

PIANO REGOLATORE  
GENERALE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

REGIONE TOSCANA  
VISTO COME DA DETERMINAZIONE  
DELLA GIUNTA REGIONALE  
N. 1718 DEL 14 NOV. 1972  
IL PRESIDENTE  
F. TO MALVEZZI



Arch. Manlio Marchetta  
Prof. Euro De Vescovi  
Arch. Donatella Maltagliati

Marzo 1971



## I. I CRITERI GENERALI DELLA RIELABORAZIONE DEL P.R.G.

### I.1. - Il rinvio del P.R.G. del 1965.

Il Ministero dei Lavori Pubblici ha restituito al Comune di Sesto Fiorentino, in data 24 luglio 1970, il progetto di P.R.G. adottato con delibera consiliare 3 novembre 1965, n. 139, affinché fosse provveduto alla sua rielaborazione in conformità alle prescrizioni dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765 e del successivo Decreto Interministeriale 2.4.1968, n. 1444.

L'elemento fondamentale assunto come base per la formulazione dei criteri urbanistici e metodologici della rielaborazione del P.R.G. del Comune di Sesto è stata la consapevolezza della collocazione del territorio comunale di Sesto rispetto allo svolgimento delle potenzialità di pianificazione organica dell'intero comprensorio fiorentino.

Il territorio comunale di Sesto viene infatti direttamente investito da alcune delle principali ipotesi di sviluppo urbanistico a livello intercomunale fino ad oggi elaborate ed interessanti l'intera area della piana fra Firenze, Prato e Pistoia.

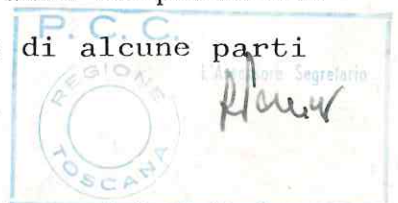
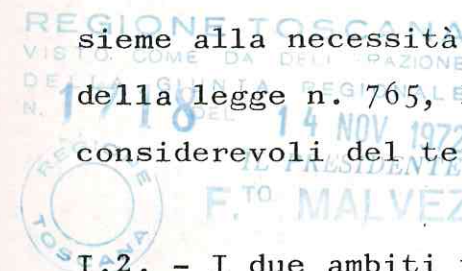
Da un'analisi dello stato attuale si è ricavata la convinzione che, nonostante il progressivo aggravarsi, negli ultimi anni, delle dimensioni quantitative e qualitative della compromissione del territorio, alcune delle principali ipotesi urbanistiche a scala comprensoriale rimangono ancora sostanzialmente aperte e suscettibili di concrete realizzazioni.

E' parso quindi opportuno, nel momento stesso in cui si operava ai fini della rielaborazione e del riordino del P.R.G. in conformità con le prescrizioni del Ministero dei LL. PP., tenere presente, insieme alla necessità di adeguare il Piano stesso alle disposizioni della legge n. 765, la collocazione intercomunale di alcune parti considerevoli del territorio di Sesto Fiorentino.

### I.2. - I due ambiti territoriali della rielaborazione del P.R.G.

Ai fini della rielaborazione del P.R.G. si è adottata una metodologia di piano articolata secondo due diversi ambiti spaziali di intervento urbanistico.

All'individuazione di tale articolazione si è pervenuti attraverso un riesame ed un aggiornamento degli elementi che hanno caratteriz-





delle ipotesi di pianificazione intercomunale formulate nell'arco degli ultimi venti anni. In tale quadro si è precisato il ruolo dei diversi settori del territorio comunale di Sesto.

Il Comprensorio fiorentino ha costituito, insieme a pochissime altre aree del territorio toscano, una delle principali zone di polarizzazione dello sviluppo e di concentrazione delle attività lavorative degli abitanti. Si può affermare che oggi tale comprensorio ha già raggiunto la soglia della congestione: gran parte dell'area non è più in grado di sopportare l'attuale carico demografico, di attività economiche, di comunicazioni.

Appaiono perciò urgenti ed opportuni:

- a) - il decongestionamento dell'area e la redistribuzione su dimensioni territoriali dello sviluppo degli insediamenti;
- b) - l'approntamento di un meccanismo di riqualificazione dei territori inclusi o marginali all'area congestionata per mezzo della loro prevalente destinazione a grandi attrezzature e servizi, con ambiti di servizio comprensoriali e regionali.

Rispetto alla possibilità di realizzare tale condizione, decisiva e centrale è indubbiamente la posizione occupata da Sesto.

La rielaborazione del P.R.G. si è pertanto basata sulla individuazione:

- a) - di un ambito territoriale, a dimensione più propriamente urbana e comunale, in cui si è operato il riordino delle strutture attuali e dell'assetto delle previsioni urbanistiche con sviluppo a breve termine e si è provveduto alla quantificazione ed alla localizzazione delle dotazioni di attrezzature, servizi pubblici e collettivi e infrastrutture, avendo come base di riferimento le quantità minime previste dalla legge n. 765;
- b) - di un ambito territoriale, relativo a quelle parti del territorio comunale maggiormente investite dalle ipotesi e previsioni di carattere comprensoriale ed intercomunale, maturate nell'ultimo decennio ed esaminate dettagliatamente al successivo punto II, in cui si è operata una azione di recupero e di salvaguardia rafforzando o instaurando condizioni, destinazioni e prescrizioni normative che consentano la più efficace tutela di tali aree.

La metodologia seguita, ha consentito di procedere con maggiore speditezza per ciò che riguarda l'insieme dei grandi problemi aperti del comprensorio fiorentino, attraverso l'individuazione di quegli ambiti in cui con più probabilità tali problemi troveranno soluzione e l'indicazione, per essi, di provvedimenti sostanzialmente cautelativi. E' stata invece curata, con precisione ed approfondimento, l'operazione di recupero all'interno dell'ambito



urbano già costituito e l'individuazione delle attrezzature, dei servizi, delle infrastrutture relativi allo stato attuale ed a limitati sviluppi a breve termine.

Tale metodologia, infatti, si attua scomponendo in più parti, con diverso trattamento metodologico e progettuale, il territorio comunale. Si consente così all'Amministrazione l'espletamento degli atti necessari all'entrata in vigore di un efficace e sicuro strumento di controllo e di previsione che, senza bloccare lo sviluppo urbanistico comunale, ne salvaguardi l'inserimento in un quadro più ampio. Nello stesso tempo si perviene ad un aggiornamento e approfondimento conoscitivo che acceleri i tempi della successiva fase di pianificazione.

Come è dimostrato dai dati che corredano la presente relazione e dalla cartografia aggiornata, il reperimento delle aree per attrezzature e servizi risulta essere, rispetto all'attuale estensione dell'aggregato urbano ed al relativo carico demografico, un'operazione per certi versi obbligata, che consente limitate possibilità di scelta e assai scarse alternative.

Con la localizzazione dei servizi e delle attrezzature necessari si viene infatti a saturare fino ai suoi limiti l'ambito territoriale attualmente utilizzabile, al di fuori del quale si inciderebbe in modo del tutto negativo sulla possibilità di realizzazione dei programmi urbanistici a scala intercomunale.

REGIONE TOSCANA  
VISTO COME DA DELIBERAZIONE  
DELLA GIUNTA REGIONALE  
N. 1718 DEL 14 NOV. 1972  
IL PRESIDENTE  
F. TO MALVEZZI

P.C.C.  
REGIONE TOSCANA  
L'Assessore Segretario  
R. M. M.



II. LE IPOTESI DI PIANIFICAZIONE COMPENSORIALE E LO SVILUPPO DEL-  
L'AGGREGATO URBANO DI SESTO

II.1. - Le ipotesi di pianificazione urbanistica dell'area fioren-  
tina. PRESIDENTE

F.TO MALVEZZI

II.1.1. In un arco di tempo di quasi venti anni si è svolto il pro-  
cesso di elaborazione di idee guida per la pianificazione urbanisti-  
ca dell'area fiorentina, che trova i propri capisaldi di riferimen-  
to nel piano di Firenze del 1951, nello Schema di piano intercomuna-  
le di primo intervento che accompagna il P.R.G. di Firenze del 1962  
e negli Studi per il Piano intercomunale del 1965.

E' sembrato opportuno riassumere i termini fondamentali di tale pro-  
cesso di rielaborazione al fine di una verifica rispetto alle odier-  
ne condizioni del territorio e di una più esatta definizione del ruo-  
lo del territorio comunale di Sesto.

Nel 1951 inizia la connessione fra l'elaborazione della cultura ur-  
banistica moderna e i problemi reali dell'area fiorentina. Le ipote-  
si tendenti a generare una alternativa alla città radiocentrica tro-  
vano applicazione nella proposta decisa, anche se accentuatamente  
schematica e semplicistica, di una, ed una sola, direzione di svilup-  
po. Viene individuata una netta fascia di espansione urbana, indu-  
striale e residenziale, lungo la linea congiungente Firenze con Se-  
sto e Prato. Al di là del tentativo di sistemazione e razionalizza-  
zione dell'area urbana preesistente, proprio in tale nettissima indi-  
viduazione di una direzione unica di uno sviluppo può essere indivi-  
duato il contributo sostanziale del piano del 1951. Ad esso si può  
fare diretto riferimento sia per considerarlo come atto iniziale del  
processo di elaborazione di proposte per una pianificazione organica  
dell'area fiorentina sia per una opportuna riflessione sul mancato  
collegamento fra le ipotesi urbanistiche, elaborate a livello di stu-  
dio durante gli ultimi venti anni, e i fenomeni e gli atti amministra-  
tivi quotidiani su cui si è basato lo sviluppo reale del territorio  
fiorentino.

E' vero infatti che il piano del 1951 "investiva direttamente il ter-  
ritorio portando su un sistema territoriale la spinta di sviluppo e  
riducendo al massimo gli sviluppi radiocentrici! E' tuttavia altrettan-  
to vero che, al di là di spontanei sviluppi lungo gli assi viari,



nessun tipo di influenza è stata esercitata, almeno fino al 1961, da tale ipotesi territoriale sul concreto formarsi, proprio in quegli anni, degli agglomerati urbani e degli insediamenti che hanno condizionato pesantemente il tentativo, dal '61 in poi, di ricondurre lo sviluppo disarticolato ad alcune linee generatrici riqualificanti.

Sono gli anni dell'impetuoso e "spontaneo" sviluppo post bellico, rispetto al quale sarebbe stato decisivo l'apporto della elaborazione programmatica. E' in questo periodo che si determinano sul territorio tutti quei fenomeni che porteranno a definire, negli anni '60, la zona come area omogenea e come "comprensorio fiorentino". Si assiste in particolare alla dilatazione, in tutta l'area, e su tutti i comuni immediatamente circostanti la città di Firenze, della pressione demografica dovuta alla crescente immigrazione esterna e all'esodo dei territori agricoli marginali al bacino Firenze-Pistoia. E' però uno sviluppo che continua ad avere come centro di gravitazione la città di Firenze e il centro storico. Si aggravano e si potenziano infatti:

- a) - la configurazione radiocentrica dello sviluppo di Firenze, avallata dal piano urbanistico del 1915-24;
- b) - il processo di "chiusura" e di saturazione a tappeto del territorio pianeggiante.

II.1.2. Nel 1961-62, alla ripresa del processo di elaborazione programmata dello sviluppo urbanistico intercomunale (cfr. "Piano intercomunale di primo intervento" del 1961) le condizioni dell'area fiorentina si presentano già gravissime e la compromissione dei territori pianeggianti ha già raggiunto livelli allarmanti. In particolare si assiste alla sovrapposizione di una serie di "componenti di sviluppo in completa fase dinamica" ed in particolare:

- a) - il tracciato dell'Autostrada del Sole che "incrociandosi con la Firenze mare rafforza tutte le affluenze radiali regionali e provoca altri interventi massicci come l'attuazione della Superstrada Firenze-Siena . . . . . che raccoglie verso Firenze nuovi collegamenti superstradali con Grosseto<sup>e</sup> la Umbria" (cfr. E. Detti "Il faticoso salvataggio di Firenze", "Urbanistica" n. 39);
- b) - lo sviluppo, spesso massiccio ed abnorme, dei centri minori "sui quali convergono, da un lato flussi di migrazione interna dalle vicine campagne, e dall'altro l'iniziativa privata che trova qui maggior facilità di insediamento per il costo dei terreni e la mancanza di piani operanti" (idem).



