditoni	Nuova elaborazione (dati aggiornati al 31.12.2012)





## L'attuazione delle trasformazioni urbanistiche previste dal RU

### Gerarchia delle trasformazioni

Il PS ha stabilito una gerarchia delle trasformazioni del territorio.

Le principali trasformazioni sono previste nelle *Aree urbane non consolidate (AUNC)*, individuate direttamente dal Piano strutturale. Per l'entità e le caratteristiche, si tratta di interventi che hanno influenza alla scala urbana.

All'interno del territorio urbano, è demandato al RU il compito di individuare gli *ambiti nei quali ammettere interventi di trasformazione (AT)*, volti prevalentemente alla riqualificazione puntuale di parti del tessuto urbano incomplete, incongrue o non utilizzate.

Infine, il PS considera a parte *l'attività edilizia diffusa*, ovvero sia gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, non suscettibili di influenzare gli equilibri della città.

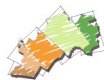
Il monitoraggio dell'attuazione ha confermato la correttezza di questa impostazione: i risultati ottenuti, i problemi attuativi e gli obiettivi da porre per la formazione del secondo RU sono significativamente differenti per queste tre categorie.

### Suddivisione del territorio

Secondo la legge regionale 1/2005, il dimensionamento delle trasformazioni deve essere riferito a parti del territorio (*unità territoriali*) che possiedono un carattere "*organico*". Nel piano strutturale sono state individuate 12 unità territoriali (UTOE), con riferimento alle specifiche identità dei luoghi, 8 delle quali relative al centro abitato di Sesto Fiorentino. Con la variante 2011 al PS, si è ritenuto preferibile accorpare queste ultime e considerare il Capoluogo come un'unica unità territoriale. Solamente in questo modo è possibile riservare al RU una pluralità di possibilità riguardanti la distribuzione dei carichi urbanistici e la conseguente distinzione tra le parti del territorio da trasformare (mediante interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico e di addizione agli insediamenti esistenti) e quelle da mantenere (attraverso interventi di recupero, riqualificazione, completamento e ampliamento degli edifici esistenti).

Conseguentemente, per il monitoraggio e per le verifiche sul dimensionamento, il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti unità territoriali:

- Sesto Fiorentino;
- Osmannoro;
- Piana;
- Monte Morello;
- Cercina.



### Le aree urbane non consolidate

*Residenza: le aree nel Capoluogo.* Il primo RU ha selezionato tre “aree urbane non consolidate” (AUNC), impegnando il 60% delle potenzialità del piano strutturale. Si tratta della quota più rilevante dell’offerta di spazi per la residenza.

I piani attuativi dell’area I – Cantiere comunale, in cui sono previsti oltre **200 alloggi**, sono stati approvati, ma le realizzazioni, dopo una lunga sospensione dovuta a problemi tecnici, devono ancora iniziare.

Anche i piani attuativi dell’area III – Pasolini sono stati approvati; molte realizzazioni sono già ultimate, mentre altre hanno subito rallentamenti a causa della difficile congiuntura economica; pertanto risultano ancora non occupati circa **400 alloggi**.

L’attuazione delle previsioni nell’area “Battilana”, ha invece subito un rallentamento, dovuto alle necessità di bonifica di un sito inquinato.

Nelle aree Pasolini e Cantiere comunale, il completamento delle opere pubbliche e delle parti non realizzate costituisce una priorità assoluta, affinché i nuovi insediamenti siano vivibili e ben integrati nel contesto.

*Attività produttive: Osmannoro.* Il primo RU ha considerato prioritaria la sola area “Osmannoro sud”, nella quale sono concentrati i 2/3 delle potenzialità del PS. L’intervento non è stato attuato, anche in a causa dei problemi legati alle opere infrastrutturali e al rischio idraulico, la cui mitigazione costituisce una condizione necessaria per l’urbanizzazione di un’area così estesa.

### Gli ambiti di trasformazione

*Residenza: gli ambiti nel Capoluogo.* Il primo RU ha individuato 66 ambiti di trasformazione, relativi a completamenti del tessuto urbanistico e interventi di ristrutturazione urbanistica. Pur avendo dimensioni contenute, queste trasformazioni richiedono interventi unitari di progettazione, correlati alla cessione di spazi pubblici, in prevalenza verde e parcheggi. Il RU ha impegnato il 95% delle potenzialità stabilite dal PS, ma solo una parte di queste è stata attuata. Al momento, devono ancora essere completati all’incirca **350 alloggi**.

Il rapporto pubblico-privato e gli aspetti operativi costituiscono il principale fattore di criticità di questa categoria di trasformazioni, con particolare riferimento alle aree di ristrutturazione urbanistica. Frammentazione proprietaria, costi di riconversione, compresenza di attività dismesse e in attività hanno rallentato o impedito l’attuazione delle previsioni.

*Attività produttive – Capoluogo.* Nel Capoluogo il RU ha individuato 4 ambiti con specializzazione manifatturiera e previsto la localizzazione di attività produttive diffuse in 12 ambiti. Tutte le previsioni sono state approvate. Nelle lottizzazioni produttive non ancora realizzate, sono disponibili poco più di **25.000 mq**. Per quanto riguarda le attività a carattere diffuso comprese all’interno degli ambiti a prevalente uso residenziale, si registra una debole domanda di superfici terziarie.



*Attività produttive – Osmannoro.* Nell'UTOE Osmannoro il RU ha individuato 10 ambiti di trasformazione, relativi per lo più a completamenti del tessuto esistente e, in misura minore, a ristrutturazioni urbanistiche. In tali ambiti ha impegnato il 100% delle potenzialità previste dal PS per le attività produttive a carattere diffuso e per il commercio. La maggior parte delle previsioni del RU non è stata approvata. Le criticità operative prima ricordate riguardano anche i piani e i progetti all'Osmannoro e hanno rallentato l'attuazione del RU. Gli aspetti legati alla sicurezza idraulica hanno costituito un ulteriore ostacolo alla presentazione delle proposte.

#### UTOE SESTO FIORENTINO

	Previsioni (mq)	Attuazione (mq)	Attuazione (%)
AUNC	83.515	68.655	82%
AT	72.400	35.780	49%
TOTALE	155.915	104.435	67%

#### L'attività edilizia diffusa

Come ricordato, il PS distingue le trasformazioni programmate, stabilite dal piano in modo esplicito (ambiti di trasformazione, lotti edificabili), da quelle ammesse nelle aree già edificate (interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia...).

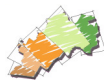
La correttezza dell'impostazione del PS trova conferma dal monitoraggio dell'attuazione, in quanto le trasformazioni diffuse non sembrano incidere in modo significativo sull'entità complessiva delle superfici in gioco: le realizzazioni sin qui intercorse hanno prodotto un incremento delle superfici pari all'**1,5%**. La crisi economica, come noto, ha inciso profondamente sul settore edilizio, rallentando degli interventi più consistenti, tali comportare incrementi di carico urbanistico.

Pertanto, è lecito attendersi una sostanziale conferma di quest'andamento nel prossimo quinquennio.

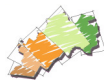
#### Un raffronto d'insieme

Nella tavola fuori testo è rappresentato lo stato di attuazione delle trasformazioni previste dal RU, nelle aree urbane non consolidate e negli ambiti di trasformazione elencati nella tabella seguente.

1a	Piazza Galvani	Perdita di efficacia ai sensi dell'art. 55 c. 5 della legge regionale 1/2005
1b	Piazza Galvani	Perdita di efficacia ai sensi dell'art. 55 c. 5 della legge regionale 1/2005
2a	Via Mazzini - via Cairoli	Proposta non presentata
2b	Via Mazzini - via Cairoli	Proposta non presentata
2c	Via Mazzini - via Cairoli	Proposta non presentata
2d	Via Mazzini - via Cairoli	Proposta non presentata
2e	Via Mazzini - via Cairoli	Proposta presentata
2f	Via Mazzini - via Cairoli	Attuato



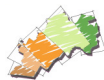
2g	Via Mazzini - via Cairoli	Proposta non presentata
3	Via Mazzini	Attuato
4	Via Guerrazzi	Attuato
5a	Via Bruno	Proposta presentata
5b	Via Bruno	Proposta non presentata
5c	Via Bruno	Proposta non presentata
6	Via Donatello	Proposta non presentata
7	Viale Michelangelo	Attuato
8a	Via Vannini	Proposta in istruttoria (sospesa in data 28.02.2011)
8b	Via Vannini	Proposta in approvazione: parere favorevole della C.E. in data 04.12.2012
9	Via Vannini Bietoletti	Perdita di efficacia ai sensi dell'art. 55 c. 5 della legge regionale 1/2005
10a	Via Gramsci	Proposta in approvazione: PdR adottato in data 26.02.2013
10b	Via Gramsci	Proposta non presentata
11	Via Matteotti	Perdita di efficacia ai sensi dell'art. 55 c. 5 della legge regionale 1/2005
12	Piazza della Chiesa	Proposta in approvazione: PdR adottato in data 11.12.2012
13	Via Calatafimi	Proposta in approvazione: progetto unitario approvato con DGC 26 del 26.02.2013
14	Via Marsala	Attuato
15	Via Gora	Proposta presentata
16	Via Boito	Proposta non presentata
17	Via Ragionieri	Proposta non presentata
18a	Viale XX Settembre	Perdita di efficacia ai sensi dell'art. 55 c. 5 della legge regionale 1/2005
18b	Viale XX Settembre	Perdita di efficacia ai sensi dell'art. 55 c. 5 della legge regionale 1/2005
19	Via Manin	Attuato
20	Viale Grandi	Attuato
21	San Romolo	Proposta presentata
22	Via Redini	Attuato
23	Via Bencini	Attuato
24a	Via Gori	Proposta in approvazione: PdR adottato in data 12.03.2013
24b	Via Gori	Attuato
25	Via Turati	Proposta in approvazione: progetto unitario approvato con DGC 177 del 27.09.2011
26	Via degli Orti	Proposta non presentata
27	Via Cafiero	Proposta in approvazione: progetto unitario approvato con DGC 176 del 20.11.2012
28	Via del Cuoco	Attuato
29	Via Raffaello Sanzio	Attuato
30	Via delle Rondini	Attuato
31	Via delle Cave	Attuato
32	Viale Pratese	Proposta non presentata
33	Via Guerrazzi-via delle Rondini	Attuato
34a	Via Berchet	Attuato
34b	Via Berchet	Proposta non presentata
35	Via Nievo	Proposta in approvazione: progetto unitario approvato con DGC 127 del 25.07.2012
36	Via Verga	Proposta in approvazione: progetto unitario approvato con DGC 24 del 19.02.2013



---

37	Via D'Azeglio	Proposta non presentata
38	Via Risorgimento	Attuato
39	Via Chini	Proposta non presentata
40	Volpaia	Attuato
41	Area produttiva Padule	Perdita di efficacia ai sensi dell'art. 55 c. 5 della legge regionale 1/2005
42a	Via Agnoletti	Proposta non presentata
42b	Via Agnoletti	Proposta non presentata
43	Via della Querciola	Proposta in approvazione: progetto unitario approvato con DGC 131 del 31.07.2012
44	Via Battilana	Attuato
45	Via del Soderello	Proposta in approvazione: progetto unitario approvato con DGC 199 del 11.12.2012
46	Via Pavese	Proposta non presentata
47	Via dell'Olmicino	Proposta non presentata
48	Paoli Stella	Proposta in approvazione: PL riadattato in data 26.02.2013
49	Osmannoro nord est 1	Proposta non presentata
50a	Osmannoro nord est 2	Proposta non presentata
50b	Osmannoro nord est 2	Proposta non presentata
51	Osmannoro Nord-est	Proposta presentata
52a	Osmannoro Centro	Proposta non presentata
52b	Osmannoro Centro	Proposta non presentata
53	Osmannoro sud ovest 1	Perdita di efficacia ai sensi dell'art. 55 c. 5 della legge regionale 1/2005
54	Osmannoro sud ovest 2	Proposta non presentata
55	Osmannoro sud est	Perdita di efficacia ai sensi dell'art. 55 c. 5 della legge regionale 1/2005
56	Via Sarri	Attuato
57	Via Gramsci - Eli Lilly	Attuato
58	Viale Ariosto	Attuato
59	Via degli Scarpettini	Proposta non presentata
60a	Via Viviani	Attuato
60b	Via Viviani	Proposta non presentata
61	Via del Torrente	Proposta non presentata
62	Via Battisti	Proposta non presentata
63	Via del Prato	Proposta non presentata
64	Via Majorana	Proposta in approvazione: progetto unitario approvato con DGC 200 del 11.12.2012
65	Via Righi	Proposta non presentata
66	Via del Ponte a Quaracchi	Proposta non presentata

---



## 2.2 Residenza: domanda sociale e fabbisogno di spazi

### Monitoraggio

Per stimare il numero di abitazioni esistenti e l'entità delle superfici residenziali, sono stati utilizzati, con qualche accorgimento, i dati relativi alle utenze domestiche soggette a Tariffa integrata ambientale (TIA). Una verifica speditiva dell'attendibilità di questo dato ha portato a risultati più che soddisfacenti:

- sono risultate **20.329** utenze domestiche<sup>3</sup>, a fronte di **20.186** famiglie censite all'anagrafe;
- sono risultati circa **6.968** civici con utenze domestiche, a fronte di **6.823** civici nei quali sono presenti famiglie residenti.

La superficie complessiva è pari a **2.132.000 mq.**

Le dinamiche rilevate nel periodo 2006-2010 ci restituiscono un quadro molto dinamico, caratterizzato da un numero elevato di subentri, cessazioni e nuove utenze. Le cessazioni non presentano concentrazioni che possano essere spia di forme di degrado o trasformazione sociale. Le nuove realizzazioni nei comparti realizzati in base al PRG si innestano senza discontinuità evidenti nella trama pre-esistente.

La tavola fuori testo che illustra gli interventi in realizzazione e l'offerta programmata dal RU mostra con grande evidenza il **peso predominante delle aree urbane non consolidate**, localizzate nella porzione a sud della ferrovia e, in particolare, dell'area di via Pasolini. Gli ambiti di trasformazione, al contrario, si pongono in continuità con gli interventi precedenti.

---

<sup>3</sup> Non sono considerate le utenze relative a unità immobiliari di superficie inferiore a 30 mq.



## La domanda aggregata

### Saldo naturale e migratorio

Le dinamiche della popolazione costituiscono il primo riferimento per determinare il fabbisogno di abitazioni. La stima della popolazione e del numero di famiglie sconta necessariamente un certo grado di aleatorietà, essendo legata più al saldo migratorio (la differenza tra immigrati ed emigrati) che a quello naturale (la differenza tra nati e deceduti). Il saldo migratorio è correlato al mercato del lavoro e della casa che, in questa fase storica, attraversano una profonda ristrutturazione, rendendo più incerta la definizione degli scenari futuri.

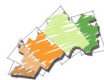
Poiché l'area metropolitana fiorentina e, in particolare, la direttrice Firenze-Prato costituiscono un unico bacino di lavoro e di residenza, le dinamiche sono inquadrare all'interno di uno scenario di area vasta.

### Dinamiche della popolazione e delle famiglie nell'area metropolitana

Secondo una ricerca Cresme-Legacoop, l'incremento di popolazione e di famiglie nelle province di Firenze e Prato, durante il decennio passato, è stato piuttosto accentuato (rispettivamente + 6,7% e + 15,6%), in seguito alla formazione di nuovi nuclei familiari da parte del "folto contingente dei nati nel corso del baby-boom" e all'immigrazione dall'estero. I valori più elevati sono registrati nell'area pratese e in alcuni comuni della piana: Calenzano, Campi Bisenzio, Signa. I dati del censimento ISTAT confermano queste indicazioni.

Comuni	Popolazione				Famiglie			
	2001	2011	Diff.	%	2001	2011	Diff.	%
Bagno a Ripoli	25.232	25.443	211	0,8%	9.506	10.622	1.116	11,7%
Calenzano	15.042	16.695	<b>1.653</b>	<b>11,0%</b>	5.394	6.790	1.396	25,9%
Campi Bisenzio	37.249	43.243	<b>5.994</b>	<b>16,1%</b>	13.262	16.438	3.176	23,9%
Fiesole	14.085	14.038	-47	-0,3%	5.422	5.982	560	10,3%
Firenze	356.118	355.342	-776	-0,2%	159.724	164.216	4.492	2,8%
Impruneta	14.637	14.700	63	0,4%	5.613	6.204	591	10,5%
Lastra a Signa	17.938	19.017	1.079	6,0%	6.797	7.690	893	13,1%
Pontassieve	20.610	20.585	-25	-0,1%	7.878	8.823	945	12,0%
Scandicci	50.136	50.027	-109	-0,2%	19.351	20.901	1.550	8,0%
Sesto Fiorentino	46.054	47.935	1.881	4,1%	17.757	19.978	2.221	12,5%
Signa	15.433	17.510	<b>2.077</b>	<b>13,5%</b>	5.560	6.749	1.189	21,4%
Vaglia	4.865	5.083	218	4,5%	1.964	2.195	231	11,8%
TOTALE	619.400	631.629	12.219	2,0%	260.229	278.599	18.360	7,1%

Istat, censimento popolazione 2001 e 2011 – dati provvisori



Si tratta, con ogni probabilità, di un picco (Cresme 2011, p.7). Nei prossimi anni possiamo attendere un'inversione di tendenza, sia per il rallentamento dei flussi migratori<sup>4</sup>, sia per il minor numero di nuclei familiari originati dai nati negli anni settanta e ottanta<sup>5</sup>. Pertanto, appare ragionevole assumere stime prudenziali, sulla base delle quali - nel quinquennio 2015-19 - l'incremento dei nuclei familiari nelle province di Firenze e Prato potrebbe assestarsi attorno alle 2.200 famiglie l'anno<sup>6</sup>. Ipotizzando per Sesto Fiorentino un andamento corrispondente alla media provinciale, possiamo attendere un aumento di circa 90 nuclei familiari ogni anno, per un totale di **450 unità**. In questa prospettiva, nel 2019 le famiglie si attesteranno poco al di sotto delle 21.000 unità e la popolazione rimarrà complessivamente stabile<sup>7</sup>, così come ipotizzato nel piano strutturale.

Per il superamento delle condizioni abitative disagiate, Cresme ritiene necessario realizzare 7.000 nuovi alloggi nelle province di Firenze e Prato. Ripartendo la quantità in modo proporzionale al peso dei comuni, si origina un fabbisogno aggiuntivo di **125 alloggi** per Sesto Fiorentino.

Possiamo quindi assumere, come riferimento complessivo per la domanda futura di alloggi nel prossimo quinquennio la cifra di **575 alloggi**.

---

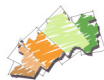
<sup>4</sup> Irpet, *Immigrazione e lavoro in Toscana*, Rapporto 2011, p. 14 e segg,

<sup>5</sup> Il numero dei nati in ciascun anno ha raggiunto il picco attorno al 1965, per poi ridursi progressivamente negli anni successivi.

<sup>6</sup> Assumiamo come riferimento quella che per Cresme costituisce "l'ipotesi minima".

<sup>7</sup> L'incremento dei nuclei familiari è compensato dalla riduzione del numero medio di componenti.





## Approfondimento: fabbisogno e disagio abitativo

### Domanda di mercato e domanda sociale

Per definire correttamente il dimensionamento dei piani urbanistici, occorre distinguere la domanda di mercato dalla domanda sociale. La prima considera l'alloggio come un bene economico. La seconda considera l'alloggio come un bene primario, riconoscendo l'esistenza di un diritto alla casa. Nei paragrafi che seguono, si farà riferimento essenzialmente alla domanda sociale, cercando di quantificare – per quanto possibile – il fabbisogno di alloggi per alcuni segmenti della popolazione che, più di altri, richiedono un sostegno pubblico, non essendo in grado di accedere né alla proprietà, né all'affitto alle condizioni di mercato.

### Le informazioni utilizzate

Per comprendere le dinamiche sociali, abbiamo fatto riferimento ai seguenti documenti:

- Cresme, *Scenari della domanda abitativa nelle province di Firenze Prato (2010-2019)*, 2011;
- Cooperativa Unica, Fondazione Michelucci, *La casa giusta, Indagine sulla condizione di giovani e immigrati nei comuni di Sesto Fiorentino, Calenzano e Campi Bisenzio*, 2010;
- Cresme, Legacoop, *Il mercato della casa in Italia 2012, Elementi di sintesi*, 2011;
- Nomisma, *Dimensioni del disagio abitativo e strategie di intervento*, Piano strutturale di Firenze, Quadro conoscitivo, 2010;
- Laboratorio di Economia dell'Innovazione (LEI) "Keith Pavitt", *Piano strutturale di Scandicci, Variante di aggiornamento, Studio relativo alle dinamiche socioeconomiche del territorio di Scandicci*, 2011;
- IRPET, *Il sistema socio economico fiorentino*, Quadro conoscitivo della revisione del Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Firenze, 2009;
- IRPET, *rapporti sul territorio 2010-2011 e 2012*.

A scala comunale, invece, sono stati utilizzati i dati dell'ufficio casa e del settore Assetto del territorio.

### Diffusione, polarizzazione

La crescita esasperata dei valori immobiliari nell'ultimo quindicennio ha impresso un effetto "centrifugo" alle dinamiche della popolazione. La ricerca del miglior compromesso possibile tra valori immobiliari, distanza dal posto di lavoro e qualità dell'abitare ha spinto le persone verso i comuni della prima e della seconda cintura. A conferma di quest'andamento, Sesto Fiorentino attrae



popolazione da Firenze e cede popolazione all'esterno (il saldo con tutti i comuni della piana e con Prato è negativo)<sup>8</sup>. Con qualche cautela, inoltre, si può sostenere che il mercato abbia prodotto una polarizzazione dell'immigrazione verso il Capoluogo regionale (fasce povere e fasce di reddito alto) e una spinta verso l'esterno delle fasce intermedie.

### Il disagio ufficiale. Le domande all'ufficio casa

I dati più recenti relativi alle domande di assegnazione di un alloggio presentate all'ufficio casa sono i seguenti:

- bando 2008: 361 domande;
- bando 2010 (graduatoria 2011): 387 domande.<sup>9</sup>

In totale, nell'arco degli ultimi 6 anni, sono stati assegnati 188 alloggi, di cui 113 di nuova realizzazione (60%) e 75 per rotazione negli edifici pubblici esistenti (40%).

Assegnazioni	2006	2007	2008	2009	2010	2011	totale
in alloggi nuovi	33	0	0	39	0	41	<b>113</b>
in alloggi esistenti	22	11	14	1	15	12	<b>75</b>
<i>di cui per emergenza sfratti</i>	<i>17</i>	<i>2</i>	<i>7</i>	<i>1</i>	<i>4</i>	<i>9</i>	<i>40</i>

### Gli immigrati

A Sesto Fiorentino, la popolazione di origine straniera si è triplicata negli ultimi dieci anni, attestandosi attorno alle 4.000 persone (8% dei residenti), un dato comunque inferiore alla media provinciale.

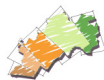
La ricerca Unica-Fondazione Michelucci sui comuni di Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio e Calenzano, fornisce questa descrizione della condizione abitativa degli immigrati di origine straniera:

il 47% è in affitto (oltre il doppio degli italiani), il 29% si trova in una condizione di convivenza forzata con altri immigrati non parenti, o in coabitazione di più nuclei familiari in un unico alloggio, o ancora presso il datore di lavoro (collaboratrici domestiche e assistenti alla persona); il 5% definisce la propria situazione come "alloggio temporaneo", e infine il 17% si trova in una casa di proprietà (Michelucci, 18)

Il primo aspetto da rimarcare riguarda la forbice tra redditi percepiti e valori medi di affitto (tra 600 e 800€ al mese). Le condizioni di precarietà lavorativa e l'esiguità dei salari rendono tale distanza particolarmente accentuata.

