



## **Comune di Sesto Fiorentino**

Settore Sviluppo del Territorio – Servizio Pianificazione  
Territoriale

### **Variante puntuale al Regolamento urbanistico ai sensi dell'art. 252ter l.r. 65/2014 “Ex Scheda Norma IV Osmannoro Sud”**

---

#### **AVVIO DEL PROCEDIMENTO ai sensi all'art. 17 della l.r. 65/2014 RELAZIONE PROGRAMMATICA QUADRO CONOSCITIVO**

**Luglio 2021**

**Sindaco:** Lorenzo Falchi

**Assessore all'urbanistica:** Damiano Sforzi

**Dirigente Settore Sviluppo del Territorio:** Lorenzo Venturini

**Responsabile del Procedimento:** Andrea Bonatti

**Servizio Pianificazione Territoriale**

Chiara Lotti, Matilde Casciaro

**Supporto amministrativo:** Francesca Lombardo

## Sommario

PREMESSA.....	3
LOCALIZZAZIONE .....	5
LA DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE E DELLE AZIONI CONSEQUENTI.....	7
AMBITO NORMATIVO .....	7
OBIETTIVI DELLA VARIANTE.....	8
QUADRO CONOSCITIVO COMPRENSIVO DELLA RICOGNIZIONE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE (ART.17 COMMA 3 LETTERA B) .....	10
CONDIZIONI DI VINCOLO DELL'AREA.....	10
▫ <i>Elementi antropici</i> .....	10
▫ <i>Elementi paesaggistici e naturali</i> .....	12
▫ <i>Vincoli preordinati all'esproprio</i> .....	14
LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE .....	14
▫ <i>Piano Strutturale intercomunale e Copianificazione</i> .....	14
▫ <i>Regolamento urbanistico</i> .....	21
▫ <i>Scheda norma previgente</i> .....	22
▫ <i>Proposta di variante</i> .....	24
PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE .....	29
ELEMENTI DEL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE (PIT) CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO .....	32
▫ <i>Beni paesaggistici e area di studio</i> .....	32
▫ <i>Obiettivi generali e disposizioni del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano paesaggistico</i> .....	44
▫ <i>Disciplina di Piano - Articolo 28 - La presenza industriale in Toscana</i> .....	58
▫ <i>Ambito 6: Firenze – Prato - Pistoia</i> .....	59
IL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO – ART. 4 L.R. 65/2014 .....	62
ELEMENTI DESCRITTIVI DELLE CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ .....	63
▫ <i>Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA)</i> .....	63
▫ <i>Reticolo idrografico</i> .....	65
▫ <i>Studi ed indagini a livello comunale</i> .....	66
PIANI DI SETTORE COMUNALI.....	69
EFFETTI SUGLI ASPETTI ECONOMICI E SOCIALI .....	72
INDICAZIONE DEGLI ENTI E DEGLI ORGANISMI PUBBLICI AI QUALI SI RICHIEDE UN CONTRIBUTO TECNICO SPECIFICANDONE LA NATURA E L'INDICAZIONE DEL TERMINE ENTRO IL QUALE IL CONTRIBUTO DEVE PERVENIRE AI SENSI DELL'ART.17 COMMA 3 LETTERA C).....	72
INDICAZIONE DEGLI ENTI E DEGLI ORGANISMI PUBBLICI COMPETENTI ALL'EMANAZIONE DI PARERI, NULLA OSTA O ASSENSI COMUNQUE DENOMINATI, NECESSARI ALL'APPROVAZIONE DEL PIANO AI SENSI DELL'ART.17 COMMA 3 LETTERA D) .....	73
PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE DELLA CITTADINANZA ALLA FORMAZIONE DELL'ATTO DI GOVERNO DEL TERRITORIO AI SENSI DELL'ART.17 COMMA 3 LETTERA E) .....	74
INDIVIDUAZIONE DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE .....	76

## **Premessa**

---

Il Comune di Sesto Fiorentino è da sempre tradizionalmente impegnato a sviluppare il rafforzamento della competitività del proprio territorio ed il consolidamento del sistema produttivo e di innovazione tecnologica, in linea con i Programmi Regionali di Sviluppo, secondo logiche di sostenibilità economiche e ambientali, favorendo le iniziative che portano ad uno sviluppo occupazionale e degli investimenti sul territorio.

I cambiamenti riguardanti il mercato economico e del lavoro richiedono politiche territoriali di sviluppo economico diversificato, sia attraverso il consolidamento del sistema produttivo esistente che il potenziamento di insediamenti a tecnologia avanzata, basata su produzioni ad alto contenuto tecnologico ma a basso impatto ambientale.

La consapevolezza di operare in una fase di profonde trasformazioni, tenuto conto in particolare anche del momento storico di difficoltà economica a livello nazionale conseguente all'emergenza Covid-19, richiede un ulteriore impegno per sostenere ricerca, sviluppo e innovazione di prodotto.

A questi si associano i cambiamenti riguardanti il mercato economico e del lavoro che richiedono politiche territoriali di sviluppo economico diversificato, sia attraverso il consolidamento del sistema produttivo esistente, tipicamente artigianale e manifatturiero, che il potenziamento di insediamenti a tecnologia avanzata basata su produzioni ad alto contenuto tecnologico ma a basso impatto ambientale.

Compito della pianificazione urbanistica e del "governo del territorio" è quello di creare i presupposti tecnici, giuridici ed amministrativi affinché si possano realizzare le legittime aspettative dell'iniziativa privata imprenditoriale con quelle dell'interesse pubblico e della sostenibilità degli interventi.

Il Comune di Sesto Fiorentino è dotato di Piano Strutturale intercomunale dei Comuni di Sesto Fiorentino e di Calenzano (PS-i), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 dell'11.04.2019, pubblicata sul B.U.R.T. n. 25 del 19.06.2019 ai sensi della l.r. n. 65/2014.

Il Comune di Sesto Fiorentino è dotato di Regolamento Urbanistico, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 28.01.2014, pubblicata sul B.U.R.T. n. 12 del 26.03.2014, e sue successive varianti ai sensi della l.r. n. 1/2005.

Il Regolamento Urbanistico si è formato sotto la vigenza della l.r. n. 1/2005 e ad esso non sono applicabili le nuove disposizioni contenute nell'articolo 95, commi 9 e 11, della l.r. n. 65/2014 e s.m.i., riservate ai nuovi Piani operativi, mentre devono essere applicate le disposizioni di cui ai commi 4, 5 e 6 dell'articolo 55 della l.r. n. 1/2005.

Dalla data di entrata in vigore del Regolamento Urbanistico (efficace dal 25 marzo 2014, a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana del relativo avviso) sono trascorsi oltre cinque anni e pertanto i vincoli preordinati all'espropriazione e gli interventi di trasformazione subordinati alla previa approvazione di un piano urbanistico attuativo (di iniziativa pubblica o privata), contenuti nel Regolamento urbanistico e per i quali non si siano formati i presupposti per la loro attuazione, hanno perso efficacia per decorrenza del termine quinquennale previsto dall'art. 55, commi 4, 5 e 6 l.r. n. 1/2005 che, per quanto abrogato dalla l.r. n. 65/2014, ritrova applicazione ultrattiva in forza della disciplina transitoria di cui agli artt. 222 e segg. della stessa legge regionale.

Con Deliberazione Consiglio Comunale n. 69 del 30.07.2020, il Comune di Sesto fiorentino ha avviato il procedimento di formazione del Piano Operativo (POC) che

sostituirà, dopo l'approvazione da parte del Consiglio Comunale e la sua successiva entrata in vigore, il Regolamento urbanistico vigente. Il POC recepisce le previsioni del Piano Strutturale intercomunale, approvato nel 2019, e ne attua le disposizioni relativamente alla gestione degli insediamenti esistenti e alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi.

Il Regolamento urbanistico si attua, oltre per mezzo dei c.d. "interventi diretti", attraverso Piani Urbanistici Attuativi (ex art. 107 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65) disciplinati da schede norma; le schede definiscono obiettivi, parametri dimensionali e destinazioni ammesse nonché le dotazioni pubbliche minime da soddisfare.

Il Regolamento urbanistico stabilisce, inoltre con priorità, i comparti da assoggettare obbligatoriamente a Piano attuativo.

Tra le previsioni che hanno perso efficacia, vi è l'ambito di trasformazione oggetto della presente variante, inerente un compendio produttivo, in parte già edificato, disciplinato dalla Scheda "IV Osmannoro Sud" dell'appendice 1 del 2RU, diviso in due comparti - AUNC IVa ed AUNC IVb - attuabili con piano attuativo unico o due piani distinti per la realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di nuova edificazione.

Con istanza registrata al protocollo 47885 del 04/08/2020 la Società "Immobiliare Maccione S.p.a." ha manifestato a questa Amministrazione il proprio interesse ad avviare un percorso pubblico-privato per la verifica delle condizioni per la riproposizione, con variazioni, di un ambito di trasformazione a destinazione produttiva denominato "ex Scheda norma IV Osmannoro Sud" già previsto dal vigente Regolamento urbanistico che ha perso efficacia.

Il nuovo assetto dell'area propone una nuova riorganizzazione urbanistica e funzionale del comparto produttivo in parte già edificato, attraverso interventi di riqualificazione degli edifici esistenti e la realizzazione di un nuovo insediamento produttivo rispondente ai moderni criteri di innovazione tecnologica ed energetica.

In precedenza l'Amministrazione Comunale aveva già approvato, con DCC n. 95 del 5/11/2019, una variante urbanistica ai sensi dell'art. 222 della l.r. 65/2014 con modalità semplificata, riconfermativa di alcuni ambiti di trasformazione disciplinati all'Appendice 1 del Regolamento Urbanistico e che avevano perso efficacia per scadenza quinquennale.

Trattandosi di procedura semplificata la suddetta variante del 2019 non ha interessato l'area in esame in quanto la stessa risulta parzialmente esterna al perimetro del territorio urbanizzato.

Nelle more dell'elaborazione e della successiva approvazione del nuovo Piano Operativo Comunale, l'amministrazione comunale intende garantire la continuità del governo del territorio consentendo, ove ne ricorrano i presupposti, l'attuazione di alcune previsioni decadute, secondo criteri di interesse pubblico, di efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa.

Nello specifico ritiene opportuno valutare la proposta, ritenendola utile per il rafforzamento della competitività delle aree produttive del territorio e per la conseguente necessità di riorganizzazione questo ambito attraverso:

- la selezione delle funzioni insediabili per rispondere, anche attraverso la pianificazione, ai bisogni espressi dalle mutate condizioni del mercato e sociali;
- la necessità espressa da alcune imprese di nuove aree per il loro futuro sviluppo;
- il recupero, riqualificazione e riordino dell'insediamenti produttivi esistenti e delle infrastrutture di accesso.

Il presente Documento viene predisposto ai sensi dell'art. 17 della l.r. n. 65/2014 e rappresenta pertanto il primo necessario atto per l'avvio del procedimento di variante.

L'atto di avvio del procedimento contiene:

- a) la definizione degli obiettivi di piano o della variante e delle azioni conseguenti, comprese le eventuali ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato per le quali si intende attivare il procedimento di cui all'articolo 25, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;
- b) il quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'articolo 3, comma 2 della l.r. n. 65/2014, e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni;
- c) l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;
- d) l'indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano;
- e) il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio;
- f) l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione, per le finalità di cui all'articolo 36, responsabile dell'attuazione del programma di cui alla lettera e).

L'Amministrazione prende atto che il presente documento di avvio del procedimento disciplinato dalla l.r. n. 65 del 2014, ricomprende in sé tutte le valutazioni e verifiche a garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa definite, nel perseguimento del pubblico interesse, stabiliti dalla Deliberazione della Giunta Comunale del 31.03.2015 n.93.

Oggetto principale dell'avvio del procedimento è infatti la valutazione sull'opportunità di variare lo strumento urbanistico sulla base delle finalità e degli obiettivi di interesse generale oltre a esprimere una valutazione tecnica sulla portata e l'articolazione delle modifiche.

La specificità dell'ambito di variante previsto dall'art. 252ter delineato dalla legge regionale, i contenuti della variante sostanzialmente riconfermativi della previsione contenuta nel vigente Regolamento urbanistico, e gli obiettivi dichiarati nel presente documento, fanno ritenere non necessaria la stipula di un accordo procedimentale preventivo ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90 tra il Comune e il Soggetto privato proponente.

## **Localizzazione**

---

L'area di studio è localizzata nel settore Sud-Ovest dell'ambito territoriale dell'Osmannoro, posta a sud della Strada Provinciale Lucchese in corrispondenza della località "Ponte di Maccione", a confine a Nord con via Lucchese, a Sud-ovest con un tratto dell'Autostrada A1.

Comprende un terreno pianeggiante ai margini di un terreno ineditato, definito nel Secondo RU "Area non consolidata da mantenere"; a Sud confina parzialmente con la ZSC-ZPS IT5140011 "Stagni della Piana Fiorentina e Pratese", nello specifico con la Porzione 4 della ZSC-ZPS "Laghi di Gaine", e per la restante parte con il Parco agricolo della Piana; ad Ovest, oltre la il Canale delle Acque Basse che fiancheggia il sito, vi è l'area di recente ripianificazione per la realizzazione di un polo farmaceutico.



Localizzazione area (rosso) su foto aerea (google Maps 2D)

L'ambito di variante ricade parzialmente all'esterno del centro abitato, nonché del Territorio urbanizzato così come definito dal Piano strutturale intercomunale, per la parte non edificata ricadente nel comparto AUNC IVb, la cui previsione attuativa risulta avere perso efficacia per il termine di validità quinquennale del Regolamento urbanistico.

Sull'area Nord è attualmente presente un complesso produttivo prospiciente via Lucchese in cui risiedono aziende attive; mentre l'area Sud, su cui ricadono le previsioni espansive, è lasciata a verde e solo in parte utilizzata per scopi agropastorali.

L'accesso all'area è doppio da Via Lucchese, con un innesto adeguato alla transitabilità anche di mezzi pesanti.



Localizzazione area (rosso) su foto aerea (google map)

## **La definizione degli obiettivi della variante e delle azioni conseguenti**

---

### **Ambito normativo**

Le possibilità di variare gli strumenti di pianificazione vigenti del Comune di Sesto Fiorentino, nell'attuale regime di salvaguardia della l.r. 65/2014, deve essere inquadrata nell'Art. 222 della l.r. 65/2014, in quanto il comune è dotato di Regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014 (data di entrata in vigore della legge regionale).

La l.r. 69/2019, del 22.11.2019, ha introdotto l'art. 252ter della l.r. n.65/2014, "*Disposizioni particolari per interventi industriali, artigianali, commerciali al dettaglio, direzionali e di servizio e per le trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo*" che consente ai comuni che abbiano già avviato il piano operativo o avviino contestualmente alla variante medesima, di approvare varianti agli strumenti urbanistici generali per interventi sul patrimonio edilizio esistente avente destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, in contesti produttivi esistenti, ovvero varianti agli strumenti urbanistici generali relativamente alla previsione di nuovi immobili aventi le destinazioni d'uso, fra le altre, industriale ed artigianale in contesti produttivi esistenti;

L'avvio del procedimento di formazione del Piano Operativo è avvenuto con la citata Delibera di Consiglio Comunale n. 69 del 30.07.2020.

La specifica localizzazione dell'area rispetto al territorio comunale ed in particolare l'ambito produttivo dell'Osmannoro in cui è inserita, la presenza di attività produttive nel comparto di variante come proposto e il contesto parzialmente urbanizzato in termini di infrastrutture, consentono di valutare le trasformazioni proposte mediante un procedimento di variante urbanistica al Regolamento urbanistico.

La proposta di variante avrà per oggetto previsioni, seppur tra loro contigue, sia interne che esterne al perimetro del territorio urbanizzato, definito con l'approvazione del Piano strutturale intercomunale, ai sensi dell'Art. 4 della l.r. 65/2014.

Pur essendo classificata dal Piano strutturale intercomunale come aree agricole intercluse nella Carta dello Statuto, l'ambito oggetto di variante è incluso negli sviluppi strategici produttivi, commerciali ed infrastrutturali del PS-i, già oggetto di conferenza di Copianificazione del 2.03.2018.

Il maggior livello di dettaglio della variante e le relative previsioni di trasformazioni che interessano anche aree poste al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato - pur non riguardando la previsione di grandi strutture di vendita - richiederanno l'attivazione di una specifica Conferenza di Copianificazione prevista all'articolo 25 della l.r. 65/14, con le condizioni e con il dimensionamento massimo contenuti nel Piano Strutturale Intercomunale.

L'attivazione della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della l.r. 65/14, risulta necessaria in quanto la previsione non rientra nell'esclusione di cui al comma 2 lett. c dello stesso articolo, pur trattandosi di attività produttive esistenti.

La convocazione della suddetta conferenza è richiesta all'ufficio regionale competente, contestualmente all'atto di avvio di cui all'articolo 17, ai sensi del co. 3 bis dell'articolo normativo citato.

Sulla base dei principi sopra enunciati e nelle more dell'elaborazione del Piano Operativo Comunale, è ammesso attivare il procedimento di variante urbanistica previsto dall'art. 252ter della l.r. 65/2014.

L'art. 252ter non definisce uno specifico procedimento per l'adozione e l'approvazione di questa tipologia di varianti e pertanto lo stesso deve essere inquadrato tra quelli previsti dalla l.r. 65/2014 tra gli artt. 19, 32 e 35 della stessa legge. In conseguenza alla sussistenza di previsioni al di fuori del territorio urbanizzato non è possibile adottare ed approvare la variante in oggetto mediante il procedimento semplificato di cui all'art. 32 della l.r. n.65/2014 e per questo motivo il procedimento per l'approvazione della variante deve essere inquadrato nell'art 19 della stessa legge.

La procedura per l'adozione della variante sarà pertanto quella ordinaria di cui all'artt. 19 e succ. della l.r. 65/2014, ferma restando la necessità di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della l.r. 65/2014.

### **Obiettivi della variante**

La variante intende riconfermare i limiti dei comparti già tracciati nel secondo RU entrambi facenti parte dell'Area Urbanizzata non Consolidata e identificati come "AUNC IVa" e "AUNC IVb", prevedendo un intervento di trasformazione di un compendio produttivo in parte già edificato per un totale di 80.000 mq di superficie edificabile, in linea con le precedenti previsioni urbanistiche.