Nonostante che nel 1962 venga adottato il nuovo Piano regolatore di Firenze, appoggiato direttamente ad alcune principali e prioritarie ipotesi di pianificazione intercomunale, la situazione, nell'intera area, non accenna a migliorare. "Da quella parte del Bacino che di qua e di là d'Arno si restringe su Firenze invece di una sola e prevalente fascia di contatto pedicollinare fra Firenze e Prato . . . si formano . . . cunei di sviluppo che minacciano fra loro di saldarsi e tendono ad esaurire lo spazio pianeggiante utilizzabile" (idem).

Nel tentativo di correggere questa tendenza, fornendo una concreta alternativa di Piano, e di costituire uno strumento di coordinamento per l'elaborazione dei Piani Regolatori dei singoli Comuni dell'area fiorentina, il nuovo P.R.G. di Firenze viene corredato di uno "Schema di Piano intercomunale di primo intervento", contenente le indicazioni di massima per la strutturazione della viabilità, la zonizzazione generale e la localizzazione delle principali attrezzature comprensoriali.

Avendo presente la necessità di "aprire il sistema urbano verso ovest" vengono proposte, "riutilizzando e migliorando le idee fondamentali" del piano di Firenze del 1958, alcune strutture fondamentali su cui articolare la successiva elaborazione del Piano intercomunale. In particolare vengono proposti o ridefiniti a livello territoriale:

- a) - l'asse attrezzato di scorrimento Firenze-Prato-Pistoia;
- b) - il centro direzionale di comprensorio;
- c) - alcune ipotesi di direttrici di sviluppo industriale;
- d) - la "formazione di parchi territoriali esterni - principalmente quello di Monte Morello";
- e) - l'individuazione di un nuovo sistema di collegamenti ferroviari;
- f) - la localizzazione delle principali attrezzature comprensoriali (aeroporto, carceri, ecc.).

Anche se non ancora chiarificato a livello di previsioni urbanistiche, è insito in tale impostazione l'obiettivo del "rovesciamento" del rapporto fra città e contesto regionale e sub-regionale presupponendo ". . . da un lato soluzioni di tipo centripeto da ricercarsi nelle valli esterne . . ." (Appennino pistoiese, Mugello, Valdarno superiore, Chianti nord, Val di Pesa, Monte Albano) "e dall'altro lo arresto della dilatazione meccanica e amorfa che sta avvenendo nel



Già in quell'epoca veniva chiaramente evidenziato come ". . non sono accettabili gli sviluppi vegetativi di massa che tendono a liquidare la struttura aperta e annullare le capacità di riserva che un comprensorio come questo abbisogna per il suo ruolo qualificato di ganglio della regione" (idem).

Negli anni successivi al 1962 le linee fondamentali dello "Schema di Piano intercomunale di primo intervento" non trovano pratica attuazione per ciò che riguarda i contenuti essenziali dell'operazione di "apertura" dello sviluppo sul territorio secondo precise direttrici. L'unico risultato concreto, anche se non del tutto completo, consiste nell'inserimento nei singoli Piani regolatori dei Comuni della area fiorentina dei principali tracciati della viabilità comprensoriale previsti nello Schema.

Un primo bilancio della pianificazione urbanistica comunale, ('mosaico' dei Piani della primavera del 1964), rese più evidenti le contraddizioni fra ipotesi globali di sviluppo comprensoriale e previsioni dei singoli Piani.

In particolare mentre era possibile, sulla base dell'analisi dei singoli Piani regolatori comunali approntata dall'Ufficio tecnico per il piano intercomunale, evidenziare alcuni punti fermi della pianificazione intercomunale, del tutto irrisolti e spesso contraddetti dalle singole previsioni di piano, rimanevano i problemi riguardanti "la maglia comprensoriale vera e propria" e il "modello di organizzazione territoriale".

Oltre alla grande viabilità (asse di scorrimento, raccordo anulare sud-ovest, tracciati della Firenze-Livorno, Firenze-Siena e Firenze-Pontassieve) venivano individuati (cfr. "Piano intercomunale: studi ricerche e documenti" del 1965) i seguenti altri punti fermi:

- a) - la concentrazione delle maggiori attrezzature direzionali lungo l'asse di scorrimento;
- b) - la destinazione a parco territoriale di Monte Morello e di Monte Pilli-Poggio di Firenze, serviti dalla strada dei colli alti;
- c) - la localizzazione dell'aeroporto;
- d) - la ristrutturazione del sistema ferroviario.

Nello stesso studio citato venivano indicati i limiti della pianificazione di primo intervento e le maggiori carenze della pianificazione comunale avviata. I primi venivano individuati: a) nella mancanza di un modello esplicito di organizzazione del territorio; b) nel



intercomunali nei Piani comunali "fino al punto che non di rado il P.R.G. stesso contraddice in pieno alle direttive di piano intercomunale che pure aveva accolto" (cfr. "Piano intercomunale: studi ricerche e documenti").

Le carenze della pianificazione comunale (una volta rilevato che "il mosaico dei piani costituisce un passo indietro anzichè un passo avanti rispetto al piano di primo intervento") venivano individuate nei seguenti elementi:

- a) - addensamento sulla maglia di collegamento di carattere regionale definita dal Piano di primo intervento delle "ipotesi di sviluppo comunale e di quartiere senza nessun passaggio intermedio";
- b) - esaurimento di "ogni disponibilità di zone di sviluppo nel territorio comunale";
- c) - investimento di aree "tutte destinate a risolvere uno sviluppo locale ipoteticamente autosufficiente".

La critica di fondo rivolta a quell'epoca ai piani, e che rimane peraltro in gran parte tuttora valida, consisteva nella constatazione che essi rimanevano "chiusi nel proprio ambito locale, per risolvere entro i confini amministrativi tutti i problemi dello sviluppo".

II.1.3. L'elaborazione urbanistica contenuta negli "Studi per il Piano intercomunale" del 1965 costituisce un momento culminante del processo di avvicinamento ad un modello di organizzazione territoriale del comprensorio fiorentino, il cui anello successivo non può che essere la stesura definitiva del piano urbanistico intercomunale. Il nucleo principale, a livello di proposte di assetto territoriale, del suddetto studio è costituito da due ipotesi di modello di sviluppo e dalle "Linee e direttrici per uno schema di Piano intercomunale" di cui si riportano le principali caratteristiche.

Modello di sviluppo secondo due assi paralleli: si basa, oltre che sulla riconferma dell'asse attrezzato di scorrimento (sviluppantesi dall'interno della città di Firenze verso Prato e Pistoia attraverso Castello, Sesto e Mezzana) sulla previsione di "un asse parallelo a quello Firenze-Prato" al margine inferiore della piana "con caratteristiche di 'asse regionale'". La caratteristica di questa prima ipotesi "... sta nella continuità di tutti i collegamenti regionali, realizzata con il raddoppio dell'asse di scorrimento".



Modello di sviluppo secondo un asse e maglie successive. Prevede "l'espansione dello stesso asse Firenze-Prato per successive 'maglie', a partire dall'anello di scorrimento".

La caratteristica di questa seconda ipotesi "sta nella possibilità di differenziare ciascuna 'maglia' secondo una specifica collocazione nel comprensorio".

Lo sviluppo dell'analisi oltre i limiti amministrativi del P.I., volto ad individuare "il modello di organizzazione spaziale della intera Piana Firenze-Pistoia" conduceva gli estensori dello studio... a preferire come modello di organizzazione dell'intera Piana la seconda ipotesi: sistema lineare fondato sull'asse metropolitano Firenze-Prato-Pistoia con espansione per 'maglie' e 'poli' esterni".

Da questa scelta venivano ricavate le "Linee direttrici per uno Schema di Piano intercomunale" contenenti le seguenti proposte:

collegamenti nazionali

- aeroporto di S. Angelo a Lecore;
- ristrutturazione della rete ferroviaria: scalo ferroviario-doga ne presso Calenzano; tre nuove stazioni principali di Castello (linea per Roma), Prato (linea per Bologna) e Signa (linea per Pisa); nuovo tratto ferroviario Signa-Calenzano; potenziamento ed utilizzazione per trasporti pubblici intercomunali dei tratti Prato-Calenzano-Castello-S.Maria Novella e Calenzano-Signa;
- oltre alle autostrade e superstrade esistenti (del Sole, Firenze Mare e Firenze-Siena) previsione dei tracciati iniziali della Firenze-Livorno (per Lastra a Signa e Val di Pesa) e della Firenze-Pontassieve-Romagna.

strutture comprensoriali

- serie di innesti del sistema viabile metropolitano sulla rete delle autostrade fra cui quelli di Quinto e Calenzano;
- asse attrezzato Firenze-Prato-Pistoia e serie di successive maglie di viabilità metropolitana. La prima di tali maglie è costituita dal semianello S.Salvi-Certosa-Osmannoro-Colonnata, con innesto sull'asse attrezzato;
- parchi territoriali attrezzati (Calvana, M.Morello, Pratone, Incontro, Poggio di Firenze, La Sughera, Montalbano) fra cui spicca per dimensioni e centralità di localizzazione quello di M.Morello;
- sistema del Viale dei Colli Alti e dei tracciati pedecollinari;
- collegamenti teleferici fra Colonnata e M. Morello e fra Prato e la Calvana;
- fasce di urbanizzazione residenziale ed industriale:
  - a) fra Firenze e Calenzano a nord dell'asse attrezzato;



- c) fra Firenze, l'Osmannoro e Campi;
- d) fra Firenze, Scandicci e Signa;
- e) fra Poggio a Caiano e Quarrata;

- centro direzionale comprensoriale a nord di Peretola ed attrezzature comprensoriali lungo l'asse attrezzato;
- sistemi di attrezzature sanitarie, culturali e per il tempo libero.

Anche l'elaborazione del 1965 non vede nessuna concreta conseguenza operativa e lo stesso Ufficio Tecnico del Piano Intercomunale cessa di funzionare.

II.1.4. L'alluvione del novembre 1966, con la conseguente quasi completa paralisi dell'intera organizzazione urbana, coglie il territorio fiorentino in uno stato acuito di crisi dovuto in gran parte proprio alla carenza di strumenti operanti di pianificazione urbanistica intercomunale. Da questo punto di vista l'alluvione non fa altro che mettere a nudo, nel modo più completo e drammatico, tutti quei mali che si addensano sul territorio, in mancanza di un quadro organico di sviluppo che ribalti decisamente un assetto territoriale tuttora convergente sul centro storico di Firenze. Come affermava E. Detti in un articolo su "Urbanistica" n. 48 del Dicembre 1966 "l'alluvione . . . . non ha fatto che precipitare uno stato di equilibrio assolutamente precario e che sarebbe errato voler ricostruire ad ogni costo. I problemi non sono oggi - qualitativamente - diversi da quelli di ieri . . . . il problema chiave è quello di far sì che una struttura rigida ed antica, di cui l'occasione ha dimostrato una volta di più in maniera tragica, l'insufficienza, giunga ad evolversi in un sistema agile e moderno, aperto ad investire l'intero territorio . . . . A questo punto l'unica azione possibile, l'unica carta da giocare per la città è quella a scala territoriale: una azione che . . . . deve essere di alleggerimento e di proiezione lontana, proprio allo scopo di delineare finalmente una morfologia urbana territoriale e per cogliere e fermare nei luoghi esterni il momento di concentrazione che, per l'ininterrotto andamento dell'emigrazione vicina, si riversa sulla città e sui comuni adiacenti". Pur se tali richiami rimangono ancora nella sostanza clamorosamente inascoltati, è proprio negli anni immediatamente successivi e soprattutto fra il '68 ed il '70 che inizia lentamente a far

REGIONE TOSCANA  
VISTO COME DA DELIBERAZIONE  
DELLA GIUNTA REGIONALE  
DEL 14 NOV. 1972  
-10-  
IL PRESIDENTE  
F. TO MALVEZZI

P.C.C.  
REGIONE TOSCANA  
L'Assessore Segretario  
Hauy



lo della sola elaborazione culturale, una consapevolezza nuova e positiva sui problemi della dimensione territoriale della pianificazione urbanistica.