<sup>8</sup> Fondazione Michelucci, p. 11 e seguenti.

<sup>9</sup> La graduatoria viene "aggiornata" ogni biennio, togliendo le assegnazioni e aggiungendo le nuove domande.



Ciò premesso, occorre sottolineare le seguenti specificità:

- il mercato dell'affitto è preponderante (nel comune di Firenze il 78% degli immigrati vive in una casa in affitto)
- la ricerca di una casa in proprietà costituisce un traguardo ambito per la stabilizzazione, in particolare da parte delle persone provenienti dall'est-europeo e dall'oriente asiatico (a Firenze, quasi un terzo degli immigrati è presente da oltre 10 anni); si tratta di un segmento consistente della domanda, sebbene vulnerabile agli effetti della crisi economica;
- la ricerca di un nuovo alloggio segue canali extra-istituzionali: rete delle conoscenze personali e agenzie immobiliari (in altri termini, non esiste un "servizio sociale" di agenzia per la casa);
- l'edilizia residenziale pubblica non copre il fabbisogno.

### La condizione giovanile

Come noto, la crisi ha progressivamente ridotto l'indipendenza delle giovani generazioni, impedendo a molti di loro di formare un nucleo familiare autonomo.

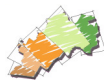
Sesto Fiorentino non sfugge a questa tendenza: 6 giovani su 10, con età compresa tra 26-29 anni (corrispondente al momento in cui si terminano gli studi universitari), vivono in famiglia; 3 su 10 con età compresa fra 30-35 anni. Combinando questi dati con quelli riguardanti la disoccupazione giovanile<sup>10</sup> e l'incidenza del mutuo o del canone di affitto sui redditi, si ottiene la fotografia di una situazione particolarmente difficile.

### Anziani e soli

Le famiglie uni personali a Sesto Fiorentino sono molto numerose (oltre 5.500, pari a circa il 28% del totale). La riduzione del numero medio di componenti delle famiglie incide sulla domanda aggregata, poiché a parità di popolazione si accresce il numero di nuclei autonomi che necessitano di un alloggio. Per le politiche abitative, tuttavia, è più indicativo un secondo aspetto. Un quarto degli abitanti sestesi ha più di 65 anni e gli anziani che vivono soli sono 2.500, la maggior parte dei quali ha più di 75 anni. La domanda espressa da questa fascia di popolazione non trova ancora specifiche risposte connesse con le caratteristiche dell'offerta abitativa.

---

<sup>10</sup> La lettura dei tassi di disoccupazione (Tab. 4.30 e Graf. 4.31) conferma il duro impatto della crisi sulla componente più giovane del mercato del lavoro toscano: a fronte di un tasso di disoccupazione sostanzialmente stazionario degli over 35, si osserva un aumento consistente di quello dei giovanissimi (+8,7 punti percentuali dal 2008 al 2010) e dei giovani-adulti (+2,7). Irpet, *Rapporto sul mercato del lavoro in toscana, anno 2011*.



### L'area grigia

La cosiddetta “area grigia” è costituita da coloro che, pur non rientrando nelle categorie svantaggiate, incontrano crescenti difficoltà nell'accesso all'alloggio, in affitto o in proprietà, causate dal prolungarsi della stagnazione economica. Il ciclo immobiliare alle nostre spalle, ha determinato – nelle aree metropolitane – condizioni particolarmente gravose per l'accesso alla casa, come testimoniano le seguenti considerazioni di Nomisma:

In un contesto evidentemente alimentato da fattori esogeni e da un'esuberanza dimostratasi in parte irrazionale, la dinamica dei valori immobiliari non trova alcun riscontro nella contestuale (modesta) evoluzione della capacità reddituale delle famiglie. Dal dopoguerra in poi, i redditi delle famiglie non sono mai cresciuti così lentamente rispetto ai valori reali delle abitazioni che, per contro, hanno raggiunto in questa fase storica livelli mai toccati in passato.

In neppure 20 anni le annualità di reddito familiare necessarie per l'acquisto di un'abitazione nuova di 70 mq sono passate da poco meno di 4 ad oltre 7,5

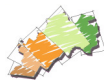
Il potere di acquisto in termini di metri quadrati per annualità di reddito familiare, tra il 2008 e il 2009, si è, infatti, attestato su livelli di gran lunga inferiori rispetto ai minimi raggiunti al termine delle precedenti fasi di crescita immobiliare. E' di tutta evidenza come l'approdo immobiliare presupponga, ora più che mai, la disponibilità di risorse economiche che l'inadeguata dinamica dei redditi degli ultimi venti anni ha, nella maggior parte dei casi, impedito di accumulare. In tale quadro, la mancanza di un consistente supporto sancisce di fatto l'esclusione di una quota rilevante della domanda. (Nomisma, p. 12-14)

L'adeguamento verso il basso dei valori di mercato non sta avvenendo in tempi e modi compatibili con le esigenze delle famiglie. In altre parole, l'urgenza di politiche abitative che riducano la distanza tra salari e costi per l'accesso all'abitazione, si fa ogni giorno più pressante.

### Prime indicazioni per il secondo RU

Da questa sintetica disamina, possiamo trarre le seguenti considerazioni, da porre alla base del secondo RU:

- sotto il profilo quantitativo, si registra un **eccesso di offerta rispetto alla domanda aggregata**, in particolare, per ciò che riguarda gli alloggi in libero mercato (numero elevato di nuove costruzioni, mutamento delle dinamiche socio-economiche, brusca contrazione della domanda di investimento)
- sotto il profilo qualitativo, al contrario, permane un **deficit di offerta rispetto ai segmenti più deboli della domanda**; questi ultimi, sono in crescita a causa del perdurare della crisi economica;
- esiste una **domanda di alloggi a canone o prezzo di vendita calmierato, destinati al cosiddetto ceto medio**.



## 2.3 Attività produttive

### Monitoraggio

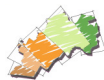
Anche per le attività produttive, i dati raccolti nel monitoraggio 2011 consentono di delineare il quadro complessivo delle dinamiche di trasformazione dell'ultimo quinquennio:

- permane la **polarizzazione delle attività industriali** nel Capoluogo (Ginori, Cartonificio, Eli Lilly);
- la principale area produttiva comunale (**Osmannoro**), viceversa, mostra una **caratterizzazione industriale sempre meno marcata**, a favore del commercio all'ingrosso e al dettaglio, del terziario, delle attività di deposito e magazzinaggio;
- le **aree artigianali lungo la strada Mezzana** costituiscono una **seconda polarità produttiva**; mentre gli insediamenti di Volpaia e Querciola 1 si connotano per una netta prevalenza di attività artigianali, le realizzazioni più recenti presentano caratteri plurifunzionali simili a quelli dell'Osmannoro;
- il **commercio, nel Capoluogo, presenta una distribuzione nettamente polarizzata ai due estremi**: da un lato la grande distribuzione (localizzata nel grande polo funzionale di via Pasolini e in altre strutture collocate all'interno del tessuto urbano lungo l'asse di via Gramsci); dall'altro il centro storico, dove un pulviscolo di piccole attività si concentra lungo i percorsi storicamente dedicati a questa funzione;
- la compresenza di residenze, artigianato, commercio al dettaglio, pubblici esercizi e attività terziarie, indica che la **complessità funzionale del centro storico**, fattore chiave della sua vivibilità, non è compromessa.
- la presenza di attività produttive diffuse nel resto del territorio urbano è più rarefatta; nonostante l'assoluta predominanza delle residenze (per numero e per superficie), si rileva – almeno sulla carta – la **permanenza di servizi di prossimità in tutte le aree del Capoluogo**;
- le **attività ricettive**, nel loro complesso, hanno uno **scarso peso quantitativo**.<sup>11</sup> Le strutture alberghiere si concentrano all'Osmannoro, quelle extra-alberghiere presentano una distribuzione diffusa;
- al momento, la **distribuzione delle funzioni non sembra essere influenzata dalla presenza dell'università**, né dal polo culturale di Doccia.

Le dinamiche in atto mostrano, analogamente alla residenza, una notevole "vivacità" dei settori produttivi. Le trasformazioni verso funzioni residenziali non sembrano determinare squilibri

---

<sup>11</sup> A Sesto Fiorentino sono disponibili 1.600 posti letto. In rapporto alla popolazione l'indice di posti letto (0,04) è di gran lunga inferiore a quello della provincia (0,8) e del Capoluogo (0,11) e in linea con quello del resto dell'area fiorentina.



significativi, per entità e distribuzione territoriale. Un'elevata dinamica delle attività nel centro storico può essere un segnale di una difficoltà congiunturale che spinge ad una forzata sostituzione.

**UTOE SESTO FIORENTINO**

	Attività produttive in senso stretto			Attività produttive a carattere diffuso			Attività commerciali		
	Previsioni (mq)	Attuaz. (mq)	Attuaz. (%)	Previsioni (mq)	Attuaz. (mq)	Attuaz. (%)			
AUNC	0	0	-	37.335	33.800	90%	0	0	-
AT	30.600	30.600	100%	15.970	4 (*)	-	0	0	-
TOTALE	30.600	30.600	100%	53.305	33.804	63%	0	0	-

(\*) Il dato tiene conto della diminuzione dell'offerta nella variante al Piano di recupero dell'ex manifattura di Doccia.

**UTOE OSMANNORO**

	Attività produttive in senso stretto			Attività produttive a carattere diffuso			Attività commerciali		
	Previsioni (mq)	Attuaz. (mq)	Attuaz. (%)	Previsioni (mq)	Attuaz. (mq)	Attuaz. (%)			
AUNC	52.500	0	-	75.000	0	-	30.000	0	-
AT	51.100	6.700	13%	34.650	0	-	20.950	0	-
TOTALE	103.600	6.700	6%	109.650	0	-	50.950	0	-



## **Approfondimento: trasformazione degli insediamenti produttivi inglobati nelle aree residenziali**

### **Il campo d'indagine**

Nel corso del novecento, accanto alle residenze, sono sorti numerosi insediamenti produttivi che hanno ospitato per decenni attività artigianali. Ceramisti, innanzitutto, poiché la storia urbana è intimamente legata a quella della manifattura di porcellane.

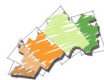
L'edificazione residenziale ha inglobato questi edifici all'interno del tessuto urbano, causando problemi legati alla mancanza di spazi, al traffico indotto, alla vicinanza con le abitazioni. La trasformazione produttiva in atto da qualche decennio ha accelerato l'obsolescenza di queste strutture e reso difficile un loro adeguamento. In alcuni casi, le attività si sono trasferite nelle aree industriali; in altri hanno cessato la produzione. I manufatti originari versano, pertanto, in condizioni di progressivo degrado.

Il tema della riconversione di queste strutture assume, per il secondo regolamento urbanistico, un'importanza specifica. Da un lato si pone l'esigenza di privilegiare gli interventi di riqualificazione, rispetto alle nuove costruzioni, assicurando – attraverso questi interventi – una nuova offerta di spazi per le famiglie e per le imprese che si vogliono insediare. Dall'altro, occorre prudenza per non incentivare la desertificazione produttiva del Capoluogo: l'elevato valore di mercato delle abitazioni costituisce tuttora un incentivo alla dismissione e alla trasformazione.

Per calibrare attentamente la disciplina del nuovo RU, è stata eseguita una ricognizione, verificando la consistenza, il grado di utilizzo e la maggiore o minore propensione alla trasformazione dei complessi produttivi, in relazione alla loro collocazione nel contesto urbano.

Incrociando i dati sugli usi in atto con le istanze di trasformazione presentate in vista del secondo RU, si rileva la presenza di edifici produttivi sottoutilizzati, nei quali sono ancora presenti attività artigianali di cui si ipotizza il trasferimento o la chiusura in connessione con la trasformazione urbanistica

Complessi produttivi inglobati nelle aree residenziali	121
Superficie complessiva	83.000 mq
Edifici dismessi	24
Istanze di trasformazione	21



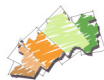
### **Due famiglie di complessi produttivi**

Alcuni raggruppamenti di insediamenti produttivi, per consistenza, localizzazione e grado di utilizzo, possono essere riconosciuti come “complessi produttivi da mantenere”. La finalità di questa individuazione risiede nella volontà di preservare, ovunque possibile, la presenza produttiva in città, rinviando a un momento successivo la trasformazione di quelle parti che possono – almeno per il prossimo quinquennio – mantenere l’attuale caratterizzazione funzionale.

Rispetto alla disciplina attuale, si ritiene utile consentire – oltre al mantenimento degli usi in atto – anche l’insediamento di nuove attività produttive, con esclusione delle attività industriali in senso stretto e delle medie-grandi strutture commerciali, potenzialmente in conflitto con il contesto.

Negli altri casi, si tratta di edifici con struttura a capannone, frammisti al tessuto urbano, direttamente affacciati sul fronte strada principale, o in seconda schiera. La trasformazione può essere consentita, ma deve essere attentamente calibrata, facendo in modo che le trasformazioni concorrano alla risoluzione delle criticità del contesto e alla costruzione del sistema delle qualità. Per questa finalità, si conferma la necessità di selezionare gli interventi più intensivi (ristrutturazione urbanistica) connessi con la realizzazione di opere di interesse generale, da quelli in cui consentire la sostituzione edilizia, assicurando in ogni caso il diradamento dell’edificato e la riqualificazione degli spazi scoperti pertinenziali.





## **Approfondimento: aree produttive ecologicamente attrezzate**

### **Definizione e finalità**

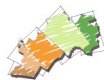
L'acronimo APEA (aree produttive ecologicamente attrezzate) è stato introdotto nel DLGS 112/1998, (noto come decreto Bassanini), per definire le aree "dotate delle infrastrutture e dei sistemi necessari a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente". La disciplina attuativa e regolamentare è stata demandata alle regioni. La Regione Toscana ha provveduto in tal senso con:

- la legge regionale 10 dicembre 1998, n.87;
- il successivo regolamento di attuazione approvato con DPGR 2 dicembre 2011, n. 74/R;
- la definizione dei "Criteri per la definizione delle prestazioni ambientali delle APEA", approvati con DGR 28 dicembre 2009, n. 1245.

Nel complesso, i provvedimenti regionali hanno sollecitato l'avvio di una serie di iniziative sperimentali, volte a:

- aumentare la qualità ambientale degli insediamenti produttivi toscani, di nuova realizzazione o esistenti;
- ridurre il consumo di nuovo suolo e minimizzare l'impermeabilizzazione dei terreni;
- consentire alle imprese, alle loro aggregazioni ed ai sistemi produttivi locali di beneficiare delle economie di scala e degli altri vantaggi associati alla costituzione dell'APEA;
- incardinare l'individuazione, la progettazione, la realizzazione e la gestione delle APEA con un sistema di relazioni tra attori pubblici e privati che possa identificare un vero e proprio modello di governance sostenibile;
- favorire la semplificazione nelle autorizzazioni e nei controlli ambientali per le imprese localizzate nelle APEA;
- rendere più agevole, grazie all'approccio cooperativo e territoriale, per le singole imprese insediate il rispetto delle normative ambientali e di salute e sicurezza sul lavoro, così come la loro adesione agli schemi di certificazione ambientale e sociale.

Il percorso di costituzione delle APEA è particolarmente complesso, come testimoniato dal fatto che tuttora nessun insediamento industriale ha formalmente ottenuto tale riconoscimento. Tale complessità, unita alla congiuntura economica particolarmente difficile, ha indotto a scegliere un approccio graduale alla riqualificazione ambientale dei siti industriali. Il punto di partenza di questo progressivo avvicinamento alla qualificazione APEA è la costituzione di un soggetto gestore unico per ciascun'area. Il soggetto gestore svolge un ruolo chiave, poiché costituisce il perno delle relazioni tra le imprese insediate, la più ampia "business community" e la pubblica amministrazione.



### **Gli insediamenti produttivi APEA nel Comune di Sesto Fiorentino**

Il mantenimento e lo sviluppo delle attività produttive industriali, artigianali e di servizio è uno degli obiettivi specifici da perseguire nel prossimo quinquennio, attraverso il secondo RU.

Essendo opportuno un approccio graduale, l'attenzione è stata rivolta prioritariamente alle aree che presentano condizioni maggiormente favorevoli per la costituzione del soggetto gestore e per l'attivazione delle successive iniziative di riqualificazione ambientale. Per questa ragione, si è ritenuto prematuro intervenire all'Osmannoro, la principale area produttiva comunale, stante l'eccessiva dimensione e complessità del sito<sup>12</sup>. Viceversa, gli insediamenti di Querciola e Volpaia presentano caratteristiche più favorevoli, tra le quali:

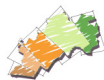
- dimensione più contenuta;
- caratteristiche fisiche e funzionali sufficientemente omogenee, stabilite attraverso piani degli insediamenti produttivi o di piani di lottizzazione;
- presenza di un soggetto gestore consortile ("Condominio PIP - Querciola - Volpaia");
- compatibilità degli interventi ipotizzati con i vincoli ambientali, paesaggistici, archeologici, artistici e storici e di conformità con gli strumenti urbanistici vigenti e divenuti efficaci, come in seguito specificato nella scheda descrittiva.

In particolare, nell'area di Querciola, l'amministrazione comunale ha già programmato la realizzazione di investimenti infrastrutturali che rispondono ai requisiti richiesti dalla Regione.

L'interesse al coinvolgimento delle imprese insediate nella futura costituzione del soggetto gestore e un giudizio favorevole sull'opportunità di coniugare investimenti pubblici e privati per la riqualificazione ambientale delle aree, sono stati espressi in occasione degli incontri effettuati presso la sede comunale. Anche l'associazione delle imprese artigiane (CNA) ha manifestato la propria adesione all'iniziativa, sollecitando l'amministrazione comunale a intraprendere il percorso di qualificazione in chiave APEA delle aree di Volpaia e Querciola.

---

<sup>12</sup> Si prevede, comunque, per le due AUNC di maggiori dimensioni, il rispetto di una serie di requisiti APEA



## 2.4 Spazi pubblici: quantità, qualità, programmazione e gestione

### Monitoraggio

Il monitoraggio sulla dotazione di spazi pubblici prende le mosse dalla ricognizione effettuata nel 2002 da Francesca Materazzi per il Piano strutturale. Tale individuazione, già sottoposta ad una prima verifica in occasione del primo regolamento urbanistico, è stata aggiornata e integrata sulla base di una puntuale ricognizione delle strutture e delle aree di proprietà comunale, utilizzando i dati forniti dagli uffici comunali e attraverso l'aggiornamento della banca dati catastale effettuato dall'ufficio di piano.

Contestualmente è stata effettuata una valutazione dell'effettiva necessità di confermare la destinazione delle previsioni non attuate durante il periodo di vigenza del primo regolamento, tenendo conto:

- della programmazione comunale in materia di lavori pubblici;
- delle proposte presentate in relazione all'ampliamento e alla realizzazione di impianti sportivi e attrezzature di interesse comune;
- degli approfondimenti sul sistema scolastico e sul sistema del verde di cui si darà conto nei paragrafi seguenti.

Nella tavola fuori testo è rappresentata la distribuzione di spazi pubblici all'interno del Capoluogo. I dati quantitativi relativi alla situazione esistente sono riportati nel successivo capitolo 5, dedicato alla verifica del soddisfacimento degli standard previsti dal DM 1444/1968 e dal PS.



## Approfondimenti: attrezzature scolastiche

### Fabbisogni e funzionalità delle strutture

Per il secondo RU è stata compiuta una verifica riguardante gli interventi necessari per assicurare la piena funzionalità del sistema scolastico.

La ricognizione delle scuole di ogni ordine e grado, pubbliche e private, è basata sui seguenti dati:

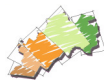
- annuario scolastico del Comune di Sesto Fiorentino (Sesto idee, dati sulla scolarizzazione 2011/12) e ulteriori informazioni desumibili dalla rete internet comunale;
- stradario comunale (archivio civici e toponomastica);
- registro delle proprietà comunali (fornitura dati catastali GISCA 2010, riordino dei dati shp predisposto dall'ufficio di piano e rielaborazione appunti forniti da ufficio patrimonio);
- informazioni fornite dall'ufficio lavori pubblici.

Il fabbisogno di strutture per l'istruzione può essere stimato, con riferimento all'andamento previsto della popolazione, nel modo illustrato nella tabella seguente.

	Classe di popolazione	Bambini	Offerta attuale
Asili nido	0-1 anni	900	555 posti, di cui 318 pubblici
	(proporzione su classe di popolazione 0-4):		
Scuola dell'infanzia	2-4 anni	1.350	1.284 posti, di cui 1020 pubblici
	(proporzione su classe di popolazione 0-4):		
Scuola primaria	0-4 anni:	2.250	2.249 posti, di cui 2.011 pubblici
Scuola secondaria	7-9 anni	1.350	1.323 posti, di cui 1.243 pubblici
	(proporzione su classe di popolazione 5-9):		
Scuola superiore	10-14 anni:	2.001	2.034 posti pubblici.

Con l'eccezione degli asili nido, l'offerta – in termini aggregati – corrisponde alla domanda. Si tenga presente, tuttavia, che:

- l'attuale offerta è garantita utilizzando in misura intensiva le strutture esistenti; in alcuni casi nel medesimo plesso sono ospitate scuole di ordini differenti (in particolare scuole dell'infanzia e primarie); nel caso delle scuole secondarie, sono insufficienti gli spazi di supporto alla didattica (laboratori e simili) e quelli scoperti;
- le proiezioni basate sulle classi di età della popolazione residente nel 2011 non tengono conto dei potenziali nuovi residenti; il completamento degli insediamenti di via Pasolini, ex manifattura di Doccia, ex cantiere comunale e Battilana, comporterà un'offerta aggiuntiva di oltre 1.000 alloggi determinando un fabbisogno stimabile in circa 2 sezioni aggiuntive per ogni anno di età;



- le scuole primarie di Villa La Fonte e Villa San Lorenzo sono ospitate in edifici di particolare pregio architettonico (vincolati), difficilmente adeguabili ai requisiti di funzionalità e sicurezza.

Tenuto conto del numero di sezioni ospitate in ciascun plesso, delle barriere infrastrutturali e della localizzazione dei nuovi interventi, la porzione del Capoluogo a sud della ferrovia non è servita in modo adeguato. La realizzazione di due scuole dell'infanzia e un asilo nido a Padule e Zambra, attualmente in via di completamento, consentirà di soddisfare i prevedibili fabbisogni futuri per i cicli pre-scolastici.

Rimane quindi una domanda potenziale di scuole primarie e secondarie. Il fabbisogno stimato è pari a 10 classi per la scuola elementare e 24 per la scuola media, in una ipotesi di riorganizzazione complessiva che coinvolga anche i due plessi esistenti. Per rispettare i requisiti funzionali stabiliti dal DM 18/12/1975 occorre riservare un'area di circa 2 ha, in cui realizzare edifici per non meno di 7.500 mq di superficie utile lorda.

Nell'area di Colonnata, dove si attende un incremento della popolazione giovanile, è possibile ipotizzare la realizzazione di una nuova scuola per l'infanzia, composta da due cicli completi (6 classi), per la quale sono necessari un'area di circa 0,5 ha e un edificio di circa 1.200 mq.



## Approfondimento: il sistema del verde

### Spazi verdi di prossimità

Nella tavola fuori testo sono rappresentate le aree verdi di Sesto Fiorentino: parchi urbani, giardini pubblici, piazze alberate, fasce verdi lungo i canali.

Attraverso il SIT è stato possibile verificare la loro distribuzione in rapporto alla popolazione, constatando che ciascun cittadino di Sesto Fiorentino dispone – nel raggio di 300 metri dalla propria abitazione – di un giardino pubblico.

Unica eccezione è costituita dall'insediamento di via Pasolini, tuttora in corso di completamento, per il quale si pone l'esigenza di un rafforzamento del verde di vicinato.