Il volume edificabile totale rimane inalterato ed è ricompreso nel dimensionamento del Piano strutturale intercomunale per l'UTOE n.6 "Osmannoro".

Rispetto alle previsioni del secondo Regolamento urbanistico, la trasformazione proposta individua infine alcune variazioni per quanto riguarda la localizzazione degli spazi pubblici e dell'edilizia produttiva con la creazione di un unico ambito di trasformazione da attuarsi mediante Piano attuativo.

Le destinazioni produttive insediabili, già previste nella previsione che ha perso efficacia, saranno riconfermate (Attività produttive a carattere diffuso e Attività produttive in senso stretto dell'art. 74 delle Norme Generali del RU) con una maggiore propensione all'insediamento di un polo logistico, utilizzo considerato più adatto e individuato grazie alle mirate ricerche di mercato sull'area in esame svolte dalla proprietà.

Nello specifico, gli obiettivi che la variante si propone di raggiungere sono i seguenti:

- rispondere alla necessità espressa da alcune imprese di nuove aree per il loro futuro sviluppo;
- selezionare le funzioni insediabili per rispondere, anche attraverso la pianificazione, ai bisogni espressi dalle mutate condizioni del mercato e sociali;
- recuperare, riqualificare e rigenerare l'insediamento produttivo esistente e delle infrastrutture di accesso.
- confermare le precedenti previsioni urbanistiche di espansione di 80.000 mq di Superficie utile lorda sull'area di completamento del comparto produttivo anche attraverso la riqualificazione degli edifici produttivi esistenti;
- garantire la valorizzazione e tutela del paesaggio e dell'ambiente e degli elementi di interesse naturalistico degli Stagni di Gaine;

La Variante proposta non comporta aumento del consumo di suolo rispetto alle previsioni già contenute nel vigente Regolamento Urbanistico. La proposta non prefigura l'inserimento di nuove destinazioni, ma modifica solo i parametri urbanistici quantitativi strettamente finalizzati alla realizzazione della piattaforma logistica, ridistribuendo le funzioni produttive già previste.

L'interesse pubblico dell'azione intrapresa dall'amministrazione comunale risiede nell'attuazione delle previsioni dello strumento di pianificazione urbanistica attualmente

vigente che hanno perso efficacia, nelle more di approvazione del nuovo piano operativo attualmente in fase di elaborazione.

La variante proposta è infatti finalizzata al mantenimento della previsione dell'insediamento produttivo attraverso la riqualificazione dell'attuale edificato e l'ampliamento volto al completamento del comparto con la realizzazione di edifici per attività produttive in senso stretto ed attività produttive a carattere diffuso, in linea con le precedenti previsioni urbanistiche.

Per quanto riguarda la previsione infrastrutturale viene proposto di rafforzare la valenza dell'attraversamento nord-sud attestato sulla rotatoria di via Lucchese in funzione di raccordo con le future previsioni infrastrutturali previste dal piano strutturale. In particolare viene proposta una nuova rotatoria su Via Lucchese in prossimità dello svincolo di entrata dell'area "ex Longinotti".

Per quanto attiene agli effetti territoriali attesi (ivi compresi quelli paesaggistici) in coerenza con gli obiettivi previsti, nella variante urbanistica saranno contenuti gli approfondimenti sugli aspetti paesaggistici e urbanistici relativi al territorio interessato dalle trasformazioni delle aree ad esso limitrofe.

In particolare saranno indagati, anche in riferimento ai maggiori carichi urbanistici ed insediativi:

- le variazioni nelle destinazioni d'uso;
- lo scenario sull'accessibilità verso l'interno verso l'esterno;
- lo scenario sull'accessibilità ai servizi;
- i caratteri del paesaggio e le relazioni visuali;

Per quanto riguarda l'assetto progettuale saranno contenuti della variante:

- la definizione degli obiettivi strategici dell'intervento;
- la definizione degli interventi ammessi;
- l'individuazione degli ambiti localizzativi degli interventi ammessi;
- il dimensionamento in ragione delle condizioni derivanti dal quadro conoscitivo di riferimento e dalle risultanze delle valutazioni ambientali;
- i termini della riqualificazione e del ridisegno del paesaggio;
- i caratteri della qualità architettonica;
- le condizioni di tutela ambientale per il contenimento dei carichi ambientali, la difesa delle aree di valore ambientale e paesistico, la ricerca dell'equilibrio idrogeologico, l'uso di innovazioni tecnologiche per il minor impatto ambientale;
- le misure e soluzioni tecnologiche da adottare per il contenimento dei consumi idrici, energetici, delle emissioni in atmosfera e per la gestione del ciclo dei rifiuti.

La proposta di variante di cui trattasi è soggetta, ai sensi dell'art. 14 della l.r. 65/2014, al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), secondo le modalità indicate dalla l.r. 10/2010.

Valutata la dimensione della variante si è ritenuto di procedere verifica preventiva di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, prevista dall'art. 12 del D.lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e dall'Art. 22 della legge Regione Toscana n. 10 del 12 febbraio 2010.

In considerazione della localizzazione dell'area di variante limitrofa al Sito Natura 2000 ZSC IT5140011 "Stagni della Piana Fiorentina e Pratese" e sulla ZPS omonima la procedura ricomprenderà la fase preliminare di VAS ai sensi dell'art. 8, comma 5 della l.r. 10/2010 e pertanto, per quanto previsto dal comma 5 dell'art. 8 della l.r. 10/2010, Semplificazione dei procedimenti, "Per i piani e programmi di cui alla l.r. 65/2014 (156), la procedura di verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 22 e quella per la fase preliminare di cui all'articolo 23, possono essere effettuate contemporaneamente; in tal

*caso l'autorità procedente o il proponente e l'autorità competente concordano che la conclusione degli adempimenti di cui agli articoli 22 e 23 debba avvenire entro il termine di novanta giorni dalla trasmissione del documento preliminare, comprendente il periodo di trenta giorni previsto per la consultazione di cui al comma 3 dell'articolo 22. Resta fermo che il documento preliminare comprende i contenuti dei documenti di cui agli articoli 22 e 23*

Nel rispetto delle procedure di valutazione di piani e programmi è stato pertanto predisposto il Documento Preliminare. Il Documento illustra il piano o programma (la variante urbanistica) e contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente.

Ai sensi dell'Art. 7 della l.r. n. 10/2010 il procedimento per la VAS è ricompreso all'interno di quello previsto per l'elaborazione, l'adozione, l'approvazione di piani e programmi.

L'area è oggetto di proposta è interessata dalla variante ricade in parte su siti compresi nei limiti di applicazione del vincolo paesaggistico di cui agli artt. 134 e 157 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, identificati con Decreto Ministeriale 23 giugno 1967 "fascia di territorio fiancheggiante l'Autostrada del Sole sita nel territorio dei comuni di Calenzano, Barberino di Mugello, Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio, Rignano, Incisa Val d'Arno, Bagno a Ripoli, Impruneta, Figline Val d'Arno, Scandicci, Firenze".

Per quanto stabilito nell'Accordo del 17.05.2018 intervenuto tra il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo e la Regione Toscana ai sensi dell'art. 31 comma 1 della l.r. n.65/2014 e s.m.i., le varianti diverse da quelle generali (che interessano l'intero strumento urbanistico) relative a strumenti non conformati ed adeguati, non necessitano della valutazione da parte della conferenza paesaggistica per il procedimento di conformazione al PIT-PPR di cui all'articolo 21 della disciplina di piano.

Per la variante dovranno essere effettuati gli studi ed indagini geologiche, idrauliche e sismiche, redatte secondo Direttive tecniche per lo svolgimento delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche di cui alla d.g.r. n. 31 del 20.01.2020 e, prima dell'adozione della variante, dovrà essere effettuato il previsto deposito presso la Regione Toscana, Settore Genio Civile Valdarno Superiore, della documentazione prevista dall'Art. 104 della l.r. n. 65/2014 e al Decreto del Presidente della Giunta Regionale 30 Gennaio 2020, n. 5/R.

## **Quadro conoscitivo complessivo della ricognizione del patrimonio territoriale (art.17 comma 3 lettera b)**

### **Condizioni di vincolo dell'area**

L'area risulta pressoché pianeggiante con una quota altimetriche sul livello del mare mediamente superiori a 37,00 m.

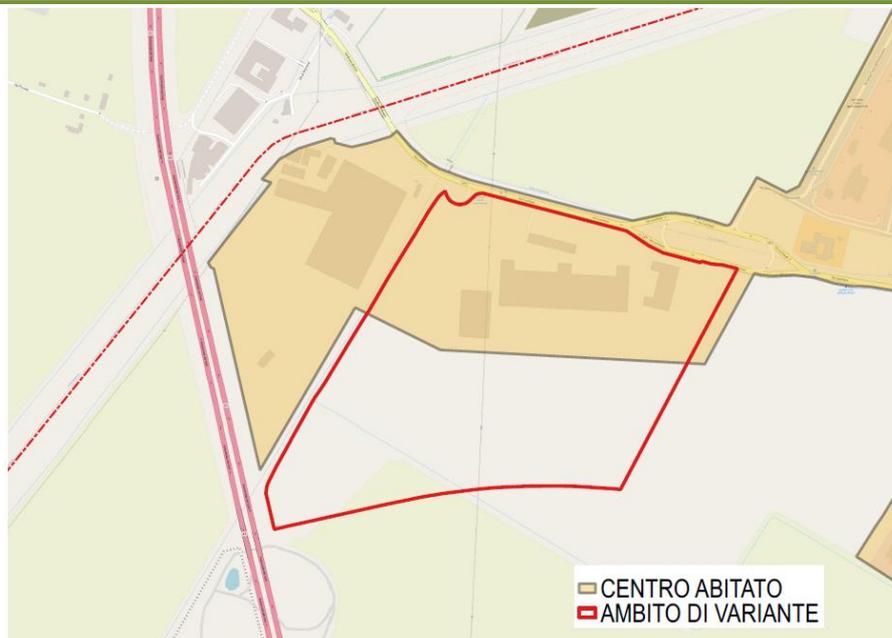
- **Elementi antropici**

Per quanto attiene alle zone di rispetto generate dalle infrastrutture presenti nell'area o nelle immediate vicinanze, risulta che:

- Sul sito sono presenti elettrodotti aerei dell'alta tensione che determina fasce di tutela per l'induzione magnetica, stabilite sulla base della normativa di riferimento dallo stesso Ente gestore:

- elettrodotto Linea a 132 kV: "Calenzano - Osmannoro" n° 406, la cui Distanza di Prima Approssimazione ai sensi del DM 29.05.2008, in campata 39-40, risulta di 30 mt , come specificata nella verifica Terna integrata con nota prot. 0039071/2021 del 14/06/2021.
  - la linea Elettrodotto Linea a 220 kV riportata in cartografia risulta dismessa
- In fregio al lato Sud ovest dell'area è presente l'infrastruttura autostradale della A1 da cui discende la fascia di rispetto stabilita dal D.P.R. 495/1992 "Codice della Strada".

Il Regolamento di attuazione del Codice, distingue la profondità delle fasce di rispetto stradale a seconda che si ricada all'interno o esterno ai centri abitati.



*Elaborazione del perimetro del centro abitato e l'ambito di variante*

Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a: 30 m per le strade di tipo A (autostrade).

Per le trasformazioni previste nel settore Sud, trovandosi fuori dal centro abitato e essendo la previsione di piano attuativo non più efficace, la distanza di rispetto dal confine stradale sarà di 60 m.

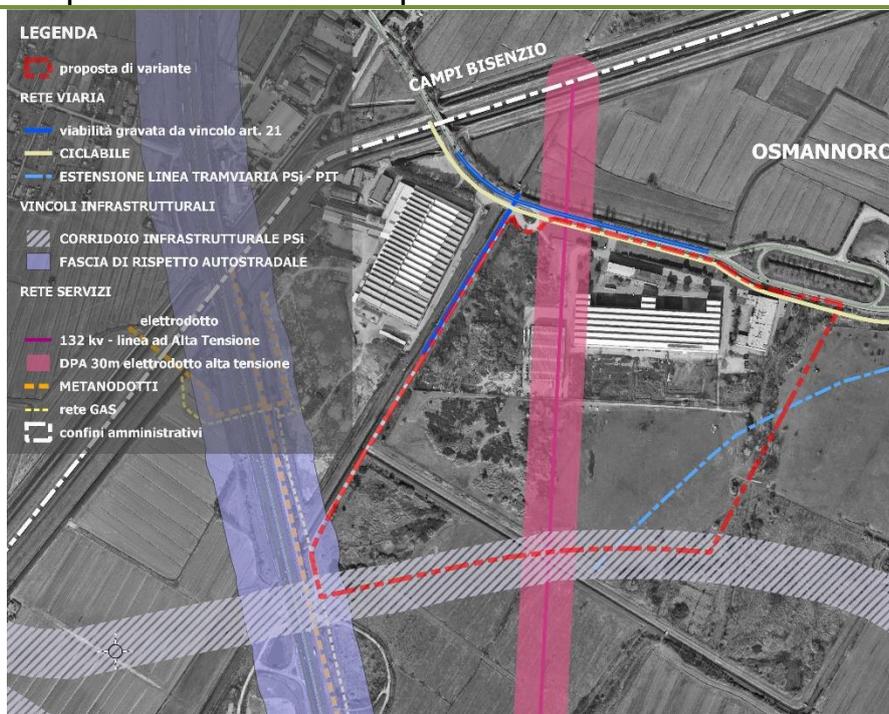
- Nella parte a Sud del comparto di variante sono presenti una condotta lineare della rete del metanodotto e oleodotto, entrambi interrati, al piede del rilevato dell'autostrada.
- Per quanto attiene alle altre infrastrutture stradali a Nord del comparto è presente la Strada provinciale Lucchese n. 221. Trattandosi di una strada posta all'interno del centro abitato la relativa fascia di rispetto sarà determinata dal Comune, in accordo con il competente Servizio della Città Metropolitana di Firenze, sulla base delle esigenze di futuri sviluppi dell'infrastruttura stessa.

- Sul margine Sud è evidente un corridoio infrastrutturale strutturale relativo alla previsione di una nuova infrastruttura carrabile a scala territoriale provinciale della nuova strada di collegamento provinciale attualmente in progetto.

Il Corridoio infrastrutturale, avente valore di vincolo conformativo è individuato nella Carta della Strategia T2 "Strategie per l'accessibilità Corridoi infrastrutturali" del Piano Strutturale intercomunale da cui discendono le relative "Misure di Salvaguardia" dell'art. 45 delle Norme PS-i.

- Ad Est dell'area di studio si evidenzia la previsione del tracciato dell'infrastruttura tramviaria, ad oggi solo ipotizzata e da verificare.

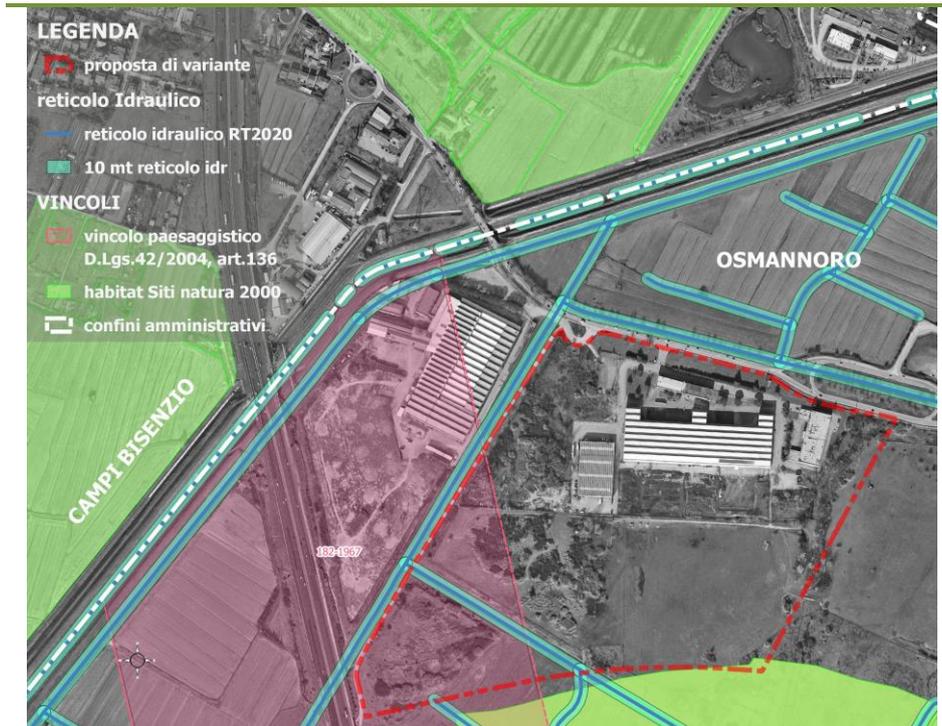
### Principali elementi di vincolo antropici



Elaborazione grafica con evidenziati gli elementi infrastrutturali

#### • Elementi paesaggistici e naturali

- La presenza dell'Autostrada a sud ovest, comporta, oltre che una distanza di rispetto dal confine stradale di 60 m in quanto area al di fuori del centro abitato, una fascia assoggettata a vincolo paesaggistico ex art. 136 del D.Lgs 42/2004, istituito con D.M. 23/06/1967 G.U. 182 del 1967.
- Il limite Sud dell'area di studio lambisce, pur non comprendendoli al suo interno, aree di pertinenza di siti appartenenti alla Rete Natura 2000, siti ZSC – ZPS delle zone Speciali di Conservazione degli "Stagni della Piana Fiorentina e Pratese" - Codice Natura 2000 - IT5140011 e della ZPS omonima.
- Tra gli elementi naturali caratterizzanti l'area troviamo il sistema del reticolo idraulico, di cui fa parte il Collettore principale delle acque basse, a Est, che implica una fascia di tutela assoluta di 10,00 ml dal limite d'argine.