Ciò è dovuto in gran parte all'ulteriore aggravamento delle condizioni di congestione del territorio che rende palese ed in certa misura "oggettivo" il malessere provocato dall'attuale condizione urbana; tuttavia continuano ad esistere una serie di gravi pericoli, tra cui principalmente quello che tale nuova consapevolezza generale non porti ancora ad affrontare il problema del decongestionamento della area fiorentina e della "distensione" nel territorio dello sviluppo nei suoi termini globali. E' l'eterno pericolo degli interventi parziali e settoriali che rimangono inevitabilmente slegati da una organica concezione di piano. Il tutto aggravato dal fatto che l'andamento dei fenomeni spontanei sembra caratterizzato, dall'alluvione in poi:

- a)- dal progressivo spostamento di tutta una serie di attività direzionali e commerciali dal seno del centro storico di Firenze e dal loro insediarsi, anzichè lungo le direttrici di proiezione sul territorio, tutto intorno al vecchio nucleo della città (ad esempio lungo i Viali di circonvallazione);
- b)- dal progressivo trasferimento, secondo criteri di casualità e apparente vantaggio settoriale, dei maggiori insediamenti industriali verso i comuni contermini a Firenze, senza che tale fenomeno sia convogliato verso la creazione di fasce industriali attrezzate ed anzi secondo tendenze insediative che di fatto finiscono con l'ostacolare tale creazione.

Con la precisa caratteristica di problematiche di tipo settoriale, e pericolosamente tendenti ad essere risolte senza un'intima connessione con un quadro organico dello sviluppo del territorio, si presentano i più recenti episodi urbanistici che interessano l'area fiorentina: le proposte per il tracciato della ferrovia "direttissima", quelle per la creazione di un sistema ferroviario metropolitano e per la localizzazione di alcune infrastrutture di servizio (parco ferroviario, centro fieristico, ecc.), quello per i nuovi insediamenti universitari. Queste ultime per il cui approfondimento è stato bandito un concorso internazionale di idee, non sono aliene da tale pericolo di caratterizzazione settoriale ed implicano, soprattutto se dovesse prevalere una concezione di netta separazione delle strutture universitarie da quelle urbane e dalle attrezzature civili, pericoli seri, posti in luce anche in un recente documento dell'Istituto Nazionale di Urbanistica.



II.1.5. Negli anni più recenti dal 1968 in poi, ai problemi di decongestionamento e avviamento di un organico sviluppo urbanistico dell'area fiorentina si sono aggiunte e sovrapposte le problematiche e le elaborazioni afferenti ai temi della pianificazione a scala regionale, della soluzione degli squilibri territoriali esistenti, del ruolo regionale dell'area "capoluogo".

In particolare il Comitato Regionale per la Programmazione economica della Toscana ha svolto un'analisi di massima dell'assetto territoriale attuale accertando che gli squilibri "riscontrati nell'assetto territoriale della Toscana stanno subendo una evoluzione che tende ad accentuare le distanze fra le diverse aree geografiche regionali, ad un ritmo maggiore che nel passato" (cfr. CRPET "Proposte di intervento pubblico in Toscana 1968-70 con particolare riguardo ai problemi dell'assetto territoriale", marzo 1968, pag. 9). In particolare si registra "la progressiva frattura tra l'area di sviluppo intensivo ed il resto della Regione, e la spinta verso una ulteriore concentrazione nella prima area, cioè in un territorio già predisposto ad una situazione critica di congestione (area di Firenze, asse Firenze-Prato-Pistoia, triangolo Pisa-Livorno-Pontedera)" (idem pag. 10.)

Veniva, pertanto, ipotizzata una soluzione in cui "l'assetto cui è affidato il compito di fornire il supporto territoriale dello sviluppo economico toscano . . . ., ed il sostegno urbanistico al superamento degli squilibri fra le diverse aree, deve puntare alla creazione di circuiti di integrazione che estendano l'influenza dell'area di sviluppo intensivo a tutto il territorio e, nel contempo, formino una tessitura di maglie atte a legare saldamente la Toscana alle regioni circostanti" (idem pagina n.12).-

Il superamento degli squilibri territoriali "si estrinseca nel raggiungimento della parità delle condizioni economiche e sociali della popolazione, espresse in termini di reddito e di 'standards' qualitativi e quantitativi di insediamento, indipendentemente dal diverso carattere economico delle aree e dal loro maggiore o minore indice di densità demografica". Il riequilibrio presuppone anche l'integrazione, oggi insufficiente o quasi inesistente, fra l'area di sviluppo e il resto della regione, nonché l'ottimizzazione delle risorse già esistenti nelle diverse aree.

L'ipotesi di assetto territoriale proposta si articolava in tre di-



camento alla direttrice Valdarno inferiore-medio Valdarno di una se  
conda direttrice trasversale meridionale Grosseto-Siena-Arezzo.  
Al di là della dichiarata schematicità dell'analisi e delle relative  
proposte, ciò che importa, ai nostri fini, cogliere è il valore  
preminente che i problemi di riequilibrio regionale conferiscono  
all'individuazione del ruolo che, in un quadro organico di pianifica  
zione, deve essere assunto dall'area di sviluppo ed in particol  
lare dall'area 'capoluogo' costituita dal Comprensorio fiorentino.  
Ciò è soprattutto valido nel momento in cui la definizione di tale  
ruolo prende forma concreta in termini di quantità di abitanti da  
insediare, di quantità e localizzazione delle aree di sviluppo, di  
fornitura di servizi ed attrezzature di dimensioni regionali e sub-  
regionali. Tutti questi elementi acquistano un peso decisivo nella  
fase di elaborazione o di revisione degli strumenti urbanistici dei  
comuni dell'area fiorentina.

Tali strumenti infatti, in attesa di una più precisa determinazione  
del ruolo che, in un quadro di riequilibrio territoriale regionale,  
spetterà alle aree da essi interessate, non possono che essere con-  
cepiti come meccanismi operativi a breve termine.

Lo stesso citato documento del C.R.P.E.T. lamentava infatti la for-  
mazione "di una serie di piani urbanistici del tutto scoordinati  
fra loro e privi spesso di aderenza nei confronti degli obbiettivi  
della programmazione regionale, obbiettivi che rischiano, in questo  
modo, di restare lettera morta".

Va naturalmente chiarito che, come risulta dai punti successivi del  
la presente Relazione e dagli elaborati di Piano, concepire i pia-  
ni comunali come strumenti a breve termine non significa affatto  
porsi in una posizione acritica rispetto ai problemi della pianifi-  
cazione comprensoriale e del riequilibrio regionale, ma, al contra-  
rio, fornire concreti contributi per l'avvio di un processo di so-  
luzione di tali problemi.

## II.2. Lo sviluppo dell'aggregato urbano di Sesto

II.2.1. L'originario borgo di Sesto si articolava probabilmente in  
un'area comprendente i luoghi circostanti la chiesa parrocchiale di  
S. Martino e le località 'il Canto', 'Salimbosco', 'S. Lorenzo',  
'Rimaggio', 'Balestri', 'il Casato'. Tale area risulta attualmen

REGIONE TOSCANA  
GIUNTA REGIONALE  
14 NOV. 1972  
IL PRESIDENTE  
F. TO MALVEZZI

P.C.C.  
REGIONE TOSCANA  
L'Assessore Segretario  
P. C.



te intersecata dal tracciato ferroviario della linea Bologna-Firenze e marginale rispetto al compatto nucleo abitato attuale. Parallelamente si ebbe uno sviluppo avente come asse la strada di collegamento tra Firenze e Prato. Altri piccoli nuclei esistevano nelle attuali località di Padule, Querceto, Colonnata e Quinto, oltre che sulle colline.

Questa condizione permase fino alla fine del XVIII secolo. Il successivo sviluppo fino alla seconda guerra mondiale, per la cui analisi si rinvia alla Relazione allegata al P.R.G. del 1965 (pagg.3-8: formazione storica e sviluppo urbano), tende a saturare lo spazio fra la linea ferroviaria e la carrozzabile Firenze-Prato ed a saldarsi con il nucleo di Colonnata, estesosi in seguito alla creazione della manifattura ceramica di Doccia.

Tale è, infatti, la situazione dell'aggregato urbano del 1950. Il nucleo risulta piuttosto compatto tra la Ferrovia, la Via Pratese (via Gramsci), la via Cairoli e l'asse costituito dalla via Diaz e dal torrente Rimaggio nella parte a sud della piazza del Mercato. Tale nucleo si estende (con omogenee caratteristiche di morfologia urbana e di tipologie edilizie) anche a nord di via Gramsci, nella area intorno a piazza E. De Amicis, delimitata dalle vie Bernini (compresa), Don Minzoni e Matteotti. E' già evidente il braccio di collegamento con Colonnata. Ad ovest del nucleo centrale e fino all'area in cui sorge il nuovo stabilimento della Richard-Ginori, oltre al permanere lungo la via Gramsci della morfologia più antica, è già in atto uno sviluppo frastagliato con la prevalenza di edifici destinati ad attività artigianali e piccolo-industriali o a destinazione mista di abitazione e lavoro, in parte presenti anche nel nucleo centrale.

Negli anni immediatamente successivi alla guerra, Sesto presenta, pertanto, precise e autonome caratteristiche economiche e di insediamento. E', cioè, un centro urbano che, anche se gravitante sulla città di Firenze, possiede specifiche ed in parte autonome ed originali potenzialità economiche, specie nel tradizionale settore della ceramica.

A differenza di altri centri dell'area fiorentina a Sesto la commistione nel centro urbano di attività produttive e residenza non è fenomeno recente ed è diretta conseguenza, soprattutto a livello degli elementi più minuti di tradizionali rapporti e di un assetto



produttivo un tempo autosufficiente.

II.2.2. Negli anni fra il 1950 e l'inizio degli anni '60 sia la specifica condizione della struttura economica sia le caratteristiche e le dimensioni dell'insediamento urbano subiscono un processo di graduale modificazione. Tale processo si accelera sensibilmente dal '60 -61 in poi fino a far assumere sempre più a Sesto "la funzione sussidiaria di grande centro periferico di Firenze" nonostante la permanenza di una "autonoma validità".

L'esame della dilatazione demografica chiarisce anche quantitativamente il fenomeno:

1931	17.195 abitanti
1951	18.653 "
1961	22.453 "



A tale espansione, alla modificazione della preesistente condizione delle strutture economiche ed al trasformarsi di Sesto in area residenziale periferica di Firenze corrisponde il fenomeno dell'indifferenziato sviluppo edilizio che è caratterizzato dal completamento di aree già parzialmente investite e dall'inizio del fenomeno della lottizzazione ai fini insediativi di nuove grandi aree.

In particolare, negli anni '50, si assiste, in ordine di tempo:

- a)- all'intasamento, sia con edifici residenziali che con edifici di carattere produttivo ed a destinazione mista, dell'area fra la via Cairoli e il nuovo stabilimento Richard-Ginori;
- b)- allo sviluppo ad est della piazza del Mercato e intorno al nuovo viale Machiavelli;
- c)- all'impianto, con caratteristiche rilevanti di agglomerazione, del complesso edilizio fra la 'Chiesa Nuova', 'Panicaglia' e la 'Fabbrichina', intorno alle direttrici del nuovo Viale Michelangelo e della via di Colonnata;
- d)- all'impianto del complesso residenziale della Camporella, a nord-est di via Gramsci e di piazza Ginori, in una prima fase con limitate densità edilizie;
- e)- all'inizio dell'espansione oltre il nuovo stabilimento Richard-Ginori a sud della via Pratese e, a nord della stessa, nell'area intorno al Campo Sportivo.
- f)- all'impianto viario nella zona di via Puccini sui due lati del torrente Zambra;
- g)- all'inizio dell'espansione a sud di Colonnata e della vecchia Fabbrica di Doccia.