Nel complesso la dotazione e distribuzione del verde pubblico è più che soddisfacente. Gli investimenti compiuti nel passato garantiscono oggi un'elevata qualità urbana. Le recenti realizzazioni lungo il tracciato dell'alta velocità ferroviaria (parco degli Etruschi, parco di Quinto, Ex Cava di Isola) hanno comportato un ulteriore arricchimento. Sotto il profilo quantitativo, pertanto, non si ravvisano particolari necessità.

### Il sistema del verde urbano

Il regolamento regionale 9 febbraio 2007, n 2/R dedica una specifica attenzione al sistema del verde, chiedendo alla pianificazione comunale di riconoscere le funzioni del verde urbano, pubblico e privato: ricreative, paesaggistiche e ambientali.

Come si può vedere dalla tavola fuori testo, Sesto Fiorentino è una città ricca di spazi verdi. Nella tabella che segue sono illustrate le categorie di spazi verdi considerate dal RU. Oltre agli spazi pubblici, sono individuati e sottoposti a specifica disciplina i parchi e giardini storici, le aree agricole periurbane e interstiziali, gli orti urbani, le fasce lungo i canali e i corsi d'acqua.

Categorie	Funzione prevalente	Proprietà
Parchi urbani	Ricreazione, attività sportive e legate al tempo libero	Pubblica
Impianti sportivi	Attività sportive e legate al tempo libero	Pubblica
Giardini e piazze alberate	Ricreazione	Pubblica
Spazi di connessione:		
Fasce lungo le strade	Mitigazione ambientale, fruizione collettiva, arredo/decoro	Pubblica
Fasce lungo i canali	Tutela paesaggistica e ambientale, fruizione collettiva	Pubblica e privata
Parchi e giardini storici	Tutela paesaggistica e ambientale, fruizione collettiva	Pubblica e privata
Orti urbani	Tutela paesaggistica e ambientale, fruizione collettiva	Privata
Aree agricole, periurbane e interstiziali	Tutela paesaggistica e ambientale (*), fruizione collettiva	Privata

(\*) Comprendono le "aree sensibili" e le "aree di protezione storico-ambientale", individuate dal PTC per le medesime finalità



## Approfondimento: spazi pubblici nelle aree produttive

### Dotazione minima e funzionalità

Secondo l'art. 5 del DM 1444/1968, *nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.*

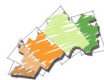
Le aree destinate a spazi pubblici sono state verificate, portando a coincidenza il perimetro con gli effettivi sedimi riscontrabili sulla nuova carta tecnica e riscontrando lo stato di fatto e l'assetto proprietario. Sulla base del Regolamento approvato con DPGR 9 febbraio 2007, n. 2/R, è stata operata una selezione in senso restrittivo delle previsioni dei piani attuativi, confermando la destinazione a spazi pubblici delle aree che presentano caratteristiche fisiche e funzionali appropriate. In particolare, sono state escluse le aree configurabili come verde di pertinenza stradale o di arredo e le aree di sosta non aventi autonoma configurazione (posti auto lungo strada). Le aree escluse, se di proprietà pubblica, possono essere affidate in gestione ai privati oppure alienate, laddove non essenziali per assicurare la funzionalità degli insediamenti produttivi. Nei casi in cui non siano ancora state cedute al pubblico, così come originariamente previsto nelle convenzioni delle lottizzazioni, possono essere mantenute in proprietà privata facendo ricorso alla cosiddetta "monetizzazione".

### Verifiche quantitative

Utilizzando i criteri sopra illustrati, l'attuale dotazione di spazi pubblici è pari a 65.000 mq nelle aree produttive di Sesto Fiorentino e a 170.000 mq all'Osmannoro.

Sesto Fiorentino	V	P	Ag	Totale
Aree consolidate	26.008	26.056	3.577	55.641
Ambiti di trasformazione – RU 2006	7.900	1.500	0	9.400
				65.041
<b>Osmannoro</b>				
Aree consolidate (compresi AT)	26.333	63.331	8.783	98.447
Polo funzionale Motorizzazione civile			58.333	58.333
Ambiti di trasformazione – RU 2006	7.150	5.950	0	13.100
				169.880

Con poche eccezioni, gli insediamenti produttivi sono stati realizzati attraverso piani attuativi, nel rispetto degli standard minimi fissati dal DM 1444/1968. Tuttavia, la selezione nel senso sopra indicato induce a una riflessione in vista della programmazione futura.



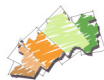
### **Verifiche sulle localizzazioni**

La qualità e funzionalità degli spazi pubblici nelle aree produttive costituisce un nodo critico irrisolto per la pianificazione urbanistica. È facilmente constatabile il fatto che la dotazione di spazi pubblici prevista dal DM 1444/1968 di per sé non costituisca un fattore di qualità. Spesso le aree pubbliche sono prive di una specifica caratterizzazione, poco funzionali e attrattive per la fruizione collettiva, presentando problemi non banali di gestione (pulizia, ordine pubblico). Fanno eccezione le attrezzature generali (impianti sportivi, centri di servizio, impianti tecnologici).

All'Osmannoro si aggiunge una complicazione dovuta al rischio idraulico. Poiché – in caso di eventi piovosi eccezionali – l'area è soggetta all'esondazione dell'Arno e dei suoi affluenti, la messa in sicurezza degli spazi pubblici (compresi i parcheggi e la nuova viabilità) è particolarmente onerosa e di problematica realizzazione. Le aree devono essere poste in rilievo e si devono realizzare consistenti opere per compensare i volumi sottratti alla possibile laminazione, per non aggravare la situazione a valle.

Al secondo RU, pertanto, spetta il compito non banale di assicurare di coniugare – per quanto possibile – quantità e qualità degli spazi pubblici, concentrando le nuove previsioni in luoghi effettivamente fruibili e sicuri dal punto di vista del rischio idraulico, prevedendo adeguate forme di gestione.





## 2.5 Mobilità<sup>13</sup>

### **Pianificazione urbanistica e sistema della mobilità**

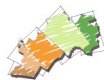
Dato il ruolo cruciale che il sistema della mobilità assume per assicurare la qualità e vivibilità di Sesto Fiorentino, esso è stato analizzato, sin dal piano strutturale, non soltanto dal punto di vista settoriale e tecnico, ma all'interno di un più ampio ragionamento di carattere compiutamente urbanistico.

Nel primo regolamento urbanistico tale impostazione ha trovato specificazione, mediante l'indicazione degli interventi sul sistema viario, sulla rete ciclopedonale e sulla gestione della sosta, in stretta connessione con la definizione del sistema delle qualità. In seguito, il *Piano generale del traffico urbano* (PGTU) ha tradotto tali indicazioni all'interno della pianificazione di settore.

La contestuale revisione del RU e del PGTU, costituisce l'occasione per affrontare una riflessione sullo stato di attuazione degli interventi previsti e sull'effettiva perseguibilità degli obiettivi formulati dal piano strutturale, alla luce delle profonde modificazioni che la crisi in atto ha imposto ai paradigmi consolidati della pianificazione urbanistica e della mobilità.

---

<sup>13</sup> Paragrafo scritto con Alfredo Drufuca, consulente dell'amministrazione comunale per conto di Polinomia, srl.



## La rete di area vasta alla luce della congiuntura attuale

### Considerazioni attuali

Il dogma della crescita continua della domanda di trasporto, con la costante erosione dei segmenti serviti dal trasporto pubblico e il dominio dell'auto privata oggi è negato dall'andamento dei consumi di carburanti che hanno registrato tassi di decrescita mediamente del 2% annuo dal 2007 sino al 2011, e che sono nell'ultimo anno letteralmente crollati del 9.3%.

Si sta rapidamente esaurendo non solo la capacità di investimento degli enti locali, ma anche la possibilità di erogare servizi e garantire la manutenzione del sistema. In particolare, i tagli nei trasferimenti agli enti locali hanno indotto ripetute riduzioni del livello di servizio dei trasporti su gomma e mettono in discussione anche quelli su ferro. Gli unici progetti di nuova infrastrutturazione di qualche consistenza sembrano essere quelli appoggiati direttamente o indirettamente alla capacità di investimento delle società concessionarie autostradali.

### Il quadro delle infrastrutture di scala sovracomunale

Queste modificazioni hanno investito il quadro delle infrastrutturazioni sovralocali prefigurato nel piano strutturale, con particolare riferimento alla grande viabilità<sup>14</sup> (nuovo svincolo di Campi, completamento Mezzana) e al trasporto pubblico (prolungamenti della rete delle tramvie fiorentine<sup>15</sup>, linea ferroviaria Osmannoro-Campi<sup>16</sup>). La realizzazione di queste previsioni appare oggi quanto mai difficile e, pertanto, occorre riconsiderare non solo le strategie adottate e la previsione degli interventi, ma addirittura interrogarsi sull'effettiva perseguibilità degli obiettivi assunti. Particolarmente critico appare l'obiettivo di un forte innalzamento dell'uso del trasporto pubblico, rispetto al quale non possono essere ragionevolmente confermate, oggi, le strategie basate sulla estensione della rete delle tramvie fiorentine; si mantiene invece ferma la prospettiva di completamento del sistema ferroviario regionale e metropolitano, con le conseguenti politiche di sviluppo dell'accessibilità alle stazioni ferroviarie.

### Le questioni cruciali per il secondo RU

Per la definizione delle scelte del secondo RU occorre affrontare i seguenti aspetti:

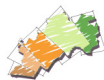
- completamento della rete viaria (in particolare, nuova Lucchese e Mezzana Perfetti-Ricasoli);

---

<sup>14</sup> Nel PRIIT (Piano Regionale Integrato Infrastrutture e Mobilità) non vi è traccia del completamento dell'ultimo tratto della Mezzana da via dell'Osmannoro a via dei Frilli, sia nei documenti che in cartografia.

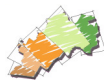
<sup>15</sup> L'integrazione della rete delle tramvie fiorentine a Sesto Fiorentino e Campi Bisenzio è in realtà citata nel PRIIT come semplice oggetto di approfondimento con i comuni interessati al tavolo della riqualificazione dell'aeroporto Vespucci.

<sup>16</sup> L'opera è ancora formalmente presente nel PRIIT senza tuttavia che ne siano indicati i tempi di effettivo avvio della realizzazione.



- classificazione stradale conseguente;
- individuazione della rete ciclabile portante;
- previsioni concernenti il sistema della sosta.

Altri aspetti affrontati nel primo regolamento sono invece demandati al PGU anch'esso in corso di aggiornamento, e in particolare la classificazione stradale di dettaglio, il regolamento viario e regolazione della circolazione e della sosta.



## Completamento della rete viaria portante

### Osmannoro

Il completamento della rete viaria dell'Osmannoro previsto dal PS prevede la realizzazione di una variante generale alla via Lucchese che, agganciata ad ovest alla circonvallazione di Campi Bisenzio, prosegue verso lo svincolo sulla A1 per rientrare nel tracciato originario ai confini con Firenze. Su tale asse si sarebbero dovute appoggiare unicamente via del Cantone e un nuovo collegamento con la rotatoria allungata della motorizzazione. Grazie a tale previsione, via Lucchese avrebbe potuto essere declassificata e messa in sicurezza, ricavando la sede per il possibile proseguimento di una linea tramviaria verso Campi. L'estesa di tale infrastruttura e la presenza di alcune notevoli difficoltà tecniche (svincolo in quota con via del Cantone, interferenze idrauliche) rendono oggi il costo di tale previsione non più ragionevolmente sostenibile.

Pur mantenendo un corridoio infrastrutturale corrispondente alla previsione del PS, la soluzione delle criticità della Lucchese resta affidata al solo progetto di messa in sicurezza del tracciato esistente, analogamente a quello già prefigurato, ma più attentamente articolato per contenere al massimo i costi ed il consumo di suolo. Tale soluzione sarà oggetto di specifico confronto con la Provincia di Firenze.

### La strada Mezzana Perfetti-Ricasoli

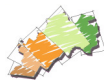
La prospettiva ormai definita del completamento del lotto 5 della strada Perfetti Ricasoli (verso Calenzano) rende indispensabile ed urgente identificare un assetto progettuale fattibile, sostenibile e condiviso del tratto terminale (lotti 6 e 7), verso Firenze.

Per recuperare la funzionalità garantita dalle quattro corsie richieste dalla programmazione regionale<sup>17</sup> sembra prevalere l'idea di sommare un nuovo tracciato 'leggero', a due corsie, lungo il corridoio originariamente previsto, con il potenziamento e la rifunzionalizzazione di via Pasolini, puntando a risolvere i conflitti tra funzioni di traffico ed urbanizzato. In altri termini, al nuovo tracciato a sud del Canale di cinta orientale resterebbero affidate le relazioni più lunghe, mentre le funzioni di distribuzione locale dovrebbero essere principalmente assunte da via Pasolini, opportunamente ristrutturata, individuando anche soluzioni strutturali per migliorare l'attraversamento nord-sud e le relazioni dei nuovi insediamenti PL1 e PL13 con la città esistente.

Tale scenario tuttavia richiede di affrontare alcune importanti questioni, tutt'altro che risolte:

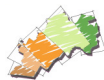
---

<sup>17</sup> In realtà, come si è detto, il completamento della Mezzana non compare nei documenti del PRIIT



1. come potrà essere gestito il periodo che separa l'apertura del collegamento tra Sesto e Calenzano, con il conseguente prevedibile incremento di traffico, dalla realizzazione dell'ultimo lotto in oggetto; durante tale periodo, che potrebbe essere tutt'altro che breve, sarà infatti la via Pasolini a subire tale incremento;
2. come può essere gestito l'impatto dei due tracciati -l'attuale via Pasolini 'ricaricata' ed il nuovo tracciato a sud- rispetto all'urbanizzato, con specifico riferimento al tema dell'inquinamento acustico;
3. come può essere affrontato il problema del nodo dell'Osmannoro, la cui rotatoria non è certo in grado di alimentare il sistema così potenziato verso Firenze;
4. come avviene l'aggiramento della testata aeroportuale.

Il tavolo di discussione attivo su tali questioni non è ancora pervenuto a una sintesi sufficientemente matura, per essere inserita nel nuovo regolamento urbanistico. Di conseguenza, occorre procedere in via cautelativa riservando nel RU una fascia di salvaguardia di ampiezza tale da consentire lo sviluppo progettuale delle alternative al momento in corso di valutazione.



## Raccordo con il Piano generale del traffico urbano

### Classificazione della rete stradale

Nonostante la classificazione della rete stradale spetti al PGTU, tre motivazioni giustificano la sua anticipazione nel RU.

Innanzitutto, negli elaborati del RU può essere definita la classificazione futura, a seguito dei previsti completamenti della rete viaria. Il PGTU potrà quindi disegnare la propria classificazione formale, riferita alla rete attuale, tenendo conto dell'evoluzione futura.

La seconda motivazione deriva dal riconoscimento della portata strategica della classificazione funzionale, operazione che consente di ricercare i migliori equilibri possibili tra le funzioni di scorrimento veicolare e le altre funzioni che sulle strade e gli spazi pubblici devono potersi appoggiare.

La terza, infine, è legata alla rilevanza urbanistica che discende direttamente dalla classificazione, con riferimento ai seguenti aspetti:

- delimitazione delle fasce di rispetto;
- tipologia e caratteristiche dimensionali dei nodi/intersezione e delle nuove strade;
- limitazioni alle funzioni insediabili lungo i tracciati stradali, in relazione alla sicurezza degli accessi, all'impatto sul traffico, alla dotazione di parcheggi.

La classificazione che si assume alla base del RU è riportata nella tavola fuori testo.

### La rete ciclabile portante

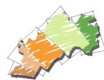
Il primo RU, e conseguentemente il PGTU, ha disegnato un sistema ciclabile decisamente ambizioso, la cui realizzazione richiede un rilevante sforzo economico e produce un forte impatto sul sistema attuale di circolazione e, soprattutto, di sosta.

Gli interventi attuati nei cinque anni trascorsi non riescono tuttavia ancora a consegnare alla città un sistema funzionalmente completo e riconoscibile, mentre il mutamento delle prospettive di cui si è parlato in premessa, rischia di rallentare ulteriormente il processo realizzativo.

Contemporaneamente è maturato un orientamento che riconosce alla mobilità ciclistica in ambito urbano il diritto ad utilizzare confortevolmente ed in sicurezza l'intera rete viaria.

Si sta così passando da un'impostazione basata sulla realizzazione di una rete separata dalla viabilità ordinaria, ad una che punta a trasformare la viabilità ordinaria in un luogo pienamente adatto alla circolazione delle biciclette, in primo luogo estendendo e intensificando le misure di moderazione dei comportamenti del traffico motorizzato.

Lo schema della ciclabilità a suo tempo disegnato può essere rivisto sulla base di questo nuovo approccio, minimizzando i costi e gli impatti. Inoltre, ciò consente di destinare le faticose e costose



azioni di recupero degli scarsi spazi stradali alla mobilità pedonale, segmento che soffre oggi le condizioni peggiori tra le diverse componenti del sistema della mobilità urbana.

Rispetto allo schema precedente, articolato in 10 'ciclovie', le differenze più significative riguardano la collocazione del tratto di attraversamento centrale del percorso Prato-Firenze e la rinuncia alla 'dorsale nord', che avrebbe dovuto completare la pista già realizzata lungo la via Di Vittorio, sostituita in parte da una trasversale più interna che lega gli itinerari nord-sud lungo il corridoio della via Donatello. Due nuove ciclovie si riferiscono rispettivamente ai percorsi campestri nel parco della Piana e al possibile recupero delle alzaie del canale di Cinta.

### **Le scelte per la sosta**

Nel primo RU si riconosce un sostanziale equilibrio tra l'offerta di sosta e la relativa domanda, articolata nelle sue tre fondamentali componenti: residenti, pendolari, operativi. Le recenti rilevazioni effettuate per l'aggiornamento del PGTU confermano questo equilibrio che, tuttavia, era (ed è) raggiunto a prezzo di una pesante distorsione nell'uso degli spazi pubblici, a scapito della circolazione pedonale e ciclabile. Da qui il riconoscimento della necessità di avviare una manovra coordinata sia sul versante infrastrutturale, con la creazione di nuova offerta di sosta e l'esecuzione di interventi di riqualificazione delle strade, sia su quello normativo.

Le attuali condizioni delle finanze pubbliche e la capacità di investimento del settore privato rendono impossibile ricavare spazi di sosta – pubblici e pertinenziali – aventi le dimensioni ipotizzate nel primo RU e, pertanto, occorre rifondare l'intero ragionamento, a partire dal sistema di obiettivi che è ragionevole perseguire. In particolare:

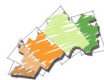
- la revisione del progetto di ciclabilità riduce al minimo la necessità di eliminare la sosta per inserire i percorsi ciclabili.
- la scelta delle strade da trasformare può riguardare i soli tracciati dove sono più forti le esigenze di circolazione pedonale e, parallelamente, più rilevanti e meno mitigabili sono i conflitti con la circolazione veicolare.

Il numero di stalli coinvolti (circa 300), è decisamente inferiore ai 1400 ipotizzati nel precedente RU. Questa riduzione consente di effettuare la manovra di riequilibrio degli spazi a spese della sosta senza necessariamente dover recuperare spazi aggiuntivi di sosta ma potendo operare sui soli meccanismi di regolazione della domanda. A tal fine tali meccanismi devono operare sui seguenti aspetti:

- allontanamento/contenimento della sosta pendolare;
- razionalizzazione/contenimento della domanda dei residenti/stanziale;
- protezione dell'offerta destinata alla rotazione.

Le variabili sulle quali i meccanismi operano sono:

- le categorie di utenti ammessi/non ammessi ed il titolo di godimento (oneroso/non oneroso);



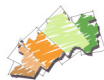
- i limiti di tempo di sosta;
- le tariffe.

A puro titolo esemplificativo, e riprendendo sia le fattispecie già in atto che le ipotesi avanzate nel Piano del Traffico, il sistema di regolazione della sosta a Sesto Fiorentino potrebbe essere fondato su tre modalità:

- aree a rotazione breve, poste a pagamento senza franchigie, esenzioni e/o abbonamenti, poste a regolare le zone/strade maggiormente attrattive;
- aree a rotazione normale, con eventuale franchigie, esenzioni ed abbonamenti;
- aree filtro, con forme di controllo della sosta pendolare (i.e. sosta a tempo).

Tale prospettiva, raffigurata nello schema seguente, viene assunta come riferimento strategico per il RU, demandando al PGTU il compito di verificare i dettagli operativi e di formalizzare le scelte nell'ambito della pianificazione e gestione della mobilità





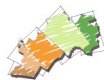
## 2.6 Il parco della piana

### Il parco nella pianificazione

La proposta di realizzare un parco nella piana sestese ha radici lontane e trova la sua prima formalizzazione nella variante al piano regolatore del 1974. Lo schema strutturale Firenze-Prato-Pistoia del 1990, poi assunto nel Piano di indirizzo territoriale della Regione Toscana, ha sancito la valenza sovracomunale del parco, e il piano strutturale – nel 2004 - lo ha riconosciuto come uno dei cardini dell'assetto territoriale, precisando gli obiettivi principali da conseguire attraverso la sua attuazione:

- incrementare la continuità ecologico-territoriale;
- favorire la fruizione ricreativa;
- garantire l'inserimento nel paesaggio degli interventi necessari;
- favorire la permanenza dell'agricoltura - parco;
- consentire la realizzazione di strutture legate alla Facoltà di Agraria.

Nel primo regolamento urbanistico, a seguito di un approfondimento conoscitivo, sono stati precisati i caratteri del parco. È stata esclusa l'ipotesi di realizzare un grande spazio pubblico attrezzato, proponendo la costituzione di un parco agricolo multifunzionale, nel quale promuovere l'integrazione tra funzioni produttive agricole, spazi ricreativi e aree di protezione della natura. Questa prospettiva è stata poi assunta, a scala sovracomunale, dalla Regione Toscana.



## Dalla tutela all'attuazione

### Il coordinamento sovracomunale

Contestualmente all'approvazione del RU, la Regione Toscana, la Provincia di Firenze e i comuni di Campi Bisenzio e Sesto Fiorentino hanno sottoscritto un primo protocollo d'intesa *"per la definizione del Parco della Piana"*.

In seguito, la Giunta regionale, con delibera del 1 febbraio 2010, ha approvato il *Master Plan del Parco della Piana* e dato vita ad una serie di iniziative, con i comuni e con i cittadini, per l'elaborazione del progetto di *parco agricolo multifunzionale*. Le attività di ascolto e partecipazione promosse dalla Regione Toscana mostrano, mediante una serie di interviste e incontri, che la piana non possiede ancora una forte identità né una particolare attrattività per la fruizione. Le stesse persone intervistate, tuttavia, non appena sollecitate a ragionare sul futuro, "esprimono una valutazione di segno del tutto opposto: la piana è un territorio che, se opportunamente tutelato nei suoi cospicui elementi di pregio e valorizzato nelle sue potenzialità, potrebbe diventare una grande "infrastruttura verde", a supporto della qualità della vita urbana per la popolazione dell'intera area metropolitana e dello stesso sviluppo economico delle città e delle aree urbane che della piana fanno parte". In questa chiave, si può senz'altro sostenere che la costruzione di un'identità della piana come parco agricolo multifunzionale costituisce un traguardo per la definizione degli scenari futuri.

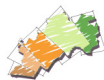
### I primi interventi attuativi

L'attuazione, vista la complessità e il numero di soggetti coinvolti, procede per "programmi stralcio", nel rispetto di un disegno di carattere generale a regia regionale, avvalendosi delle risorse finanziarie di volta in volta disponibili. L'esempio pilota di questo approccio graduale è costituito dalla realizzazione del percorso pedonale e ciclabile tra il Polo universitario sestese e Villa Montalvo a Campi Bisenzio, prevista in un protocollo d'intesa tra Regione Toscana e Comune di Sesto Fiorentino approvato nel 2009. L'intervento, finanziato con uno stanziamento di 2.600.000 euro, è confluito in un "Programma-stralcio", così come previsto dall'art. 12 delle Norme Generali del RU, ed è ora in corso di attuazione.