Elaborazione complessiva degli elementi di vincolo paesaggistico e naturale



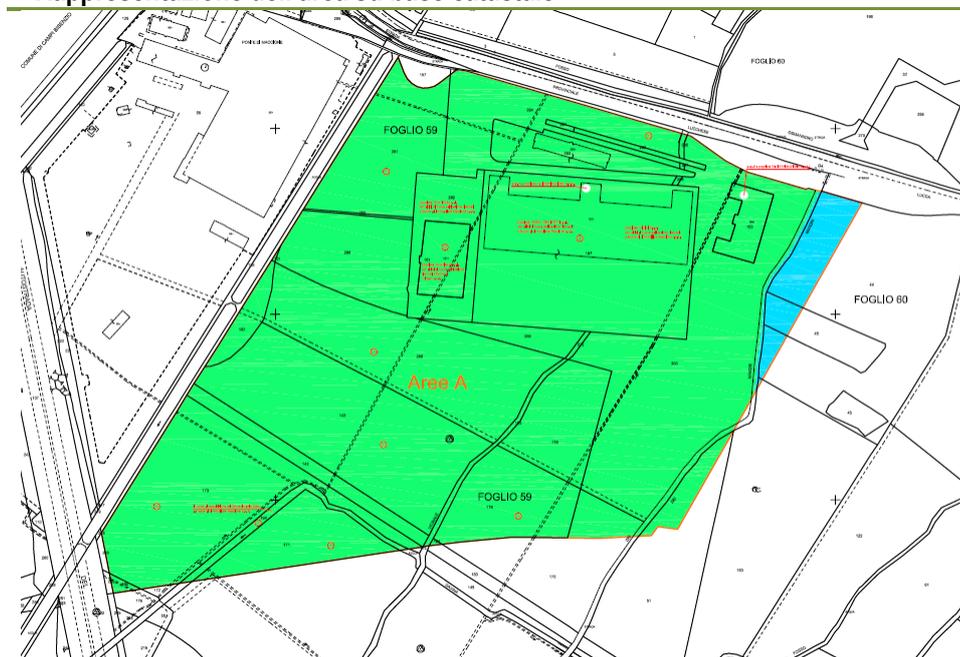
Elaborazione areale Parco della Piana PIT/PPR Aree di Salvaguardia

- **Vincoli preordinati all'esproprio**

Il Regolamento urbanistico definisce le aree soggette a vincoli espropriativi o di inedificabilità assoluta in previsione della realizzazione di opere pubbliche o di utilità pubblica.

Le aree ed immobili ricadenti nel perimetro della variante sono di proprietà del soggetto proponente per una percentuale, per quanto rilevato dalla richiesta avanzata dal proponente, del 97,02%. La restante parte, 2,98% risulta di altra proprietà. Sarà pertanto necessario attivare le procedure previste dal DPR n. 327/2001 per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio nel caso in cui siano previste opere pubbliche su aree non di proprietà del Soggetto proponente o del Comune.

### **Rappresentazione dell'area su base catastale**



### **La pianificazione urbanistica comunale**

- **Piano Strutturale intercomunale e Copianificazione**

Il Piano Strutturale intercomunale dei Comuni di Sesto Fiorentino e di Calenzano (PS-i) è stato definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 dell'11.04.2019.

Considerata la limitata dimensione territoriale della proposta di variante, gli elementi di riferimento che in questa sede verranno assunti per le verifiche, oltre al quadro conoscitivo, sono:

1. l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato;
2. la Carta dello Statuto dei luoghi;
3. le invarianti;
4. la Carta della Strategia
5. le Norme

Le disposizioni del PS-i sono vincolanti per i POC e per ogni altro piano o programma di livello comunale suscettibile di incidere sugli assetti e sulle trasformazioni fisiche e funzionali degli immobili che compongono il territorio.

Non hanno valenza conformativa della facoltà di operare trasformazioni fisiche e funzionali degli immobili, ad eccezione delle misure di salvaguardia e le previsioni relative ai corridoi infrastrutturali indicati nella Carta della Strategia.

Il Piano strutturale intercomunale conferma, nella Carta dello Statuto del PS-i, la destinazione ad area produttiva solo nella parte nord dell'ambito di studio, inserendolo nel Morfotipo TPS2/b "Piattaforme produttive non consolidate", comprese tra le aree urbane da rigenerare di cui all'Art. 24 delle Norme.

L'area a Sud, esterna al territorio urbanizzato, è classificata dal Piano strutturale intercomunale come aree agricole intercluse, come emerge dalla Carta dello Statuto T1.1, di cui è riportato un estratto.

#### **Art. 24. Aree urbane da rigenerare**

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

#### **Disposizioni fondamentali**

*Il PS-i promuove interventi di riorganizzazione complessiva, volti ad ottenere una migliore connessione, fisica e funzionale, con le altre componenti del sistema insediativo, nonché una configurazione ben definita, con riferimento agli obiettivi di riqualificazione indicati all'art. 125 della l.r. 65/2014.*

#### **Riferimenti alla pianificazione sovraordinata**

*Gli interventi ammessi dal POC e dai piani di settore devono concorrere al superamento delle criticità e al raggiungimento degli obiettivi di qualità relativi ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee TR3, TR6 e TPS2b.*

#### **Direttive vincolanti**

*I POC individuano le aree da trasformare e definiscono, nel rispetto delle disposizioni relative alle UTOE:*

- *il dimensionamento specifico, con indicazione delle eventuali premialità; le direttive ai piani attuativi e ai progetti unitari convenzionati riguardanti le caratteristiche dell'impianto fondiario, della viabilità e degli spazi verdi; i parametri urbanistici ed edilizi; le utilizzazioni compatibili; le prestazioni richieste, al fine di raggiungere gli obiettivi previsti nella parte strategica del PS-i;*
- *le prescrizioni per le porzioni non interessate da trasformazioni urbanistiche;*
- *le trasformazioni ammesse nelle more dell'attivazione degli interventi di rigenerazione urbana, in misura tale da non compromettere la futura trasformazione dell'area secondo quanto previsto nella parte strategica del PS-i.*

#### **Specificazioni e integrazioni**

*La selezione delle aree da trasformare è affidata ai POC, sulla base di una verifica, riguardante:*

- *le condizioni da porre agli interventi, in relazione alla tutela dell'ambiente e della salute umana;*
- *l'impatto territoriale delle trasformazioni, sul sistema dei trasporti, dei servizi pubblici e delle reti tecnologiche;*
- *le prestazioni a carico degli interventi che concorrono al raggiungimento degli obiettivi pubblici stabiliti nella parte strategica del PS-i.*

In attesa della redazione del Piano operativo comunale (POC) le Direttive e le Specificazioni costituiscono salvaguardie da osservare nella redazione degli strumenti attuativi.

### PSi – Carta dello Statuto dei Luoghi T1.1



Estratto (in linea rossa tratteggiata l'area di studio)

Il Psi definisce inoltre strategie con il proposito principale di costruire una cornice di senso, ancorata alle caratteristiche dei luoghi e alla distribuzione e organizzazione territoriale delle attività e delle infrastrutture, tale da favorire la formulazione di buoni progetti, pubblici e privati.

La carta della strategia del Piano Strutturale intercomunale disegna lo scenario territoriale a cui sono riferiti i contenuti della parte III delle norme.

### PSi - Carta della Strategia UTOE



Estratto (in linea rossa tratteggiata l'area di studio)

Il suo scopo è fornire il quadro di riferimento per decidere l'inserimento nel piano operativo delle trasformazioni di iniziativa privata attraverso una valutazione dei benefici pubblici, oltreché il quadro di coerenza per l'iniziativa pubblica settoriale (servizi, mobilità, politiche pubbliche).

La Carta della Strategia contiene i riferimenti territoriali degli interventi prioritari per l'attuazione delle strategie. Tali riferimenti costituiscono direttive per gli strumenti di pianificazione urbanistica, ai quali è demandato il compito di precisare le aree oggetto di intervento urbanistico e i tracciati degli interventi infrastrutturali, potendo discostarsi dalle indicazioni grafiche se ciò si rende opportuno per il raggiungimento degli obiettivi fissati dal PS-i.

L'area è stata individuata nelle "Linee strategiche e principali azioni di rango sovracomunale" del Piano strutturale Intercomunale in quanto facente parte di ambiti di

rigenerazione produttiva interni ed esterni al territorio urbanizzato, come evidenziato nella Carta della strategia per il sistema insediativo policentrico di cui si riporta un estratto.

**PSi - Carta della strategia per il sistema insediativo policentrico**



*Estratto (in linea rossa tratteggiata l'area di studio)*

La Carta della Strategia evidenzia le previsioni infrastrutturali che attraversano l'area oggetto di variante, interessata dall'ipotesi di estensione della linea tranviaria T2 e dalla previsione dell'infrastruttura stradale di collegamento con il parcheggio scambiatore ubicato a poca distanza dall'area di studio, nella pertinenza autostradale.

Pertanto, dovrà essere valutata la fattibilità della variante considerando la previsione di queste infrastrutture.

**PSi - Carta per l'accessibilità PS-i**



*Estratto (in linea rossa tratteggiata l'area di studio)*

In merito alla realizzazione del parcheggio scambiatore, preso atto del progetto approvato con Provvedimento n. 8942 del Provveditorato OOPP della Toscana, si evidenzia che con nota protocollo n.11549/2021, pervenuta in data 23/02/2021, la Regione Toscana Direzione Politiche Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico ha comunicato che il Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti - Provveditorato Interregionale alle OO.PP. Toscana, Marche e Umbria, con nota prot.n.3266 del 16/02/2021, si è attivato, su richiesta di Autostrade per l'Italia S.p.A., per l'espletamento della procedura di cui all'art. 81 del D.P.R. 616/77(così come modificato con D.P.R. 383/94), relativa agli interventi correlati all'ampliamento alla terza corsia di Autostrade per l'Italia S.p.A, tra cui la modifica del parcheggio in parcheggio per la sosta di mezzi pesanti in caso di blocco del traffico sulla Variante di Valico, per condizioni meteorologiche avverse.

### **Copianificazione del piano strutturale intercomunale**

L'area della proposta di variante è individuata, nelle Carte delle strategie del PS-i, negli sviluppi produttivi e commerciali del sito così come definito in conferenza di Copianificazione del 2.03.2018, oltreché dagli sviluppi infrastrutturali.

In quella sede sono state sottoposte alla conferenza alcune aree a margine del territorio urbanizzato tra cui quella oggetto della proposta di variante con la finalità di confermare l'ambito come individuato nel regolamento urbanistico vigente (giuridicamente efficace fino alla scadenza quinquennale prevista dalla legge regionale del gennaio 2019), per una superficie complessiva di 80.000 mq destinata a funzioni produttive e complementari (commercio, logistica, direzionali a supporto della produzione) qualificate di rango metropolitano.

La Conferenza si è soffermata sulle criticità, riconosciute dal PIT/PPR, sulla maglia agraria generate dallo sviluppo del sistema insediativo a seguito del processo di saturazione insediativa e di frammentazione del territorio, la cui conseguenza è la permanenza, seppur in forma isolata e marginalizzata, di poche aree umide e agricole.

Per la loro residualità, deve essere attribuita una strategicità nel contrastare le dinamiche in atto quali spazi aperti relittuali ancora vocati alla salvaguardia di valori ecologici e territoriali.

La Conferenza ha comunque riconosciuto che le aree sottoposte alla valutazione possono ben qualificarsi come di margine, e utili a raggiungere l'obiettivo di riqualificazione funzionale del tessuto produttivo esistente contribuendo anche al potenziamento di un sistema di connessione ambientale legato alle aree SIR della Piana, in accordo con quanto contenuto nell'abaco della terza invariante sia nella disciplina d'ambito del PIT/PPR:

- riqualificare il margine urbano con azioni di tutela delle connessioni visuali e fruibili tra insediamenti e territorio rurale;
- ricostituire una rete polifunzionale integrata fondata sul reticolo idrografico, sui nodi del sistema insediativo di valore storico identitario e sulla viabilità minore, mantenendo i residuali elementi di continuità tra gli spazi agricoli frammentati, le aree umide nel contesto del parco della piana;
- definire e qualificare i margini degli insediamenti all'interno della grande conurbazione della piana e degli assi stradali di impianto storico.

La Conferenza pur ritenendo sostanzialmente conformi le previsioni a quanto previsto dall'art.25 comma 5 della l.r. 65/2014 ha raccomandato:

- una definizione di maggior dettaglio della localizzazione e l'estensione delle aree di trasformazione proposte, tenendo conto degli elementi di valore presenti sul

territorio e considerando che il margine urbano dovrà tendere a ricostituire una relazione tra tessuto esistente e spazi aperti, mantenendo i segni della struttura insediativa storicizzata. A tal fine è opportuno fare riferimento alle disposizioni della l.r. 65/14 (in particolare con il regolamento d'attuazione 32/R/2017 art. 17) relative alla riqualificazione dei margini;

- che siano previsti indirizzi puntuali alle quantità di SUL ammissibile, alla distribuzione dei volumi, alla qualità dei fronti, alla percezione da punti determinati come l'autostrada, al mantenimento di varchi inedificati, anche sulla base delle norme figurate di cui all'Allegato 2 del PIT/PPR "Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea" (classificati TPS1 e TPS2);
- sfruttare le opportunità di riqualificazione del polo produttivo esistente in coerenza con le politiche territoriali illustrate alla conferenza, proponendo adeguate disposizioni o indirizzi finalizzati alla trasformazione in APEA;
- di verificare la coerenza e compatibilità delle trasformazioni rispetto alla previsione del parcheggio scambiatore e delle relative rampe in fase di realizzazione come previsto dal progetto della terza corsia dell'Autostrada A1, tratto FI-nord – FI-sud.

Preso atto della Conferenza di Copianificazione svoltasi in occasione della formazione del Piano strutturale intercomunale e della specifica valutazione effettuata sul comparto oggetto della variante in oggetto, e del maggior dettaglio della variante, sarà necessaria l'attivazione di una specifica Conferenza di Copianificazione prevista all'articolo 25 della l.r. 65/14, con le condizioni e con il dimensionamento massimo contenuti nel Piano Strutturale Intercomunale.

### PSi - Carta della strategia per gli spazi aperti



*Estratto (in linea rossa tratteggiata l'area di studio)*

In data 26.03.2019 è stato siglato l'Accordo di pianificazione per l'ambito territoriale interessato dal progetto di territorio "Parco Agricolo della Piana" e nelle Norme del Psi è inserita la Disciplina riguardante questo ampio ambito, finalizzata all'integrazione fra l'attività agricola multifunzionale e le attività di servizio alla fruizione collettiva, attraverso il consolidamento e la valorizzazione dei parchi agricoli periurbani.

### PSi - Carta del Parco della piana P1



PARCO AGRICOLO DELLA PIANA E ALTRE AREE AGRICOLE DI PIANURA (art. 12)



*Estratto (in linea rossa tratteggiata l'area di studio)*

A fini della conformazione del Piano Strutturale Intercomunale al PIT/PPR e per la conclusione dell'Accordo di Pianificazione, si è reso necessario recepire e adeguare il Piano Strutturale Intercomunale alle prescrizioni impartite dalla Conferenza Paesaggistica, nonché a quelle impartite dalla Conferenza per l'accordo di pianificazione.

Il Parco della Piana rappresenta un'invariante del Psi. Nell'Invariante IV, "I caratteri morfotopologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali"

### PSi - Carta del Parco della piana P2



PARCO AGRICOLO DELLA PIANA E ALTRE AREE AGRICOLE DI PIANURA (art. 12)



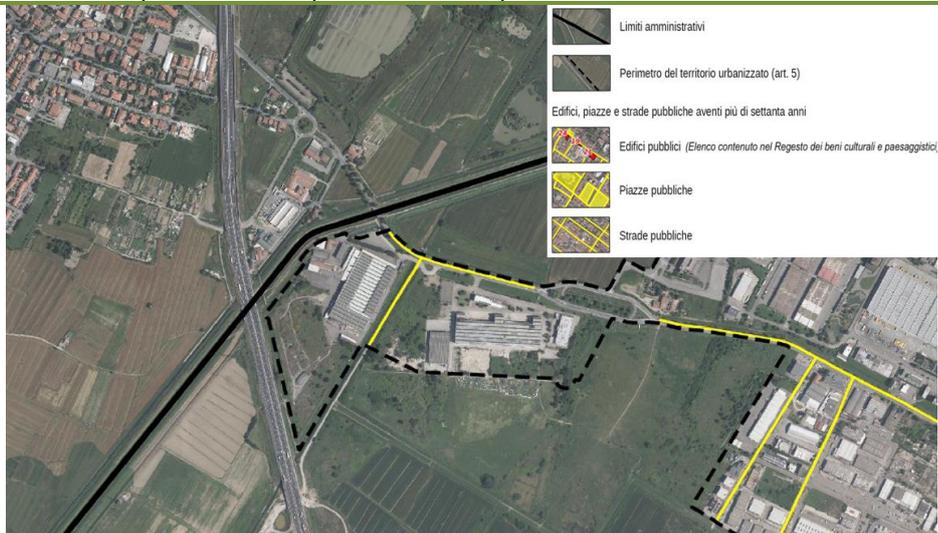
*Estratto*

La localizzazione dell'ambito della proposta di variante, pur non interessando direttamente aree comprese nel Parco agricolo della Piana, dovrà contenere elementi di connessione strategico a cui deve essere attribuita una funzione strategica nel contrastare le dinamiche di frammentazione dovute alle urbanizzazioni.

Nella cartografia allegata al piano Strutturale intercomunale è presente, unitamente alla ricognizione degli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali

e del paesaggio), l'identificazione di edifici, piazze e strade pubbliche la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni.

### **PSi - Edifici, piazze e strade pubbliche aventi più di settanta anni.**



*Estratto*

L'elaborato cartografico ricognitivo evidenzia che il tratto di Via Lucchese contermina al margine Nord dell'area di studio, risulta essere tra quelli assoggettati a verifica d'interesse pubblico; pertanto, nelle more di attivazione delle verifiche ai sensi dell'art. 12 del Codice, l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere su tali beni è subordinata ad autorizzazione della Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21 del Codice.

#### **• Regolamento urbanistico**

Il Regolamento urbanistico vigente è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 28.01.2014, divenuto efficace in data 26 marzo 2014 con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana del relativo avviso.

Successivamente alla sua approvazione, si sono rese necessarie diverse varianti al Regolamento urbanistico, sempre comunque circoscritte ad ambiti territorialmente limitati o di carattere normativo.