II.2.3. Nell'ultimo decennio si consolidano e traboccano su nuove aree, con ulteriore aggravamento delle condizioni insediative e della già insufficiente dotazione di servizi, tutti i fenomeni espansivi iniziatisi nel decennio precedente.

Continua cioè ad esercitarsi a ritmo crescente il ruolo di Sesto come serbatoio residenziale. Dai 22.453 abitanti del '61 si passa ai 40.155 abitanti (ufficialmente residenti) del 1970, secondo la seguente progressione :

1962	23.653
1963	25.265
1964	28.250
1965	31.031
1966	33.449
1967	35.018
1968	36.295
1969	38.278
1970 (15/12)	40.155

REGIONE TOSCANA  
COMITATO REGIONALE  
GIUNTA REGIONALE  
18 DEL 14 NOV. 1972  
F. MALVEZZI  
PRESIDENTE



Oltre al consolidamento ed alla progressiva saturazione delle aree già citate per il decennio precedente si assiste all'intasamento totale di zone preesistenti ed allo sviluppo di nuove zone che raggiungono altissime densità edilizie e notevolissimi carichi demografici. Tali caratteristiche sono assunte in particolare:

- dalle zone 'del campo sportivo' a monte e a valle della via Pratese, fra lo Stabilimento Richard-Ginori, la Ferrovia, il tracciato iniziale del Viale di circonvallazione previsto nei P.R.G. del '55, '62 e '65, e l'asse del torrente Gavine;
- dalla nuova zona fra la 'Camporella' e Colonnata, compresa fra Viale della Repubblica e Viale XX Settembre, intorno all'asse di Viale 1° maggio;
- dalla zona di via Puccini;
- dalla nuova zona della 'Sassaiola', a confine con territorio comunale di Firenze.

Negli ultimi anni è iniziato un ulteriore processi di dilatazione indifferenziata tendente a saldare il nucleo centrale di Sesto con Colonnata anche nel settore a nord-ovest di via Cavour (zona fra via Cafiero, via del Cuoco e Colonnata).

Lo sviluppo di tale fenomeno ha condotto inoltre a parziali compromissioni anche di alcune aree pedecollinari di alto pregio paesistico come quelle a sud di Querceto, a sud-est di Quinto Alto (via Ragionieri) e addirittura di pendici collinari (versante o-



Nello stesso periodo ha avuto inizio nella parte alta e collinare del territorio la creazione di sistemi residenziali 'a villette', legati a lottizzazioni di rilevante vastità (Ceppeto, Poggio Star niano, etc.), il cui ulteriore sviluppo incontrollato compromettereb be in modo grave la realizzabilità delle previsioni d'uso interco munale afferenti tutta la collina di Monte Morello.

REGIONE TOSCANA  
VISTO COME DA DELIBERAZIONE  
DELLA GIUNTA REGIONALE  
N. 1718 DEL 14 NOV. 1972  
IL PRESIDENTE  
F. MALVEZZI





### III. LA METODOLOGIA URBANISTICA DELLA RIELABORAZIONE DEL P.R.G.

VISTO COME DA DELIBERAZIONE  
DELLA GIUNTA REGIONALE  
N. 1718 DEL 14 NOV 1972

III.1. - Scelte generali, suddivisione in zone, ipotesi demografiche e dimensioni degli "standards".

III.1.1. Scelte generali e suddivisione in grandi zone relative ai due ambiti territoriali.

In applicazione dei criteri generali esposti al punto I e tenendo ben presenti le implicazioni, sul territorio comunale di Sesto Fiorentino, delle elaborazioni di pianificazione comprensoriale e delle esigenze di riequilibrio territoriale e le caratteristiche negative dello sviluppo urbano esposte al punto II, sono stati individuati, all'interno del territorio comunale, che ha una superficie complessiva di 4.900 ha, due tipi di aree cui vanno riferiti i due tipi di operazione urbanistica che caratterizzano le previsioni del P.R.G. rielaborato. Quest'ultimo è quindi un Piano a breve termine, un Piano essenzialmente di recupero e di salvaguardia che, correggendo fino a dove è stato possibile le distorsioni esistenti nell'ambito urbano, interviene in modo non prescrittivo ma cautelativo in quelle parti del territorio comunale che hanno maggiore probabilità di essere investite da previsioni d'uso di carattere comprensoriale.

Deve inoltre essere considerato, ai fini dell'esatta valutazione del dimensionamento, che le indicazioni del Piano Regolatore Generale oggetto della rielaborazione hanno già trovato attuazione, in larga misura almeno a partire dal 1962-63. Deve cioè essere chiaro che per valutare il carico insediativo del Piano bisogna computare l'incremento demografico già avvenuto a partire dal 1962-63 o quanto meno dal 1965, epoca dell'ultima adozione da parte del Consiglio comunale, anno in cui gli abitanti residenti erano 31.031.

Il maggior problema tecnico posto dalla rielaborazione del P.R.G. è stato infatti quello della quantificazione e soprattutto della localizzazione delle aree per attrezzature e servizi relativi alla popolazione già insediata all'interno dell'aggregato urbano del capoluogo. Ciò in mancanza o nella più grave carenza di aree previste a tale scopo dal P.R.G. del 1965 ed in presenza di uno stato di gravissima compromissione e di quasi completa saturazione delle aree urbane.



del Capoluogo ed in quella occupata dalla zona industriale dell'Osmannoro la parte di territorio che necessita di una più immediata azione di recupero e di riordino urbanistico ed in cui è possibile collocare alcune ipotesi di sviluppo, sia pure limitate e di breve periodo. In tutto il resto del territorio comunale insistono alcune delle maggiori previsioni, per quantità e qualità, di attrezzature e di insediamenti di carattere e dimensioni comprensoriali.

Nella fascia di pianura compresa fra il margine sud-occidentale e l'aggregato urbano di Sesto e nell'area dell'Osmannoro insistono tutte le previsioni intercomunali analizzate al punto II ed in particolare:

- l'asse attrezzato Firenze-Pistoia;
- il sistema dei parchi urbani;
- la maglia di viabilità comprensoriale (Monte Morello-Certosa);
- la fascia del nuovo insediamento universitario.

Nell'area compresa fra il margine nord-orientale dell'aggregato urbano di Sesto e il confine collinare del Comune insistono, come si è visto le seguenti previsioni intercomunali (cfr. "Primo schema di piano intercomunale", "Studi ricerche e documenti per il Piano Intercomunale del comprensorio fiorentino", programmi del Consorzio dei Colli Alti e della Provincia di Firenze):

- parco territoriale attrezzato di Monte Morello;
- attrezzature per il tempo libero collegate al sistema viabile dei Colli Alti;
- collegamenti teleferici con i punti panoramici e le attrezzature per il tempo libero.

Si sono pertanto individuati nelle suddette due grandi aree quelle parti di territorio da riservare e preservare per la pianificazione urbanistica intercomunale. In tali aree il Piano si rende operante attraverso Piani Particolareggiati di settore direttamente correlati, con il livello, i contenuti e le forme di gestione raggiunti dalla pianificazione intercomunale.

Tali aree non vengono concepite come riserva fine a se stessa di territorio, ma come materia concreta per la elaborazione e, per quanto possibile, la gestione di programmi d'uso del territorio e di piani urbanistici di dettaglio, parti integranti del Piano Intercomunale del comprensorio fiorentino.

REGIONE TOSCANA  
17/18  
14 NOV. 1972  
F. TO MALVEZZI

P.C.C.  
REGIONE TOSCANA  
L'Assessore Segretario  
Maur



di Sesto e dall'area dell'Osmannoro risulta essere circa il 23% dell'intero territorio comunale. In essa vengono previsti fin da ora effettivi interventi di piano "in positivo", con zonizzazione e prescrizioni dettagliate.

Le "dimensioni" della zona definita "aggregato urbano di Sesto" sono state determinate sulla base dei seguenti criteri :

- a)- rilevamento dell'estensione attuate dell'urbanizzazione di tipo compatto;
- b)- aggiunta delle frangie immediatamente circostanti e parzialmente urbanizzate considerando come amargine superiore la base delle colline (chiaramente individuabile da una analisi dell'orografia) e i nuclei di Querceto, Colonnata e Quinto Alto e come margine inferiore l'asse dell'ultimo braccio del canale di cinta occidentale.

Il territorio comunale risulta quindi ai fini della rielaborazione del P.R.G. suddiviso in grandi zone di cui si elencano le caratteristiche quantitative nell'allegata tabella n.1.





T A B E L L A N. 1

	Abitanti residenti al 15.12.1970	Superf. approssimata (Ha)	%
Nord Ferrovia (fra la base delle colline - Querceto, Colonnata e Quinto Alto - e la ferrovia)	34.234	^ 483	9,85
Sud Ferrovia (fra la ferrovia e l'asse del Canale occidentale)	4.013	^ 245	5,00
A <u>aggregato urbano del ca- poluogo</u>	38.247	^ 728	14,85
O <u>smannoro</u>	505	^ 404	8,25
A+B <u>aggregato urbano + O- smannoro</u>	38.752	^ 1.132	23,1
Collina	1.403	^ 3.028	61,8
Piana di Sesto	- - -	^ 740	15,1
C <u>collina + Piana di Sesto</u>	1.403	^ 3.768	76,9
TOTALE COMUNE	40.155	^ 4.900	100

REGIONE TOSCANA  
VISTO COME DA DELIBERAZIONE  
DELLA GIUNTA REGIONALE  
N. 1718 DEL 14 NOV. 1972  
IL PRESIDENTE  
F. MALVEZZI





III.1.2. Analisi delle potenzialità del territorio ed ipotesi demografiche.

Una volta compiuta l'operazione di selezione degli ambiti della pianificazione urbanistica del territorio comunale, sono stati semplificati nelle dimensioni i problemi collegati alla scelta delle destinazioni di zona ed alla determinazione dei parametri quantitativi dell'insediamento.

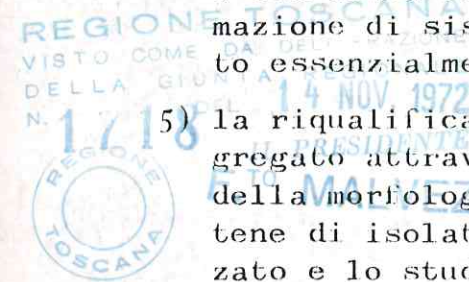
All'interno del primo ambito, di cui al punto precedente, si è trattato cioè di porre mano ad un'opera di concreta "rielaborazione" delle previsioni di piano attraverso l'analisi accurata delle condizioni di fatto e delle gravi carenze esistenti e la quantificazione e localizzazione delle aree per attrezzature e servizi.

Naturalmente è stato necessario distinguere, fra l'area dell'aggregato urbano del capoluogo e l'area a destinazione prevalentemente produttiva dell'Osmannoro.