Un secondo bando di finanziamento è stato promosso dalla Regione Toscana nel 2012. Il Comune di Sesto Fiorentino ha partecipato proponendo una serie di interventi coordinati, finalizzati ad avviare la fase di start-up del parco agricolo. Il principale consiste nel recupero di una casa colonica, posta lungo l'itinerario ciclabile in realizzazione, da adibire a "Casa del Parco". La proposta è stata approvata e l'intervento di recupero è stato finanziato.

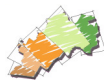
Durante il periodo di vigenza del primo RU, il territorio della piana di Sesto Fiorentino è stato interessato da interventi significativi di riqualificazione ambientale:

- *approvazione del regolamento di gestione (DCC 63/2007) e ampliamento dell'ANPIL della Querciola (DGC 1172008) di circa 6 ha rispetto all'estensione originaria;*



- *la costituzione di un'area boscata di circa 30 ha, in fregio all'autostrada, come misura di compensazione ambientale del futuro Termovalorizzatore di Case Passerini.*

Nel loro complesso, con il supporto della Provincia di Firenze e della Regione Toscana, gli interventi hanno portato alla costituzione di una consistente dotazione di aree pubbliche (oltre 70 ha, su quasi 700), in controtendenza con la dismissione progressiva dei demani pubblici, promossa a scala nazionale. Con il completamento del percorso pedonale e ciclabile tra l'Università e Villa Montalvo, la rete di fruizione si estenderà per oltre 14 km, in continuità con le ciclovie nel territorio urbano, migliorando sensibilmente le possibilità di fruizione da parte dei cittadini sestesi.



### 3 AVVISO PUBBLICO E RACCOLTA DELLE ISTANZE

#### Finalità e contenuti dell'avviso pubblico

##### Le indicazioni della legge regionale 1/2005

Come ricordato in precedenza, le previsioni di trasformazione urbanistica contenute nel RU hanno validità quinquennale e, alla scadenza di tale periodo, occorre procedere ad un loro aggiornamento.

A questo scopo, il regolamento di attuazione approvato con DPGR 2 febbraio 2007, n. 3/R. prevede la possibilità di procedere, mediante **avviso pubblico**, alla raccolta di proposte da parte dei soggetti aventi titolo a effettuare le trasformazioni. L'avviso ha un **carattere conoscitivo**, e le proposte presentate **non vincolano in alcun modo l'Amministrazione** nella definizione dei contenuti del nuovo RU, né limitano l'autonomia decisionale del Consiglio Comunale.

L'amministrazione comunale di Sesto Fiorentino, nell'ambito degli indirizzi per la formazione del RU approvati con DGC 72/2011, ha deciso di avvalersi di questa forma di consultazione.

##### Finalità e aree interessate

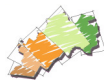
L'avviso pubblico è stato approvato con deliberazione della Giunta comunale 9/2012, stabilendo la possibilità di presentare le proposte dal 1 febbraio al 15 aprile.

L'avviso ha riguardato le **aree urbane di Sesto Fiorentino e dell'Osmannoro** che hanno un **assetto non consolidato** o **caratteristiche incongrue rispetto all'impianto urbanistico e fondiario complessivo** (per dimensione, tipologia, localizzazione, aspetto formale) per le quali si potevano ipotizzare interventi di **ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione**, con particolare riferimento a:

- **modifiche agli ambiti di intervento**, non attuati o in corso di attuazione, con la possibilità di includere aree esterne, purché funzionalmente correlate, allo scopo di migliorare l'integrazione con i tessuti insediativi esistenti e contribuire all'attuazione del "Sistema delle qualità";
- **proposte di nuovi ambiti di intervento**, da individuare **all'interno** del territorio urbano di Sesto Fiorentino e Osmannoro; le proposte potevano riguardare anche i "complessi produttivi da mantenere" a condizione che le attività produttive siano già dismesse alla data dell'avviso o siano assunti impegni formali a trasferire le attività in aree maggiormente idonee, all'interno del territorio comunale.

Non sono state prese in considerazione proposte in contrasto con:

- il piano strutturale;
- le limitazioni derivanti da atti legislativi e amministrativi, con particolare riferimento alla tutela



dei beni culturali, del paesaggio, della natura e della salute umana;

- i vincoli e le fasce di rispetto relativi alle infrastrutture presenti e previste sul territorio comunale.

Alle proposte riguardanti il Capoluogo è stato richiesto di assicurare il rispetto delle invarianti individuate dal piano strutturale, riguardanti:

- **i caratteri prevalenti nelle aree urbane**, determinati dall'impianto urbanistico, dalla densità edilizia e dall'altezza degli edifici;
- **le caratteristiche degli edifici storici**, comprensivi degli spazi aperti ad essi connessi e degli spazi comuni;
- **il carattere funzionale complesso**, determinato dalla compresenza di funzioni reciprocamente compatibili e tra loro integrate (residenziali, produttive e di servizio);
- **l'elevata dotazione di spazi pubblici**, aventi caratteristiche e localizzazione tali da consentire la realizzazione del "Sistema delle qualità".

Alle proposte riguardanti Osannoro è stato richiesto di assicurare il rispetto delle invarianti individuate dal piano strutturale, riguardanti:

- la **specializzazione funzionale** per la produzione di beni e di servizi alle imprese;
- l'**adeguatezza delle dotazioni di spazi pubblici** e di uso pubblico, nonché della dotazione di parcheggi pertinenziali;
- la **funzionalità delle reti infrastrutturali e alla qualità ambientale complessiva**, in caso di carenze, al loro adeguamento.

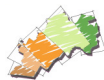
### Obiettivi specifici

Secondo l'avviso, gli interventi prefigurati nelle proposte dovevano concorrere ai seguenti obiettivi specifici del secondo RU:

- **implementazione del *Sistema delle qualità*<sup>18</sup>**, attraverso la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo, che concorrano a incrementare la vivibilità del contesto in cui si propone di intervenire;
- **attuazione delle politiche abitative**, con particolare riferimento a:
  1. **cessione di terreni e/o realizzazione di alloggi pubblici**, anche in aree già destinate dal vigente RU a verde o ad attrezzature pubbliche, non realizzate;
  2. **realizzazione di alloggi privati**, destinati alla **locazione a canone calmierato** o alla **vendita a prezzo calmierato** destinati a soddisfare le necessità di persone e nuclei familiari che, pur non rientrando nelle categorie stabilite per l'accesso ad alloggi pubblici,

---

<sup>18</sup> La descrizione del sistema delle qualità è contenuta nel paragrafo 6.2.



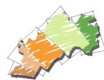
non possono accedere all'abitazione ai prezzi correnti di mercato;

3. realizzazione di forme sperimentali di **edilizia abitativa**, quali “*co-housing*”, “*auto-recupero*” e simili, aventi i requisiti richiesti dai programmi regionali;
  4. realizzazione di **residenze speciali**, destinate a soddisfare il fabbisogno di persone e nuclei familiari con problemi di autosufficienza (minori, anziani, disabili, ex-tossicodipendenti, e simili) che necessitano di forme di assistenza domiciliare<sup>19</sup>;
- **mantenimento e sviluppo delle attività produttive** industriali, artigianali e di servizio, con particolare riferimento a:
1. realizzazione di edifici e impianti necessari per la riorganizzazione e lo sviluppo di attività produttive esistenti, assumendo i conseguenti impegni al mantenimento delle funzioni produttive;
  2. trasferimento negli insediamenti produttivi esistenti e previsti, nel Capoluogo e all'Osmannoro, di attività produttive attualmente localizzate in aree improprie per dimensioni, contesto, accessibilità e simili; non saranno considerate proposte che prefigurano la chiusura di attività produttive in essere o che penalizzano attività esistenti in favore della rendita fondiaria;
  3. realizzazione di spazi destinati ad attività produttive diffuse (artigianali, terziarie, commerciali di vicinato) integrate con la residenza;
  4. cessione o locazione di immobili a prezzo calmierato, per favorire il trasferimento delle imprese, di cui al precedente punto 2.

Al fine di assicurare la programmazione degli interventi nell'arco temporale del prossimo quinquennio (2012-2017), dovevano essere fornite informazioni sufficienti per valutare le **effettive condizioni di fattibilità tecnico-economica** delle proposte e la **propensione ad intervenire** dei soggetti aventi titolo.

---

<sup>19</sup> Strutture che comprendono sia alloggi, sia spazi di servizio comunitari la cui realizzazione, in genere, comprende anche un “progetto di gestione”.



## Esiti dell'avviso e verifiche effettuate

### Le proposte pervenute

Durante il periodo di validità dell'avviso (dal 1 febbraio al 15 aprile 2012) sono pervenute 102 istanze. Anche per la novità dell'iniziativa, nonostante l'attività d'informazione, solamente metà delle proposte (53) ha riguardato i temi e i luoghi espressamente indicati nell'avviso e numerose istanze sono giunte oltre i termini fissati. Si è deciso di tenere conto anche di questi contributi, ma per correttezza le istanze fuori tema e fuori tempo sono state esaminate a parte.

Istanze riguardanti i temi del bando, ma relative al territorio aperto e alle aree libere intraurbane	10
Modifiche riguardanti le aree urbane non consolidate	5
Modifiche agli ambiti di trasformazione	19
Esclusione dagli ambiti di trasformazione	3
Nuovi ambiti di trasformazione – residenziali	10
Nuovi ambiti di trasformazione - produttivi	6

Le proposte sono state esaminate singolarmente attraverso una scheda istruttoria, verificando sia le quantità previste, distinte per funzione, sia gli aspetti attuativi e il merito delle proposte.

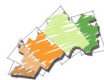
### Criteri di valutazione

Le proposte sono state vagliate sia in base ai requisiti specifici, sia tenendo conto delle seguenti considerazioni generali:

- il PS impone limiti quantitativi piuttosto stretti alle previsioni di nuovi alloggi negli ambiti di trasformazione del Capoluogo;
- ad un surplus di offerta di alloggi in termini aggregati, corrisponde un deficit relativo alla componente sociale della domanda abitativa;
- la contrazione della domanda di nuove attività produttive, accentua il sovradimensionamento delle previsioni di spazi produttivi (industriali, artigianali e terziari);
- alla buona dotazione di spazi pubblici dal punto di vista quantitativo, fanno riscontro alcuni problemi di natura funzionale e gestionale, sia nelle aree urbane recenti, sia nelle aree produttive.

La disamina delle proposte porta ad affermare che, dal punto di vista operativo, l'avviso ha dato un buon esito, consentendo:

- di esplicitare le propensioni all'intervento da parte degli operatori privati (anche la "non risposta" costituisce un indicatore importante)
- una verifica preventiva della fattibilità delle proposte e dei problemi specifici che possono impedire o rallentare l'attuazione delle trasformazioni.



Considerata la natura programmatica del RU, si tratta di un risultato apprezzabile.

Dal punto di vista dei benefici pubblici, la sollecitazione a innalzare la qualità delle proposte formulate, non è stata raccolta appieno. In particolare:

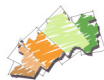
- le proposte relative alla residenza, salvo eccezioni, non si discostano dall'ordinario (prevalenza di residenza libera, pochi accenni all'edilizia residenziale sociale, ecc.)
- le proposte relative al sistema delle qualità, salvo eccezioni, sono prive di respiro, e generalmente limitate alla previsione di urbanizzazioni primarie (verde e parcheggi) di limitata utilità collettiva;
- le proposte relative al sistema produttivo, salvo i casi legati a esigenze di ampliamento/sviluppo, testimoniano la crisi e l'incertezza del momento.

Per le ragioni sopra espresse, sono stati assunti i seguenti orientamenti:

- per la **residenza** è stata attribuita priorità al *completamento del primo RU* rispetto all'introduzione di *nuove proposte* e agli *interventi di recupero e ristrutturazione urbanistica* rispetto a quelli di *espansione*;
- per le attività produttive si è ritenuto prioritario soddisfare le richieste concernenti lo **sviluppo di attività già insediate**;
- per gli **spazi pubblici** sono state considerate prioritariamente le istanze concernenti la dotazione di **attrezzature di interesse comune**.

In linea generale, pur tenendo conto della fattibilità tecnico-economica, la definizione delle trasformazioni ammesse e delle utilizzazioni compatibili si basa sull'esito degli approfondimenti conoscitivi riguardanti la domanda sociale di residenza, la trasformabilità degli edifici produttivi frammisti alle residenze, le esigenze di sviluppo e riorganizzazione delle aree produttive, il fabbisogno di attrezzature e servizi alla scala di vicinato, la riorganizzazione del sistema della mobilità. Per questa ragione, le proposte del secondo RU raccolgono solo parzialmente le indicazioni delle istanze.





### Le ulteriori proposte

La pubblicazione dell'avviso non ha pregiudicato la possibilità, da parte di chiunque, di inoltrare istanze relative ad aspetti normativi, modifiche cartografiche e altri contenuti non riguardanti specificamente i contenuti dell'avviso pubblico.

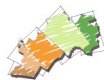
Fuori dai termini dell'avviso sono pervenute 80 richieste, esaminate assieme quelle non rientranti nei criteri fissati nell'avviso pubblico. Le istanze hanno riguardato:

- correzioni cartografiche, relative alla delimitazione di sistemi e subsistemi o all'individuazione e classificazione di risorse naturali e di edifici di interesse storico;
- modifiche normative, inerenti le trasformazioni diffuse (ovverosia gli interventi sul patrimonio edilizio esistente);
- trasformazioni urbanistiche.

L'apporto di queste istanze ha indirizzato principalmente la revisione cartografica e normativa. Sono stati sottoposti a una disamina puntuale:

- le delimitazioni dei sistemi e sub-sistemi del territorio urbano, riportate nella tavola 1;
- la classificazione degli edifici storici, riportata nelle tavole 1 e 2;
- l'individuazione del sedime della viabilità pubblica nel territorio urbano e dei tracciati nel territorio collinare, riportati nella tavola 1;
- gli immobili già soggetti a vincolo di destinazione per attività pubbliche o di interesse collettivo, riportanti nella tavola 1.

Dal punto di vista normativo, le istanze hanno fornito un significativo apporto per rivedere la disciplina delle aree urbane recenti (con particolare riferimento agli interventi di frazionamento degli alloggi e alle modifiche dell'uso) e delle aree produttive (con particolare riferimento alla gamma di attività consentite).



## 4 QUADRO PREVISIONALE STRATEGICO

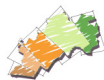
### Le indicazioni della legge regionale 1/2005

Secondo la legge urbanistica regionale, le previsioni del Regolamento Urbanistico riguardanti “le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, e i conseguenti vincoli preordinati all’espropriazione, devono essere dimensionati sulla base del *quadro previsionale strategico* (QPS) per i cinque anni successivi alla loro approvazione”<sup>20</sup>.

Per questo scopo nel QPS sono evidenziati gli obiettivi e gli orientamenti complessivi posti a fondamento della proposta di piano. Tali contenuti sono stati illustrati negli incontri con i cittadini e sono stati recepiti nel **documento preliminare della valutazione ambientale strategica**, predisposto e trasmesso ai soggetti competenti durante la fase preliminare di valutazione.

---

<sup>20</sup> Articolo 55 della legge regionale 1/2005.



## 4.1 Impostazione del secondo RU: il piano al tempo della crisi

### **Le sfide poste dalla crisi**

La programmazione delle scelte per il prossimo quinquennio deve affrontare alcune sfide difficili, imposte dal profondo cambiamento delle condizioni sociali ed economiche.

Occorre guardare con crescente attenzione alla domanda sociale espressa dalle famiglie, contrastando il disagio abitativo determinato dall'amplificazione della forbice tra salari e costo dell'abitazione, in affitto o in proprietà. Altrettanta attenzione deve essere dedicata al mondo delle imprese e del lavoro, alle prese con una trasformazione strutturale del settore manifatturiero, cui si è sovrapposta una crisi economica senza precedenti, che investe tutti i settori di attività.

Questa richiesta di crescente attenzione si scontra con la contrazione degli investimenti privati e, soprattutto, con la riduzione della capacità d'intervento pubblico, producendo una situazione del tutto inedita e particolarmente critica. In questo frangente, il regolamento urbanistico non può limitarsi a specificare il disegno e le regole stabiliti dal piano strutturale, ma deve cercare di costruire le condizioni per attraversare questa fase complessa. Alla scala locale, ciò comporta la necessità di intercettare i cambiamenti, cogliere le opportunità e dialogare con gli interlocutori.

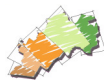
### **Interesse generale e iniziativa privata nelle trasformazioni urbanistiche**

Per raggiungere gli obiettivi d'interesse generale stabiliti dal piano, è necessario il concorso dei privati. Di conseguenza, le trasformazioni urbanistiche, grandi e piccole, devono contribuire alla costruzione della città pubblica mediante opere e oneri monetari. Il contributo deve essere commisurato all'entità degli interventi, affinché non ne sia compromessa la fattibilità tecnico-economica. Al regolamento urbanistico spetta il compito di stabilire con chiarezza e trasparenza le regole e i contenuti del partenariato pubblico-privato.

### **L'importanza della riqualificazione diffusa**

Il territorio – com'è noto – genera rendite cospicue e, pertanto, è oggetto di investimenti e aspettative legate alla valorizzazione immobiliare. In questa fase, occorre essere particolarmente attenti nel contrastare questa componente del reddito. Viceversa, occorre incentivare gli interventi capaci di generare nuova occupazione.

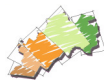
È ormai opinione diffusa che la riqualificazione diffusa del patrimonio edilizio costituisca, anche in opposizione all'espansione illimitata delle città, un elemento cruciale, sia in chiave anticongiunturale, sia in un'ottica di lungo periodo. Per questo motivo, nel secondo regolamento urbanistico si è provveduto ad una revisione generale del sistema di regole che disciplinano l'attività edilizia, cercando di eliminare tutte le rigidità eccessive.



### **Un nuovo ruolo dell'iniziativa pubblica**

Il regolamento urbanistico contiene alcune scelte di carattere sperimentale, nel campo dell'edilizia sociale, dell'offerta di spazi "accessibili" per attività economiche, della promozione di attività economiche orientate in chiave sociale, della compresenza e integrazione tra funzioni di carattere pubblico e attività produttive, alla riqualificazione ambientale delle aree produttive.

La loro attuazione è legata alla capacità, negli anni futuri, di modificare il ruolo dell'iniziativa pubblica, incrementando la capacità di gestire i processi, dialogare con i soggetti, aprirsi all'innovazione. È del tutto evidente che le condizioni attuali – derivanti da una progressiva delegittimazione del settore pubblico – rendono particolarmente difficile raccogliere questa sfida. Ma non per questo, meno indispensabile.



## 4.2 Tre assi di intervento

### La prospettiva fissata nel piano strutturale

Affinché il piano non si limiti a comporre le esigenze immediate, è necessaria una prospettiva stabile, che funga da cornice complessiva. Il piano strutturale assolve questa funzione e stabilisce i seguenti obiettivi di lungo periodo:

- *consolidare la dimensione* delle aree urbane, ponendo un limite preciso all'estensione del territorio urbanizzato, alla crescita della popolazione e all'offerta aggiuntiva di spazi abitativi e produttivi;
- *conservare l'identità e assicurare la vivibilità*, prestando attenzione specifica ai luoghi che sono considerati, in primo luogo dagli stessi abitanti, come il fulcro della vita sociale;
- *rafforzare la coesione* tra le diverse parti del territorio urbano, attenuando l'effetto di separazione indotto dalle barriere infrastrutturali e rendendo più agevoli gli spostamenti.

### Residenza, produzione, spazi pubblici

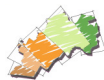
Il monitoraggio dell'attuazione del primo RU e la ricognizione delle istanze mediante l'avviso pubblico del 2012 hanno fatto maturare la consapevolezza che vi siano tre assi di intervento sui quali impennare la programmazione urbanistica dei prossimi cinque anni:

- le **politiche abitative**;
- le **politiche per le attività produttive**;
- le **politiche relative agli spazi pubblici**.

Ciascuno di questi temi richiede di coniugare un adeguato sistema di regole, per indirizzare l'iniziativa privata, e un insieme coordinato di iniziative promosse attraverso l'azione pubblica.

In particolare, la selezione degli interventi principali ammessi dal piano, è finalizzata all'attuazione dei tre obiettivi seguenti:

- ampliare l'offerta di **edilizia residenziale sociale**;
- rispondere alle istanze legate allo **sviluppo produttivo** e costruire **un'offerta di spazi "accessibili"** (dall'inglese: *affordable*, utilizzato nel campo dell'housing sociale)
- realizzare le **opere funzionali alla qualità urbana**.



## **Residenza: dall'offerta di alloggi alle politiche della casa**

### **Tracciare un bilancio tra domanda e offerta**

Come evidenziato nell'approfondimento tematico sulla residenza, l'offerta disponibile è quantitativamente superiore alla domanda potenziale: a fronte di un incremento di nuclei familiari stimato nell'ordine delle 600 unità, sono in corso di realizzazione e programmati oltre 900 alloggi.

Nel breve termine, il fabbisogno è teoricamente già soddisfatto. Tuttavia, le dimensioni del disagio abitativo sono molto più estese e riguardano un numero crescente di giovani, anziani, immigrati, persone sole o senza lavoro.

La struttura del mercato immobiliare non è ancora cambiata in modo tale da fornire risposte adeguate. Le proposte pervenute al Comune con l'avviso pubblico non contengono elementi di rilevante novità e i valori immobiliari, pur avendo subito una contrazione, rimangono troppo elevati se rapportati alle dinamiche dei salari. Per questa ragione, è necessario promuovere un riequilibrio, bilanciando l'offerta in libero mercato con una quota, più ampia possibile, di alloggi a prezzi di vendita e canoni di affitto sensibilmente inferiori.

### **Una distinzione necessaria**

L'azzeramento dei finanziamenti per l'edilizia sovvenzionata costituisce un vincolo molto pesante. Per questa ragione, nel secondo RU non sono individuate aree di edilizia economica e popolare, e si punta alla riqualificazione del patrimonio edilizio pubblico, aumentando la dotazione, le superfici degli alloggi e migliorandone le caratteristiche qualitative, sulla scorta di iniziative analoghe promosse in ambito europeo e capaci di trovare forme di finanziamento meno onerose rispetto al passato.

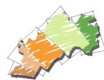
In secondo luogo, negli interventi più consistenti è riservata una quota di edilizia convenzionata. L'attuazione delle previsioni programmate nel primo RU consentirà di ampliare l'offerta in modo significativo. Tuttavia, si è ritenuto necessario introdurre un'ulteriore forma di intervento, di carattere sperimentale, sulla quale occorre soffermarsi più nel dettaglio.

### **Una nuova offerta di edilizia sociale**

Il regolamento urbanistico, pur in assenza di una specifica legge regionale, introduce la categoria dell'edilizia residenziale sociale, sulla scorta di quanto previsto in alcuni provvedimenti legislativi nazionali<sup>21</sup>, e visto il buon esito delle prime sperimentazioni compiute in altre città.

---

<sup>21</sup> Legge 244/2007 (finanziaria 2008) e DM 22/04/2008.



Il regolamento considera in modo specifico la realizzazione di alloggi destinati all'affitto per almeno 25 anni che, come affermato nei provvedimenti nazionali, hanno allo scopo di salvaguardare la coesione sociale e riduzione del disagio di individui e nuclei familiari che pur non rientrando nelle categorie stabilite per l'accesso ad alloggi pubblici, non possono accedere all'abitazione ai prezzi correnti di mercato.