In data 26 marzo 2019 sono trascorsi cinque anni dalla data di entrata in vigore del Secondo Regolamento urbanistico e pertanto, i vincoli preordinati all'espropriazione e gli interventi di trasformazione subordinati alla previa approvazione di un piano urbanistico attuativo - per i quali non si siano formati i presupposti per la loro attuazione - perdono efficacia ai sensi dell'art. 55, commi 4, 5 e 6 l.r. n. 1/2005 che, per quanto abrogato dalla l.r. n. 65/2014, ritrova applicazione ultrattiva in forza della disciplina transitoria di cui agli artt. 222 e segg. l.r. 65/2014.

Hanno pertanto perso di efficacia:

- le previsioni di trasformazione urbanistica soggette a Piano Attuativo di iniziativa pubblica, nel caso che alla sopracitata data non sia stato approvato il Piano Attuativo stesso e approvato anche il relativo progetto esecutivo;
- le previsioni soggette a Piano Attuativo di iniziativa privata, ove previsto dal R.U., nel caso che alla sopracitata data non sia stato approvato il Piano Attuativo e non sia stata stipulata la relativa convenzione urbanistica ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune;

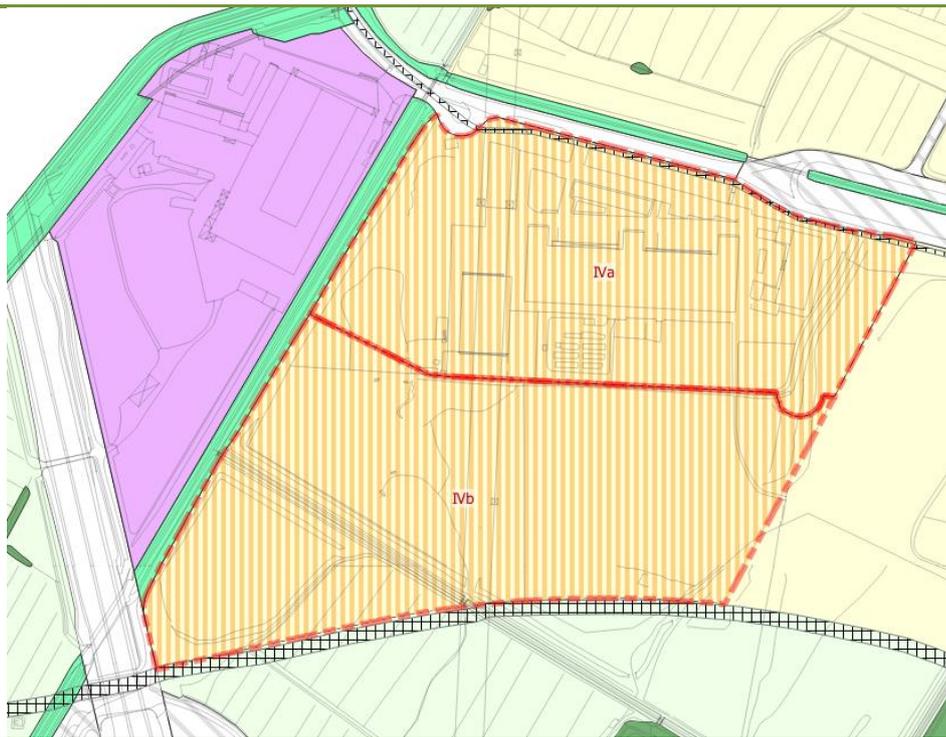
- i vincoli preordinati all'espropriazione dimensionati dal Regolamento Urbanistico sulla base del quadro previsionale strategico quinquennale.

Rimane pienamente efficace la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti.

Le aree interessate dalla variante corrispondono a due comparti AUNC IVa ed AUNC IVb la cui attuazione è disciplinata dalla Scheda "IV Osmannoro Sud" dell'appendice 1 del 2RU.

L'area di studio è classificata come "Area urbana non consolidata da trasformare".

### RU - Carta "Articolazione del Territorio"



*Estratto ambito*

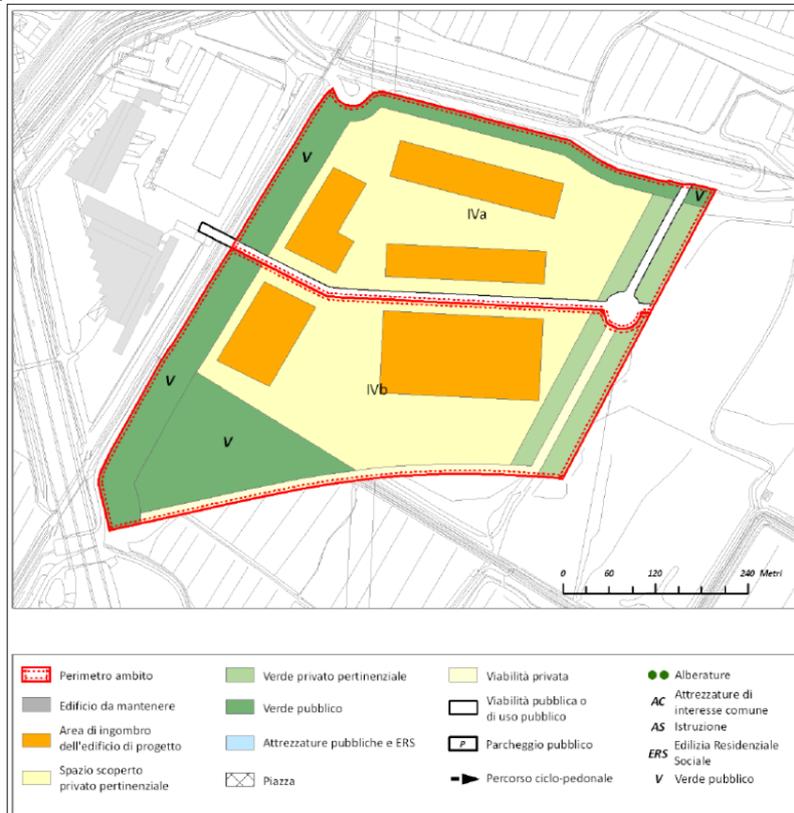
Territorio aperto	Territorio urbano	Sistema infrastrutturale	Risorse di interesse storico e naturale
Aree agricole di pianura	Aree urbane storiche	Rete viaria e ferroviaria esistente	Edifici storici
Ambiti del Parco della Piana	Aree urbane recenti	Rete viaria da realizzare	Ambiti delle ville storiche
Ambiti particolari del Parco della Piana	Aree urbane recenti ad impianto singolare	Corridoi infrastrutturali	Giardini e parchi storici
	Complessi produttivi		Corsi d'acqua
	Complessi produttivi da mantenere		Aree forestali ed altri elementi a prevalente naturalità
	Aree produttive		
	Poli funzionali		
	Aree libere intraurbane		
	Orti		
	Aree urbane non consolidate realizzate		
	Aree urbane non consolidate da mantenere		
	Aree urbane non consolidate da trasformare		

#### • Scheda norma previgente

La previsione di trasformazione dell'ambito oggetto della presente variante era definita dal secondo Regolamento urbanistico nella scheda del secondo RU che divideva l'ambito di trasformazione in due comparti (AUNC IVa ed AUNC IVb) per i quali era possibile l'attuazione con piano attuativo unico o due piani distinti.

L'estensione dell'ambito di trasformazione che ha perso efficacia ha una superficie complessiva di 276.000 mq c.a.

Scheda norma AUNC IVa ed AUNC IVb – stato previgente



**Parametri urbanistici (previgente)**

**AUNC IVa – VIA LUCCHESI**

**SUL massima** 37.500 mq, comprensiva dell'esistente, incrementabile fino a 45.000 mq nell'ipotesi di realizzazione di edilizia produttiva con finalità di interesse generale per non meno di 2.500 mq.

**Utilizzazioni [ripartizione della SUL massima]**

Attività produttive in senso stretto Fino al 100%

Attività produttive a carattere diffuso Fino al 100%

**Altezza massima:** 14 m; altezze superiori sono consentite solo in relazione a specifiche esigenze funzionali delle attività produttive da insediare e in base a quanto disposto alla linea successiva;

**AUNC IVb – COMPARTO SUD**

**SUL massima** 35.000 mq

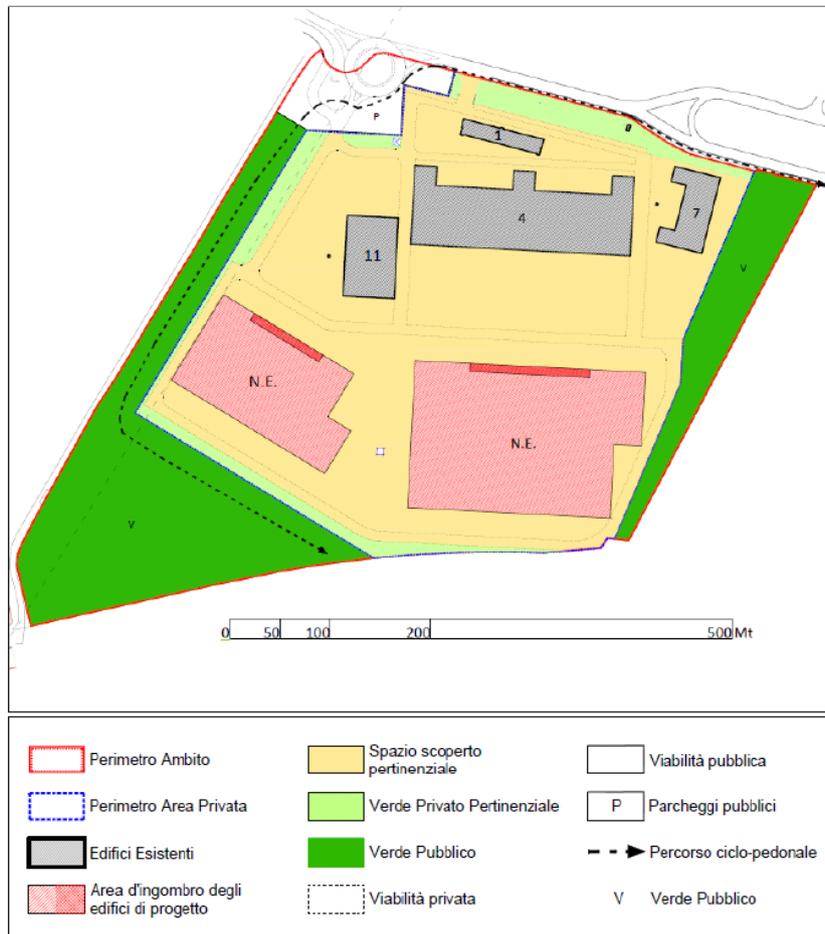
**Utilizzazioni [ripartizione della SUL massima]**

Attività produttive in senso stretto 100 %

**Altezza massima:** 14 m; altezze superiori sono consentite solo in relazione a specifiche esigenze funzionali delle attività produttive da insediare.

- Proposta di variante

Scheda norma AUNC IVa ed AUNC IVb – Proposta istanza parte privata



La proposta avanzata ha come obiettivo il mantenimento con parziale modifica delle previsioni individuate per l'area suddetta e normate nella Scheda norma previgente che ha perso efficacia, anche in conseguenza delle mutate condizioni poste dal Piano Strutturale Intercomunale.

Da un punto di vista quantitativo viene richiesto che le trasformazioni (originariamente suddivise in due subcomparti) vengano ricondotte ad un unico ambito d'intervento da attuarsi con un unico piano attuativo mantenendo inalterate sia la previsione di 80.000 mq di superficie edificabile che le utilizzazioni ad "Attività produttive in senso stretto" ed "Attività produttive a carattere diffuso".

Sempre in linea con le analisi effettuate ed in particolar modo in riferimento al rilievo di dettaglio dell'area, si propone una più precisa ripartizione delle superfici tra ambito privato ed ambito pubblico;

In tal senso sono state individuate ed incrementate rispetto alle precedenti previsioni (espresse in percentuale sulla sup. territoriale) le aree a parcheggio pubblico nel rispetto delle precedenti previsioni di Verde Pubblico con un

complessivo incremento delle superfici destinate alle OO.UU., a fronte del quale viene richiesto che sia rimossa la previsione di realizzazione e cessione di un edificio da adibire ad attrezzature di interesse comune per una SUL non inferiore a 1000 mq comprensivo dei relativi spazi di pertinenza e di sosta.

Per quanto riguarda la previsione infrastrutturale interna al perimetro di piano si propone di rafforzare la valenza dell'attraversamento nord-sud attestato sulla rotatoria di via Lucchese in funzione di raccordo con le future previsioni infrastrutturali previste dal piano strutturale.

Viene proposto inoltre di implementare e sistemare la rete ciclabile sull'asse di via Lucchese nella parte di pertinenza del territorio comunale di Sesto Fiorentino, nonché di sistemare dal punto di vista infrastrutturale viario, ambientale e di arredo l'esistente rotatoria di svincolo fra la stessa via Lucchese e la viabilità di collegamento all'area della motorizzazione civile a fronte della eliminazione delle previsioni precedenti di destinare non meno di 2.500 mq alla realizzazione di edilizia produttiva con finalità di interesse generale.

Per meglio comprendere le variazioni richieste, si riporta una tabella di confronto tra la Scheda norma "IV OSMANNORO SUD" del Secondo Regolamento Urbanistico e dell'istanza di variante urbanistica proposta da Immobiliare Maccione Spa.

PARAMETRI	SCHEDA "IV OSMANNORO SUD" (AUNC IVA E AUNC IVB)	PROPOSTA DI VARIANTE
<b>SUL MASSIMA</b>	<u>AUNC IVa</u> : 37.500 m <sup>2</sup> , comprensiva dell'esistente, incrementabile fino a 45.000 m <sup>2</sup> nell'ipotesi di realizzazione di edilizia produttiva con finalità di interesse generale per non meno di 2.500 m <sup>2</sup> <u>AUNC IVb</u> : 35.000 m <sup>2</sup>	80.000 m <sup>2</sup> , comprensiva dell'esistente
<b>UTILIZZAZIONI</b>	<u>AUNC IVa</u> : Attività produttive in senso stretto: fino al 100% Attività produttive a carattere diffuso: fino al 100% <u>AUNC IVb</u> : Attività produttive in senso stretto: fino al 100%	Attività produttive in senso stretto Attività produttive a carattere diffuso Con mix funzionale da valutare
<b>ALTEZZA MASSIMA</b>	<u>AUNC IVa</u> : 14 m; altezze superiori sono consentite solo in relazione a specifiche esigenze funzionali delle attività produttive da insediare <u>AUNC IVb</u> : 14 m; altezze superiori sono consentite solo in relazione a specifiche esigenze funzionali delle attività produttive da insediare.	14 m, con la possibilità di inserire edifici a torre di altezza massima di 30 m, esternamente alla fascia di trecento metri lungo i bordi dell'Autostrada A1, ricadente in vincolo paesaggistico.

PARAMETRI	SCHEDA "IV OSMANNORO SUD" (AUNC IVA E AUNC IVB)	PROPOSTA DI VARIANTE
<b>COLLOCAZIONE E TIPOLOGIA</b>	<p><u>AUNC IVa</u>: Disposizione degli edifici e sistemazione degli spazi scoperti pertinenziali con affaccio su via Lucchese tale da garantire la costituzione di un fronte urbano compatto. È ammessa la collocazione di edifici a torre, di altezza massima pari a 30 m, nel punto nodale del nuovo insediamento, lungo via Lucchese e l'asse viario principale ortogonale ad essa.</p> <p><u>AUNC IVb</u>: Organizzazione della viabilità interna all'ambito tale da consentire, in futuro, l'eventuale connessione con la rete viaria esterna e con il parcheggio scambiatore previsto lungo l'autostrada A1.</p>	<p>Si specifica che nell'area nord si prevede la permanenza degli edifici esistenti, che saranno pertanto ristrutturati. Nell'area sud si prevede, invece, la realizzazione di due nuovi edifici da collocarsi indicativamente come già previsto dalla previsione di trasformazione del Secondo Regolamento Urbanistico.</p> <p>Non si prevede la realizzazione della viabilità comunale interna all'ambito, ai fini della preservazione della fascia ecologica posta lungo il confine est del sito. Si prevede, invece, la realizzazione di una nuova rotonda lungo via Lucchese, ai fini della creazione di un nuovo svincolo a servizio dell'area in esame e dell'area limitrofa attualmente in fase di ri-sviluppo.</p>
<b>SPAZI SCOPERTI</b>	<p><u>AUNC IVa</u> e <u>AUNC IVb</u>: Sistemazione nel rispetto delle disposizioni dell'art. 21 – aree produttive delle Norme generali</p>	<p>Si conferma quanto previsto dall'art. 21 delle Norme generali del Secondo RU, che prevede quanto segue:</p> <p><i>"6. Negli spazi scoperti con affaccio sul fronte strada è prescritta sistemazione a verde ed è ammessa la realizzazione di parcheggi pertinenziali e di relazione.</i></p> <p><i>7. Negli spazi scoperti non aventi accesso diretto dal fronte strada è ammessa la realizzazione di pavimentazioni per lo stoccaggio delle merci."</i></p>
<b>RAPPORTO DI PERMEABILITÀ</b>	<u>AUNC IVa</u> e <u>AUNC IVb</u> : $\geq 25\%$	$\geq 25\%$
<b>INTERVENTI AMMESSI</b>	<p>Gli interventi ammessi devono osservare i "Criteri per la definizione delle prestazioni ambientali delle APEA", approvati con DGR 28 dicembre 2009, n. 1245.</p> <p><u>AUNC IVa</u>: in alternativa alla sostituzione edilizia, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia nel rispetto delle disposizioni dell'art. 21 – aree produttive delle Norme generali, effettuabili anche nelle more della formazione del piano attuativo. Sono ammesse modificazioni dell'uso, nel rispetto delle utilizzazioni compatibili stabilite dalla presente scheda.</p>	<p>Nell'area nord si prevede la ristrutturazione degli edifici esistenti, con ammissibilità dei cambi di destinazione d'uso nel rispetto delle disposizioni dell'art. 21 delle Norme generali.</p> <p>Nell'area sud si prevede la realizzazione di due nuovi edifici da collocarsi indicativamente come già previsto nello schema delle trasformazioni del Secondo Regolamento Urbanistico..</p> <p>Si conferma la previsione del mantenimento di un varco inedificato lungo l'asse nord-sud che costeggia il Canale delle Acque Basse, ai fini della connessione con l'area degli Stagni di Gaine. Si prevede, inoltre, il mantenimento</p>