Si è operato secondo i seguenti obiettivi e linee direttrici:

- a) - dimensionamento demografico che conferisse nettamente al Piano rielaborato la caratteristica fondamentale di un Programma a breve periodo;
- b) - inserimento, all'interno o nelle aree immediatamente circostanti gli aggregati esistenti, di tutte le funzioni non abitative necessarie alla realizzazione di sistemi organici di residenza. Tale operazione è stata compiuta non attraverso una meccanica o casuale localizzazione delle attrezzature e dei servizi nelle aree libere esistenti ma riferendosi, oltre che alle quantità minime previste dal D.I. del 1968,
  - 1) ai raggi minimi di servizio delle varie attrezzature,
  - 2) alle necessità di creare, non già molteplicità di attrezzature isolate e disgregate, ma veri e propri sistemi e fasce articolate aventi lo scopo del recupero e della riqualificazione dell'assetto urbano;
- c) - all'interno dell'ambito fissato, al tentativo di ricomposizione urbanistica dell'aggregato del capoluogo attraverso:
  - 1) l'individuazione di un sistema di maglie di attrezzature e di viabilità selezionato e gerarchizzato;
  - 2) il potenziamento dell'asse Piana di Sesto-Doccia-Monte Morello, come possibile futuro asse di collegamento fra area direzionale ed universitaria e parco territoriale e come spina di attrezzature specializzate per la cultura, la ricerca e le attività sportive;
  - 3) la creazione di una fascia di attrezzature, servizi e verde a scala urbana e di quartiere inserita sia nel corpo stesso del nucleo centrale più "compatto" sia fra il nucleo centrale dell'aggregato e i nuclei già esistenti o recentemente sviluppatisi lungo l'arco pedicollinare.





a Sud della ferrovia, disponibile per una più libera programmazione di sistemi organici di funzioni residenziali e fondato essenzialmente sulle aree del P.E.E.P. (legge n. 167)°.

5) la riqualificazione del nucleo centrale più antico dell'aggregato attraverso la ricostituzione, per quanto possibile, della morfologia originaria, e lo svuotamento di alcune catene di isolati con la creazione di sistemi di verde attrezzato e lo studio di una apposita normativa;

- d) - riproposizione e riconferma del sistema di grandi maglie infrastrutturali e di collegamenti comprensoriali già accolto dal P. R.G. del 1965 con adeguamento dei tracciati alle nuove condizioni di fatto del territorio;
- e) - sistemazione urbanistica, previsione di comparti omogenei di aree attrezzate e di servizio, completamento e previsione di una limitata espansione dell'area produttiva dell'Osmannoro, con la indicazione di alcune zone "di riserva" disponibili per un secondo momento della pianificazione urbanistica.

Ipotesi demografiche. Il carico di abitanti nel Comune di Sesto Fiorentino al 15 dicembre 1970 risulta essere di 40.155 unità. Da una stima, largamente approssimata per difetto, sul carico di abitanti di prossimo insediamento in edifici già costruiti, si ha un incremento di almeno 4.152 unità. A tale cifra vanno aggiunti gli abitanti previsti in edifici la cui costruzione è già stata autorizzata dall'Amministrazione, che risultano essere almeno 300 secondo una stima sempre largamente approssimata per difetto. Si raggiunge così un totale minimo di abitanti residenti e potenzialmente già residenti di 44.607 unità.

Gli abitanti previsti nelle n. 7 zone del P.E.E.P. (legge 167) assommano a 8.479 unità, per complessivi 41 ha.

In base alle considerazioni esposte che portano a definire il P.R.G. rielaborato come un "piano di minima" si è ritenuto di porre a base della rielaborazione stessa un'ipotesi di incremento demografico che porti al raggiungimento di circa 55.000 abitanti.

Abitanti residenti al 15.12.1970

Abitanti di prossimo insediamento in edifici già costruiti o autorizzati

Abitanti residenti + abitanti potenzialmente già insediati

Abitanti previsti nelle aree della "167"

Ulteriore incremento ipotizzato circa



40.155

4.452

44.607

8.479

2.000



II.1.3. Le dimensioni generali degli "standards" urbanistici.

Alle ipotesi di carico insediativo di cui al punto precedente (55.000 abitanti) si è riferito il calcolo del quantitativo minimo di aree per attrezzature e servizi da reperire per rispettare le prescrizioni dell'art. 17 della legge n. 765 e del relativo D.I. 24.1968. Come è nota tale D.I. prescrive "... per ogni abitante, insediato o da insediare, la dotazione minima inderogabile, di mq. 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con l'esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie". Sempre secondo il citato D.I. tale quantità minima complessiva andrebbe "ripartita, di norma, nel modo indicato:

- a) - mq. 4,5 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- b) - mq. 2 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per servizi pubblici (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
- c) - mq. 9 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione delle fasce verdi lungo le strade;
- d) - mq. 2,50 di aree per parcheggi . . . .".

Avendo come base i suesposti minimi prescritti e con diretto riferimento sia alla Circolare ministeriale n. 425 del 20 gennaio 1967 (Ministero dei Lavori Pubblici, Servizio Studi e Programmazione, "Standards Residenziali") ed in particolare alle indicazioni per il dimensionamento delle aree scolastiche e delle aree per attrezzature collettive, sia all'art. 4, punto n. 5 (zona F) del suddetto D.I., si è ritenuto: *Si ha la seguente ripartizione di metri:*

- a) - di inserire nell'area per l'istruzione un quantitativo da destinare a scuole secondarie superiori (1,5 mq/ab);
- b) - di prevedere la dotazione di parchi pubblici urbani (15 mq/ab);
- c) - di prevedere la dotazione di attrezzature ospedaliere e sanitarie consistenti in aree per l'Ospedale di zona (previsto nel piano regionale ospedaliero) e per la sede centrale e il Poliambulatorio di zona della costituenda Unità Sanitaria Locale. Sulla base di tali scelte si è pervenuti al dimensionamento generale e di massima delle aree per attrezzature e servizi cui si è fatto riferimento nell'operazione di rielaborazione del P.R.G. Tale dimensionamento risulta illustrato dalla seguente tabella:

REGIONE TOSCANA  
VISTO COME DA DELIBERAZIONE  
DELLA GIUNTA REGIONALE  
N. 1718 DEL 14 NOV. 1972  
IL PRESIDENTE

P.C.C.  
REGIONE TOSCANA  
L'Assessore Segretario  
Renu



Quantità minime di aree da reperire (cfr. art. 17 legge n. 765, D.L. 2.4.68, circ. min. 20.1.67)

	Ha	mq/ab
<u>Aree per l'istruzione:</u>		
asili nido	5,50	1,00
scuole materne		
scuole elementari	11,00	2,00
scuole medie	8,25	1,50
scuole superiori	8,25	1,50
TOTALE ISTRUZIONE . . . . .	33,00	6,00
<u>Verde:</u>		
verde elementare	16,50	3,00
e per il gioco		
impianti sportivi	33,00	6,00
TOTALE VERDE . . . . .	49,50	9,00
<u>Parcheggi</u>	13,75	2,05
<u>Attrezzature di interesse comune</u>	11,00	2,00
<u>Parco urbano</u>	82,50	15,00
<u>Attrezzature sanitarie:</u>		
Ospedale di zona	5,50	1,00
U.S.L. (sede cen-		
trale e poliambu-		
latorio)	1,00	- - -
TOTALE . . . . .	circa Ha 196,25	35,50

### III.2. - Analisi dell'aggregato urbano di Sesto.

#### III.2.1. Delimitazione dell'aggregato urbano di Sesto.

Come già accennato nel punto III.1.1. la delimitazione dell'ambito territoriale relativo all'aggregato urbano di Sesto è stata operata nel modo seguente:

- si è posto come limite superiore l'arco nord-orientale costituito dalla base delle colline, chiaramente individuabile dall'analisi dell'orografia e delle curve di livello. Il territorio subisce, in corrispondenza di tale arco, un netto e brusco cambiamento della pendenza;
- si è considerata l'estensione attuale (volo aereofotogrammetrico del settembre 1970) dell'aggregato insediativo, registrando il quasi totale congiungimento dell'insediamento cittadino con i vecchi nuclei di Querceto e, soprattutto, di Colonnata ed il raggiungimento dei confini comunali nord-occidentale (Calenzano) e sud-orientale (Firenze);



rallelo alla ferrovia FI-BO e all'autostrada Firenze-Mare) delle aree proposte per i nuovi insediamenti universitari. Tale limite si identifica con l'asse dell'ultimo braccio del Canale di cinta occidentale prima dell'immissione nel Collettore.

La parte centrale dell'opera di rielaborazione del P.R.G. è consistita nella verifica, rivelatasi di massima positiva, della possibilità di soddisfare, all'interno dei limiti posti, il fabbisogno di aree per attrezzature, servizi e verde e prevedendo nel contempo un'espansione di breve periodo con forti caratteristiche di organicità.

L'aggregato urbano di Sesto risulta pertanto così delimitato da ovest ad est: confine comunale col territorio di Calenzano (zona industriale, parco del Neto), Via delle Cave, limite sud di Borgo Querceto, Via Capponi, Via dei Redini, limite nord della Fabbrica, Via di Doccia, Quinto Alto, Via di Castello, confine comunale col territorio di Firenze, Via del Termine, asse dell'ultimo braccio del Canale di cinta occidentale prima dell'immissione del Collettore.

III.2.2. Scomposizione generale dell'aggregato urbano e quantificazione delle disponibilità.

Il tracciato della linea ferroviaria Bologna-Firenze rappresenta, e probabilmente rappresenterà ancora per molto, un "oggettivo" momento di frattura e di scomposizione dell'aggregato urbano. Su tale tracciato insiste il progetto dell'Amministrazione ferroviaria del quadruplicamento dei binari ad uso della linea "direttissima" e del collegamento ferroviario con l'aeroporto. Tale progetto prevede l'allargamento della zona ferroviaria secondo una fascia continua di almeno 20 metri.

Tenendo presente, la permanenza di tale condizione oggettiva si è scomposto l'aggregato urbano, ai fini della rielaborazione del P.R.G. nelle due parti a nord della ferrovia (con elevato grado di saturazione ad eccezione della parte orientale a nord di Via Gramsci) ed a sud della ferrovia (con basso grado di compromissione delle aree e presenza di una catena di quattro comprensori della "167"). Le aree a sud della ferrovia assumono due importanti funzioni nella rielaborazione del P.R.G. Esse infatti costituiscono:

- a) - aree in cui è possibile (per l'estensione notevole dei terreni non compromessi e per la quantità rilevante dei terreni compresi nel Piano della "167") ipotizzare la realizzazione di strutture urbane attrezzate ad alto livello di organicità e di integrazione delle funzioni, anche allo scopo di effettuare un collegamento fra tali



ne dell'attuale aggregato centrale;

- b) - aree disponibili per il reperimento e la localizzazione dei quantitativi di attrezzature, servizi e verde che non è stato possibile recuperare nella parte a più alta densità dell'aggregato a nord della ferrovia. Tale funzione assume maggiore rilevanza se si considera che: 1) alcune delle attrezzature previste nella parte più centrale dell'aggregato a nord della ferrovia sono realizzabili e esclusivamente in seguito a svuotamento di parti interne di isolati attualmente occupate da edifici destinati ad attività produttive; 2) buona parte delle aree libere al di sopra del tracciato ferroviario non sono utilizzabili, per localizzazione e soprattutto per le ridotte dimensioni, per attrezzature e servizi.

L'allegata Tabella n. 2 illustra i dati dimensionali e quantitativi relativi alla suesposta scomposizione generale dell'aggregato urbano.

Il numero minimo, largamente approssimato per difetto, degli abitanti di prossimo insediamento si riferisce alle abitazioni già costruite ed ai vani autorizzati dal Comune. L'ulteriore incremento di abitanti previsto è un valore minimo approssimato riferito alla prevedibile espansione edilizia in lotti liberi non utilizzabili per attrezzature o dovuta alla utilizzazione degli indici di fabbricabilità.

Ai fini della valutazione delle superfici libere sono state individuate e quantificate (in modo approssimato alla scala 1:10.000) tutte in distintamente le superfici attualmente libere da costruzioni o da loro pertinenze e comunque non impegnate.

Sono state escluse dal calcolo:

- le aree impegnate dai piani di zona della "167";
- le aree impegnate da lottizzazioni convenzionate;
- le superfici di stretta pertinenza delle ville esistenti (immediatamente circostanti l'edificio);
- l'area cimiteriale;
- i campi sportivi esistenti e le superfici già impegnate da alcune attrezzature esistenti. Queste ultime sono state invece computate ai fini della verifica degli "standards".