La realizzazione avviene su terreni pubblici, selezionati in modo da non intaccare il livello di dotazioni delle aree interessate, o su terreni ceduti gratuitamente all'Amministrazione negli ambiti di trasformazione individuati dal piano. Si intende procedere tramite un bando pubblico rivolto a imprese e fondi immobiliari che, a fronte dell'investimento iniziale per la costruzione degli alloggi, percepiranno l'affitto per il periodo sufficiente a garantire la sostenibilità economica. La disponibilità gratuita del terreno consente di abbattere la rendita immobiliare. Alla conclusione del periodo di affitto, gli immobili torneranno nella piena disponibilità dell'amministrazione comunale.

Nell'ambito di questa sperimentazione, infine, potranno trovare riconoscimento:

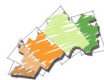
- forme innovative di **edilizia abitativa**, quali "*co-housing*", "*auto-recupero*" e simili, aventi i requisiti richiesti dai programmi regionali di cui alla DCR 26 maggio 2004, n. 51 e successive modificazioni e integrazioni;
- **residenze speciali**, destinate a soddisfare il fabbisogno di persone e nuclei familiari con problemi di autosufficienza (minori, anziani, disabili, ex-tossicodipendenti, e simili) che necessitano di forme di assistenza domiciliare<sup>22</sup>.

Il RU incentiva anche l'iniziativa privata, nel campo della residenza sociale, riservando a questo scopo una quota della SUL in alcuni ambiti di trasformazione, e introducendo – in via sperimentale – una forma di premialità urbanistica negli interventi di sostituzione edilizia degli edifici produttivi, riservando alla residenza sociale una quota supplementare di edificabilità rispetto alle potenzialità edificatorie ordinarie. Anche in questo caso, attraverso successivi atti, l'Amministrazione comunale specificherà le caratteristiche degli alloggi e i requisiti dei beneficiari.

Le iniziative sopra descritte si inseriscono all'interno di una concezione più ampia delle politiche abitative che non si limita a garantire un'offerta adeguata di alloggi, ma dedica altrettanta attenzione all'offerta di servizi pubblici, al trasporto, alla presenza di attività di vicinato, tali da assicurare standard elevati di vivibilità.

---

<sup>22</sup> Strutture che comprendono sia alloggi, sia spazi di servizio comunitari la cui realizzazione, in genere, comprende anche un "progetto di gestione".



## **Aree produttive: dall'offerta di aree alla difesa degli spazi del lavoro**

### **Il contesto metropolitano**

I dati disponibili certificano una trasformazione di lungo periodo del sistema produttivo dell'area metropolitana fiorentina, con la contrazione del settore manifatturiero più tradizionale. Fino all'emergere della crisi economica, questo cambiamento è stato bilanciato dalla crescita di altri settori: servizi, commercio, turismo e, solo in parte, terziario specializzato. La crisi iniziata nel 2008 ha segnato invece un brusco arresto, amplificando i problemi pre-esistenti e producendo nuove tensioni. Al momento, nessuna seria ipotesi sull'evoluzione nel prossimo quinquennio può essere formulata e, pertanto, non si può procedere con alcuna stima attendibile sul fabbisogno di spazi.

Le scelte del secondo RU cercano di interpretare i segnali provenienti dal mondo produttivo, nel quale convivono istanze di sviluppo, soprattutto da parte delle imprese presenti nel mercato internazionale, e situazioni di manifesta difficoltà. In tal senso è stato utile fornire alle imprese insediate sul territorio lo strumento dell'avviso pubblico, grazie al quale sono emerse più chiaramente le esigenze reali di alcune delle più significative realtà produttive sestesi.

### **Aree produttive, tra sviluppo e riqualificazione**

L'offerta di aree produttive è consistente, essendo superiore a 100.000 mq di SUL complessiva; ad essa non corrisponde – al momento – una richiesta altrettanto consistente.

Le incertezze del quadro complessivo inducono a rinviare le ulteriori espansioni urbanistiche ammesse dal piano strutturale ai margini dell'abitato, a Sesto così come all'Osmannoro. Dall'altro lato, spingono a confermare il completamento del tessuto produttivo e la riconversione di aree sottoutilizzate o dismesse, al fine di cogliere tutte le possibili opportunità di localizzazione da parte di nuove imprese.

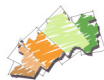
Contemporaneamente, attraverso una revisione della normativa, si vogliono eliminare alcune rigidità che, in questa fase, risultano eccessivamente penalizzanti per coloro che vogliono aprire nuove attività riadattando gli edifici esistenti nelle aree produttive.

### **Alcune sperimentazioni**

Analogamente a quanto previsto per la residenza, anche per i settori produttivi si introducono alcune sperimentazioni, pur nella consapevolezza che il loro valore – almeno in questa fase – è poco più che simbolico e non sufficiente a generare effetti anticiclici.

Negli interventi di nuova costruzione più rilevanti è riservata una quota di spazi per l'insediamento di nuove imprese, a canone di locazione ridotto o azzerato per un periodo corrispondente alla fase di *start-up*. Il meccanismo previsto, per la realizzazione e per la gestione, non è dissimile da quello





ipotizzato per l'edilizia residenziale sociale e prevede il ricorso a forme di convenzionamento pubblico-privato. Anche in questo caso, pertanto, occorre sviluppare un partenariato trasparente.

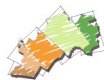
Una seconda sperimentazione riguarda il sostegno a forme alternative di economia in grado di generare un valore aggiunto per la collettività. Alcuni spazi, ricavati nell'ambito di nuovi interventi di trasformazione urbana, sono riservati non soltanto alle attività associative tradizionali, ma anche al mondo dell'economia *no-profit* e solidale. L'obiettivo, ambizioso, è quello di costruire le condizioni affinché possa svilupparsi questo tipo di attività economiche – in cui la ricerca del profitto sociale si coniuga con l'attenzione all'utilità sociale. La risposta della società è, in tal senso, ancora da esplorare: rendere disponibili spazi ad esse destinati, costituisce il primo passo per consentire ad una domanda latente di manifestarsi e svilupparsi compiutamente.

Infine, si vuole superare la monofunzionalità delle destinazioni pubbliche, consentendo – anche all'interno di spazi destinati ad attrezzature di interesse comune – la presenza di attività economiche, in grado di assicurare forme di presidio e di manutenzione degli spazi, oggi troppo onerose per l'amministrazione pubblica.

### **La complessità come fattore essenziale per la vivibilità**

Un ultimo accenno deve essere riservato alla compresenza di funzioni all'interno del territorio urbano. Il piano strutturale, riprendendo e sviluppando i criteri depositati nella cultura e nella prassi urbanistica degli ultimi decenni, ha riconosciuto nella *complessità* un requisito essenziale della condizione urbana.

Nel primo RU, l'integrazione tra le funzioni è stata perseguita stabilendo le gamme di utilizzazioni reciprocamente compatibili. Nel secondo RU, pur confermando questa impostazione, è stata operata un'attenta revisione della normativa, per facilitare il ricambio di attività terziarie e commerciali e scongiurare la "desertificazione" produttiva delle aree centrali, indotta dall'incremento delle rendite immobiliari. Anche nella semplificazione dei passaggi tra destinazioni d'uso compatibili delle attività produttive, si può cogliere il lavoro compiuto sulle norme al fine di facilitare lo sviluppo delle imprese senza rinunciare al ruolo regolatore proprio dello strumento urbanistico.



## **Spazi pubblici: dal disegno generale agli interventi mirati**

### **Proseguire nell'attuazione del sistema delle qualità**

Gli obiettivi posti dal piano strutturale e già tradotti nel primo RU sono confermati: assicurare il proporzionamento tra spazi pubblici e aree edificate, garantire il rispetto dei caratteri peculiari dei luoghi, promuovere la costituzione di un sistema di spazi pubblici interconnessi tra loro attraverso la rete dei percorsi ciclabili e pedonali.

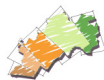
I risultati conseguiti dalla pianificazione dei decenni precedenti possono essere considerati come una preziosa eredità, tale da rendere superflui incrementi significativi del patrimonio di spazi pubblici, peraltro poco plausibili data la difficile congiuntura e le incertezze relative al quadro finanziario e normativo. Al contrario, occorre utilizzare tutte le risorse disponibili – anche facendo ricorso all'aiuto dei privati – per mantenere un elevato livello qualitativo delle attrezzature e degli spazi pubblici esistenti.

L'unica eccezione è costituita dalla previsione di nuove attrezzature scolastiche, non tanto e non solo per colmare il deficit rispetto agli standard fissati dal DM 1444/1968, quanto per rispondere alle esigenze di riequilibrio territoriale, assicurando un'adequata presenza di plessi scolastici anche nella parte di città a sud della ferrovia.

Per le altre categorie di spazi pubblici, si ritiene preferibile assumere una strategia adattativa al cambiamento, senza mettere in discussione il disegno ambizioso iniziale, ma puntando al raggiungimento di risultati concreti con minori investimenti. Per questo, nel secondo RU sono individuati pochi interventi, mirati e concretamente fattibili, idealmente collocati lungo l'asse centrale della parte di città a sud della ferrovia:

- il potenziamento delle strutture sportive e ricreative a Padule;
- il completamento della dotazione di attrezzature e servizi nell'area delle ex-Cantiere e di Querciola;
- la realizzazione dei servizi scolastici e della nuova parrocchia nell'area compresa tra Zambra e il nuovo insediamento residenziale conosciuto come PL1 e PL13.

La stessa filosofia informa le scelte relative alla mobilità ciclabile e alla sosta che saranno tradotte e specificate nel PGTU.



## 4.3 La manutenzione del piano

### Revisione normativa

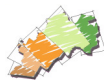
La manutenzione del piano è un lavoro oscuro, ma prezioso per migliorare l'efficienza della macchina amministrativa. Le revisioni periodiche dell'apparato normativo sono necessarie per eliminare, sulla base dell'esperienza concreta, le rigidità eccessive e le complicazioni inessenziali al raggiungimento degli obiettivi del piano.

Altrettanto indispensabile è l'adeguamento ai cambiamenti del quadro legislativo e amministrativo. Basti dire che, negli ultimi anni, sono state apportate ben 11 modificazioni alla legge urbanistica regionale ed è stato avviato un aggiornamento degli strumenti di pianificazione territoriale e settoriale ben lungi dall'essere completato. Quanto alla legislazione nazionale, il ricorso sempre più esteso alle asseverazioni da parte dei progettisti impone di specificare con maggiore chiarezza i requisiti che devono essere assicurati dagli interventi di recupero e ristrutturazione, per garantire adeguate condizioni di vivibilità.

### Aggiornamento dei contenuti ricognitivi

Il continuo lavoro di verifica effettuato dall'ufficio di piano, in collaborazione con gli altri settori del comune, e la verifica dei temi sollevati nelle istanze presentate all'amministrazione comunale hanno consentito di procedere all'aggiornamento dei contenuti ricognitivi del piano, riguardanti l'individuazione delle risorse naturali e storiche presenti sul territorio e la delimitazione dei sistemi e sub-sistemi, tenendo conto delle modificazioni intercorse e introducendo, dove necessario, precisazioni e correzioni di errori materiali.

Analogamente, è stata sottoposta a verifica la ricognizione dei vincoli derivanti da atti legislativi e regolamentari, aggiornando le relative tavole del quadro conoscitivo.



## 5 DIMENSIONAMENTO

Come ricordato in precedenza, il PS ha stabilito una gerarchia delle trasformazioni del territorio, fissando limiti quantitativi distinti per:

- le **aree urbane non consolidate (AUNC)**, nelle quali sono consentiti gli interventi influenti alla scala urbana;
- gli **ambiti di trasformazione (AT)**, ovverosia le parti del territorio urbano nelle quali sono ammessi interventi puntuali di riqualificazione e completamento;
- le **trasformazioni diffuse**, ovverosia gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

I limiti quantitativi sono definiti con riferimento alle **unità territoriali organiche elementari (UTOE)**, ovverosia alle seguenti grandi ripartizioni del territorio comunale:

- il **Capoluogo**, principale centro urbano del comune, nel quale abita più del 90% della popolazione;
- l'insediamento produttivo di **Osmannoro**;
- le **Utoe** della Collina (Monte Morello e Cercina) e della **Piana**, che interessano la porzione non urbanizzata del comune.

Nelle tabelle che seguono si illustra la verifica relativa al rispetto dei limiti quantitativi fissati dal PS, evidenziando, per ogni categoria di funzione, il saldo residuo.



## 5.1 Residenza

### Sesto Fiorentino

Nelle *aree urbane non consolidate* dell'UTOE di Sesto Fiorentino, il saldo residuo, per la residenza, è pari al 17% delle potenzialità stabilite dal piano strutturale.

TABELLA 1 - RESIDENZA: UTOE SESTO FIORENTINO – AUNC

	SUL (mq)	Abitanti
<b>(A) POTENZIALITA' PS</b>	<b>139.385</b>	
(B) Quinto: ex Caserme – alloggi in area demaniale (*)	<b>14.000</b>	<b>467</b>
<i>Padule: Ex cantiere comunale</i>	16.965	
<i>Zambra: Pasolini</i>	51.700	
<b>(C) PREVISIONI / REALIZZAZIONI RU 2006</b>	<b>68.665</b>	<b>2.289</b>
<i>San Lorenzo: Battilana</i>	16.960	
<i>Quinto: ex Caserme</i>	15.700	
<b>(D) PREVISIONI RU 2012</b>	<b>32.660</b>	<b>1.089</b>
<b>SALDO (A – B – C – D)</b>	<b>24.060</b>	

(\*) Realizzati senza titolo abilitativo come alloggi militari in area demaniale. SUL: stima su dato TIA 2010 con raffronto numerazione civica.



Negli *ambiti di trasformazione* dell'UTOE di Sesto Fiorentino, il saldo residuo, per la residenza, è pari al 12% delle potenzialità stabilite dal piano strutturale.

TABELLA 2 - RESIDENZA: UTOE SESTO FIORENTINO – AT

	SUL (mq)	Abitanti
<b>(A) POTENZIALITA' PS</b>	<b>85.590</b>	
<i>Piani attuativi</i>	5.700	
<i>Lotti</i>	4.281	
<b>(B) ATTUAZIONE PRG (2002-2006)</b>	<b>9.981</b>	<b>333</b>
<i>Variante DOCCIA</i>	8.350	
<i>Altre varianti</i>	1.020	
Varianti ai pp vigenti	9.370	
<i>Lotti normativi 2006-2012</i>	2.260	
<i>Lotti e lottizzazioni in ambiti di trasformazione</i>	7.520	
Nuove costruzioni	9.780	
<i>Trasformazioni subordinate a piani attuativi</i>	11.630	
<i>Ulteriori trasformazioni assimilate alle precedenti</i>	5.000	
Trasformazioni del tessuto edilizio esistente	16.630	
<b>(C) PREVISIONI / REALIZZAZIONI RU 2006</b>	<b>35.780</b>	<b>1.193</b>
Lotti normativi 2012-2017	3.000	
Ambiti secondo RU	26.660	
<b>(D) PREVISIONI RU 2012</b>	<b>29.660</b>	<b>989</b>
<b>SALDO (A - B - C - D)</b>	<b>10.169</b>	

### Piana, Monte Morello, Collina

L'unica trasformazione rilevante ai fini del dimensionamento è individuata a Montorsoli (UTOE Cercina), dove le nuove edificazioni impegnano una SUL di 1.300 mq a fronte dei 2.000 mq ammessi dal PS. La previsione, già presente nel primo RU, è confermata con una riduzione della SUL determinata da esigenze di migliore inserimento paesaggistico dell'insediamento.

### Osmannoro

All'Osmannoro, in conformità a quanto stabilito dal PS, non è previsto alcun incremento della funzione residenziale.



## Residenza sociale

Una quota parte delle superfici residenziali ammesse dal secondo regolamento urbanistico è riservata e agli interventi di edilizia residenziale sociale, di iniziativa pubblica e privata.

TABELLA 3 – RESIDENZA SOCIALE: UTOE SESTO FIORENTINO

	Totale residenza	ERS	%
AUNC - Secondo RU	32.660	23.230	71%
AT - secondo RU	26.660	5.150	19%
<b>PREVISIONI RU 2012</b>	<b>59.320</b>	<b>28.380</b>	<b>48%</b>

Il 48% dell'offerta complessiva di superfici residenziali è riservato all'edilizia convenzionata e sovvenzionata e agli interventi sperimentali di edilizia residenziale sociale (il **71% nelle aree urbane non consolidate**, considerando anche gli alloggi ricavabili nell'area delle ex Caserme di Quinto).

Circa 9.500 mq sono riservati agli interventi sperimentali di edilizia residenziale sociale di iniziativa pubblica, previsti nell'area urbana non consolidata di Battilana, nell'area delle ex Caserme di Quinto e in altri tre ambiti di trasformazione.



## 5.2 Attività produttive

### Sesto Fiorentino

Nelle aree urbane non consolidate dell'UTOE Sesto Fiorentino:

- è impegnata in minima parte<sup>23</sup> la potenzialità relativa alle *Attività produttive in senso stretto*, originariamente riservata ampliamento della manifattura Ginori;
- il saldo residuo relativo alle *Attività produttive a carattere diffuso* è pari al 43%;
- non è impegnata la quota prevista dal PS per le *Attività commerciali in medie e grandi strutture di vendita*, (come nel primo RU), confermando la scelta di non potenziare l'offerta di medie e grandi strutture di vendita nel Capoluogo.

TABELLA 4 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE: UTOE SESTO FIORENTINO – AUNC

	Att. produttive in senso stretto mq	Att. produttive carattere diffuso mq	Att. commerciali mq
<b>(A) POTENZIALITA' PS</b>	<b>3.000</b>	<b>122.165</b>	<b>9.000</b>
<i>Zambra: Pasolini</i>	0	33.800	0
<b>(B) PREVISIONI / REALIZZAZIONI RU 2006</b>	<b>0</b>	<b>33.800</b>	
<i>San Lorenzo: Battilana</i>	0	775	0
<i>Zambra: Pasolini</i>	400	2.000	0
<i>Quinto: ex Caserme</i>	0	1.000	0
<i>Zambra: Nord Coop</i>	0	31.600	0
<b>(C) PREVISIONI RU 2012</b>	<b>400</b>	<b>35.375</b>	<b>0</b>
<b>SALDO (A – B – C)</b>	<b>2.600</b>	<b>52.990</b>	<b>9.000</b>

<sup>23</sup> Si tratta dell'ampliamento di un'attività produttiva esistente.





Negli *ambiti di trasformazione* dell'UTOE Sesto Fiorentino:

- il saldo residuo relativo alle *Attività produttive in senso stretto*, è pari al 13%;
- il saldo residuo relativo alle *Attività produttive a carattere diffuso* è pari al 72%;
- non sono ammesse ulteriori *Attività commerciali in medie e grandi strutture di vendita*, se non come trasferimento di attività già insediate nel Capoluogo, così come stabilito dal PS.

TABELLA 5 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE: UTOE SESTO FIORENTINO – AT

	Att. produttive in senso stretto	Att. produttive carattere diffuso	Att. commerciali
	mq	mq	mq
<b>(A) POTENZIALITA' PS</b>	<b>41.200</b>	<b>39.678</b>	<b>0</b>
<i>Piani attuativi</i>		0	
<i>Lotti</i>		720	
<b>(B) ATTUAZIONE PRG</b>	<b>0</b>	<b>720</b>	<b>0</b>
<i>Variante DOCCIA</i>		-8.850	
<i>Altre varianti</i>		5.870	
VARIANTI AI PP VIGENTI	0	-2.980	0
<i>Lotti normativi</i>	0	134	
<i>Lotti e lottizzazioni in ambiti di trasformazione</i>	12.000	1.200	
NUOVE COSTRUZIONI		1.334	0
<i>Trasformazioni subordinate a piani attuativi</i>	18.600	1.050	
<i>Ulteriori trasformazioni assimilate alle precedenti</i>	0	600	
TRASFORMAZIONI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE		1.650	0
<b>(C) PREVISIONI / REALIZZAZIONI RU 2006</b>	<b>30.600</b>	<b>4</b>	<b>0</b>
<b>(D) PREVISIONI RU 2012 [ambiti di trasformazione AT]</b>	<b>5.250</b>	<b>10.545</b>	
<b>SALDO (A – B – C – D)</b>	<b>5.350</b>	<b>28.409</b>	<b>0</b>

*In corsivo sono riportate le articolazioni dell'offerta utilizzate nelle tabelle del primo Regolamento urbanistico.*

**Piana, Monte Morello, Collina**

Nelle UTOE Piana, Monte Morello e Cercina non sono previste trasformazioni urbanistiche.

**Osmannoro**

Nelle *aree urbane non consolidate* dell'**UTOE Osmannoro**:

- il saldo residuo relativo alle *attività produttive in senso stretto* è pari al 42%;
- il saldo residuo relativo alle *attività produttive a carattere diffuso* è pari al 25%;
- il saldo residuo relativo alle *attività commerciali in medie e grandi strutture di vendita* è pari all'80%.

**TABELLA 6 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE: UTOE OSMANNORO - AUNC**

	Att. produttive in senso stretto mq	Att. produttive carattere diffuso mq	Att. commerciali mq
<b>(A) POTENZIALITÀ PS</b>	<b>143.170</b>	<b>95.470</b>	<b>59.660</b>
<b>(B) PREVISIONI / REALIZZAZIONI RU 2006</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Osmannoro sud - Via Lucchese e comparto sud (a)	80.000	45.000	0
Osmannoro nord - Ingromarket (b)		24.000	12.000
Osmannoro stazione - Via del Cantone nord e sud	2.400	2.400	0
<b>(C) PREVISIONI RU 2012</b>	<b>82.400</b>	<b>71.400</b>	<b>12.000</b>
<b>(A – B - C) SALDO</b>	<b>60.770</b>	<b>24.070</b>	<b>47.660</b>

(a) SUL totale dell'area Osmannoro sud, pari a 80.000. Una quota, pari a 45.000 mq, può essere destinata sia ad attività produttive in senso stretto o ad attività produttive a carattere diffuso.

(b) 120.000 mq esistenti destinati ad attività produttive in senso stretto.



Negli *ambiti di trasformazione* dell'UTOE Osmannoro:

- è impegnata la quasi totalità delle potenzialità edificatorie riservate dal PS alle *attività produttive in senso stretto*;
- il saldo residuo relativo alle *attività produttive a carattere diffuso* è pari al 12%;
- il saldo residuo relativo alle *attività commerciali in medie e grandi strutture di vendita* è pari al 26%.

**TABELLA 7 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE: UTOE OSMANNORO – AT**

	Att. produttive in senso stretto RU 2012	Att. produttive carattere diffuso RU 2012	Att. commerciali RU 2012
<b>(A) POTENZIALITA' PS</b>	<b>62.580</b>	<b>41.720</b>	<b>23.650</b>
<i>Lotti normativi (1)</i>	0	0	0
<i>Lotti e lottizzazioni in ambiti di trasformazione</i>	6.700	0	0
NUOVE COSTRUZIONI	6.700	0	0
<i>Trasformazioni subordinate a piani attuativi</i>	0	0	0
<i>Ulteriori trasformazioni assimilate alle precedenti</i>	0	0	0
TRASFORMAZIONI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE	0	0	0
<b>(B) PREVISIONI / REALIZZAZIONI RU 2006</b>	<b>6.700</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>(C) PREVISIONI RU 2012 [ambiti di trasformazione AT]</b>	<b>55.680</b>	<b>36.540</b>	<b>18.270</b>
<b>SALDO (A – B - C)</b>	<b>200</b>	<b>5.180</b>	<b>5.380</b>

*In corsivo sono riportate le articolazioni dell'offerta utilizzate nelle tabelle del primo Regolamento urbanistico.*



## 5.3 Aree per attrezzature pubbliche o di interesse collettivo

### Capacità insediativa

La popolazione cui riferire il dimensionamento degli spazi pubblici è determinata dalla somma della *popolazione esistente* e degli *abitanti insediabili* nelle nuove abitazioni che saranno realizzate in base al regolamento urbanistico, stimati assumendo un rapporto di un abitante ogni 30 mq di SUL. Tale valore è definito come *Capacità insediativa* del RU.