PARAMETRI	SCHEDA "IV OSMANNORO SUD" (AUNC IVA E AUNC IVB)	PROPOSTA DI VARIANTE
	<u>AUNC IVb</u> : In caso di unico piano attuativo, il disegno della viabilità interna all'ambito e la collocazione degli edifici possono essere modificati rispetto a quanto indicato nello schema delle trasformazioni, fermo restando il raggiungimento degli obiettivi relativi alle connessioni della rete viaria e il mantenimento dei varchi ineditati.	di un secondo varco ineditato, lungo il confine est del sito, caratterizzato dalla presenza di un fosso non censito nell'elenco delle acque pubbliche e da relativo habitat del tutto paragonabile alle zone umide boscate della ZSC confinante con il sito.
<b>EDILIZIA PRODUTTIVA CON FINALITÀ DI INTERESSE GENERALE</b>	<u>AUNC IVa</u> : La realizzazione delle SUL aggiuntive è subordinata alla destinazione di una parte della quota incrementale ( $\geq 2.500 \text{ m}^2$ ) dell'edilizia produttiva con finalità di interesse generale.	Nessuna destinazione di SUL ad edilizia produttiva di interesse generale
<b>VERDE PUBBLICO</b>	<u>AUNC IVa</u> : $19.000 \text{ m}^2$ <u>AUNC IVb</u> : $43.000 \text{ m}^2$	$67.000 \text{ m}^2$
<b>PARCHEGGI PUBBLICI</b>	<u>AUNC IVa e AUNC IVb</u> : $\geq 5\%$ della superficie territoriale	Si prevede l'utilizzo dell'istituto della monetizzazione sostitutiva alla cessione gratuita delle aree a parcheggio.
<b>ALTRI SPAZI PUBBLICI / RELAZIONE CON IL SISTEMA DELLE QUALITÀ</b>	<u>AUNC IVa</u> : Sistemazione di via Lucchese, realizzando un innesto a rotatoria con la viabilità principale interna all'ambito.	Non si prevede l'attuazione della previsione di piano con rafforzamento dell'attraversamento nord-sud attestato sulla rotatoria di via Lucchese, bensì la realizzazione di una nuova rotonda lungo via Lucchese, situata in corrispondenza dell'angolo nord-ovest del sito, ai fini della creazione di un nuovo svincolo a servizio dell'area in esame e dell'area limitrofa attualmente in fase di ri-sviluppo. Tale previsione è stata adeguata all'esigenza espressa dal Comune di Sesto Fiorentino in sede di confronto.
	<u>AUNC IVa</u> : Realizzazione e cessione di un edificio da adibire ad attrezzature di interesse comune per una SUL non inferiore a $1.000 \text{ m}^2$ , comprensivo dei relativi spazi di pertinenza e di sosta.	Complessivo incremento delle superfici destinate alle OO.UU. a fronte della rimozione della previsione di realizzazione e cessione di un edificio da adibire ad attrezzature di interesse comune per una SUL non inferiore a $1.000 \text{ m}^2$ , comprensivo dei relativi spazi di pertinenza e di sosta. Tali OO.UU. potranno comprendere la nuova rotonda posta su via Lucchese per l'accesso al sito e all'area limitrofa in fase di ri-sviluppo.
	<u>AUNC IVa</u> :	Sistemazione a verde della fascia lungo il

PARAMETRI	SCHEDA "IV OSMANNORO SUD" (AUNC IVA E AUNC IVB)	PROPOSTA DI VARIANTE
	<p>Sistemazione a verde di un'ampia fascia lungo il Canale delle Acque Basse, garantendo il mantenimento di un varco ineditato di connessione con l'area degli Stagni di Gaine.</p> <p><u>AUNC IVb:</u> Realizzazione di un'ampia fascia lungo il Canale delle Acque Basse, in prosecuzione di quella prevista nel comparto nord, garantendo il mantenimento di un varco ineditato di connessione con l'area degli Stagni di Gaine.</p>	<p>canale delle acque Basse al fine di preservare un varco ineditato di connessione con l'area degli Stagni di Gaine; mantenimento della fascia lungo il confine est del sito, caratterizzato dalla presenza di un fosso non censito nell'elenco delle acque pubbliche e da relativo habitat del tutto paragonabile alle zone umide boscate della ZSC confinante con il sito.</p>
	<p><u>AUNC IVb:</u> Realizzazione di un'area a verde nella parte a sud del comparto, in contiguità con le aree agricole del Parco della Piana – ambito degli Stagni di Gaine. In tale area possono essere previste attrezzature ricreative, nel rispetto delle pertinenti disposizioni relative alle aree destinate a "parchi pubblici e impianti sportivi", di cui all'art. 42 delle Norme generali.</p>	<p>Realizzazione di un'area a verde nella parte a sud del comparto, in contiguità con le aree agricole del Parco della Piana – ambito degli Stagni di Gaine.</p>
	<p><u>AUNC IVa:</u> Realizzazione di un tratto di viabilità interna avente il tracciato indicato nello schema delle trasformazioni, assicurando la connessione con la viabilità pubblica presente nell'ambito adiacente (Area ex Longinotti), mediante un ponte sul Canale delle Acque Basse.</p>	<p>Si propone la rimozione della previsione di cui al corrispondente punto della scheda del RU, in quanto trattasi di una previsione inattuale, considerando un unico ambito di trasformazione che comprenda l'unificazione dell'area Sud, che si trova attualmente al di fuori del perimetro urbanizzato, come estensione dell'area Nord.</p>
	<p><u>AUNC IVa:</u> Realizzazione di un percorso ciclopedonale e dei relativi attraversamenti protetti lungo la viabilità, tale da consentire la fruizione dell'area degli Stagni di Gaine, in connessione con la rete dei percorsi campestri del Parco della Piana.</p>	<p>Si conferma la previsione di realizzazione di un percorso ciclopedonale e dei relativi attraversamenti protetti lungo la viabilità, tale da consentire la fruizione dell'area degli Stagni di Gaine, in connessione con la rete dei percorsi campestri del Parco della Piana..</p>
	-	Implementazione e sistemazione della rete ciclabile sull'asse di via Lucchese nella

PARAMETRI	SCHEDA “IV OSMANNORO SUD” (AUNC IVA E AUNC IVB)	PROPOSTA DI VARIANTE
		parte di pertinenza di Sesto Fiorentino a fronte dell’eliminazione della previsione di cui al punto 8 (edilizia produttiva con finalità di interesse generale).
	-	Sistemazione dal punto di vista infrastrutturale viario, ambientale e di arredo dell’esistente rotatoria di svincolo fra via Lucchese e la viabilità di collegamento all’area della motorizzazione civile a fronte dell’eliminazione della previsione di cui al punto 8 (edilizia produttiva con finalità di interesse generale).

**Si sottolinea che l’avvio del procedimento di variante è finalizzato alla raccolta di contributi, apporti tecnici e pareri e che pertanto la proposta avanzata dal soggetto privato sarà valutata anche alla luce degli stessi, al fine di giungere alla migliore definizione dell’azione pianificatoria e delle sue modalità attuative**

### **Piano territoriale di coordinamento provinciale**

Il Piano Territoriale di coordinamento PTCP, in particolare alla variante di adeguamento del PTCP approvata con Delib. C.P. del 10/01/2013 (BURT n.11 del 13/03/2013), la variante proposta risulta essere compresa tra le aree sensibili di fondovalle di cui all’art. 3 delle Norme di attuazione del piano (v. Tav. 23 del piano) che consentono solo i servizi e le attrezzature di cui all’art. 24 delle citate norme, se risultano compatibili con le caratteristiche idrauliche delle zone.

Ai sensi del comma 7 dell’art. 25 della l.r. 65/2014, l’approvazione delle previsioni di variante urbanistica potrà eventualmente comportare integrazione dei contenuti del PTCP, ove necessario mediante ratifica, entro trenta giorni, da

La coerenza degli obiettivi della variante viene valutata in base alla Deliberazione del consiglio provinciale n. 1 del 10/01/2013 “Approvazione del Procedimento di revisione del Piano territoriale di coordinamento provinciale”.

I contenuti del PTCP riguardanti il Comune di Sesto Fiorentino sono strutturati in due sezioni:

- la prima avente per oggetto le strategie generali, le direttive e le prescrizioni del PTCP contenute nello Statuto del territorio e strategie di politica territoriale;
- la seconda avente per oggetto i contenuti specifici della Monografia dei Sistemi Territoriali “Aree Fiorentina”.

Rispetto alla Carta dello Statuto del territorio’area di variante ricade in parte (area a Nord) negli ambiti urbanizzati degli insediamenti produttivi (Art. 23 - Criteri per gli insediamenti produttivi) ed in parte (area a Sud) nell’ambito delle Aree sensibili di fondovalle (Art. 3).

Il PTCP prescrive che Gli SU dei Comuni disciplinano gli insediamenti produttivi specificando che *le previsioni che comportano nuove localizzazioni produttive o un'espansione degli insediamenti esistenti caratterizzata da effetti che interessano più Comuni sono ammessi esclusivamente per esigenze di livello sovracomunale non altrimenti soddisfacenti.*

Si ritiene che la dimensione dell'azione prevista dalla variante interessi una parte limitata del territorio che, pur essendo collocata a margine del confine di altri territori comunali (Comune di campi Bisenzio e Firenze); non produca effetti qualitativi e quantitativi tali da richiedere misure specifiche.

Trattandosi di una variante sostanzialmente riconfermativa delle scelte pianificatorie contenute nel Secondo regolamento urbanistico si ritiene che i contenuti statuari di indirizzo e prescrittivi siano già stati verificati in quella sede.

In generale viene confermata la coerenza con i seguenti principali obiettivi del PTCP

1. Protezione idrogeologica;
2. Salvaguardia delle caratteristiche morfologiche e paesistiche del territorio;
3. Salvaguardia del territorio aperto
4. Criteri per la pianificazione urbanistica comunale e territoriale con particolare riferimento agli Insediamenti produttivi
5. Tutela delle aree residue non urbanizzate e i confini fra città e territorio;
6. Riqualificazione delle situazioni di degradate e di "incongruenza" tipologica;
7. Contenimento della risorsa idrica e risparmio energetico e produzione da fonti rinnovabili;

La proposta di variante ha l'obiettivo di riqualificare l'area dal punto di vista della connessione tra le aree verdi di frangia comportando la tutela dei corsi d'acqua e delle fasce circostanti rientrano tra i fini dei programmi di intervento della Provincia per le "aree sensibili" di fondovalle (vedi par. 2.1.7 "Corsi d'acqua, laghi e aree fluviali"), con particolare riguardo alla salvaguardia della funzione di corridoi ecologici esercitata proprio dai corsi d'acqua.

La valutazione del Piano strutturale intercomunale ha confermato la vocazione di zona produttiva in coerenza con il Piano territoriale di coordinamento provinciale e del piano strategico Metropolitano in fase di redazione.

Le criticità legate alla domanda di traffico e al livello di servizio della viabilità di via Lucchese richiederanno una classificazione più attenta della viabilità interna al settore Sud-Ovest dell'Osmannoro, e la necessità di mettere in campo nuove prospettive alternative.

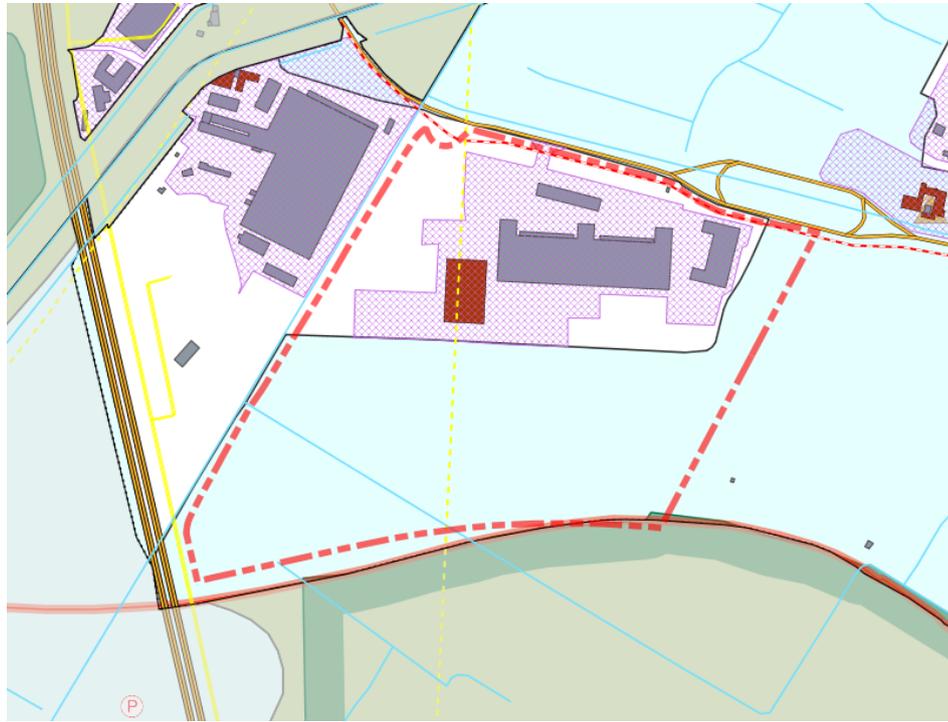
La necessità di sviluppare uno studio generale sulla strategia della mobilità di ambito locale, non può che essere pienamente condiviso anche nell'ottica di promozione e coordinamento di strategie comuni sovra comunali.

---

Nell'area di variante non sono presenti:

- Corridoi di connessione ecologica ed ambientale
  - Aree contigue ad aree protette
  - Aree di protezione storico ambientale
  - Aree biotipi o geotipi
  - Gli Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e ANPIL (art. 10) risultano esterni all'area di variante
-

PTCP 2013



LEGENDA



Limite insediamenti  
(art.22, 22bis)

Tutela del territorio aperto



area contigua  
alle aree protette  
(art.8)



S.I.R.  
(art.15)



\* aree sensibili  
(art.3)

\* invariants strutturali ai sensi dell'art. 4 della LR 1/2005



Aree produttive  
(superficie > 30 Ha)  
(art.23)

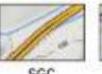


PARCHeggi SCAMBIATORI  
(art.32)

Strade  
(art.30)



Autostada



SGC



SS, SR



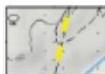
SP

esistente



linee di progetto  
(con i percorsi  
alternativi)

Tramvie  
(art.31)



Linee elettriche  
(art.34)



Area di studio

Estratto aree di studio dal PTCP "Carta dello Statuto dei luoghi"

L'area della variante interessa i seguenti e i seguenti vincoli:  
ambiti:

- Insediamenti produttivi (art. 23)
- Aree sensibili (art. 3)
- Metanodotti art. 34;
- Linee elettriche art. 34;

## **Elementi del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico**

L'art. 12 della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico di cui alla Deliberazione Consiglio regionale 27 marzo 2015, n. 37 stabilisce che: *"Nell'elaborazione e nell'applicazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, nonché dei piani e programmi che producono effetti territoriali la Regione e gli enti territoriali competenti, in coerenza con quanto disposto dalla l.r. 65/2014 e dall'art.149 del Codice, perseguono l'insieme degli obiettivi generali di cui agli articoli 7 , 8, 9, 11 e le disposizioni richiamate all'articolo 10."*

La verifica di coerenza dovrà essere condotta sui seguenti ambiti di valutazione specifici, derivanti dalla documentazione allegata al PIT/PPR.

### **Documenti di riferimento per la valutazione**

- Quadro conoscitivo e la Relazione generale del piano paesaggistico;
- Documento di Piano, la disciplina del piano;
- Allegato 8B - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi dell'art. 134 e 157 del Codice
- Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del Codice;
- Allegato 1a - Norme Comuni Energie Rinnovabili - Impianti di produzione di energia elettrica da biomasse - Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio.
- Allegato 1b - Norme Comuni Energie Rinnovabili - Impianti eolici - Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio.
- Elaborato A2 > shapefile 1:10.000 dei Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. (art.142. c.1, lett. b, Codice);
- Elaborato A3 > shapefile 1:10.000 dei fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art. 142. c. 1, lett. c, Codice);
- Elaborato A7 > shapefile 1:10.000 dei territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c. 1, lett. g, Codice).

Preso specificatamente atto della coerenza già attestata degli obiettivi del Piano strutturale intercomunale con il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano paesaggistico, in questa relazione verrà accertata la valutazione di dettaglio afferente l'area di studio.

Il territorio comunale di sesto fiorentino è compreso nell'Ambito 6 "Firenze – Prato - Pistoia" del Piano Paesaggistico (art.15 comma 2, Capo VI "Disciplina del Piano").

#### **• Beni paesaggistici e area di studio**

L'ambito della proposta di variante è contermini (lato Sud) al tratto autostradale della A1 "Autostrada del Sole" per la quale sussiste il vincolo paesaggistico ex art. 136 del D. Lgs. 42/2004 (istituito con il D.M. 20.05.1967), che insiste su gran parte dell'area e corrispondente ad una fascia continua di 300 metri in proiezione orizzontale da ogni lato dell'autostrada iniziando dall'asse centrale dell'autostrada stessa.

Nello specifico il provvedimento di apposizione del vincolo di tutela è contenuta nel Decreto Ministeriale 23 giugno 1967 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una

fascia di territorio laterale all'Autostrada del Sole sita nel territorio comunale di Calenzano, Barberino di Mugello, Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio, Rignano, Reggello, Incisa Val d'Arno, Bagno a Ripoli, Impruneta, Figline Val d'Arno, Scandicci, Firenze" pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n°182 - anno 108° - Parte Prima del 21 luglio 1967.