La quantità complessiva di tale superficie libera, come risulta dal successivo punto IV, non risulta tutta utilizzabile, per localizzazione e dimensioni, ai fini del reperimento delle aree per attrezzature e servizi.





T A B E L L A N. 2

	Superf. totale A	Superf. lib. glo. B	Ab. res. C	Ab. pros. D	TOTALE C+D	Ab. "167" E	Ulterior. increment. F	TOTALE E+F	TOTALE ab. C+D+E+F
nord della Ferrovia	483	Ha 110	34.234	3.892	38.126	3.663	1.300	4.963	43.089
sud della Ferrovia	245	---	4.013	560	4.573	3.816	700	5.516	10.089
to urbano di Sesto	728	---	38.267	4.452	42.699	8.479	2.000	10.479	53.178
ro	404	160,26	505	-	505	-	-	-	505
	3.028		1.403	-	1.403	-	-	-	1.403
li Sesto	740	740	-	-	-	-	-	-	-
	4.900	---	40.155	4.452	44.607	8.479	2.000	10.479	55.086

REGIONE TOSCANA  
VISTO COME DA DECRETI REGIONALI  
DELLA GIUNTA REGIONALE  
NEL 14 NOV 1972  
IL PRESIDENTE  
F. TO MALVEZZI

P.C.C.  
REGIONE TOSCANA  
L'Assessore Segretario  
Rauy



no già parzialmente iniziati i lavori.

L'individuazione e la localizzazione (con un difficile lavoro di aggiornamento) della consistenza dello stato di fatto e delle strutture produttive di imminente realizzazione ha permesso la riconferma della delimitazione dell'area dell'Osmannoro. Essa risulta infatti nel complesso confinante con il territorio comunale di Campi Bisenzio e il Fosso Reale, con l'autostrada Firenze-Mare, con il territorio comunale di Firenze e col canale Macinante.

Oltre all'operazione di riordino e di fornitura di servizi ed aree attrezzate nelle zone già occupate dall'indifferenziato aggregato produttivo, i problemi postisi nella fase di rielaborazione delle previsioni del P.R.G. sono state :

- a)- riflessione del ruolo assunto dall'area dell'Osmannoro nell'alterazione delle prime ipotesi di pianificazione intercomunale;
- b)- necessità di conferire all'Amministrazione pubblica una concreta possibilità di indicazione sia delle linee direttrici che dell'organizzazione degli spazi interni delle aree produttive;
- c)- necessità di reperire, all'interno della zona, aree da destinare alla creazione di un sistema di attrezzature pubbliche che costituisca la spina qualificante e l'asse di coagulazione di tutta l'area.

L'area dell'Osmannoro risulta inoltre interessata dalla previsione, già contenuta nel P.R.G. del 1965, di una zona per attrezzature intercomunali e di una vasta area per attrezzature industriali ferroviarie (spostamento delle Officine di Porta a Prato).

A tali problemi la revisione del P.R.G. ha dato alcune risposte suggerendo anche qui due ambiti dell'operazione di pianificazione urbanistica.

Si riportano di seguito i dati relativi all'analisi dello stato di fatto e degli insediamenti già approvati.

- Superficie totale della zona	404	ha
- superficie destinata ad industrie esistenti (lotti effettivi)	58	"
- superficie occupata dall'insediamento dello stabilimento Longinotti	51,3	"
- superficie occupata dall'insediamento della Società "S. Cristina"	43,7	"
Totale superficie industriale già compromessa	153,0	"
- Superficie destinata nel P.R.G. del 1965 ad attrezzature intercomunali	27	"
- Superficie destinata ad attrezzature industriali e ferroviarie	63,2	"
Totale superficie industriale già compromessa	243,2	"



REGIONE TOSCANA  
VISTO COME DA DELIBERAZIONE  
DELLA GIUNTA REGIONALE  
1218 IL PRESIDENTE  
F. MALVEZZI  
-31-  
L'Assessore Segretario  
P. M.

IV - LE SCELTE E I CONTENUTI URBANISTICI DELLA RIELABORAZIONE DEL P.R.G.

IV.1. - Il "disegno generale" del Piano rielaborato

Il lavoro concreto di revisione delle previsioni del Piano Regolatore Generale del 1965 ha avuto come risultato la conferma delle ipotesi esposte nella parte riguardante i criteri generali su cui è stata impostata la rielaborazione del Piano stesso.

La scelta dei due ambiti territoriali non ha tuttavia significato la rinuncia alla verifica del quadro territoriale in cui si colloca il Piano Regolatore di Sesto F.no. Le scelte del Piano rielaborato sono frutto non già di una volontà di "rinvio" dei problemi o di semplice "attesa" dall'esterno della pianificazione intercomunale. Le scelte del Piano vogliono invece concretamente contribuire all'avvio reale della pianificazione intercomunale del Comprensorio fiorentino.

Ma non solo. Gli ambiti territoriali messi a disposizione della pianificazione urbanistica di dimensioni comprensoriali non sono stati scelti in modo acritico, soltanto per una operazione di meccanica registrazione delle proposte e delle ipotesi che su essi insistono. Si tratta invece di scelte operate in base ad una decisa volontà di realizzazione e di verifica di tali proposte e di ipotesi.

Il Piano rielaborato sceglie di subordinare l'uso della "Piana di Sesto" alla sua destinazione prevalente ad attrezzature direzionali ed universitarie di carattere comprensoriale e subregionale, non per "congelare" tale area ma perchè vuole contribuire, nei fatti, alla realizzazione dell'ipotesi di un complesso organico ed equilibrato di insediamenti di tipo lineare lungo la direttrice Firenze-Prato-Pistoia. In particolare il Piano, sia attraverso la suddivisione generale in due ambiti dell'operazione pianificatoria, sia attraverso gli orientamenti seguiti nell'assetto "interno" allo stesso territorio oggetto del primo ambito, si è preoccupato di assicurare la realizzabilità, per quanto afferente il territorio comunale di Sesto, di alcuni degli elementi fondamentali fin qui acquisiti quali:

- 1)- il sistema di maglie longitudinali (asse attrezzato Firenze-Pistoia) e trasversali (semi-anello Monte Morello-Scandicci-Certosa) che possono costituire l'ossatura di una organica pianificazione comprensoriale;
- 2)- la qualificazione della fascia immediatamente precedente l'attacco del semi-anello col sistema collinare;



- 3)- la "distensione" lineare e l'organizzazione per "fascie articolate" degli insediamenti attraverso, in particolare, l'impostazione data al nuovo sistema urbano a sud della ferrovia ed alla ricomposizione dell'aggregato urbano di Sesto attraverso i "sistemi" e le "catene" delle attrezzature.

Tali elementi erano già stati peraltro oggetto sia delle osservazioni al P.R.G. del 1965 da parte del Comune di Firenze e dell'Ufficio Tecnico del Piano Intercomunale a suo tempo costituito, sia dei suggerimenti della Sezione Urbanistica del Provveditorato Regionale alle OO.PP. della Toscana, della Sovrintendenza ai Monumenti e infine del parere espresso in data 15.10.1968 dal Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici.

Vengono qui richiamati quegli aspetti di tali autorevoli giudizi che sono stati, essendo ancora sostanzialmente validi, costante riferimento per il lavoro di rielaborazione del P.R.G.

" . . . . . se ovviamente Sesto per la vicinanza con la città di Firenze ha attualmente caratteristiche di insediamento periferico di rettamente gravitante sulle strutture direzionali di servizio della città di Firenze, tale rapporto non può in alcun modo permanere . . . . . è necessario considerare Sesto come una parte del sistema metropolitano da dotarsi di strutture ed attrezzature a livello urbano proporzionate alla dimensione dello sviluppo, e tali da fare assumere all'insediamento il massimo grado di autonomia: infatti, nella situazione di inquadramento territoriale dei Piani comunali, le attrezzature di carattere urbano o interurbano debbono essere previste nel comprensorio con un criterio di distribuzione equilibrato, che deve contrapporsi ad una proliferazione di nuclei satelliti privi di carattere urbano" (Osservazioni del Comune di Firenze).

L'operazione di ridimensionamento dei Piani comunali va quindi vista come la premessa necessaria per determinare, insieme ad un processo di decongestionamento a scala territoriale, la creazione di nuovi, più avanzati e qualificati, livelli urbani.

Veniva inoltre osservato che "In particolare l'asse di penetrazione su Doccia, che conclude addirittura il raccordo autostradale ovest, cioè una delle più importanti strutture di collegamento del comprensorio, appare assolutamente privo, anche per la sua larghezza e per la sua sezione, di una caratterizzazione in tal senso. Esso non può non essere considerato una struttura profondamente arti



colata nelle zone adiacenti, che dovrebbero prevedersi prevalentemente adibite ad attrezzature urbane, con speciale riguardo alle aree della vecchia fabbrica di Doccia, la cui destinazione si qualifica particolarmente per l'ubicazione a cavallo fra la zona a parco di Monte Morello e il sistema urbano" (Osservazioni del Comune di Firenze).

Il Piano rielaborato raccogliendo e rinnovando le suesposte considerazioni, concepisce la parte terminale dell'asse nord-sud, attestato sul Monte Morello, come sistema di coagulo per attrezzature urbane comprensoriali, particolarmente qualificato per la cultura e lo sport.

All'asse nord-sud come elemento di aggregazione delle grandi attrezzature, corrispondono :

- a)- a livello comprensoriale, a sud dell'aggregato urbano di Sesto, l'asse est-ovest (asse attrezzato Firenze-Pistoia) con funzioni di elemento portante dello sviluppo delle strutture direzionali del comprensorio;
- b)- a livello urbano:
  - la fascia a sud della ferrovia; come ambito per l'innesto di nuovi livelli urbani di piena integrazione fra le varie funzioni residenziali, in particolare fra funzioni di carattere individuale o di piccolo gruppo (abitazione), funzioni collettive e sociali e attrezzature e servizi;
  - la fascia delle attrezzature, a nord della parte più densa dell'aggregato e le relative "penetrazioni" all'interno del corpo centrale dell'abitato, come ambiti per la ricomposizione dei necessari equilibri fra residenza e servizi, verde, attrezzature. La relativa infrastruttura viabile viene trasformata da "circonvallazione" in elemento di coagulo e di servizio per le attrezzature.

Il Piano rielaborato è pertanto caratterizzato dalla chiara indicazione delle direzioni prevalenti di sviluppo, delle loro differenziazioni funzionali, della gerarchia delle infrastrutture viarie e di servizio.

Anche qui è sembrato opportuno richiamare il giudizio del Provveditorato Regionale alle OO.PP. della Toscana che criticava " . . . .

1) le zone di espansione a nord del semi-anello collinare, le cui direttrici di sviluppo contrasterebbero con quelle lineari verso Prato e sarebbero di eccessiva ampiezza . . . . Più opportunamente si sarebbe dovuto prevedere una espansione a nuclei con l'intento tra l'altro di salvaguardare il carattere dei centri di Colonnata



Di conseguenza il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici riteneva che "sarebbe stata auspicabile una migliore qualificazione degli in sedimenti urbani in rapporto alla caratteristica di area metropo-  
litana che l'abitato di Sesto Fiorentino viene ad assumere . . . .  
Inoltre altresì auspicabile sarebbe stata la ricerca di evitare un  
eccessivo sviluppo residenziale all'interno del nucleo urbano, al  
fine di salvguardare al massimo gli attuali aspetti dei centri mi  
nori localizzati nell'arco nord, come Colonnata e Querceto" (pare-  
re del 15.10.1968).

REGIONE TOSCANA  
N. 1718  
14 NOV. 1972  
IL PRESIDENTE  
F. TO MALVEZZI  
L'Assessore Segretario  
P. M.

IV.2. - Nelle aree destinate alle previsioni intercomunali il Pia-  
no rielaborato ha cercato di evidenziare, rendere più chia-  
ri e garantire meglio, anche a livello della normativa, le  
indicazioni ed i suggerimenti già pervenuti da parte del  
Ministero, derivanti da giustificate preoccupazioni circa  
l'interpretazione della zonizzazione e della normativa del  
P.R.G. del 1965.