Anche per la capacità insediativa si assume come riferimento iniziale l'entrata in vigore del piano strutturale.

TABELLA 8 – CALCOLO DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA

	SESTO	OSMANNORO	CERCINA e MONTE MORELLO	PIANA	TOTALE
Popolazione al 31.12.2003	44.055	520	2.300	87	<b>46.962</b>
Alloggi in area demaniale (tab. 1)	467	0	0	0	<b>467</b>
Attuazione PRG (tab. 2)	333	0	0	0	<b>333</b>
AUNC – RU 2006 (tab. 1)	2.289	0	0	0	<b>2.289</b>
Altre previsioni – RU 2006 (tab. 2)	1.193	0	0	0	<b>1.193</b>
AUNC – RU 2012 (tab. 1)	1.089	0	0	0	<b>1.089</b>
Altre previsioni – RU 2012 (tab. 2)	989	0	43	0	<b>1.032</b>
<b>TOTALE</b>	<b>50.414</b>	<b>520</b>	<b>2.343</b>	<b>87</b>	<b>53.364</b>

La differenza tra gli abitanti insediabili nelle aree previste dal RU 2006 e quelli oggi effettivamente residenti, pari a circa 1.000 abitanti, è spiegabile per la presenza di alloggi in corso di realizzazione, ancora non occupati.



## Dotazione prevista dal PS

Il PS stabilisce che la dotazione complessiva di spazi pubblici o per attrezzature di interesse collettivo debba essere pari o superiore a 35 mq per ogni abitante, in ciascuna delle UTOE. Concorrono alla dotazione complessiva le attrezzature specificate nel DM 1444/1968 (verde attrezzato, parcheggi, aree per l'istruzione e attrezzature di interesse comunale) e le aree destinate ad attrezzature di interesse generale, indicate con la lettera AG nelle norme e nelle tavole del RU.

La verifica riguarda principalmente il Capoluogo, dove risiede oltre il 90% della popolazione complessiva. Nelle altre UTOE, dove il numero di abitanti è sensibilmente inferiore, la dotazione pro-capite è un dato meno significativo. In ogni caso, come mostra la tabella seguente, lo standard è ampiamente soddisfatto: ogni residente nel Comune di Sesto Fiorentino può usufruire di oltre 60 mq di spazi pubblici.

**TABELLA 9 - AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE O D'USO PUBBLICO:  
Verifica rispetto al Piano strutturale**

	DM 1444/1968	Attrezzature generali	Totale	mq/ab
Sesto Fiorentino	1.335.774	578.913	1.914.687	37,97
Piana	0	1.115.307	1.115.307	12.819,62
Cercina-Monte Morello	24.006	147.368	171.375	73,14
Osmannoro	182.994	8.783	191.777	368,80
<b>TOTALE COMUNE</b>	<b>1.542.774</b>	<b>1.809.090</b>	<b>3.351.864</b>	<b>62,81</b>



### Standard minimi fissati dal DM 1444/1968

La seconda verifica riguarda il rispetto degli standard previsti dal DM 1444/1968. Il calcolo è effettuato ipotizzando cautelativamente che l'intera popolazione comunale utilizzi esclusivamente gli spazi pubblici presenti nel Capoluogo comunale.

Il rapporto minimo inderogabile di 18 mq/ab. è complessivamente soddisfatto. Permane un deficit riguardante la dotazione di attrezzature scolastiche, nonostante l'incremento consistente previsto dal secondo RU (pari al 23%). Come illustrato nell'approfondimento tematico, l'offerta di posti è allineata al numero previsto di scolari, per ciascuna fascia d'età e lo scarto con lo standard minimo è determinato dalla ristrettezza degli spazi scoperti di pertinenza e delle strutture complementari. Peraltro, si rileva che il DM 1444/1968 consente di computare in misura doppia la dotazione nel centro storico e nelle zone residenziali di completamento (corrispondenti alle aree urbane recenti), azzerando di fatto il deficit.

**TABELLA 10 - AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE O D'USO PUBBLICO:  
Verifica rispetto al DM 1444/1968**

#### **UTOE: SESTO FIORENTINO**

	Attrezzature di interesse comune	Attrezzature scolastiche	Verde attrezzato	Parcheggi	TOTALE
Esistenti	100.762	99.021	552.642	157.102	<b>909.527</b>
Ambiti primo RU	6.900	230	72.240	24.840	<b>104.210</b>
Previsti - realizzazione diretta	1.524	23.227	24.724	16.300	<b>65.775</b>
Previsti - ambiti secondo RU	17.300	600	151.270	22.330	<b>191.500</b>
<b>TOTALE</b>	<b>126.486</b>	<b>123.078</b>	<b>800.876</b>	<b>220.572</b>	<b>1.271.012</b>

Standard minimo	2,00	4,50	9,00	2,50	<b>18</b>
Dotazione prevista	2,37	2,31	15,01	4,13	<b>23,81</b>



### **Modalità di acquisizione**

La maggior parte delle aree destinate ad attrezzature pubbliche da realizzare, aventi una superficie complessiva di 191.500 mq, è ceduta gratuitamente nell'ambito delle trasformazioni urbanistiche d'iniziativa privata.

La quota rimanente di aree, per una superficie complessiva di 65.775 mq, è acquisita mediante esproprio dei terreni. Nei seguenti casi è stato necessario reiterare il vincolo apposto con il primo regolamento urbanistico:

1. Zona Ikea (f. 63 particella 679 e 404). Si conferma la necessità di mantenere la previsione per garantire una adeguata dotazione di standard urbanistici da destinare a verde pubblico e parcheggio.
2. Zona PL1- PL13 (f. 48 particella 104, 79, f. 54 particella 172). Si conferma la necessità di mantenere la previsione per garantire la possibilità di interventi infrastrutturali e sul sistema idrografico superficiale.
3. Zona Querceto (f. 13 particella 917 - ex 87). Si conferma la necessità di mantenere la previsione per garantire una adeguata dotazione di standard urbanistici da destinare a parcheggio.
4. Zona villa Paradisino (f. 32 particella 945). Si conferma la necessità di mantenere la previsione per garantire una adeguata dotazione di standard urbanistici da destinare a parcheggio.
5. Zona Eli Lilly (f. 37 particella 384, 385, 657). Si conferma la necessità di mantenere la previsione per garantire la realizzazione del completamento della rete viaria dell'area.
6. Zona Chini (f. 43 particella 40, 43). Si conferma la necessità di mantenere la previsione per garantire la realizzazione del completamento della rete viaria dell'area.
7. Zona stazione Neto (f. 44 particella 2299). Si conferma la necessità di mantenere la previsione per garantire una adeguata dotazione di standard urbanistici da destinare a parcheggio.



## 5.4 Crescita urbana e consumo di suolo

### La definizione del limite come invariante strutturale

Il tema del contenimento del consumo di suolo – assunto negli ultimi anni all'attenzione nazionale – era già stato affrontato nel piano strutturale oltre dieci anni fa. La consapevolezza della scarsità e dell'importanza delle risorse territoriali ha portato a indicare come principale invariante del piano strutturale il **limite tra il territorio aperto e il territorio urbano**. Una scelta sorretta dalla considerazione che la città di Sesto può, per un lungo periodo, soddisfare i fabbisogni sociali e mantenere un'elevata qualità agendo entro i limiti determinati dalla morfologia e dalle principali infrastrutture, senza intaccare il territorio collinare e le aree del parco della Piana.

### Monitoraggio del consumo di suolo

All'interno del limite del territorio urbano definito dal piano strutturale, esistono ancora aree di frangia, in cui è ammessa una limitata espansione. Complessivamente, la realizzazione delle previsioni di piano porta ad un incremento di 69 ha, pari al 6% dell'estensione attuale. Si tratta, comunque, di un incremento contenuto, e riferito ad aree funzionali al completamento fisiologico della città consolidata.

**TABELLA 11 - ESTENSIONE DELLE SUPERFICI URBANIZZATE E URBANIZZABILI [ha]**

	Esistente	Incremento	TOTALE
Centro abitato Sesto Fiorentino	633	17	<b>648</b>
Aree produttive Sesto Fiorentino	125	11	<b>136</b>
Aree produttive Osmannoro	208	24	<b>232</b>
Poli funzionali	141	22	<b>163</b>
Centro abitato Montorsoli	10	0	<b>10</b>
<b>TOTALE</b>	<b>1117</b>	<b>74</b>	<b>1189</b>





## 6 I CONTENUTI DEL RU

### 6.1 La tutela come fondamento delle scelte

*Il piano strutturale riconosce la necessità e la responsabilità, nei confronti delle generazioni future, di non disperdere la straordinaria ricchezza e bellezza del territorio comunale così come ci sono state tramandate attraverso il secolare lavoro della natura e dell'uomo.*

*Pertanto, attribuisce priorità al recupero e alla valorizzazione dell'esistente e, in armonia con i principi sanciti dalla legge urbanistica regionale, antepone il riuso e la riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti rispetto a ogni ulteriore consumo di suolo.*

Il RU sottopone a specifica tutela tutti gli elementi ("risorse") che possiedono un valore storico, ambientale e paesaggistico, indipendentemente dal particolare sistema o subsistema in cui ricadono:

- i corsi d'acqua, le aree forestali e gli altri elementi ad elevata naturalità;
- le aree naturali protette;
- le aree urbane storiche e ogni altro edificio e manufatto di valore storico-artistico e storico-testimoniale, ovunque collocato nel territorio;
- i giardini e parchi storici;
- le aree di interesse archeologico;
- i tracciati storici della viabilità collinare.

Nelle norme, le disposizioni che assicurano la conservazione delle risorse prevalgono sulle possibilità di trasformazione riferite ai sistemi e sub-sistemi nei quali è articolato il territorio comunale.



### **Corsi d'acqua, aree forestali e altri elementi ad elevata naturalità**

*Il piano strutturale prescrive la conservazione delle condizioni di naturalità, attraverso il mantenimento e/o la ricostituzione delle componenti naturali presenti e di adeguati equilibri tra di esse.*

La tutela degli elementi naturali discende dal complesso delle disposizioni legislative e dei piani territoriali riguardanti l'assetto idro-geomorfologico, la protezione della natura e la tutela paesaggistica.

In collina, le aree forestali censite dal RU costituiscono il principale presidio ambientale e sono sottoposte alla severa disciplina di conservazione stabilita dalla legge forestale regionale, recepita dal RU, che inibisce le trasformazioni urbanistiche e limita in modo assai severo quelle edilizie.

In pianura, i corsi e gli specchi d'acqua, sottoposti anch'essi ad un regime di protezione, costituiscono i capisaldi della rete ecologica del Parco della Piana.

**Aree protette.** Come ricordato in precedenza, il Comune di Sesto Fiorentino è interessato da dai Siti di Importanza Regionale (S.I.R.), 42 "Monte Morello" e 45 "Stagni della Piana Fiorentina", definitivamente perimetrati con deliberazione del Consiglio Regionale n°6 del 21.01.2004. Una porzione di Monte Morello è altresì inclusa nell'ANPIL del Terzolle. Una porzione della Piana è inclusa nell'ANPIL della Querciola. In queste aree, gli interventi sono sottoposti anche alle regole specifiche dettate dai piani di settore e, all'interno dei SIR, sono preventivamente soggetti alla valutazione d'incidenza ambientale.



## Gli edifici storici

*Il piano strutturale prescrive la conservazione o recupero delle caratteristiche tipologiche e formali degli edifici di interesse storico e la definizione delle utilizzazioni compatibili con le esigenze di tutela.*

Gli edifici storici sono classificati in tipi edilizi definiti sulla base dei caratteri tipologici e formali, della posizione nel lotto e delle modalità di aggregazione all'interno del tessuto urbano. Le caratteristiche che contribuiscono a determinarne l'appartenenza ad uno specifico tipo edilizio sono:

- il numero di cellule strutturali sul fronte e la loro modalità di aggregazione;
- la posizione dell'accesso e l'eventuale gerarchizzazione dei fronti;
- l'altezza e il numero di piani;
- la distribuzione verticale, determinata dai corpi scala;
- la composizione del fronte principale e la posizione delle aperture;
- le caratteristiche degli affacci;
- le aree pertinenziali.

Dal punto di vista cronologico, sono classificati come storici gli edifici di impianto anteriore al 1950, distinguendo l'edilizia di base (originariamente conformata per la residenza) da quella speciale (originariamente destinata a specifiche funzioni oppure caratterizzata da un impianto particolare).

Per ogni tipo edilizio, nell'Appendice 2 delle norme è definita una scheda, corredata dalla descrizione degli elementi caratterizzanti e contenente le disposizioni relative alle trasformazioni ammesse e alle utilizzazioni compatibili.

Per tutti gli edifici sono consentiti il restauro e la manutenzione. Gli interventi di ristrutturazione sono invece limitati in funzione della tutela (compresi frazionamenti e cambi d'uso) dei caratteri tipologici e architettonici.

## Le ville storiche e i parchi in area urbana

Nel territorio urbano sono presenti cinque complessi monumentali, composti da una villa storica e dal suo parco, aventi dimensioni e caratteristiche del tutto peculiari e che, per questo, necessitano di una specifica regolamentazione delle trasformazioni previste:

1. Villa Villoresi
2. Villa Il Paradisino
3. Villa Gerini
4. Villa Stanley
5. Villa Corsi Salviati



Le disposizioni regolano gli adeguamenti necessari per il mantenimento delle attività insediate o per l'inserimento di nuove funzioni tali da garantire la conservazione e la fruizione delle strutture, nel rispetto integrale delle prescrizioni di tutela degli elementi di interesse storico.



## 6.2 Il sistema delle qualità

*Il progetto del “sistema delle qualità”, introdotto dal piano strutturale, si pone l’obiettivo di organizzare la città e il territorio a partire dal pubblico e dal pedonale, in funzione della cittadina e del cittadino che vogliono raggiungere, attraverso percorsi protetti e piacevoli, a piedi o con la carrozzina o in bicicletta, i luoghi dedicati alla ricreazione e quelli finalizzati al consumo comune.*

*Il sistema delle qualità è anche la “carta” nella quale sono indicati gli elementi che guidano le indicazioni progettuali operative, orientando la progettazione urbana verso obiettivi concretamente raggiungibili, socialmente avvertibili e capaci di proporre un recupero delle caratteristiche peculiari della città.*

### Il disegno

Il *sistema delle qualità* è l’elemento ordinatore delle proposte del PS e del RU relative alla mobilità, al sistema del verde e alle opere di urbanizzazione connesse agli interventi di iniziativa privata.

Le proposte del RU sono imperniate sulla realizzazione di **tre percorsi principali** che connettono tra loro le aree centrali dei quartieri e dei borghi storici che compongono il Capoluogo, lungo le direttrici Monte Morello-Piana. A quest’orditura principale si sovrappone la trama dei percorsi ciclo-pedonali che, a loro volta, consentono di percorrere il centro urbano in direzione est-ovest, connettendosi con i principali poli funzionali, urbani e di quartiere, e con i capisaldi del trasporto pubblico (in particolare le stazioni del sistema ferroviario regionale).

### Le modalità di attuazione

La definizione del *sistema delle qualità* è volta a perseguire contestualmente due obiettivi:

- rendere più corale l’azione dell’amministrazione, orientando verso un disegno d’insieme le iniziative relative ai lavori pubblici, ai trasporti e all’urbanistica;
- indirizzare le trasformazioni promosse dai privati, stabilendo per ciascun ambito di trasformazione le effettive realizzazioni di volta in volta necessarie per conferire organicità e coerenza all’assetto urbano nel suo complesso.

Una parte degli interventi previsti interessa spazi pubblici già di proprietà dell’amministrazione comunale. La dotazione di aree pubbliche del Comune di Sesto Fiorentino è molto ampia e consente di prevedere opportuni interventi di moderazione del traffico, di sistemazione delle pavimentazioni, degli spazi verdi, degli arredi, anche in una prospettiva di progressiva eliminazione delle barriere architettoniche, così come richiesto dalla legge.

Altri interventi riguardano aree:



- che saranno **cedute gratuitamente** all'amministrazione comunale nelle aree urbane non consolidate e negli ambiti di trasformazione;
- che sono **destinate in modo vincolante** alla realizzazione di attività pubbliche o d'interesse collettivo.

### La rete dei percorsi

*Il piano strutturale richiede una specifica attenzione agli spazi pubblici per renderli attrattivi, sicuri e utilizzabili da tutti e la definizione di un assetto della mobilità che temperi l'esigenza di spostarsi con quella di garantire la salute e la sicurezza dei cittadini.*

Nel RU la riorganizzazione del sistema della mobilità urbana è orientata al raggiungimento degli obiettivi fissati dal piano strutturale, in stretta connessione con il disegno del sistema delle qualità.

Le tipologie di progetto e di intervento previste per la riorganizzazione della sosta, della circolazione e della ciclabilità, sono dettagliatamente specificate nel PGTU. La realizzazione delle previsioni, così come per le attrezzature pubbliche, è affidata per una parte agli interventi connessi agli ambiti di intervento, per una parte a realizzazioni dirette da parte dell'amministrazione pubbliche che, pertanto, ha **destinato in modo vincolante** a questo scopo, le aree interessate dalle nuove previsioni della grande viabilità, della viabilità locale e dei parcheggi.

La gerarchia funzionale della viabilità si riflette anche sulla disciplina della distribuzione delle funzioni: la possibilità di insediare nuove attività lungo gli assi viari principali, o nelle aree di moderazione del traffico automobilistico, è subordinata – secondo i casi – al reperimento di parcheggi e alla verifica della sicurezza degli accessi e dell'impatto sul traffico.



## 6.3 Gestione degli insediamenti esistenti

### Aree collinari di Monte Morello e Cercina

*Il piano strutturale prevede la conservazione delle aree a maggiore naturalità e del paesaggio agrario collinare, la piena utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, mantenendo la funzione residenziale nei nuclei rurali e l'agevole percorribilità a piedi e/o in bicicletta della rete sentieristica*

Nel RU le proposte vertono su due principali ordini di questioni:

- le regole per le trasformazioni edilizie;
- il programma di interventi per la fruizione della collina.

### Gli interventi sugli edifici esistenti

Le regole stabilite per le trasformazioni edilizie discendono direttamente dal piano strutturale e dalla disciplina della legge regionale 64/1995 oggi confluita nel testo della legge urbanistica regionale. Sono riferite in modo distinto:

- agli interventi funzionali all'attività agricola, da effettuare mediante la presentazione di un piano aziendale di miglioramento agricolo ambientale;
- agli altri edifici, consentendo esclusivamente limitati adeguamenti funzionali e modifiche dell'utilizzazione in atto.

Una specifica attenzione è stata dedicata alla definizione delle caratteristiche delle strutture pertinenziali quali recinzioni, annessi, autorimesse e accessi carrabili, rampe, piscine, raccolta in un apposito elaborato – confluito nel regolamento edilizio.

Mediante i piani aziendali e la stipula di convenzioni si richiede ai proprietari degli immobili da recuperare di assumere l'impegno di effettuare interventi di sistemazione ambientale, secondo le indicazioni del Comune di Sesto Fiorentino. Nei casi di minore entità, è prevista la corresponsione di oneri specifici, anch'essi da definire in funzione della necessità di conservare il paesaggio e l'ambiente collinare.

### La rete della fruizione

Per quanto riguarda la rete della fruizione, il regolamento focalizza l'attenzione sulla definizione della rete dei percorsi pedonali e delle strade comunali. Si prevede la conservazione dei tracciati storici, la manutenzione e il ripristino – dove opportuno – della viabilità comunale e vicinale, ammettendo la deviazione “di brevi tratti di viabilità vicinale per aggirare gli edifici esistenti, compatibilmente con le esigenze di tutela paesaggistica e ambientale”.



Nella tavola 3, relativa al sistema delle qualità, sono indicati i percorsi principali che consentono di percorrere l'area collinare e di visitare i punti principali di interesse storico (edifici e complessi storici, chiese e tabernacoli) o di interesse naturalistico (sorgenti, geotopi, aree ad elevata naturalità), o di godere semplicemente del panorama, dai belvedere posti lungo la strada panoramica dei Colli Alti.

### **I nuclei abitati**

Nel territorio collinare il PS ha individuato un'unica area urbana, corrispondente all'abitato di Montorsoli, posto al confine di quattro comuni (Sesto Fiorentino, Fiesole, Vaglia e Firenze).

Entro tale perimetro è possibile intervenire sugli edifici esistenti secondo regole analoghe a quelle previste per il Capoluogo comunale, sia pure con alcune cautele specifiche volte ad assicurare il corretto inserimento delle opere in un contesto paesaggistico di particolare pregio. Il RU individua altresì un unico ambito di trasformazione, i cui contenuti sono descritti in seguito, nella parte riguardante la disciplina delle trasformazioni.

Sulla base dei criteri forniti dal piano strutturale, sono stati individuati tre nuclei costituiti da un raggruppamento continuo di edifici e da uno o più servizi di base alla popolazione: Collina, Catese e Fondi di Cercina. Nei nuclei è possibile eseguire alcuni interventi di ampliamento e nuova costruzione volti a mantenere o rafforzare la presenza di servizi pubblici e attività complementari alla residenza (esercizi commerciali di vicinato e attività artigianali) che possono agevolare il 'presidio' da parte della popolazione insediata nelle aree collinari..

### **Ambiti particolari**

Alcune aree necessitano di regole specifiche, volte ad assicurare il recupero delle strutture esistenti e un loro utilizzo coerente con la collocazione in un contesto particolarmente delicato sotto il profilo paesaggistico e ambientale:

- l'ex ospedale Luzzi, consistente complesso edilizio inutilizzato, posto all'imbocco della strada panoramica al confine con il comune di Vaglia;
- l'area di Valcenni, oggetto dell'edificazione spontanea di un consistente numero di manufatti precari e/o realizzati con materiali impropri;
- della discarica di Palastreto, in cui è prevista la risistemazione ambientale una volta esaurita l'attività in essere;
- di Piazzale Leonardo da Vinci in cui si persegue il risanamento dell'ambiente e del paesaggio mediante l'ordinato sviluppo e la corretta localizzazione degli impianti radio-televisivi;
- di Ceppetto nella quale si consente il potenziamento delle attività esistenti, subordinatamente all'impegno al risanamento paesaggistico complessivo, eliminando le strutture precarie e riqualificando gli spazi scoperti.





## Capoluogo

L'assetto di una parte consistente delle aree urbane può essere considerato come consolidato, ovvero sia non suscettibile in tempi brevi di radicali trasformazioni e dotato di sufficienti requisiti di funzionalità e qualità. Ciò significa che è possibile promuovere il rinnovo degli edifici e la riqualificazione degli spazi scoperti, senza modificare l'impianto urbanistico.

Le regole per gli interventi diretti sono basate sui seguenti criteri:

- mantenimento dell'attuale configurazione, senza incremento della densità edilizia;
- riqualificazione degli edifici, conservando o ripristinando gli allineamenti prevalenti;
- riordino degli annessi sul retro degli spazi pertinenziali, favorendo una più compiuta sistemazione e l'incremento, dove possibile, delle superfici scoperte e permeabili.

Per questa ragione sono inibiti gli intasamenti degli spazi interstiziali.