**DATI IDENTIFICATIVI RELATIVI AL PROVVEDIMENTO**

Dichiarazione di notevole interesse pubblico	
Codice regionale	9048104
Codice ministeriale	90047
D.M. 23/06/1967	G.U. n. 182 del 21/07/1967
Denominazione	Zona ai lati dell'Autostrada del Sole nei comuni di Barberino di Mugello, Calenzano, Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio, Firenze, Bagno a Ripoli, Scandicci, Rignano sull'Arno, Reggello, Impruneta, Incisa in Val d'Arno, Figline Valdarno
Regione	Toscana
Provincia/e	Firenze
Comune/i (Provincia)	Bagno a Ripoli, Barberino di Mugello, Calenzano, Campi Bisenzio, Figline Valdarno, Impruneta, Incisa in Val d'Arno, Scandicci, Sesto Fiorentino, Firenze, Reggello, Rignano sull'Arno

**Motivazione**

*La zona oggetto di tutela presenta "notevole interesse pubblico" perché, per le più varie formazioni orografiche, agrarie e forestali, unite a ricordi storici, alle espressioni architettoniche dei secoli passati che lasciarono nelle costruzioni, sia modeste che monumentali, documenti insostituibili della nostra vita nazionale, forma una serie di quadri naturali di compiuta bellezza godibili dall'intero percorso dell'Autostrada del Sole che lo attraversa.*



*Elaborazione areali relativi a vincoli ai sensi dell'art. 136 lett. d) del Codice*

Il Piano Paesaggistico, in attuazione dell'art. 143, comma 1, lettera b), comprende la ricognizione degli immobili e delle aree dichiarati di notevole interesse pubblico, la loro

delimitazione e rappresentazione cartografica, nonché la determinazione delle specifiche prescrizioni d'uso, ai termini dell'art. 138, comma 1.

L'elaborazione di cui al comma 1 sono contenute in apposite schede di vincolo suddivise nelle seguenti quattro sezioni:

- Sezione 1 – Identificazione del vincolo
- Sezione 2 – Analitico descrittiva del vincolo
- Sezione 3 – Cartografia identificativa del vincolo scala 1:10.000
- Sezione 4 – Disciplina articolata in Indirizzi, Direttive e Prescrizioni d'uso.

<b>OBIETTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE - DISCIPLINA D'USO (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1)</b>	
<b>Strutture del paesaggio e relative componenti</b>	<b>B - direttive</b>
<p><b>1 – Struttura idrogeomorfologica</b> - Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale</p>	
<p><b>2 - Struttura eco sistemica/ambientale</b> - Componenti Naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti Natura 2000)</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>2.b.1. Riconoscere/individuare e censire:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– gli elementi vegetali relittuali del paesaggio agrario (siepi, filari alberati, alberi camporili, boschetti, boschi ripariali, ecc.) al fine di migliorare i livelli di permeabilità ecologica diffusa del territorio, anche programmando interventi di loro nuova realizzazione;</li> <li>– le aree di territorio agricolo e forestale che contribuiscono ad assicurare le continuità biotiche;</li> <li>– i corridoi ecologici ancora esistenti e gli elementi del paesaggio agrario e forestale in grado di impedire la saldatura dell'urbanizzato (varchi ecologici).</li> </ul> <p>2.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– evitare l'impegno di suolo non edificato al di fuori del territorio urbanizzato, nonché l'impermeabilizzazione e la frammentazione del territorio agricolo;</li> <li>– programmare azioni di mitigazione sull'effetto barriera e sulla frammentazione ecologica realizzata dall'asse stradale;</li> <li>– programmare una gestione selvicolturale di tipo naturalistico finalizzata alla conservazione degli ecosistemi forestali, delle emergenze vegetazionali, nonché alla difesa da incendi e fitopatologie;</li> <li>– garantire una gestione idraulica compatibile con la conservazione delle formazioni ripariali e con la tutela degli ecosistemi torrentizi; incentivare il mantenimento/recupero degli agroecosistemi;</li> <li>– mantenere le aree agricole di pianura, il reticolo idrografico e le piccole aree umide;</li> <li>– regolare le nuove recinzioni, con particolare riferimento al</li> </ul>

OBIETTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE - DISCIPLINA D'USO (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1)	
Strutture del paesaggio e relative componenti	B - direttive
	<p>territorio rurale, garantendo l'intervisibilità e il passaggio della piccola fauna al fine di mantenere l'ecosistema del comparto, evitando altresì l'impiego di fondazioni continue;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- facilitare e promuovere l'eliminazione di specie infestanti aliene quali l'Ailanthus altissima, in accordo con la normativa regionale..</li> </ul>
<p><b>3 - Struttura antropica</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Insediamenti storici</li> <li>- Insediamenti contemporanei</li> <li>- Viabilità storica</li> <li>- Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture</li> <li>- Paesaggio agrario</li> </ul>	<p>3.b.1 Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a riconoscere, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, la struttura consolidata del paesaggio agrario, con particolare riferimento a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e insediamento, sia sul piano morfologico-percettivo che su quello funzionale;</li> <li>- il patrimonio edilizio rurale sparso o aggregato di valore storico, architettonico identitario;</li> <li>- le aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari tradizionali.</li> </ul> <p>3.b.2 Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gestire le trasformazioni edilizie assicurando il mantenimento della relazione spaziale funzionale e percettiva tra il patrimonio rurale sparso e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale, e la conservazione dell'impianto tipologico e architettonico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;</li> <li>- mantenere e/o incentivare, nei contesti storicamente caratterizzati da varietà colturale e dalla presenza di mosaici agricoli, il grado di diversificazione colturale e paesaggistica esistente;</li> <li>- conservare gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale;</li> <li>- incentivare il mantenimento delle colture tradizionali con particolare riferimento alle superfici ad oliveto;</li> <li>- incentivare interventi di recupero degli incolti a fini produttivi agricolo-forestali;</li> <li>- promuovere ed incentivare il recupero e la conservazione dei manufatti di valore storico e testimoniale connessi alle attività agricole tradizionali opifici, lavatoi, etc.;</li> <li>- limitare la realizzazione di manufatti temporanei ad uso agricolo per l'agricoltura amatoriale nelle aree caratterizzate da assetti figurativi propri del paesaggio agrario tradizionale;</li> <li>- escludere le tipologie prefabbricate prive di adeguata qualità architettonica, con specifico riferimento alle tamponature esterne.</li> </ul> <p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di</p>

<b>OBIETTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE - DISCIPLINA D'USO</b> (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1)	
<b>Strutture del paesaggio e relative componenti</b>	<b>B - direttive</b>
	<p>settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.3 Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- i margini degli insediamenti, sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, quali limite percepibile rispetto al territorio contermini;</li><li>- i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines), le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche apprezzabili lungo l'intero percorso dell'Autostrada del Sole;</li><li>- le zone di compromissione relative ad interventi non correttamente inseriti nel contesto ed a eventuali elementi di disturbo delle visuali.</li></ul> <p>3.b.4 Definire strategie, misure e regole / discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- limitare i processi di urbanizzazione al di fuori del territorio urbanizzato, anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;</li><li>- non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali verso la i borghi, i castelli, le case isolate disseminate sulle colline circostanti il tracciato autostradale, le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, assicurando il mantenimento dei varchi visuali inedificati esistenti verso tali emergenze, contrastando interventi che possono ostacolare la fruizione visiva;</li><li>- assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio;</li><li>- incentivare gli interventi indirizzati al miglioramento del risparmio energetico per i fabbricati esistenti, quale misura alternativa e/o complementare all'inserimento delle fonti energetiche rinnovabili;</li><li>- migliorare la transizione tra paesaggio urbano e territorio aperto;</li><li>- tutelare le aree di crinale rispetto a nuovi interventi edificatori ed infrastrutturali;</li><li>- assicurare il corretto uso delle aree pertinenziali, disciplinando la realizzazione di garages, tettoie, recinzioni, schermature, sistemazioni della viabilità di servizio, impianti di vegetazione arborea, garantendo il mantenimento delle relazioni spaziali, funzionali e percettive che caratterizzano i vari contesti paesaggistici;</li><li>- individuare zone di compromissione relative a espansioni non correttamente inserite nel contesto e a elementi di disturbo delle visuali dall'asse autostradale, orientando gli interventi al recupero dell'immagine storica;</li><li>- evitare, nei varchi visuali esistenti, la previsione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante di grande scala e delle strutture commerciali-ristorative di complemento</li></ul>

<b>OBIETTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE - DISCIPLINA D'USO (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1)</b>	
<b>Strutture del paesaggio e relative componenti</b>	<b>B - direttive</b>
	<p>agli impianti;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati.</li> </ul>
<p><b>4 - Elementi della percezione</b> - Visuali panoramiche 'da' e 'verso' (percorsi e punti di vista), percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere - Strade di valore paesaggistico</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>4.b.1. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i tratti di autostrada interessati da visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità), connotati da un elevato valore estetico-percettivo;</li> <li>- i tratti del percorso autostradale caratterizzati dalla presenza di ostacoli visivi che limitano e/o dequalificano e/o impediscono (gallerie, barriere antirumore) la qualità percettiva delle visuali.</li> </ul> <p>4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono lungo la viabilità;</li> <li>- definire la tipologia delle barriere e degli altri sistemi antirumore mantenendo libere le visuali verso i contesti collinari di pregio paesaggistico privilegiando le nuove soluzioni tecnologiche che dovessero rendersi disponibile;</li> <li>- migliorare la qualità percettiva dell'area di vincolo evitando usi impropri che possano indurre effetti di marginalizzazione e degrado e garantendo interventi volti al corretto inserimento dei gard-rail (materiali e tipologia),</li> <li>- assicurare il mantenimento delle relazioni spaziali, figurali e percettive, tra le molteplici componenti insediative dei contesti paesaggistici, in particolare nelle aree collinari;</li> <li>- pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva,...) al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e assicurando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori; anch utilizzando manufatti tecnologici quali antenne, apparati telefonici, ripetitori e supporti vari dal design accurato, favorendo soluzioni innovative;</li> <li>- prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali;</li> <li>- privilegiare la riqualificazione paesaggistica dei depositi a cielo aperto esistenti, anche attraverso interventi di mitigazione visiva e la loro eventuale delocalizzazione se collocati in aree in stretta relazione visiva con i valori riconosciuti dalla scheda di vincolo;</li> </ul>

<b>OBIETTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE - DISCIPLINA D'USO (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1)</b>	
<b>Strutture del paesaggio e relative componenti</b>	<b>B - direttive</b>
	– assicurare il decoro di tutti gli spazi esterni.

Obiettivo della variante sarà quello di non intervenire in alcun modo sui sistemi agrari e boschi tutelando la vegetazione ripariale e l'integrità degli ecosistemi torrentizi eventualmente presenti nell'area.

La verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale della variante contiene uno specifico studio finalizzato alla conservazione dei valori naturalistici ed i caratteri costitutivi del sistema limitrofo di Siti Natura 2000 presenti, anche se non direttamente intersecati.

La proposta di variante, non interessando ambiti agricoli non incide sugli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale.

<b>OBIETTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE - DISCIPLINA D'USO (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1)</b>	
<b>Strutture del paesaggio e relative componenti</b>	<b>C - prescrizioni</b>
<b>1 – Struttura idrogeomorfologica</b> - Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale	
<b>2 - Struttura eco sistemica/ambientale</b> - Componenti Naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti Natura 2000)	<p><b>2.c.1.</b> Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con la specifica normativa in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.</p> <p><b>2.c.2.</b> Eventuali azioni di manutenzione ed ampliamento dell'asse stradale sono vincolati alla realizzazione di opportuni interventi di mitigazione degli effetti negativi sulla continuità ecologica.</p> <p><b>2.c.3.</b> Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).</p> <p><b>2.c.4.</b> Non sono ammessi interventi in contrasto con:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le misure di conservazione riguardo la normativa vigente definite per le ZPS e ZSC;</li> <li>- la disciplina dei Regolamenti delle ANPIL interessate.</li> </ul>
<b>3 - Struttura antropica</b> - Insedimenti storici - Insedimenti contemporanei	<b>3.c.1.</b> Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Viabilità storica</li> <li>- Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture</li> <li>- Paesaggio agrario</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sia tutelata l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari, (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze);</li> <li>- siano evitati i rimodellamenti orografici che possono provocare il danneggiamento delle opere di sistemazione e regimazione dei suoli.</li> </ul> <p><b>3.c.2.</b> Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;</li> <li>- sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee;</li> <li>- nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto.</li> </ul> <p><b>3.c.3.</b> Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.</p> <p><b>3.c.4.</b> Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.</p> <hr/> <p><b>3.c.5.</b> Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);</li> <li>- siano mitigati gli effetti di frattura sul paesaggio indotti dagli interventi infrastrutturali;</li> <li>- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale.</li> </ul> <p><b>3.c.6.</b> Non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.</p>
<p><b>4 - Elementi della percezione</b> - Visuali panoramiche 'da' e</p>	<p><b>4.c.1.</b> Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:</p>

<p>'verso' (percorsi e punti di vista), percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere - Strade di valore paesaggistico</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;</li><li>- recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico;</li><li>- riqualifichino le aree di pertinenza delle strutture commerciali e industriali che fiancheggiano l'infrastruttura autostradale;</li><li>- gli interventi volti a migliorare la fruibilità e la salubrità di locali interrati o seminterrati siano realizzati evitando sbancamenti di terreno tali da alterare la tipologia dell'edificio, la corografia dei luoghi e l'aumento dei piani visibili dell'edificio, pur in assenza di un innalzamento della quota assoluta;</li><li>- i cartelloni, i totem e le altre strutture di varia tipologia a carattere pubblicitario non interferiscano negativamente con le visuali principali e/o panoramiche e non siano collocati in prossimità dei beni architettonici tutelati;</li><li>- la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano compatibili (per dimensione, tipologia e materiali) coi caratteri dei luoghi, garantendo il mantenimento e il miglioramento delle visuali principali e/o panoramiche;</li><li>- i sistemi e i metodi di illuminazione pubblica e privata prospicienti la pubblica via e gli spazi pubblici in generale garantiscano la qualità e la compatibilità con il contesto.</li></ul> <p><b>4.c.2.</b> Gli interventi che prevedono la realizzazione di nuove addizioni edilizie e/o espansione edilizie sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- siano mantenuti e riqualificati i contesti interessati dall'intervento, evitando la modifica dei caratteri connotativi della trama viaria, del patrimonio edilizio, dei manufatti che costituiscono valore storico-culturale;</li><li>- siano caratterizzati da una qualità progettuale adeguata ai valori paesaggistici di riferimento;</li><li>- eventuali impianti fotovoltaici con funzione di frangisole siano parte integrante di progetti architettonici integrati di autosufficienza complessiva del fabbricato, di alta qualità tecnologica, con l'esclusione dei criteri di mera sovrapposizione e/o aggiunta, con preferenza per quelli di tipo orientabile e/o aderenti alle superfici dei fronti.</li></ul> <p><b>4.c.3.</b> Non sono consentiti interventi che:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate;</li><li>- prevedano interventi di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato;</li><li>- prevedano l'inserimento di muri di recinzione o altre barriere visive, tali da ocludere i varchi visuali verso le emergenze valoriali riconosciute dalla scheda di</li></ul>
--	---

	<p>vincolo.</p> <p><b>4.c.4.</b> Non è ammessa la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto, compreso l' ampliamento di quelli esistenti, che interferiscano negativamente con le visuali panoramiche ad eccezione di quelli riconducibili ad attività di cantiere. Sono ammessi in tutti i casi in cui adottino soluzioni atte a minimizzarne l' impatto visivo, al fine di non compromettere gli elementi valoriali identificati nella scheda.</p> <p><b>4.c.5.</b> L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l' integrità percettiva delle visuali panoramiche che si aprono verso le aree a maggiore intervisibilità e le emergenze di valore storico-architettonico.</p> <p><b>4.c.6</b> Le barriere antirumore di nuova previsione devono essere realizzate con soluzioni tecnologiche innovative, che consentano di minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, garantendo altresì l'ottimizzazione delle prestazioni antirumore, con priorità per l'impiego di materiali trasparenti.</p> <p><b>4.c.7</b> I progetti relativi agli interventi infrastrutturali e alle opere connesse devono garantire soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti morfologici dei luoghi e alla trama consolidata della rete viaria esistente, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche attraverso l'utilizzo di soluzioni tecnologiche e di materiali innovativi in grado di favorire la maggiore armonizzazione delle opere con il contesto.</p>
--	--

La proposta di variante dovrà garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità dei quadri naturali eventualmente godibili, in questo tratto dell'Autostrada del Sole ed i valori da essi espressi, assicurando qualità architettonica ed integrazione paesaggistica.

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia oggetto della variante, tenderanno a Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono dell'Autostrada del Sole verso le formazioni orografiche, agrarie e forestali del territorio circostante.