IV.2.1. La Piana di Sesto: la salvaguardia dello studio di un pia-  
no particolareggiato dell'area direzionale ed universita-  
ria e dell'asse attrezzato.

Per la Piana di Sesto il P.R.G. rielaborato si limita a ri  
confermare la destinazione prevalente ad attrezzature direzionali  
di carattere intercomunale e comprensoriali e ad attrezzature per  
l'Università e la ricerca scientifica. Tale destinazione è stata  
resa più chiara estendendone i limiti anche a quelle limitate fran-  
gie che il Piano del 1965 non aveva incluso e indicando come stru-  
mento attuativo il Piano Regolatore particolareggiato esteso a tut-  
ta la zona.

IV.2.2. Monte Morello: la salvaguardia dello studio di un Piano pae-  
sistico per l'utilizzazione del Parco territoriale.

Per il territorio collinare del Comune il Piano rielabora-  
to riconferma, potenzia ed estende la destinazione prevalente ad at-  
trezzature pubbliche e collettive per il tempo libero e a parco ter-  
ritoriale. Tale destinazione è stata estesa a tutto il territorio  
fra la base delle colline (limite nord-est dell'aggregato urbano) e  
il confine comunale e si attua attraverso un Piano Regolatore par-  
ticolareggiato esteso all'intera area. Ciò al fine di consentire lo  
studio e la realizzazione di un Piano paesistico che si ponga lo  
scopo di utilizzare e attrezzare la zona.



una gestione prevalentemente pubblica del Parco territoriale. Anche in questo caso si è trattato di rendere più sicure ed evidenti le osservazioni degli organismi ministeriali e statali che avevano espresso il loro parere sulle indicazioni del P.R.G. del 1965. Sugli insediamenti in collina, previsti dal Piano del '65 intorno agli antichi nuclei esistenti la Sovrintendenza ai Monumenti dichiarava di "riservarsi ogni decisione sulla possibilità o meno di realizzare le previsioni del Piano". La Sezione Urbanistica del Provveditorato regionale alle OO. PP. osservava che nelle zone collinari ammesse a residenza "il previsto indice di fabbricabilità (dello 0,05) per concentramenti potrebbe, sotto il profilo paesaggistico aggravare gli attuali delicatissimi aspetti dei luoghi". Il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici osservava, sempre per le zone collinari, che "... anche in rapporto ai vincoli esistenti su tali settori, si ritiene che tali problemi potranno essere meglio approfonditi in un sistema coordinato di studio ... mediante la redazione di piani particolareggiati dei settori in questione".

Nel rielaborare il Piano si sono, più in generale, trasformate in scelte, indicazioni prescrittive e norme del Piano che erano suggerimenti o auspici. Affermava infatti sempre il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, rispetto al Piano del '65, che "Altri perfezionamenti potranno essere introdotti nella fase attuativa del P.R.G. mediante la formazione di Piani particolareggiati che dovranno essere verificati con tempestività nella loro articolazione, tenute presenti le esigenze di carattere intercomunale ...". Veniva inoltre suggerita "... la tempestiva formazione di piani particolareggiati, ... in modo da poter individuare tutti gli elementi e predisporre conseguentemente le relative soluzioni ottimali a salvaguardia e tutela delle attuali consistenze ambientali, di visuali e del paesaggio, per le zone interessate". E ancora "circa le previsioni zonizzative a carattere residenziale in zona collinare ... si è dell'avviso di prescrivere la tempestiva formazione di Piani particolareggiati, nell'ambito dei quali .. potranno essere valutate appieno le proposte esigenze delle attività edilizie con quelle preminenti di tutela ambientale e paesaggistica. In rapporto a ciò nessuna licenza di costruzione potrà es



Al fine di preservare il carattere prevalentemente pubblico e collettivo del parco territoriale sono state escluse dall'area destinata a tale scopo esclusivamente quelle lottizzazioni convenzionate il cui territorio è risultato investito da previsioni turistico-residenziali di tipo privato e si trovano in stato avanzato di compromissione e parcelizzazione delle aree.

Le aree di tali lottizzazioni vengono vincolate a piano particolareggiato ed alla formazione di comparti. Su di esse è stato operato un deciso ridimensionamento delle volumetrie massime ammissibili ed è stata imposta una percentuale di aree per attrezzature e servizi pubblici pari al 35% della superficie della singola lottizzazione.





IV.3. - La ricerca degli "standards" urbanistici.

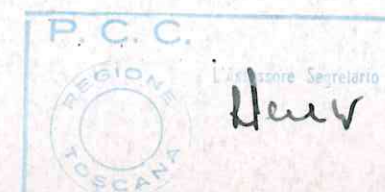
IV.3.1. La residenza ovvero gli spazi per una vita completa dell'uomo.

All'interno dell'area definita come "aggregato urbano" il Piano rielaborato ha inteso dare vita ad unità residenziali organiche ed omogenee complete di attrezzature e servizi. E' stata pertanto curata in modo particolare l'instaurazione di un adeguato rapporto di compenetrazione e complementarietà fra le varie funzioni residenziali. Le aree per le attrezzature, i servizi e il verde non sono concepite come zone speciali "esterne" alla residenza. Quest'ultima non deve infatti essere limitata alla sola funzione abitativa ma si compone di una molteplicità di elementi, a diversi gradi di fruizione e di specializzazione, ma non subordinabili l'uno rispetto all'altro.

Risiedere non deve significare soltanto essere in condizione di utilizzare un alloggio, ma avere la possibilità di usufruire di una vasta gamma di servizi sociali e collettivi e soprattutto di costanti rapporti comunitari di scambio ai più vari livelli.

Il Piano rielaborato concepisce pertanto le aree della residenza non più come spazi destinati esclusivamente alla realizzazione di edifici abitativi, ma come ambiti unitari entro cui sono compresenti tutte le possibili e congruenti funzioni complementari a quella abitativa.

Tale modo di concepire la residenza è stato naturalmente applicato con maggiore linearità in quelle parti dell'aggregato urbano (fascia a sud della ferrovia) in cui il livello ancora relativamente basso di compromissione del territorio ha consentito maggiori libertà nella formulazione delle strutture urbane. Nelle aree a nord della ferrovia tali concezioni sono state parzialmente applicate attraverso le indicazioni di aggregati sistematici, di successioni, di frequenti profonde penetrazioni nel tessuto già compromesso degli spazi destinati a verde, attrezzature e servizi.





IV.3.2. La scomposizione dell'aggregato urbano di Sesto.

Allo scopo sia della determinazione di unità organiche, quantitativamente e dimensionalmente precisate, cui riferirsi per la applicazione degli enunciati del punto precedente, sia per una corretta applicazione delle norme sugli "standars" (quantità di aree per abitante e raggi di servizio) l'aggregato urbano è stato scomposto in zone omogenee rispetto ai seguenti criteri di selezione:

- a)- costanza e prevalenza di caratteristiche urbanistiche, morfologiche e di densità edilizia;
- b)- possibilità di utilizzazione dei raggi medi di servizio delle varie attrezzature;
- c)- raggiungimento di un carico insediativo medio, per ogni zona, dai 2.500 ai 5.000 abitanti circa.

L'aggregato urbano di Sesto è stato così scomposto in 12 zone, di cui si riportano la denominazione convenzionale adottata, i limiti e il carico insediativo risultante dalla somma del quantitativo di abitanti residenti e di quello previsto secondo i criteri esposti al punto III.1.2. (vedi tabella n. 3).

Al carico insediativo relativo ciascuna zona si è fatto riferimento nella verifica, non soltanto nell'intero aggregato urbano, ma anche in ogni singola zona, dei rapporti fra abitanti e superfici destinate ad attrezzature e servizi prescritti dalla legge.

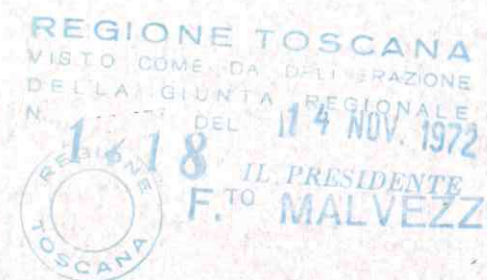




TABELLA N. 3

	Abitanti residenti	Abitanti di pros. insediam	Abitanti "167"	Incremento	TOTALE
Ginori-Pratese	2.727	560	1.827	200	5.314
Campo Sportivo	4.122	228	-	200	4.550
Stazione ferroviaria	4.843	192	-	100	5.135
S. Francesco	5.667	120	-	400	5.887
Centro	3.708	80	-	---	3.788
Querceto-Cuoco	1.415	662	533	300	2.910
Colonnata	2.949	400	-	100	3.449
Camporella	2.664	1.020	1.303	200	5.184
Puccini-Mille	2.522	100	-	100	2.722
Sassaiola-Ragionieri	2.521	490	-	---	3.011
Quinto Alto	1.096	40	-	---	1.136
	(34.234)	(3.892)	(3.663)	(1.300)	(43.089)
Nord-Ferrovia	4.013	560	4.816	700	10.089
Sud-Ferrovia	505	---	-	---	505
Osmannoro	1.403	---	-	---	1.403
Collina					
TOTALE COMUNE	40.155	4.452	8.479	2.000	55.086



V. DOTAZIONE DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI - TABELLE DI VERIFICA DEGLI "STANDARDS"

Poichè il P.R. rielaborato interviene in modo diretto e prescrittivo esclusivamente nell'area dell'aggregato urbano di Sesto e nell'area dell'Osmannoro, è all'interno di queste ultime che è stato eseguito il reperimento delle aree per attrezzature e servizi ed è stata operata la verifica degli "standards".

Le aree per attrezzature e servizi relative agli abitanti attualmente residenti sulla parte collinare del territorio comunale (1403) sono state reperite anch'esse, ad eccezione di alcune scuole esistenti, all'interno dell'area dell'aggregato urbano di Sesto.

Le aree per attrezzature e servizi reperite all'interno dell'aggregato di Sesto e dell'Osmannoro sono state distinte in:

- a) aree per attrezzature e servizi a livello della residenza;
- b) aree per attrezzature e servizi a livello urbano e comprensoriale.

V.1. - Aggregato urbano di Sesto. (Carico demografico: 55100 ab.)

V.1.1. Aree per attrezzature e servizi a livello della residenza.

- a) Aree per l'istruzione (fino all'obbligo).

Il Piano prevede le seguenti aree scolastiche di cui si riportano:

- la localizzazione approssimata;
- i tipi di scuole inserite nell'area (comprese quelle esistenti);
- la superficie dell'area scolastica, (compresa quella occupata da scuole esistenti).

Le abbreviazioni usate sono le seguenti:

S.M. = scuola media

S.E. = scuola elementare

S.Ma. = scuola materna

A.N. = asilo nido.