## Aree urbane recenti

*Il piano strutturale riconosce come invarianti delle aree urbane recenti:*

- *l'impianto urbanistico modulare consolidato e i caratteri prevalenti determinati dall'equilibrato rapporto di densità edilizia e dall'altezza degli edifici;*
- *gli edifici pre-novecenteschi;*
- *il carattere funzionale complesso, ossia la compresenza di utilizzazioni residenziali, produttive e di servizio reciprocamente compatibili e tra loro integrate;*
- *un'elevata dotazione complessiva di spazi pubblici e una loro distribuzione, all'interno del tessuto edilizio, tale da consentire la realizzazione del Sistema delle qualità.*

Nelle aree urbane recenti, i tessuti edilizi presentano uno sviluppo generalmente ordinato, in cui permane un rapporto sufficientemente organico tra edifici, strade e spazi aperti. Il modello prevalente, assunto come riferimento anche per la definizione delle trasformazioni, è costituito da un edificio sul fronte strada, isolato all'interno del lotto, oppure aggregato lungo un fronte continuo. Nello spazio aperto che si sviluppa sul retro sono collocati i manufatti edilizi pertinenziali. La compresenza di edifici con dimensioni e caratteristiche differenti ha reso necessario distinguere le possibilità di intervento:

- consentendo agli edifici più piccoli (1 o 2 piani) di adeguarsi mediante sopra-elevazione;
- consentendo agli edifici con altezze superiori di poter essere ristrutturati, senza aumentare le dimensioni;
- limitando le trasformazioni in abitazioni degli edifici a capannone, affinché non vengano espulse le funzioni produttive e sia scongiurato un aumento eccessivo del numero di alloggi;
- ammettendo l'adeguamento delle attrezzature pubbliche e degli edifici produttivi, nella misura necessaria alla prosecuzione dell'attività in atto.



Le *Aree urbane ad impianto singolare*, derivanti da attuazione di piani particolareggiati unitari di iniziativa pubblica, sono state classificate a parte, per preservare l'unitarietà dell'assetto conferito dai progetti unitari originari, consentendo solo interventi mirati ad una loro riqualificazione e ad un migliore sfruttamento degli spazi edificati.

La nuova edificazione è consentita esclusivamente nei lotti liberi, intesi come spazi scoperti, autonomi o ricavabili per frazionamento di un lotto parzialmente edificato. Nel rispetto delle specifiche condizioni stabilite nelle norme, è possibile realizzare un edificio sul fronte strada, a sostanziale completamento del tessuto edilizio esistente, con funzione prevalentemente o esclusivamente residenziale.

Una particolare attenzione è stata dedicata agli edifici produttivi, onde regolare i processi di sostituzione edilizia. La trasformazione in chiave residenziale è limitata per evitare indesiderati incrementi del carico urbanistico e conferire agli edifici da realizzare caratteristiche simili a quelle delle aree urbane circostanti. Come ricordato in precedenza, è stata introdotta una forma di premialità urbanistica riguardante l'edilizia residenziale sociale, riservando a questo scopo una quota supplementare di edificabilità rispetto alle potenzialità edificatorie ordinarie.

Per alcuni raggruppamenti di edifici, nei quali sono ancora presenti attività produttive, si è optato per il mantenimento, vietando la riconversione residenziale.

### **Aree produttive**

*Il piano strutturale riconosce l'importanza delle aree produttive per la loro elevata specializzazione funzionale per la produzione di beni e di servizi alle imprese*

Il RU conferma l'individuazione delle aree produttive del piano strutturale, dettando norme volte a mantenere l'attuale assetto urbanistico e a promuovere l'adeguamento degli edifici esistenti in funzione delle esigenze del mondo produttivo.

Analogamente alle aree urbane recenti, anche nelle aree produttive il RU stabilisce la possibilità di nuova edificazione in lotti liberi, autonomi o ricavabili per frazionamento di un lotto parzialmente edificato.

L'inserimento di funzioni attrattrici di traffico è subordinato al reperimento dei parcheggi di relazione e la previsione di medie strutture di vendita è consentita esclusivamente nelle forme e nei limiti stabiliti dalle leggi di settore. In particolare, non è ammessa nel caso in cui dia origine, per aggregazione, a grandi strutture di vendita.



## Osmannoro

*Il piano strutturale, subordinatamente alla risoluzione dei problemi idraulici della rete di fiumi e canali in destra dell'Arno, prevede una consistente trasformazione dell'Osmannoro, sia attraverso la riorganizzazione della parte già consolidata, sia attraverso la progressiva attuazione delle tre grandi aree non consolidate poste ai margini sud e ovest dell'insediamento.*

Nelle parti del tessuto consolidato, la disciplina del RU è volta a promuovere la riqualificazione, ristrutturazione o sostituzione degli edifici esistenti in funzione delle esigenze del mondo produttivo, secondo quanto già illustrato in precedenza.

Analogamente a quanto previsto per le aree produttive del Capoluogo:

- le sole possibilità di nuova edificazione sono previste in lotti liberi, intesi come spazi scoperti, autonomi o ricavabili per frazionamento di un lotto parzialmente edificato, consentendo la realizzazione di edifici produttivi aventi caratteristiche simili a quelle del contesto circostante;
- l'inserimento di funzioni attrattrici di traffico è subordinato al reperimento dei parcheggi di relazione e la previsione di medie strutture di vendita è consentita esclusivamente nelle forme e nei limiti stabiliti dalle leggi di settore; in particolare, non è ammessa nel caso in cui dia origine, per aggregazione, a grandi strutture di vendita.



## 6.4 Trasformazioni programmate: i luoghi del piano

### Premessa

Come ricordato nel QPS, la traduzione degli obiettivi posti dal Piano strutturale nell'arco temporale del prossimo quinquennio tiene conto del profondo mutamento delle condizioni socioeconomiche. In particolare, per la prima volta, siamo contemporaneamente in presenza di una bassa domanda privata e di una capacità di intervento pubblico ridotta ai minimi termini.

Attraverso l'avviso pubblico, la raccolta delle istanze, il dialogo con gli operatori e le verifiche condotte dall'ufficio, sono stati approfonditi gli elementi conoscitivi e valutativi necessari per:

- verificare le tipologie di fabbisogno sociale e di domanda economica;
- effettuare un bilancio tra domanda e offerta calibrato sul traguardo quinquennale del RU;
- affinare le disposizioni normative, finalizzando le disposizioni al perseguimento degli obiettivi di qualità;
- tenere conto della fattibilità tecnico-economica degli interventi, affinché le previsioni del RU possano effettivamente attuarsi durante il periodo di vigenza (anche la "non risposta" ha costituito un indicatore importante) e conoscere i problemi specifici che hanno impedito o rallentato l'attuazione delle trasformazioni durante la vigenza del primo RU.

Occorre però rimarcare che la sollecitazione ad innalzare la qualità delle proposte non è stata raccolta appieno dagli operatori e, pertanto, si è proceduto ad una selezione delle proposte, accogliendo solo parzialmente le indicazioni formulate nelle istanze, al fine di orientare maggiormente le trasformazioni al raggiungimento degli obiettivi di piano.

La conferma o l'inserimento di ulteriori aree, rispetto a quelle previste nel primo RU, sono stati essere attentamente ponderati, alla luce delle condizioni imposte dal Piano strutturale e dei segmenti della domanda di abitazioni e spazi produttivi che si intendono soddisfare prioritariamente, quali – ad esempio - le abitazioni in affitto e gli spazi per attività manifatturiere.

Ribaditi questi orientamenti generali, nei prossimi paragrafi illustriamo le scelte qualificanti del secondo regolamento urbanistico con riferimento ai luoghi principali in cui si prevede di intervenire, mediante le trasformazioni dell'assetto insediativo, infrastrutturale ed edilizio.



### **Al centro di Sesto**

La città storica è il cuore di Sesto e costituisce l'archetipo della città intera, essendo il luogo nel quale è massima l'integrazione tra le funzioni: residenza (compresa quella sociale), servizi, commercio. Per mantenere elevata la vivibilità e la vitalità delle aree centrali, occorre una serie coordinata di interventi, che investono non solamente la pianificazione urbanistica, ma anche la programmazione economica, la gestione della mobilità e gli investimenti nelle opere pubbliche.

Le trasformazioni più qualificanti del regolamento urbanistico sono già state anticipate, attraverso due varianti connesse all'adozione di piani di recupero, mediante i quali si vuole rafforzare da un lato l'edilizia sociale, dall'altro l'offerta di spazi di sosta a servizio del centro, premessa indispensabile per perseguire le politiche di gestione dell'accessibilità e della sosta prefigurate dal primo RU e dal PGU.

Attraverso la revisione della normativa, infine, si vuole favorire la permanenza delle attività produttive compatibili con la residenza, escludendo trasformazioni improprie dei locali posti al piano terra e agevolando le modificazioni d'uso tra funzioni produttive compatibili.



### La città consolidata

La città realizzata tra gli anni cinquanta e settanta, a nord della ferrovia, è in larga misura consolidata. Tuttavia non è priva di problemi e di esigenze da affrontare.

Una prima questione specifica riguarda la riconversione di edifici produttivi all'interno di aree a prevalente destinazione residenziale. Si tratta di un tema complesso, perché occorre portare a sintesi due esigenze non facilmente conciliabili: assicurare la permanenza delle attività produttive esistenti e vitali, e consentire la riconversione di parti di città già dismesse o largamente sottoutilizzate, conseguendo gli obiettivi prima richiamati per la casa, gli spazi pubblici e le attività produttive. L'avviso pubblico, la raccolta delle istanze e il dialogo con gli operatori costituiscono, a questo proposito, un importante punto di riferimento per calibrare le scelte del piano.

Sulla base di quanto appurato nell'approfondimento conoscitivo illustrato al capitolo 2, la scelta compiuta con il secondo RU verte:

- sulla conferma dei principali raggruppamenti di insediamenti produttivi, che - per consistenza, localizzazione e grado di utilizzo - possono mantenere la loro caratterizzazione attuale;
- sulla definizione delle regole per la trasformazione degli insediamenti sparsi nel tessuto residenziale, distinguendo i casi in cui ammettere interventi più intensivi (ristrutturazione urbanistica), in connessione con la realizzazione di opere di interesse generale, da quelli in cui è consentita la sostituzione edilizia, assicurando il diradamento dell'edificato e la riqualificazione degli spazi scoperti pertinenziali.

Per quanto riguarda la residenza, sono stati individuati alcuni ambiti destinati all'edilizia sociale, a Querceto e Campo Sportivo, temperando per quanto possibile la concentrazione degli interventi a maggior connotazione sociale nella parte di città a sud della ferrovia.



## La città nuova

La parte di Sesto Fiorentino a sud della ferrovia non è ancora divenuta compiutamente città, sia laddove è ancora in costruzione (via Pasolini), sia laddove è più debole la presenza delle funzioni complementari alla residenza che contribuiscono alla vivibilità alla scala di vicinato (Padule). Con il secondo RU si vuole completare il disegno di questa parte di città, ponendo particolare attenzione alla dotazione di attrezzature pubbliche e al rafforzamento di luoghi che possano costituire il fulcro della vita sociale dei quartieri di più recente formazione.

## Tra Padule e San Lorenzo

Gli interventi in corso (scuole elementare e materna, ludoteca, sede della Polizia Municipale e nuova sede ASL) costituiscono un massiccio investimento nella prospettiva sopra richiamata. Non meno rilevanti sono le previsioni relative alla residenza nelle due aree urbane non consolidate. In entrambi i casi, è stata confermata la connotazione sociale degli interventi, impressa con il primo RU, destinando a edilizia sovvenzionata e convenzionata gran parte delle realizzazioni dell'ex Cantiere comunale e all'edilizia convenzionata e sociale metà delle superfici consentite nell'area di Battilana.

**AUNC II - Battilana. Obiettivi delle trasformazioni. Stralcio della scheda normativa.** Il secondo regolamento urbanistico, in attuazione delle previsioni del piano strutturale, conferma la scelta di realizzare un nuovo insediamento residenziale a completamento dell'area urbana circostante, in stretta integrazione con il borgo di San Lorenzo e con la vasta area libera connessa al Parco della Piana.

Tenuto conto delle problematiche emerse durante il periodo di vigenza del primo regolamento urbanistico, relative all'accessibilità, alla presenza di siti da bonificare e alla difficoltà di attuare alcune previsioni riguardanti gli spazi pubblici, nel secondo Regolamento urbanistico si prevede la riconfigurazione del perimetro, escludendo gli insediamenti non oggetto di trasformazione urbanistica, la possibilità di attuazione mediante strumenti distinti e alcune modifiche all'organizzazione degli spazi pubblici e delle aree edificabili.

La progettazione dell'area deve tenere conto del disegno del paesaggio come risorsa (sistema delle qualità), con particolare riferimento alle preesistenze (viabilità vicinale, poderale, trama della vegetazione, corsi d'acqua, ecc.), anche in attuazione delle disposizioni del PTC di Firenze, relative alle "aree sensibili".

Una parte degli spazi pubblici è riservata a un significativo intervento di edilizia residenziale sociale, collocato a chiusura del lato sud del borgo storico e connesso a quest'ultimo attraverso una rete di percorsi ciclopedonali e affacciato sullo spazio verde da realizzare. L'inserimento dell'ERS, pur riducendo la quota destinata a verde, ne conserva una parte rilevante, valorizzandola: la realizzazione di un fronte edificato concorre alla riqualificazione della parte retrostante il nucleo storico, conferendo al parco e all'area circostante un carattere maggiormente qualificato.



### Tra Quinto Basso e Zambra

Il piano strutturale individuava nella stazione di Zambra il fulcro della connessione tra le aree non consolidate poste a nord e a sud della ferrovia e, per questo motivo, nel primo RU sono state procrastinate le trasformazioni urbanistiche più rilevanti in attesa del completamento degli interventi ferroviari. L'attuazione degli interventi riguardanti l'alta velocità e il sistema ferroviario regionale ha, tuttavia, precluso questa possibilità, rendendo sostanzialmente irreversibile la cesura tra le due aree.

In piena coerenza con il dimensionamento e le funzioni ammesse dal PS, nel secondo RU si è preso atto di questa modificazione e si è scelto di confermare la specializzazione residenziale a nord e quella produttiva a sud della ferrovia, ammettendo la progressiva trasformazione delle due aree urbane non consolidate delle ex Caserme e di via Bruschi (nord Coop). In quest'ultimo caso, il RU ha ammesso la trasformazione di una porzione dell'area urbana non consolidata, corrispondente agli insediamenti produttivi già esistenti (di cui ammette la ristrutturazione urbanistica e la sostituzione edilizia) e al completamento delle aree libere intercluse. Viceversa, è stata esclusa la trasformazione dell'area libera contigua all'insediamento residenziale esistente, poiché l'area gravitante su via Pasolini è già interessata da un numero rilevante di interventi residenziali in corso di completamento e, di conseguenza, non è opportuno incrementare ulteriormente l'offerta di alloggi nel prossimo quinquennio.

Per quanto riguarda la trasformazione delle ex-caserme di Quinto, occorre rimarcare che – stante le disposizioni legislative attuali – l'eventuale permanere di una valenza militare del sito, anche a seguito della sua riconversione, costituirebbe un limite alla potestà pianificatoria comunale. Essendo pervenuta una proposta di riconversione residenziale del sito, si è ritenuto comunque opportuno rendere espliciti sin d'ora gli obiettivi di interesse generale connessi alla trasformazione del sito.

**AUNC V - via Petrosa – via Bruschi. Obiettivi delle trasformazioni. Stralcio della scheda normativa.** Area compresa tra la zona ferroviaria a Nord e il polo commerciale di via Pasolini a Sud, caratterizzata dalla presenza di edifici produttivi e da aree parzialmente edificate, facente parte di un'area urbana non consolidata per la quale il piano strutturale prevedeva la trasformazione urbanistica complessiva.

Il regolamento urbanistico, tenuto conto delle modificazioni del contesto avvenute negli ultimi anni e della presenza di attività produttive, prevede che l'ambito debba mantenere un carattere produttivo, ammettendo il completamento dell'edificazione e l'insediamento – negli edifici esistenti e in quelli di nuova realizzazione – di funzioni produttive compatibili con il contesto.

**AUNC VI – ex caserme di Quinto. Obiettivi delle trasformazioni. Stralcio della scheda normativa.** Gli interventi devono assicurare coerenza complessiva con gli obiettivi posti dal piano strutturale e, in particolare, devono conferire all'area un carattere urbano, caratterizzato da una densità edilizia inferiore a quella delle aree circostanti, nonché dalla compresenza di funzioni di lavoro e servizio e di funzioni abitative, da concentrare nelle zone più protette dal rumore. A questo scopo si prevede la realizzazione di un insediamento residenziale, completando la maglia viaria di connessione tra via Paganini e via della Gora e riservando ad attrezzature di interesse comune e a verde pubblico gli spazi adiacenti al Parco di Quinto e all'area soprastante il tunnel





ferroviario, di cui si prevede la sistemazione a verde. Lungo via Gramsci, si prevede di concentrare le funzioni non residenziali e di ricavare uno spazio pedonale con funzione di ingresso verso il nuovo insediamento.

### Lungo Via Pasolini

L'area fa parte di un grande compendio destinato fin dal 1990 realizzazione di un insediamento residenziale, commerciale e direzionale, con spazi verdi e attrezzature ricreative e sportive di rango urbano. L'attuazione della parte residenziale (PL1-PL13) rende necessario il completamento della dotazione di attrezzature e spazi verdi, nell'ampia fascia in edificata lungo via Pasolini. La definizione dell'assetto è finalizzata, come indicato dal piano strutturale, a conferire continuità al disegno delle aree verdi e alle connessioni pedonali e ciclabili verso Zambra e verso l'Università, riconnettendo quest'ultima alla città.

Nell'area si prevede di concentrare le previsioni relative alle attrezzature scolastiche, di primo e secondo grado nonché delle scuole superiori (ipotesi quest'ultima subordinata alle decisioni della Provincia di Firenze). Il fulcro dei nuovi interventi è costituito da una nuova piazza e dalla sede parrocchiale, collocati in posizione baricentrica.

**AUNC III – via Pasolini. Obiettivi delle trasformazioni. Stralcio della scheda normativa.** Nel nuovo disegno complessivo, prefigurato dal secondo regolamento urbanistico, l'area in questione svolge un ruolo centrale, prevedendo la localizzazione di una nuova chiesa e di attività produttive a carattere diffuso aggregate attorno ad una nuova piazza. Il disegno urbano è concepito per realizzare, nella parte di connessione tra il parco di Zambra e il verde che collega con l'area sportiva del Polo universitario, una nuova centralità urbana, un luogo di aggregazione sociale, sia per il nuovo quartiere, sia per gli insediamenti già esistenti oltre via Pasolini. La piazza, anche per questa ragione, costituisce la cerniera dei percorsi che dal parco e dal quartiere di Zambra, attraverso il nuovo insediamento residenziale, si prolungano verso l'università. L'organizzazione complessiva del disegno urbano è volta a ridurre l'effetto barriera dello sviluppo est-ovest del quartiere, ridisegnando le parti ancora da realizzare frazionando l'area in porzioni di dimensioni adeguata alla scala urbana, che permettano di introdurre connessioni funzionali e spaziali anche nella direttrice nord-sud.

Affacciati sulla piazza, sono previsti edifici che possono ospitare attività collettive, attività commerciali di vicinato e altre attività produttive a carattere diffuso, la cui presenza si ritiene indispensabile per garantire la vivibilità del nuovo insediamento. In particolare, si prevede la realizzazione di spazi per l'insediamento di nuove attività produttive a carattere diffuso, con finalità di interesse generale.

Completa il comparto la previsione di attrezzature scolastiche ad ovest della piazza: anche in questo caso l'ipotesi di organizzazione spaziale, introduce la dimensione dell'isolato, con attraversamenti ed episodi di piazze e spazi verdi, ipotizzano un complesso scolastico organizzato su una sequenza di spazi rivolti verso l'interno degli isolati, in condizione maggiormente protetta rispetto a via Pasolini, anche se aperti e accessibili. Conclude lo sviluppo del comparto il parco urbano previsto sull'estremità dell'area.

L'intervento è concepito, in coerenza con la lettura urbanistica generale dell'area, pensando ad azioni di mitigazione del traffico su via Pasolini, che prevedano anche la realizzazione di interventi strutturali in grado di migliorare la connessione tra la città a nord e l'area PL1-PL13 / università.





### **Luoghi di eccellenza**

Università e polo culturale di Doccia costituiscono due grandi opportunità, non ancora espresse appieno, anche per la loro collocazione alle due estremità della città, verso la piana e le pendici collinari. In entrambi i casi, sono già stati approvati i piani attuativi che definiscono l'assetto urbanistico.

Poiché alcune previsioni devono ancora essere completate, è necessario puntare ad una maggiore integrazione fisica e funzionale con il resto della città. Per l'area di Doccia, si prevede un rafforzamento delle funzioni culturali e, integrate con queste, di nuove attività in grado di assicurare il presidio e la vitalità dei luoghi. Per l'area dell'Università, in questi mesi, è stata vagliata la possibilità di condividere parte degli spazi interni al polo universitario, aprendo l'utilizzo delle strutture sportive e ipotizzando la collocazione di strutture scolastiche. Se le ipotesi allo studio si concluderanno positivamente, si aprirà una nuova fase virtuosa di integrazione tra la cittadella universitaria e il quadrante sud-est di Sesto, caratterizzata da una sinergia virtuosa, volta ad ottimizzare l'uso del patrimonio pubblico esistente, ancor più significativa in una fase congiunturale caratterizzata dalla carenza di risorse.

Non meno importante è il completamento della rete di ciclovie, lungo gli itinerari della viabilità preesistente, e la previsione di attraversamenti del canale di Cinta – compatibilmente con il tracciato della nuova strada Mezzana-Perfetti Ricasoli - mediante i quali verrà temperato l'isolamento attuale del polo universitario.

Nel secondo RU ci si deve limitare, al momento, all'indicazione di questa prospettiva strategica, poiché la concreta attuazione delle proposte necessita del concorso di una pluralità di soggetti – pubblici e privati. La complessità degli interventi richiederà il ricorso a specifici accordi di programma o ad accordi pubblico-privato, il cui contenuto è legato ad una verifica della fattibilità tecnica, economica e procedurale.



## **Parco della Piana**

Il Parco esiste, sulla carta, da molti decenni, ma fino ad ora la parte propositiva non è mai giunta ad un grado di maturazione soddisfacente. Come evidenziato nell'approfondimento conoscitivo, le iniziative congiunte tra Comune di Sesto e Regione Toscana rendono possibile l'avvio concreto del Parco, dando attuazione alle proposte specifiche definite con i due programmi-stralcio elaborati nel 2011 e nel 2012 e ammessi a finanziamento. Attraverso il primo programma stralcio, confluito in una variante al RU destinata ad apporre i vincoli preordinati all'esproprio per la realizzazione dei primi interventi, è stato definito l'assetto del parco della Piana di Sesto, caratterizzato da un sistema di luoghi e percorsi pubblici che innervano le aree agricole di proprietà privata. Il Parco, dopo decenni di riconferma nella pianificazione comunale e sovracomunale, trova oggi la sua sintesi e la sua specificità, come parco periurbano con una specifica vocazione a soddisfare la domanda di attività ricreative all'aria aperta espresse dall'area metropolitana fiorentina, mantenendo intatto il carattere di ruralità. L'integrazione tra attività produttive agricole e attività ricreative, nella forma sviluppata con i programmi stralcio e fatta propria dal secondo RU, è il presupposto per la riappropriazione collettiva di un'area che oggi è percepita come un vuoto, residuale, ma che invece riveste un ruolo strategico nella qualificazione degli insediamenti che vi gravitano attorno.

È del tutto evidente che questa prospettiva sarà sovvertita nel caso in cui la pianificazione regionale dovesse confermare la scelta di procedere all'ampliamento del polo aeroportuale con la realizzazione di una nuova pista parallela all'autostrada A11, come prospettato nella variante al PIT adottata con DCR 74/2013. La pista occuperà fisicamente una parte considerevole dell'area del parco e comporterà modificazioni profonde al sistema ambientale, paesaggistico, infrastrutturale e urbanistico del contesto circostante. Un'ipotesi che si pone in netto contrasto i fondamenti del piano strutturale vigente. Per tali ragioni, tenuto conto che il procedimento di approvazione della variante regionale non è concluso, nel secondo RU ci si limita a prendere atto delle relative disposizioni di salvaguardia.