Lo strumento attuativo dovrà prescrivere:

- che gli interventi di sopraelevazione e nuova costruzione non dovranno interferire negativamente con i con i bersagli visivi riconosciuti dall'Autostrada A1, evitando che gli edifici industriali possano costituire un fronte compatto che occlude la visuale dall'Autostrada del Sole in direzione del versante collinare di Monte Morello.
- l'integrazione morfologica e tipologica con un rapporto equilibrato tra gli edifici e gli spazi ineditati, con particolare attenzione alla sussistenza del vincolo paesaggistico ex art. 136 del D. Lgs. 42/2004 (istituito con il D.M. 20.05.1967) per il quale dovranno essere osservate le Direttive e Prescrizioni d'uso contenute nella

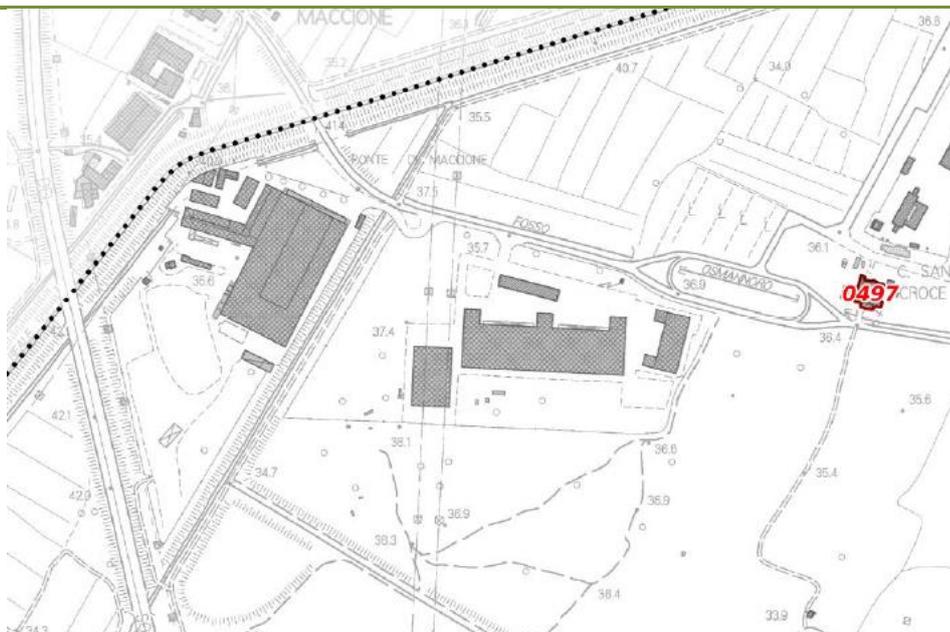
Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico, Beni Paesaggistici Sezione 4 – scheda 182-1967;

L'ambito territoriale della variante non è interessato da:

- "aree tutelate per legge" ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera b) e dell'art. 142, comma 1, del Codice;
- beni paesaggistici oggetto di notifiche eseguite, di elenchi compilati, di provvedimenti ed atti emessi ai sensi della normativa ai sensi dell'art. 157 del Codice



*Elaborazione areali relativi a vincoli ai sensi dell'art. 134 co. 1 lett.b e 142 co. 1 del Codice*



Beni culturali (Fonti: MiBACT – Sistema informativo territoriale e ambientale SITA)

La proposta di variante non interessa direttamente aree di pertinenza di siti appartenenti alla Rete Natura 2000, siti ZSC – ZPS ma nell'ambito territoriale circostante l'area di variante tre zone Speciali di Conservazione degli "Stagni della Piana Fiorentina e Pratese" - Codice Natura 2000 - IT5140011 e della ZPS omonima.

Nell'ambito della verifica di assoggettabilità a Vas della variante andranno comunque valutate eventuali potenziali interferenze ambientali, indotte dalle trasformazioni previste dalla variante in oggetto, che possono avere ricadute sullo status e sugli obiettivi di conservazione della ZSC.

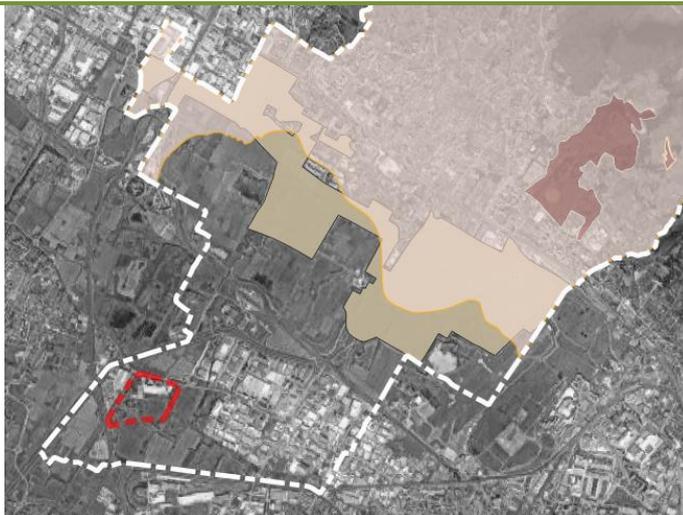


*Elaborazione areale relativo al sito ZSC-ZPS*

Si rileva comunque che l'area interessata dalla variante, già utilizzata a fini produttivi, presenta delle "barriere di separazione naturali" costituite dalla presenza di elementi appartenenti al reticolo idrografico e "barriere di separazione artificiali" costituite dall'Autostrada A1 e da via Lucchese.

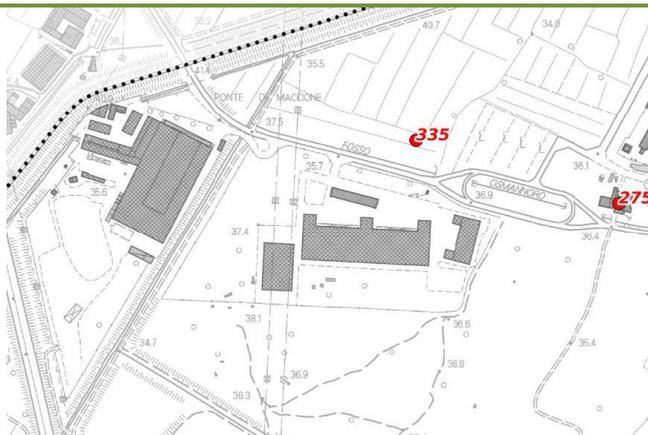
Nel Documento preliminare di verifica di assoggettabilità è contenuto uno specifico studio d'incidenza di valutazione delle potenziali interferenze, finalizzato alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatiche, e la per conservazione degli uccelli selvatici.

L'ambito della proposta di variante non ricadono in area sottoposta a vincolo archeologico di cui alla declaratoria del 27/05/1988 o in area archeologica estesa di potenziale ritrovamento ai sensi dell'art. 37 delle Norme generali del vigente Regolamento urbanistico.



Elaborazione areali relativi al vincolo archeologico

Nell'ambito di variante e nelle sue immediate vicinanze non sono presenti siti di evidenza archeologica catalogati.



N. scheda del Catalogo dei siti

- **Obiettivi generali e disposizioni del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano paesaggistico**

**Il patrimonio territoriale ed invariants strutturali – artt. 3-5 l.r. n. 65/2014**

Il patrimonio territoriale è costituito da:

- la struttura idro-geomorfologica
- la struttura eco sistemica
- la struttura insediativa
- la struttura agro-forestale

Le suddette componenti e le relative risorse non possono essere ridotte in modo irreversibile. Le azioni di trasformazione devono essere considerate in base ad un bilancio complessivo degli effetti su tutte le componenti.

### **Obiettivi generali**

Gli obiettivi generali costituiscono il riferimento generale per il perseguimento delle finalità di tutela e valorizzazione previste per ciascuna invariante strutturale.

Per invarianti strutturali si intendono i caratteri specifici, i principi generativi e le regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie qualificative del patrimonio territoriale.

La disciplina relativa allo Statuto del territorio del PIT è articolata in:

- a) disciplina relativa alle invarianti strutturali;
- b) disciplina dei beni paesaggistici recante gli obiettivi, le direttive e specifiche prescrizioni e prescrizioni d'uso;
- c) disciplina a livello di ambito contenuta nelle "Schede degli ambiti di paesaggio".

Gli abachi delle invarianti costituiscono elaborati del PIT a livello regionale:

- Invariante I: i caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici
- Invariante II: i caratteri ecosistemici dei paesaggi
- Invariante III: il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali
- Invariante IV: i caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali

L'art. 5 comma 3, Capo I "Disciplina del Piano", definisce la funzione e il carattere delle invarianti strutturali. Dette invarianti sono identificate secondo la seguente formulazione sintetica:

- *Invariante I - "I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici", definita dall'insieme dei caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici del territorio;*
- *Invariante II - "I caratteri ecosistemici del paesaggio", definita dall'insieme degli elementi di valore ecologico e naturalistico presenti negli ambiti naturali, seminaturali e antropici;*
- *Invariante III - "Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali", definita dall'insieme delle città ed insediamenti minori, dei sistemi infrastrutturali, produttivi e tecnologici presenti sul territorio.;*
- *Invariante IV - "I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali", definita dall'insieme degli elementi che strutturano i sistemi agroambientali.*

Per quanto attiene all'invariante I, si rinvia agli studi geomorfologici ed idraulici allegati al Piano Strutturale intercomunale dei Comuni di Sesto Fiorentino e di Calenzano (PS-i), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 dell'11.04.2019 che definisce l'insieme dei caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici del territorio e alla "Variante semplificata al secondo Regolamento Urbanistico finalizzata all'aggiornamento delle condizioni idrauliche e alle modifiche puntuali degli ambiti di trasformazione ai sensi degli artt. 30-32 della LR 65/2014", approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 95 del 05/11/2019. **Carta della rete ecologica.**

PIT/PPR Carta dei caratteri del paesaggio



Piano paesaggistico della Toscana - Carta dei caratteri del paesaggio (estratto) (in tratteggio rosso l'ambito di variante)



Piano paesaggistico della Toscana - Carta dei caratteri morfogenetici (estratto) (in tratteggio rosso l'ambito di variante)

Nella Carta della rete ecologica sono evidenziati, oltre la rete degli ecosistemi forestali, agropastorali e fluviali, gli elementi funzionali della rete ecologica.

Carta della rete ecologica



SINTESI DELLE  
'CRITICITA'

La principale criticità è costituita dal consumo di suolo agricolo per i processi di artificializzazione e dalla presenza di barriere e frammentazione territoriale ed ecologica.

Piano paesaggistico della Toscana - Carta della rete ecologica (estratto con evidenziata l'area di studio tratteggiata rossa)

**Invariante II - Caratteri ecosistemici del paesaggio - Rete ecologica (art. 8 Disciplina del Piano)**

L'area oggetto di variante ricade nella carta della Rete ecologica nella Matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata priva di connotazioni agricole.

Al di fuori dell'ambito di variante, oltre il confine con il Comune di Campi Bisenzio si riconosce la presenza di una direttrice di connettività da ricostituire.

Il Collettore delle Acque Basse (Colatore Sinistro in fregio al margine Ovest) sarà preservato e valorizzato grazie anche alla riapertura di un tratto ad oggi tombato.

**Invariante II**

**I caratteri ecosistemici del paesaggio – art. 8**

obiettivo generale	da perseguire mediante:
L'elevamento della qualità ecosistemica del territorio regionale, ossia l'efficienza della rete ecologica, un'alta permeabilità ecologica del territorio nelle sue diverse articolazioni, l'equilibrio delle relazioni fra componenti naturali, seminaturali e antropiche dell'ecosistema	Il miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica delle pianure alluvionali interne e dei territori costieri.
	Il miglioramento della qualità ecosistemica complessiva delle matrici degli ecosistemi forestali e degli ambienti fluviali
	Il mantenimento e lo sviluppo delle funzioni ecosistemiche dei paesaggi rurali.
	La tutela degli ecosistemi naturali e degli habitat di interesse regionale e/o comunitario.
	La strutturazione delle reti ecologiche alla scala locale.

**Invariante II**

**Indicazioni per le azioni**

Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato residenziale e industriale/commerciale, e delle infrastrutture lineari (strade, saldatura delle aree urbanizzate, conservando i varchi ineditati, e mantenendo la superficie delle aree agri-cole e la loro

### Invariante II

continuità.

Mantenimento degli elementi di connessione tra le aree agricole di pianura e tra queste e il paesaggio collinare circostante, con particolare riferimento alle Diretrici di connettività da riqualificare/ricostituire

Mantenimento delle attività agricole e pascolive relittuali, favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.

Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili), la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi e il mantenimento dei residui elementi naturali (ad es. boschetti planiziali) e semi-naturali.

Mitigazione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari (con particolare riferimento alle aree critiche per la funzionalità della rete eco-logica e comunque in prossimità di ecosistemi fluviali e aree umide di interesse conservazionistico).

Forti limitazioni alle trasformazioni di aree agricole in vivai o arboricoltura intensiva. Sono da evitare i pro-cessi di intensificazione delle attività agricole, di eliminazione degli elementi vegetali lineari del paesaggio agricolo o di urbanizzazione nelle aree interessate da Diretrici di connettività da ricostituire/riqualificare.

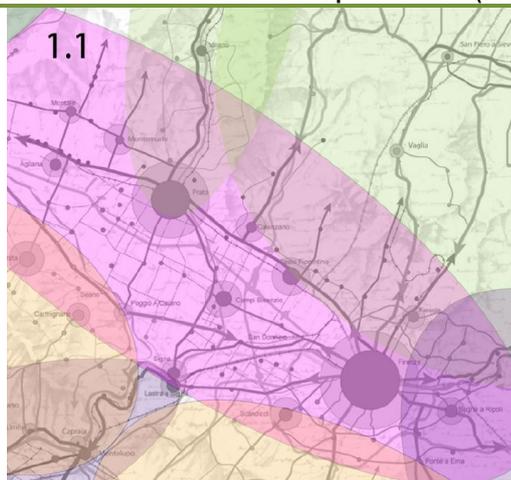
Mantenimento del caratteristico reticolo idrografico minore e di bonifica delle pianure agricole alluvionali.

Mantenimento delle relittuali zone umide interne alla matrice agricola urbanizzata e miglioramento dei loro livelli di qualità ecosistemica e di connessione ecologica.

### Invariante III - "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali"

**Carta dei morfotipi insediativi**, le aree interessate dalla variante rientrano prevalentemente nel morfotipo insediativo urbano delle grandi piane alluvionali.

#### Piano paesaggistico della Toscana - Carta dei morfotipi insediativi (estratto)



1

**1. MORFOTIPO INSEDIATIVO URBANO POLICENTRICO DELLE GRANDI PIANE ALLUVIONALI**  
*Articolazioni territoriali del morfotipo:*  
1.1 Piana Firenze-Prato-Pistoia

*Sistema di centri urbani che si snodano, in posizione sopraelevata, a dominio delle grandi piane alluvionali e fluviali, lungo la viabilità storica pedecollinare, alla confluenza delle valli secondarie.*

*Si tratta il più delle volte di centri doppi costituiti dal castello, che si sviluppa su un poggio a dominio della piana o della valle, e dal centro ottocentesco più recente che si è sviluppato lungo la viabilità storica sottostante.*

**Invariante III**

**Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali – art. 9**

<b>obiettivo generale</b>	<b>da perseguire mediante:</b>
<b>La salvaguardia e valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo che vi concorre</b>	La valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale, nonché delle reti (materiali e immateriali), il recupero della centralità delle loro morfologie mantenendo e sviluppando una complessità di funzioni urbane di rango elevato.
	La riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità.
	La riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato, e la promozione dell'agricoltura periurbana multifunzionale come strumento per migliorare gli standard urbani.
	Il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali.
	Il riequilibrio e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura, collina e montagna che caratterizzano ciascun morfotipo insediativo.
	Il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici.
	Lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi.
L'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi rurali.	

**Invariante III**

**Indicazioni per le azioni**

Riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana tutelando e ricostituendo, ove compromessa, la riconoscibilità delle relazioni territoriali tra i centri urbani e i sistemi agro-ambientali residuali, nonché quelle con i sistemi vallivi e collinari di riferimento, che caratterizzano questo specifico morfotipo;
Evitare ulteriori processi di dispersione insediativa nel territorio rurale, anche attraverso la definizione di margini urbani;
Riqualificare i margini urbani, con riferimento alla qualità sia dei fronti costruiti che delle aree agricole periurbane), e le connessioni visuali e fruibili tra insediamenti e territorio rurale
Evitare gli ulteriori processi di saldatura nelle conurbazioni lineari attraverso la salvaguardia e/o riqualificazione dei varchi ineditati;
Riqualificare le grandi conurbazioni lineari, caratterizzate da scarsi livelli di porosità, scarsa qualità urbanistica, e compromissione e/o perdita della percezione dei valori paesaggistici (compromissione o perdita della riconoscibilità degli ingressi urbani, delle visuali e delle relazioni con il patrimonio storico...), anche favorendo progetti di ricostituzione dei varchi e di ripristino delle relazioni visuali e territoriali compromesse.
Salvaguardare e valorizzare l'identità paesaggistica dei contesti collinari e dei relativi sistemi insediativi di medio versante che costituiscono con le città della piana un'unità morfologico-percettiva e funzionale storicamente ben caratterizzata e riconoscibile nelle sue diverse componenti (città di pianura e sistemi agro-ambientali di pianura, insediamenti e sistemazioni agrarie collinari).
Evitare le ulteriori frammentazioni e inserimenti di volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo;
Promuovere il riuso e la riorganizzazione delle aree dismesse sia come occasione per la riqualificazione dei tessuti urbani della città contemporanea sia come riqualificazione dei

### Invariante III

marginari urbani;

Salvaguardare e valorizzare il sistema delle ville pedecollinari e le relazioni fra queste e il territorio rurale di contesto, i borghi e i centri storici, la viabilità e gli altri elementi testimoniali di antica formazione; orientando a tal fine anche le trasformazioni dei tessuti urbani recenti circostanti

Salvaguardare gli elementi e le relazioni ancora riconoscibili del sistema insediativo rurale storico sviluppatosi sulla maglia delle centuriazioni (strade poderali, gore e canali, borghi, ville e poderi, manufatti religiosi)

Conferire nuova centralità ai nodi insediativi storici della centuriazione; mantenendo o ricollocando all'interno dei nodi le funzioni di interesse collettivo; ed evitando l'erosione incrementale dell'impianto della centuriazione ad opera di nuove urbanizzazioni

Ai sensi dell'art. 9 comma 3 della Disciplina di Piano, l'abaco dell'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani ed infrastrutturali" contiene obiettivi specifici relativi ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee che, ai sensi del comma 2, lett. b, dell'art. 4, integrano gli obiettivi di qualità di cui alla disciplina d'ambito al fine di garantire la qualità paesaggistica delle trasformazioni.

Per quanto attiene al Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee, per l'area di studio, il Piano strutturale intercomunale identifica il seguente tessuto urbano:

#### TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA

- T.P.S.2/b. Tessuto a piattaforme produttive non consolidate

Sottotipo del tessuto T.P.S.2, individuato dal PSI. Non presente nell'abaco regionale del PIT/PPR. Vi rientrano le "Aree produttive" non consolidate individuate dai rispettivi RU comunali.

### Piano Strutturale intercomunale (Psi)



*Estratto carta dei morfotipi*

### Obiettivi specifici

Gli obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee rappresentano lo strumento conoscitivo ed il riferimento tecnico operativo per l'elaborazione degli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica ai fini della loro formazione, con riferimento alla qualificazione dei tessuti urbani ed al disegno dei loro margini.