1) Via Cimabue	S.M./S.E./A.N.	mq.	29.000-
2) Via Presciani	S.M.	"	8.150-
3) Via Galilei	S.M./S.E.	"	27.000-



6) Piazza De Amicis	S.E./S.Ma (V.D.Minzoni) mq.	5.400-
7) Via Fratti	S.E.	" 2.500-
8) Via Cafiero	S.E./A.N.	" 19.600-
9) Via Gramsci nord	S.E.	" 10.000-
10) Via Ugo Foscolo	S.E./S.Ma/A.N.	" 18.400-
11) Querceto sud	S.E./S.Ma/A.N.	" 10.900-
12) Rimaggio	S.E./S.Ma/A.N.	" 15.125-
13) Via Cavour (Colonnata)	S.E.	" 1.500-
14) Via Rosselli	S.E.	" 2.200-
15) Via Venni	S.Ma/A.N.	" 2.000-
16) Camporella	A.N.	" 2.200-
17) Via Puccini	S.Ma/A.N.	" 5.530-
18) Piazza S. Francesco	A.N.	" 2.500-
19) Viale Machiavelli	S.Ma/A.N.	" 3.600-
20) Via Garibaldi	S.Ma/A.N.	" 3.000-
21) Via Giordano Bruno	S.Ma	" 3.050-
22) Via Raffaello	S.Ma	" 2.400-
23) Viale Di Vittorio	S.Ma/A.N.	" 4.000-
24) Via Delle Torri	S.Ma/A.N.	" 2.500-
25) Viale 1° Maggio	S.Ma	" 4.000-
26) Via Boito	S.Ma/A.N.	" 5.900-
27) Viale Ariosto est	S.Ma/A.N.	" 5.100-
28) Montorsoli	S.Ma/A.N.	" 2.000-
29) Via Puccini	S.M.	" 13.200-
30) Via F.lli Bandiera	A.N.	" 2.500-
31) Via Piave	A.N.	" 1.800-
32) Morello	S.E.	" 1.150-
33) Cercina	S.E.	" 1.150-
34) S. Silvestro	S.E.	" 1.150-

Sono previste complessivamente:

- n. 5 Scuole Medie di cui 1 esistente,
- " 16 Scuole Elementari di cui 8 esistenti (3 in Collina, 1 a Colonnata, 3 in città, 1 a Quinto).
- " 18 Scuole Materne di cui 2 esistenti,
- " 20 Asili Nido



b) Aree per attrezzature di interesse comune.

Sono previste le seguenti aree per attrezzature di interesse comune. Sono distinte in:

- CENTRI SOCIALI (C.S.): attrezzature culturali, religiose, sociali, assistenziali e sanitarie di quartiere,
- Attrezzature comuni in genere (A.C.): attrezzature amministrative, per pubblici servizi, uffici pubblici, etc.

			<u>Zone servite</u>
1) Via Pratese ("167") C.S.	mq. 10.600		Ginori-Pratese
2) V.le Di Vittorio C.S.	" 6.350		Campo Sportivo
3) Via di Calenzano C.S.	" 3.550	" "	" "
4) Via Presciani C.S.	" 5.600		Stazione Ferroviaria
5) P.zza Galvani A.C.	" 1.750	" "	" "
6) P.zza S. Francesco C.S.	" 2.150		S. Francesco
7) Via Conti C.S.	" 3.200	" "	" "
8) Via Gramsci A.C.	" 3.000	" "	" "
9) Via Vannini A.C.	" 350	" "	" "
10) P.zza della Chiesa C.S.	" 2.850		Centro
11) P.zza della Chiesa C.S.	" 1.150	" "	" "
12) Via Savonarola C.S.	" 5.550	" "	" "
13) P.zza del Comune A.C.	" 2.380	" "	" "
14) Via Gramsci ex S. Giuseppe A.C.	" 1.400	" "	" "
15) Via Corsi Salviati A.C.	" 650	" "	" "
16) Via Gramsci A.C.	" 1.600	" "	" "
17) Via Cavallotti A.C.	" 650	" "	" "
18) Via dell'Olmo nord C.S.	" 5.800		Querceto-Cuoco
19) prolungamento est di Via Cafiero C.S.	" 9.050		Colonnata
20) P.zza Rapisardi C.S.	" 3.000	" "	" "
21) Chiesa Colonnata C.S.	" 1.900	" "	" "
22) Via Matteotti C.S.	" 1.900		Camporella
23) Via I Settembre SIP A.C.	" 720	" "	" "
24) Via Gramsci C.S.	" 15.980		Camporella-Puccini
25) Chiesa Quinto Basso C.S.	" 5.000		Puccini-Sassaiola
26) Via della Gora C.S.	" 5.750	" "	" "
27) V.le Ariosto ovest (Via Risorgimento) C.S.	" 4.900		Sud Ferrovia
28) Via Risorgimento			

REGIONE TOSCANA  
DELLA GIUNTA REGIONALE  
1718 DEL 14 NOV. 1972  
IL PRESIDENTE  
F. TO MALVEZZI

P.C.C.  
REGIONE TOSCANA  
Assessore Segretario  
Mauri



29) S. Lorenzo C.S.	mq. 16.400	Sud Ferrovia
30) Via del Soderello A.C.	" 23.000	" " "
<hr/>		
TOTALE ATTREZZATURE COMUNI	mq.147.980	pari a 2,6 mq./ab.

c) Aree per spazi pubblici a verde.

Tali aree si suddividono in:

- aree a verde elementare e di quartiere, compresi i parchi pubblici di zona,
- aree a verde attrezzato per impianti sportivi.

Sono state reperite le seguenti quantità:

Verde elementare e di quartiere

1) Ginori-Pratese	mq.	33.600
2) Campo Sportivo	"	38.125
3) S. Francesco	"	42.650
4) Centro-Stazione Ferrovia	"	55.500
5) Querceto-Cuoco	"	56.520
6) Colonnata	"	61.580
7) Camporella	"	38.250
8) Quinto Alto	"	7.500
9) Sassaiola-Ragionieri	"	37.200
10) Puccini-Mille	"	21.500
11) Sud-Ferrovia	"	132.000
12) Parco pubblico-V.le Pratese	"	38.400
13) Parco pubblico-Via Gramsci	"	55.000
14) Parco pubblico-Via XX Settembre	"	26.000
15) Parco pubblico-Salimbosco	"	55.000
<hr/>		
VERDE ELEMENTARE E DI QUARTIERE	mq.	778.645

Verde attrezzato per impianti sportivi

1) Zona sportiva P.zza Bagnolet	mq.	35.100
2) Nuova zona sportiva Querceto	"	57.000
3) Via Giordano Bruno (palestra)	"	3.050
4) P.zza V. Veneto	"	8.800
5) P.zza IV Novembre	"	2.800
6) Nuova zona sportiva Quinto	"	58.000





8) Nuova zona sportiva "Zambra"	mq. 20.000
VERDE SPORTIVO	mq. 213.450
pari a 3,8 mq./ab.	

TOTALE VERDE	mq. 912.275
pari a 16,5 mq./ab.	

d) Aree per parcheggi.

Sono previste nelle seguenti misure riferite alle rispettive zone di servizio:

1) Ginori-Pratese	mq. 20.550
2) Campo Sportivo	" 15.550
3) S. Francesco	" 15.950
4) Centro-Ferrovia	" 30.175
5) Querceto-Cuoco	" 11.360
6) Colonnata-Camporella	" 21.175
7) Puccini-Mille (+ Cimitero)	" 7.900
8) Sassaiola-Ragionieri (+	" 14.000
9) Sud-Ferrovia	" 33.825

TOTALE AGGREGATO URBANO	mq. 170.485
pari a 3,09 mq./ab.	





ELLA RIASSUNTIVA DELLE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI A LIVELLO DELLA RESIDENZA (carico insediativo:  
100 abitanti) E VERIFICA DEGLI "STANDARDS".

T A B E L L A N. 4

	Minimo di legge mq.	SUPERFICIE Previsioni mq.	Minimo di legge mq./AB	Previsioni PRG
) Istruzione (fino all'obbligo)	247.950	277.455	4,5	5,03
) Attrezzature di interesse comune	110.200	147.980	2	2,60
) Verde Pubblico	495.900	912.275	9	16,50
) Parcheggi	137.750	170.485	2,5	3,09
TOTALE AGGREGATO URBANO DI SESTO	991.800	1.508.195	18	27,22

REGIONE TOSCANA  
VIA COMITATO REGIONALE  
DELLA GIUSTIZIA REGIONALE  
1718 11 NOV 1972  
IL PRESIDENTE  
F.TO MALVEZZI

P.C.C.  
REGIONE TOSCANA  
L'Assessore Segretario  
P. Malvezzi



V.1.2. Aree per attrezzature e servizi a livello urbano.

Sono costituite dalle attrezzature per l'istruzione secondaria (esistenti e previste) dalle attrezzature sanitarie ed ospedaliere e dal Parco urbano.

a) Istruzione secondaria

1) Sezione distaccata Liceo Scientifico "Castelnuovo", (Via Gramsci)	mq. 1.800
2) Istituto Statale d'Arte (Via Giusti)	" 9.450
3) Nuovo Centro Scolastico per l'istruzione secondaria (Via Gramsci)	" 85.000
TOTALE pari a 1,7 mq./ab.	mq. 96.256

b) Attrezzature sanitarie ed ospedaliere

1) Ospedale di zona (V.le Di Vittorio)	mq. 50.000
2) Unità sanitaria locale (V.le Di Vittorio)	" 18.000
TOTALE pari a 1,20 mq./ab.	mq. 68.000

c) Parco urbano

Parco urbano pari a 5,44 mq./ab.	mq. 300.000
-------------------------------------	-------------

TOTALE ATTREZZATURE A LIVELLO URBANO pari a 8,42 mq./ab.	mq. 464.256
--	-------------





A RIASSUNTIVA DELLE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI A LIVELLO URBANO E VERIFICA DEGLI "STANDARDS".

T A B E L L A N. 5

	MQ.		Previsioni PRG	MQ/AB	
	Minimo di legge	Previsioni PRG	Minimo di legge	Previsioni PRG	
Istruzione secondaria	82.650	96.256	1,5	1,70	
Attrezzature sanitarie ed ospedaliere	55.100	68.000	1,00	1,20	
Parco urbano	826.500 (*)	300.000 (*)	15 (*)	5,44 (*)	
TOTALE	964.250 (*)	464.256 (*)	17,5 (*)	8,42 (*)	

REGIONE TOSCANA  
VISTO COME DA  
DELLA GIUNTA REGIONALE  
DEL 1/18  
IL PRESIDENTE  
14 NOV 1972  
F. TO MALVEZZI

P.C.C.  
REGIONE TOSCANA  
Assessore Segretario  
Mury

NOTA - Poichè non è risultato possibile reperire, all'interno dei limiti posti, la quantità necessaria di aree per il Parco urbano, tale quantità dovrà essere raggiunta, inserendo altre aree, al di fuori del perimetro dell'aggregato urbano, in fase di redazione del Piano Particolareggiato del territorio collinare.



TABELLA RIASSUNTIVA DELLE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DELL'AG-  
GREGATO URBANO DI SESTO.

1) Istruzione fino all'obbligo	mq.	277.455
2) Istruzione superiore	"	96.256
3) Attrezzature di interesse comune	"	147.980
4) Verde pubblico	"	912.275
5) Parcheggi	"	170.485
6) Attrezzature sanitarie ed ospedaliere	"	68.000
7) Parco urbano	"	300.000
TOTALE		mq. 1.972.450
pari a 35,79 mq./ab.		





## V.2. Area industriale dell'Osmannoro

L'operazione di riordino urbanistico eseguita nell'area industriale dell'Osmannoro è sintetizzata dalle quantità di seguito riportate (i dati sullo stato di fatto sono stati riportati al punto III.3.):

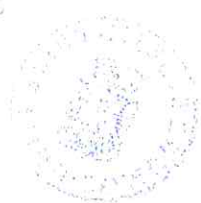
- superficie lotti industriali esistenti	Ha 58
- superficie aree industriali di completamento	" 12,6
- superficie aree industriali di espansione	" 10,4
<hr/>	
TOTALE SUPERFICIE INDUSTRIALE (escluso stabilimento Longinotti)	Ha 81
- superficie per attrezzature	Ha 6,36
- superficie a verde	" 5,97
- superficie per parcheggi	" 5,73
<hr/>	
<u>totale superficie attrezzature, verde e parcheggi . . . . .</u>	<u>Ha 17,06</u>
pari al 17,7%.	

IL SINDACO

IL VICE SINDACO

IL SEGRETARIO

(firma)



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

21 AGO. 1972

Sesto Fiorentino,

IL VICE SEGRETARIO  
(Gianfrancesco Dott. Piero)

*(Handwritten signature)*



REGIONE TOSCANA

VISTO CON LA DETERMINAZIONE

DELLA GIUNTA REGIONALE

N. 1718 DEL 4 NOV. 1972

IL PRESIDENTE

F. TO MALVEZZI