## Osmannoro

Osmannoro, la principale area produttiva della provincia, è attualmente in una sorta di limbo: grandi potenzialità di espansione, destino industriale incerto, necessità di ripensare l'assetto infrastrutturale. Nel secondo RU, per le ragioni evidenziate nel QPS, si intende privilegiare lo sviluppo delle attività *produttive* esistenti, attribuendo priorità alla riqualificazione delle strutture esistenti, rispetto all'espansione.

Per quanto riguarda le infrastrutture, l'impossibilità tecnico-economica di procedere ad un significativo potenziamento della viabilità e della rete ferrotranviaria, suggerisce di concentrare gli sforzi sulla riqualificazione dei due assi viari principali (via Lucchese e via dell'Osmannoro), attraverso un programma di interventi che richiede – così come per la strada Mezzana- Perfetti Ricasoli – il concerto di una pluralità di enti. Per giungere alla definizione di soluzioni condivise, sono stati istituiti tavoli tecnici che proseguiranno la loro attività anche nei mesi futuri, in vista della definitiva approvazione del RU.

**AUNC IV – Osmannoro sud. Obiettivi delle trasformazioni.** Tenuto conto della presenza di numerosi vincoli ambientali e infrastrutturali che hanno reso problematica l'attuazione delle previsioni pre-vigenti, decadute ai sensi dell'art. 55 della l.r. 1/2005, è stato stabilito all'area urbana "Osmannoro sud" un assetto differente, sulla base delle seguenti considerazioni:

- a seguito della forte contrazione della domanda dovuta alla crisi economica in atto, si è deciso di contenere l'offerta di spazi per attività produttive, attraverso un'attuazione progressiva degli interventi ipotizzati dal PS; di conseguenza è stata ridotta la volumetria complessiva;
- vista l'impossibilità tecnico-economica di programmare, nel breve periodo, consistenti interventi di adeguamento delle infrastrutture viarie (nuova strada Lucchese, nuovo innesto sull'autostrada A1), è stato escluso l'insediamento di funzioni attrattori di traffico (commerciali, di spettacolo);
- è stata attribuita priorità all'attuazione di previsioni che interessano l'area già parzialmente urbanizzata, in coerenza con quanto sancito all'articolo 3 della legge regionale 1/2005;
- sono state ridefinite, secondo un criterio di giusta proporzionalità, le opere di urbanizzazione e di mitigazione degli effetti ambientali a carico degli interventi, condizionando comunque l'edificazione alla realizzazione delle infrastrutture.

Per le considerazioni sopra espresse, sono state ridotte le volumetrie da attuare con il secondo RU e, conseguentemente, le aree da urbanizzare. La scelta della porzione da urbanizzare è stata assunta tenendo conto:

- dello stato di fatto (come ricordato, la porzione ovest è già interessata dall'edificazione);
- della contiguità con l'area "ex Longinotti" (anch'essa in trasformazione), rendendo possibile la connessione diretta tra i due insediamenti e il miglioramento dell'accessibilità tramite il nuovo ponte previsto sul canale Gavina, da realizzare a carico dei soggetti attuatori delle trasformazioni previste a Osmannoro sud.;
- delle condizioni di fattibilità legate alla pericolosità idraulica, più favorevoli nel comparto ovest;



- della possibilità di riservare l'intera porzione est all'insediamento futuro di attività manifatturiere, logistiche, commerciali e di spettacolo (ipotizzate dal piano strutturale), che – per potersi insediare – richiedono un grande spazio unitario.

Per tali ragioni si è ritenuto opportuno escludere – nell'immediato - trasformazioni urbanistiche nella porzione est dell'area urbana non consolidata.

Tenuto conto degli orientamenti espressi in sede di studio per la formazione del PIT in attuazione del Parco della Piana, si prevede un rafforzamento delle connessioni ambientali, tra le aree poste a nord di Via Lucchese e l'area degli stagni di Gaine, mantenendo ai bordi dell'ambito due fasce inedificate. Nell'area contigua al SIR si prevede di concentrare gli spazi destinati a verde pubblico, sia per mantenere un filtro tra l'area protetta e il nuovo insediamento produttivo, sia per attrezzare un luogo idoneo ad accogliere le eventuali strutture necessarie per favorire la fruizione collettiva dell'area degli Stagni di Gaine. La gestione di tale area può essere affidata ai privati, nei limiti di legge e alle condizioni stabilite dal RU.

La progettazione deve tenere conto del disegno del paesaggio come risorsa (sistema delle qualità), con particolare riferimento alle preesistenze (viabilità vicinale, poderale, trama della vegetazione, corsi d'acqua, ecc.), anche in attuazione delle disposizioni del PTC di Firenze, relative alle "aree sensibili".

Le opere connesse alla riduzione del rischio idraulico possono interessare anche aree esterne all'ambito, con prioritario riferimento all'ambito degli stagni di Gaine, orientando queste ultime alla conservazione e ricostituzione delle zone umide, nel rispetto delle disposizioni inerenti il SIR 45, dettate dagli strumenti della pianificazione regionale e provinciale.

**AUNC VII – Osmannoro nord. Obiettivi delle trasformazioni. Stralcio della scheda normativa.** Riqualificazione del polo funzionale esistente destinato a commercio all'ingrosso. L'inserimento delle nuove attività è subordinato all'effettuazione degli interventi di riqualificazione della rete viaria e di risanamento delle criticità della rete idraulica, sulla base del programma di interventi previsto dal RU.



## Montorsoli

Il secondo regolamento urbanistico conferma la scelta effettuata dal precedente piano, di ammettere il completamento dell'insediamento recente di Montorsoli tenuto conto dei limiti quantitativi stabiliti dal piano strutturale e dei seguenti criteri:

- presenza di vincoli decaduti;
- concentrazione delle aree verso monte, in continuità con il tessuto più compatto esistente lungo via Bolognese;
- perequazione delle potenzialità edificatorie nei sei lotti indicati nelle tavole e concentrazione delle concrete possibilità di costruire in quelli aventi i migliori requisiti di accessibilità.

A questo scopo, tenuto conto delle difficoltà attuative riscontrate e del parere espresso dalla Regione Toscana, in occasione della variante al Piano strutturale del 2011, l'intervento viene subordinato a piano attuativo e vengono introdotte alcune limitazioni necessarie per assicurare che l'inserimento dei nuovi edifici avvenga nel pieno rispetto dei caratteri paesaggistici dell'area.



## Selezione degli interventi di trasformazione urbanistica un raffronto

In conclusione, nella tabella che segue, si riporta un raffronto tra vecchie e nuove previsioni di trasformazione urbanistica, al fine di facilitare il riscontro.

### AREE URBANE NON CONSOLIDATE

Num.	Nome	UTOE	Raffronto con le previsioni del primo RU
I	Ex Cantiere comunale	Sesto Fiorentino	<i>Attuata</i>
II	Battilana	Sesto Fiorentino	<i>Riproposta con modifiche</i>
III	Pasolini	Sesto Fiorentino	<i>Attuata parte residenziale</i> <i>Nuova previsione per la parte a servizi</i>
IV	Osmannoro sud	Osmannoro	<i>Riproposta con modifiche</i>
V	Nord Coop	Sesto Fiorentino	<i>Nuova previsione</i>
VI	Ex Caserme di Quinto	Sesto Fiorentino	<i>Nuova previsione</i>
VII	Osmannoro nord	Osmannoro	<i>Nuova previsione</i>
VIII	Osmannoro stazione – via del Cantone nord e sud	Osmannoro	<i>Nuova previsione</i>

### AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Num.	Nome	UTOE	Raffronto con le previsioni del primo RU
1	Piazza Galvani	Sesto Fiorentino	<i>Non confermata</i>
2	Via Mazzini - via Cairoli	Sesto Fiorentino	<i>Riproposta con modifiche</i>
3	Via Mazzini	Sesto Fiorentino	<i>Attuata</i>
4	Via Guerrazzi	Sesto Fiorentino	<i>Attuata</i>
5	Via Bruno	Sesto Fiorentino	<i>Riproposta con modifiche</i>
6	Via Donatello	Sesto Fiorentino	<i>Riproposta con modifiche</i>
7	Viale Michelangelo	Sesto Fiorentino	<i>Attuata</i>
8	Via Vannini	Sesto Fiorentino	<i>Riproposta con modifiche</i>
9	Via Vannini Bietoletti	Sesto Fiorentino	<i>Riproposta con modifiche</i>
10	Via Gramsci	Sesto Fiorentino	<i>Attuata</i>
11	Via Matteotti	Sesto Fiorentino	<i>Non confermata</i>
12	Piazza della Chiesa	Sesto Fiorentino	<i>Attuata</i>
13	Via Calatafimi	Sesto Fiorentino	<i>Attuata</i>
14	Via Marsala	Sesto Fiorentino	<i>Attuata</i>
15	Via Gora	Sesto Fiorentino	<i>Riproposta con modifiche</i>





16	Via Boito	Sesto Fiorentino	<i>Riproposta con modifiche</i>
17	Via Ragionieri	Sesto Fiorentino	<i>Riproposta con modifiche</i>
18	Viale XX Settembre	Sesto Fiorentino	<i>Riproposta con modifiche</i>
19	Via Manin	Sesto Fiorentino	<i>Attuata</i>
20	Viale Grandi	Sesto Fiorentino	<i>Attuata</i>
21	San Romolo	Sesto Fiorentino	<i>Riproposta con modifiche</i>
22	Via Redini	Sesto Fiorentino	<i>Attuata</i>
23	Via Bencini	Sesto Fiorentino	<i>Attuata</i>
24	Via Gori	Sesto Fiorentino	<i>Attuata</i>
25	Via Turati	Sesto Fiorentino	<i>Attuata</i>
26	Via degli Orti	Sesto Fiorentino	<i>Riproposta con modifiche</i>
27	Via Cafiero	Sesto Fiorentino	<i>Attuata</i>
28	Via del Cuoco	Sesto Fiorentino	<i>Attuata</i>
29	Via Raffaello Sanzio	Sesto Fiorentino	<i>Attuata</i>
30	Via delle Rondini	Sesto Fiorentino	<i>Attuata</i>
31	Via delle Cave	Sesto Fiorentino	<i>Attuata</i>
32	Viale Pratese	Sesto Fiorentino	<i>Riproposta con modifiche</i>
33	Via Guerrazzi-via delle Rondini	Sesto Fiorentino	<i>Attuata</i>
34	Via Berchet	Sesto Fiorentino	<i>Non confermata per intervento diretto</i>
35	Via Nievo	Sesto Fiorentino	<i>Attuata</i>
36	Via Verga	Sesto Fiorentino	<i>Attuata</i>
37	Via D'Azeglio	Sesto Fiorentino	<i>Non confermata per intervento diretto</i>
38	Via Risorgimento	Sesto Fiorentino	<i>Attuata</i>
39	Via Chini	Sesto Fiorentino	<i>Non confermata</i>
40	Volpaia	Sesto Fiorentino	<i>Attuata</i>
41	Area produttiva Padule	Sesto Fiorentino	<i>Riproposta con modifiche</i>
42	Via Agnoletti	Sesto Fiorentino	<i>Non confermata per intervento diretto</i>
43	Via della Querciola	Sesto Fiorentino	<i>Attuata</i>
44	Via Battilana	Sesto Fiorentino	<i>Attuata</i>
45	Via del Soderello	Sesto Fiorentino	<i>Attuata</i>
46	Via Pavese	Sesto Fiorentino	<i>Riproposta con modifiche</i>
47	Via dell'Olmicino	Sesto Fiorentino	<i>Riproposta con modifiche</i>
48	Paoli Stella	Sesto Fiorentino	<i>Attuata</i>
49	Osmannoro nord est 1	Osmannoro	<i>Riproposta con modifiche</i>
50	Osmannoro nord est 2	Osmannoro	<i>Riproposta con modifiche</i>
51	Osmannoro Nord-est	Osmannoro	<i>Attuata</i>
52	Osmannoro Centro	Osmannoro	<i>Riproposta con modifiche</i>
53	Osmannoro sud ovest 1	Osmannoro	<i>Riproposta con modifiche</i>



54	Osmannoro sud ovest 2	Osmannoro	<i>Confermata</i>
55	Osmannoro sud est	Osmannoro	<i>Riproposta con modifiche</i>
56	Via Sarri	Sesto Fiorentino	<i>Attuata</i>
57	Via Gramsci - Eli Lilly	Sesto Fiorentino	<i>Attuata</i>
58	Viale Ariosto	Sesto Fiorentino	<i>Attuata</i>
59	Via degli Scarpettini	Sesto Fiorentino	<i>Riproposta con modifiche</i>
60	Via Viviani	Sesto Fiorentino	<i>Riproposta con modifiche</i>
61	Via del Torrente	Sesto Fiorentino	<i>Stralciata in approvazione</i>
62	Via Battisti	Sesto Fiorentino	<i>Non confermata per intervento diretto</i>
63	Via del Prato	Sesto Fiorentino	<i>Riproposta con modifiche</i>
64	Via Majorana	Osmannoro	<i>Attuata</i>
65	Via Righi	Osmannoro	<i>Riproposta con modifiche</i>
66	Via del Ponte a Quaracchi	Osmannoro	<i>Riproposta con modifiche</i>
67	Viale Ariosto – via della Querciola	Sesto Fiorentino	<i>Nuova previsione – stralciata in approvazione</i>
69	Montorsoli	Cercina	<i>Riproposta con modifiche (*)</i>
70	Via Risorgimento – via Chini	Sesto Fiorentino	<i>Nuova previsione</i>
71	Via dei Mille	Sesto Fiorentino	<i>Nuova previsione</i>
72	Via di Calenzano – via del Noce	Sesto Fiorentino	<i>Nuova previsione</i>
73	Via Gramsci – Quinto	Sesto Fiorentino	<i>Nuova previsione</i>
74	Via Soderello – via Garibaldi	Sesto Fiorentino	<i>Nuova previsione</i>
75	Via Primo Maggio – via Gramsci	Sesto Fiorentino	<i>Nuova previsione</i>
76	Via Cimabue	Sesto Fiorentino	<i>Nuova previsione</i>
77	Via Bixio – via delle Porcellane	Sesto Fiorentino	<i>Nuova previsione</i>
78	Via Lucchese – Via Tevere	Osmannoro	<i>Nuova previsione</i>
79	P.zza Vittorio Veneto – via Cavallotti	Sesto Fiorentino	<i>Nuova previsione</i>
ERS1	Piazza Bologna	Sesto Fiorentino	<i>Nuova previsione</i>
ERS2	Via Venezia	Sesto Fiorentino	<i>Nuova previsione – stralciata in approvazione</i>

(\*) Nel primo RU è previsto un intervento diretto, disciplinato nelle norme generali

Per quanto riguarda le previsioni del primo RU, non confermate:

- nel caso degli ambiti 1 e 11, alla scadenza del quinquennio è intervenuta la decadenza stabilita dalla legge e non sono pervenute proposte di trasformazione; sono comunque ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione degli immobili esistenti;
- nel caso degli ambiti 39 e 61, è pervenuta una richiesta di stralcio della previsione da parte dei proprietari.



## 6.5 Relazione delle previsioni con i piani regionali e provinciali di riferimento

### Premessa

Il regolamento urbanistico è formato nel pieno rispetto delle previsioni del Piano strutturale. Nelle tabelle seguenti si dà conto della coerenza delle previsioni di dettaglio, rispetto alle disposizioni del Piano di indirizzo territoriale e della variante generale al Piano territoriale di coordinamento provinciale, la cui approvazione è intervenuta successivamente all'entrata in vigore del precedente strumento urbanistico comunale.

### Misure di salvaguardia ai sensi dell'articolo 36 della disciplina del PIT

Conservazione degli equilibri ecologici ed in particolare della biodiversità, anche ricorrendo ad interventi di rinaturalizzazione, nelle zone umide e negli ambiti fluviali;

Vedi paragrafo "La tutela come fondamento delle scelte"

Combinazione di politiche tradizionali di protezione del rischio idraulico con politiche di gestione delle risorse naturali.

Salvaguardia e valorizzazione dell'insieme delle specificità storiche e ambientali, non solo per il loro valore intrinseco, ma per il ruolo che possono svolgere nel miglioramento della qualità di vita delle popolazioni insediate e nello sviluppo delle potenzialità economiche del territorio;

Tutela delle coltivazioni tradizionali, ivi compresi gli oliveti terrazzati

Nelle zone collinari dovranno essere tutelati ed eventualmente ripristinati i principali elementi persistenti del paesaggio storico agrario:

Vedi paragrafo "Gestione degli insediamenti esistenti – Le aree collinari"

- i nuclei storici ordinati secondo principi insediativi consolidati (crinali e promontori);
- le sistemazioni fondiarie (terrazzamenti, muri a secco e ciglionamenti), gli impianti arborei;
- la maglia della viabilità minore.

Salvaguardia e valorizzazione delle relazioni fra aree collinari e le attrezzature e i centri della piana, a partire dal reticolo idrografico e dalla viabilità storica;

Le aree in questione sono salvaguardate e costituiscono i capisaldi del "Sistema della qualità", illustrato nei paragrafi precedenti e rappresentato nella tavola 3.



Tutela degli spazi ineditati che costituiscono ancora canali di comunicazione fra diversi ambiti territoriali al fine di scongiurare effetti di saldatura tra nuclei e la marginalizzazione degli spazi rurali residui;	Le aree in questione sono salvaguardate come "Aree libere intraurbane", individuate nella tavola 1 e disciplinate all'articolo 24 delle norme generali
Mantenimento della fisionomia ancora leggibile dei centri abitati: nuovi insediamenti, ove necessari, dovranno essere adiacenti alla città esistente e tendere ad una migliore definizione e qualificazione dei margini urbani.	Il limite fra il centro abitato e il territorio aperto è stato sancito dal piano strutturale. Le uniche addizioni agli insediamenti esistenti sono previste in adiacenza a tale limite e le previsioni di piano sono orientate alla definizione e qualificazione dei margini urbani. Vedi paragrafo "La città nuova"
Tutela della viabilità storica e delle visuali panoramiche percepite dall'Autostrada e dalle altre strade riconosciute panoramiche, attraverso la manutenzione e la riqualificazione delle sistemazioni e degli arredi delle aree contigue evitando in particolare la messa in opera di elementi di sicurezza (guard-rail e barriere acustiche) di tipo standardizzato (a vantaggio di soluzioni alternative quali dissuasori) e le "isole" luminose in aperta campagna in corrispondenza di rotatorie; analoga qualità estetico percettiva, funzionale ed ambientale deve essere assicurata nella realizzazione delle nuove infrastrutture per la mobilità;	La viabilità storica è tutelata dal piano. Non sono introdotte nuove previsioni tali da interferire con le visuali panoramiche.  Non sono introdotte ulteriori infrastrutture rispetto a quelle già previste negli strumenti di pianificazione sovra comunale.
Tutela dei centri antichi e degli aggregati estesa all'intorno territoriale ad essi adiacente per la salvaguardia della loro integrità storica e culturale e delle visuali panoramiche da essi offerte;	Le aree urbane storiche e gli edifici storici, comprensivi delle aree di pertinenza, sono individuati nella tavola 1 e 2 e soggetti ad una specifica disciplina di tutela.
Estensione della rete ciclabile urbana al territorio aperto, quale elemento imprescindibile per ottimizzare la fruizione e la percezione di tutto il suo valore storico, culturale e paesaggistico	L'estensione delle "ciclovie" costituisce uno dei cardini del Sistema delle qualità, condiviso dal Regolamento urbanistico e dal piano del traffico.  Vedi paragrafo "Mobilità"
Riconversione del tessuto produttivo	La riconversione del tessuto produttivo è stata oggetto di specifici approfondimenti tematici ed è stata disciplinata in modo specifico nel RU

**Disposizioni del PTCP**

<b>Art. 3 – Aree sensibili</b>	Parte idraulica – indetta conferenza dei servizi con Regione Toscana e Autorità di Bacino  Cfr. controdeduzione all’osservazione al PTCP presentata dal comune con prot. 240326 dell’11.06.2012 (n.42)
<b>Art. 4 – contenimento rischio idraulico</b>	Parte idraulica – indetta conferenza dei servizi con Regione Toscana e Autorità di Bacino
<b>Art. 7 – tutela del territorio aperto</b>	Non modificato il perimetro, rispetto al RU 2006 e al PS vigente, e la disciplina è conforme alle indicazioni del PTCP.
<b>Art. 9 – aree di collegamento ecologico funzionale</b>	Non inserite previsioni edificatorie riguardanti il territorio aperto e le fasce lungo i corsi d’acqua
<b>Art. 11 – aree fragili del territorio aperto</b>	Politiche e azioni previste a scala comunale coerenti con le disposizioni provinciali
<b>Art. 12 – aree di protezione storico-ambientale</b>	Nel territorio aperto, le aree di protezione storico ambientale sono individuate in tav. 1  Nel territorio urbano, il nuovo PTCP introduce un’ulteriore area di protezione, corrispondente ad un’area libera intraurbana, nella quale sono ammessi gli interventi stabiliti all’art. 12 del PTCP.
<b>Art. 13 – siti e manufatti di rilevanza ambientale e storico-culturale</b>	Individuati e tutelati.
<b>Art. 14 – Immobili e aree di notevole interesse pubblico</b>	Individuati nella tavola V.5 del quadro conoscitivo e tutelati per legge.
<b>Art. 15 – biotopi e geotopi</b>	Individuati e tutelati nelle norme generali
<b>Art. 17 – Aree boschive e forestali</b>	Individuate in tavola 1 e disciplinate nelle norme generali
<b>Art. 18 – Aree agricole</b>	La disciplina comunale è adeguata a quella provinciale e richiama i contenuti dell’allegato 3° del PTCP recante Indirizzi, criteri e parametri per l’applicazione coordinata delle norme relative al territorio rurale.
<b>Art. 21 – Aree di recupero e restauro ambientale</b>	Ex cave di Isola e discarica di Palastreto, individuate e disciplinate in funzione del recupero
<b>Art. 23 – Criteri per gli insediamenti produttivi</b>	Non previste grandi strutture di vendita né grandi attrattori di traffico che producono effetti sovra comunali. Non sono introdotte nuove previsioni di insediamenti produttivi, in quanto con il secondo RU in parte si confermano e in parte si riducono quelle del precedente piano.
<b>Art. 30 – Strade di rilievo sovracomunale</b>	Sono confermati i corridoi infrastrutturali delle viabilità sovra-comunali, con particolare riferimento al lotto VI della strada Mezzana così come indicato nella tavola del PTCP.

**Coerenza esterna con i piani di scala sovra comunale**

Nel rapporto ambientale VAS, al quale si rinvia, è verificata la coerenza esterna del secondo RU rispetto ai seguenti piani di scala sovra comunale:

- 1) Piano di indirizzo Territoriale (Pit) approvato il 24 luglio 2007;
- 2) Piano di indirizzo energetico regionale (Pier);
- 3) Piano regionale dei Rifiuti;
- 4) Piano regionale di Risanamento e Mantenimento della qualità dell'aria (Prm);
- 5) Piano Regionale Integrato Infrastrutture di Mobilità (Priim) in fase di consultazione per la Vas;
- 6) Piano regionale terzo stralcio relativo alla bonifica delle aree inquinate;
- 7) Piano di tutela delle acque del Bacino dell'Arno/Piano di gestione del distretto dell'Appennino set-tentrionale;
- 8) Piano di ambito territoriale ottimale dell'ATO 3 "Medio Valdarno";
- 9) Piano stralcio Qualità delle acque del bacino dell'Arno;
- 10) Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (Pai) del Bacino dell'Arno;
- 11) Piano regionale di Sviluppo Rurale (Psr);
- 12) Piano territoriale di coordinamento della provincia di Firenze (Ptcp) approvato con Dcp 10 gennaio 2013 n. 1;
- 13) Piano energetico ambientale provinciale (Peap);
- 14) Piano interprovinciale dei rifiuti urbani approvato con Dcp 17/12/2012 n.148;
- 15) Piano provinciale dello sport;
- 16) Piano urbano della mobilità;
- 17) Piano comunale di classificazione acustica.