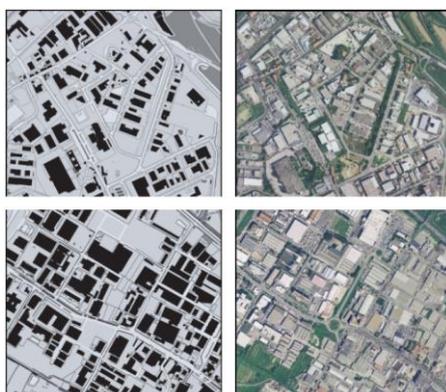
#### Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee:

#### TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA

#### T.P.S. 2. Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali

obiettivi specifici (PIT/PPR)	da perseguire mediante:
Riqualificare le piattaforme produttive ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo, il territorio aperto e la città	Prevedere piani e interventi di inserimento paesaggistico (ridisegno dei margini, schermature, barriere antirumore, ecc) e progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di mitigazione paesistica
	Attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali (APEA) e riqualificare lo spazio aperto interno al tessuto produttivo
	Rilocalizzare nelle APEA i capannoni sparsi nel tessuto rurale (TR11) e configgenti con i parchi agricoli e fluviali Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc)

#### Estratto Abaco invarianti PSi



T.P.S. 2 PIT/PPR

#### Descrizione e criteri di individuazione:

piattaforme di grandi dimensioni formate da tessuto produttivo, commerciale e direzionale discontinuo ad alta densità, con maglia strutturata secondo un reticolo geometrico di strade di accesso ai singoli lotti. In prevalenza interventi prevalentemente pianificati e giustapposti al contesto territoriale di riferimento.

Talvolta si verifica la presenza di lotti residenziali isolati inglobati. Tessuti in netta discontinuità con il tessuto urbano e/o aperto circostante.

#### Rapporto con la strada e grado di

**complessità funzionale:** rapporto con la strada mediato dagli spazi di pertinenza recintati e prevalentemente pavimentati adibiti a funzioni complementari alla produzione. Destinazione produttiva, commerciale e per servizi. Carezza/assenza di spazi pubblici, fatto salvo i piazzali adibiti a parcheggio. Presenza di servizi legati ai lavoratori che gravitano nell'area e talvolta attività legate al tempo libero.

**Tipo edilizio prevalente:** tipo edilizio prevalente del grande capannone prefabbricato, isolato su lotto e arretrato rispetto al fronte stradale.

**Collocazione e margini:** tessuto localizzato generalmente all'esterno dei nuclei abitati, in località strategiche della rete infrastrutturale (in prossimità di svincoli, raccordi, nodi di scambio intermodale, ecc), prevalentemente in zone di pianura, fluviali o costiere (prevalentemente per i settori siderurgico e chimico). Talvolta al margine di centri abitati. Il margine è netto, non esistono relazioni di alcun tipo né con la città né il territorio aperto.

**Note specifiche:** sottotipo del tessuto T.P.S.2, individuato dal PSI. Non presente nell'abaco regionale del PIT/PPR. Vi rientrano le "Aree produttive" non consolidate individuate dai rispettivi RU comunali.

**Estratto Abaco invarianti PSi**

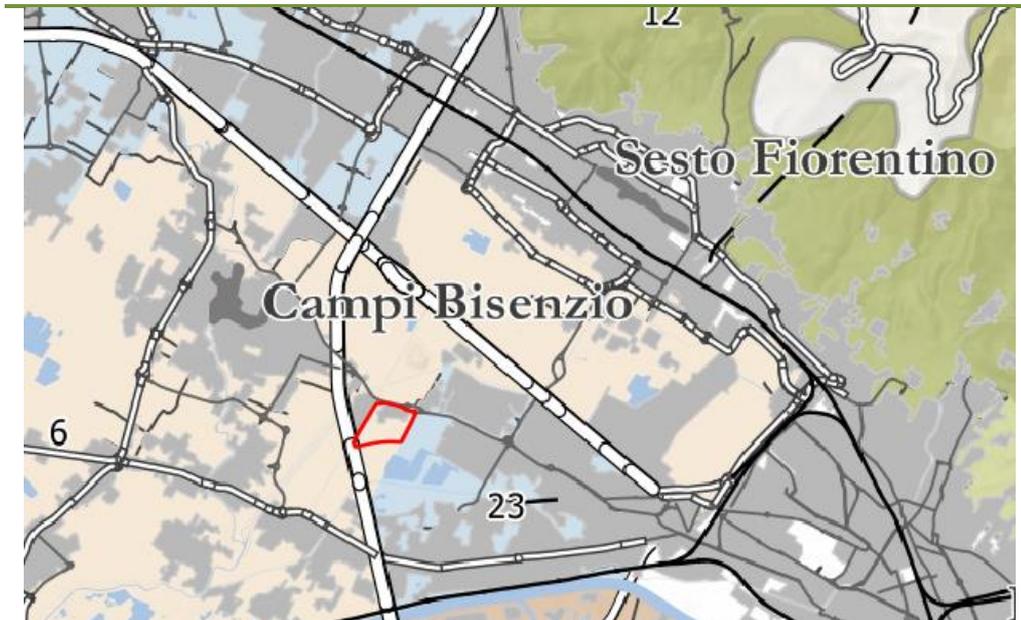
<b>Valori / Opportunità</b>	<b>Criticità</b>	<b>Obiettivi specifici</b>
<p>Affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- possibilità di progettare paesaggisticamente il margine per mitigare il rapporto visivo e funzionale con il contesto, in particolare nei casi di contiguità con il centro storico e con il territorio rurale (Cementificio di Calenzano).</li> </ul> <p>Spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- presenza di spazi aperti interclusi o aree dismesse, anche se nella maggior parte degradati, utile occasione per interventi di rigenerazione urbana..</li> </ul> <p>Spazio pubblico e servizi</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- presenza di ampie superfici adibite a parcheggio.</li> </ul> <p>Qualità urbana e dell'architettura</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- potenzialità energetiche delle coperture e degli spazi di servizio; valenza architettonica e storica di alcuni edifici e manufatti.</li> </ul>	<p>Affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- alto impatto paesistico e visivo sull'intorno urbano e rurale-naturale dato dalle dimensioni dell'insediamento (Cementificio di Calenzano);</li> <li>- depauperamento delle risorse ambientali e del paesaggio, in particolare lungo tratti dei corridoi ecologici nel territorio urbano (Sesto - località. Zambra /Calenzano – area ex Eni);</li> <li>- presenza diffusa di degrado e inquinamento ambientale;</li> <li>- margini degradati costituiti prevalentemente da assi stradali.</li> </ul> <p>Spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- alto consumo di suolo dovuto a lotti recintati di grandi dimensioni, con spazi di servizio all'attività prevalentemente impermeabilizzati, spesso intervallati da residue aree agricole.</li> </ul> <p>Spazio pubblico e servizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- carenza e scarsa qualità degli spazi aperti pubblici.</li> </ul> <p>Qualità urbana e dell'architettura:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tipologie edilizie con strutture seriali prefabbricate prive di relazioni con il contesto e di qualità architettonica.</li> </ul>	<p><b>Riqualificare le piattaforme produttive ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo, il territorio aperto e la città</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prevedere piani e interventi di inserimento paesaggistico (ridisegno dei margini, schermature, barriere antirumore, ecc.) e progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di mitigazione paesistica.</li> <li>- Attrezzare ecologicamente le aree produttivo commerciali-direzionali e riqualificare lo spazio aperto interno al tessuto produttivo.</li> <li>- Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc).</li> </ul>

**Invariante IV l'insieme degli elementi che strutturano i sistemi agro ambientali**

L'area della proposta di variante ricade in parte nel Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle.

Tra le criticità troviamo il basso livello di infrastrutturazione ecologica e la tendenza all'erosione dello spazio agricolo per processi di urbanizzazione

Il morfotipo è caratterizzato da una maglia agraria di dimensione medio-ampia o ampia esito di operazioni di ristrutturazione agricola. Rispetto alla maglia tradizionale, presenta caratteri di semplificazione sia ecologica che paesaggistica. Il livello di infrastrutturazione ecologica è generalmente basso. È spesso associato a insediamenti di recente realizzazione, localizzati in maniera incongrua rispetto alle regole storiche del paesaggio.



Piano paesaggistico della Toscana – Morfotipi rurali (estratto)

06. morfotipo dei  
seminativi semplificati di  
pianura o fondovalle



L'area della proposta di variante ricade in parte nel Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle.

Tra le criticità troviamo il basso livello di infrastrutturazione ecologica e la tendenza all'erosione dello spazio agricolo per processi di urbanizzazione

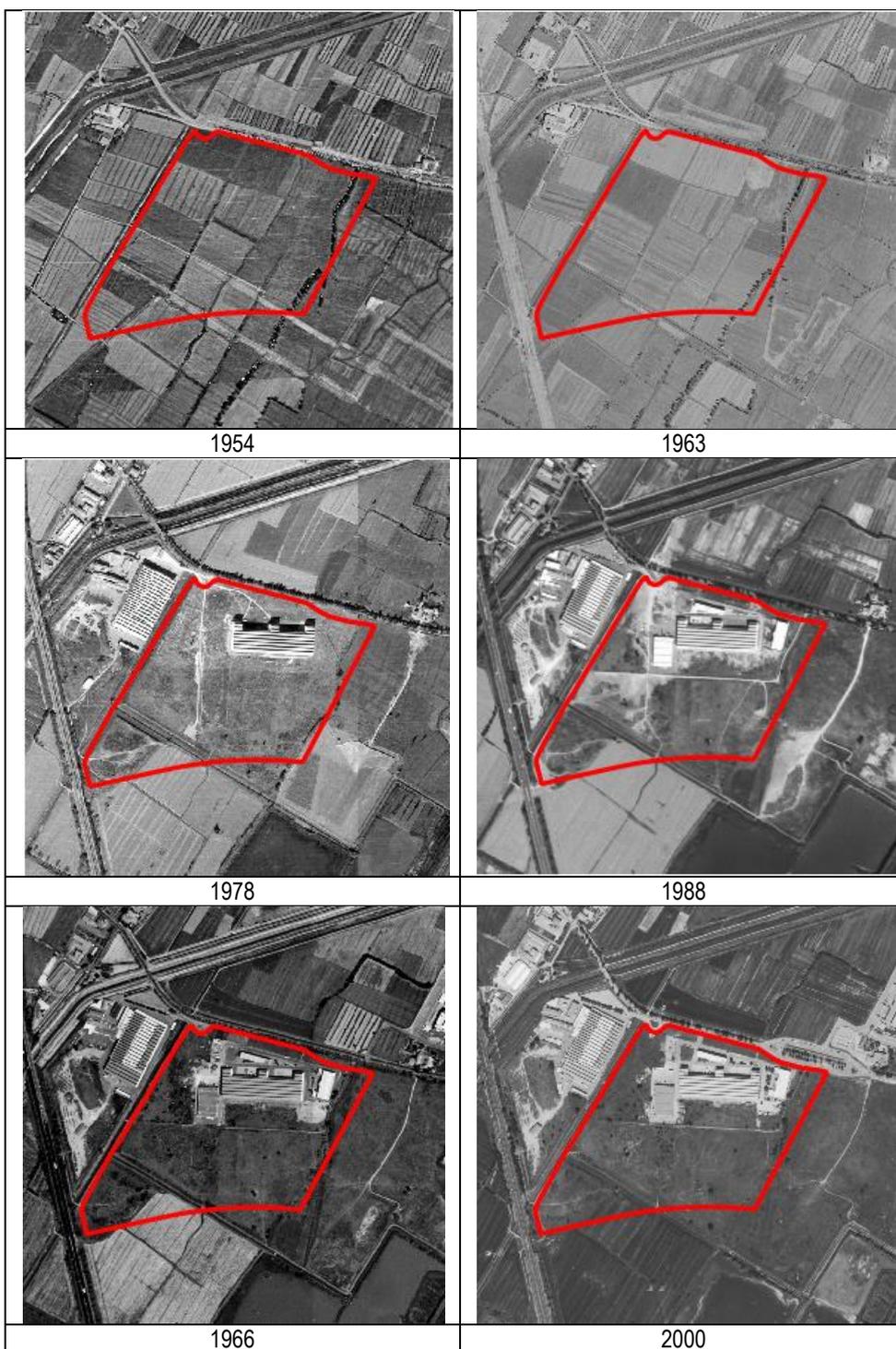
Il morfotipo è caratterizzato da una maglia agraria di dimensione medio-ampia o ampia esito di operazioni di ristrutturazione agricola. Rispetto alla maglia tradizionale, presenta caratteri di semplificazione sia ecologica che paesaggistica. Il livello di infrastrutturazione ecologica è generalmente basso. È spesso associato a insediamenti di recente realizzazione, localizzati in maniera incongrua rispetto alle regole storiche del paesaggio.

Per questo aspetto viene proposta un'analisi inerente all'uso del suolo ineditato per scansioni temporali dal 1954 ad oggi.

Si può notare che dal momento in cui viene realizzato il primo edificio produttivo (anni '70-'80), i terreni limitrofi fino al fosso campestre di bonifica a Sud non vengono più utilizzati a scopo agricolo.

Dopo un loro utilizzo a servizio dell'attività produttiva negli anni ottanta, vengono progressivamente abbandonati a favore della vegetazione spontanea.

L'analisi condotta sull'uso del suolo dei terreni interessati dalla variante permette di sostenere che variante proposta non prevede, in generale, la costruzione di nuovi edifici su aree attualmente utilizzate come suolo agricolo, così come non saranno oggetto di trasformazione le aree utilizzate per attività agropastorali.





Il Piano Strutturale intercomunale inserisce l'area ineditata (Sud) nell'Invariante del paesaggio agrario "I caratteri morfotopologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali", con il morfotipo rurale numero R23 "Morfotipo delle aree agricole intercluse", caratterizzato da una maglia agraria frammentata a causa della progressiva espansione disordinata e dispersa degli agglomerati urbani.

*Obiettivo prioritario per questo morfotipo è la tutela degli spazi aperti sia agricoli che naturali per la loro multifunzionalità all'interno di contesti densamente urbanizzati.*

*Obiettivi specifici sono:*

- *la limitazione e il contrasto di fenomeni di dispersione insediativa, saldatura lineare dei centri abitati ed erosione del territorio aperto da parte dell'urbanizzazione;*
- *la promozione e la valorizzazione dell'uso agricolo degli spazi aperti;*
- *la messa a sistema degli spazi aperti attraverso la predisposizione di elementi naturali finalizzati alla ricostituzione e al rafforzamento delle reti ecologiche e mediante la realizzazione di reti di mobilità dolce che li rendano fruibili come nuova forma di spazio pubblico;*
- *una corretta gestione degli spazi caratterizzati da una scarsa vocazione agricola per difficoltà di gestione o accessibilità, orientata anche verso forme di rinaturalizzazione.*

*Per i tessuti agricoli a maglia semplificata compresi nelle aree agricole intercluse valgono le indicazioni espresse per il morfotipo 6.*

La variante dovrà pertanto valutare che il "consumo di suolo" previsto non pregiudichi la continuità ecologica negli ambiti territoriali interessati ed il carattere di reversibilità dell'utilizzo della risorsa; inoltre che non comporti l'ulteriore frammentazione delle superfici agricole tale da indurre effetti di marginalizzazione e abbandono colturale.

L'ambito oggetto della proposta di variante dovrà contribuire al mantenimento e/o alla ricostruzione di livelli minimi di permeabilità e connessione ecologica prevedendo un varco inedito a verde lungo la fascia del Canale delle Acque Basse e uno lungo il confine est del sito, in cui scorre un fosso non censito nell'elenco delle acque pubbliche.

Tali zone si pongono a presidio del paesaggio rurale e garantiscono la permanenza dei corridoi ecologici in corrispondenza dei fossi presenti nel sito; hanno anche una valenza di mitigazione, ponendosi quali elementi di transizione tra costruito e campagna.

La proposta di rimodulazione degli spazi pubblici della variante dovrà garantire l'accessibilità delle aree coltivabili intercluse; in questa ottica, la realizzazione di una pista ciclabile che colleghi via Lucchese e all'interno delle aree verdi pubbliche interne all'ambito che possa garantire la fruibilità degli Stagni di Gaine.

#### **Invariante IV**

#### **I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali- art. 11**

<b>obiettivo generale</b>	<b>da perseguire mediante:</b>
	il mantenimento della relazione che lega paesaggio agrario e sistema insediativo (leggibile alla scala urbana, a quella dell'insediamento accentrato di origine rurale, delle ville-fattoria, dell'edilizia specialistica storica, dell'edilizia rurale sparsa) attraverso la preservazione dell'integrità morfologica dei suoi elementi costitutivi, il mantenimento dell'intorno coltivato, e il contenimento di ulteriori consumi di suolo rurale;
La salvaguardia e valorizzazione del carattere multifunzionale dei paesaggi rurali regionali, che comprendono elevate valenze estetico-percettive, rappresentano importanti testimonianze storico-culturali, svolgono insostituibili funzioni di connettività ecologica e di presidio dei suoli agroforestali, sono luogo di produzioni agro-alimentari di qualità e di eccellenza, costituiscono una rete di spazi aperti potenzialmente fruibile dalla collettività, oltre a rappresentare per il futuro una forte potenzialità di sviluppo economico.	il mantenimento della continuità della rete di infrastrutturazione rurale (data dal sistema della viabilità minore, della vegetazione di corredo e delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante e di piano) per le funzioni di organizzazione paesistica e morfologica, di connettività antropica ed ecologica, e di presidio idrogeologico che essa svolge anche nel garantire i necessari ammodernamenti funzionali allo sviluppo agricolo
	prevedendo, per le colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria, una rete di infrastrutturazione rurale articolata, valutando, ove possibile, modalità d'impianto che assecondino la morfologia del suolo e l'interruzione delle pendenze più lunghe anche al fine di contenere i fenomeni erosivi
	la preservazione nelle trasformazioni dei caratteri strutturanti i paesaggi rurali storici regionali, attraverso: la tutela della scansione del sistema insediativo propria di ogni contesto (discendente da modalità di antropizzazione storicamente differenziate); la salvaguardia delle sue eccellenze storico-architettoniche e dei loro intorni paesistici; l'incentivo alla conservazione delle colture d'impronta tradizionale in particolare ove esse costituiscono anche nodi degli agro-ecosistemi e svolgono insostituibili funzioni di contenimento

dei versanti; il mantenimento in efficienza dei sistemi di regimazione e scolo delle acque di piano e di colle

la tutela dei valori estetico-percettivi e storico-testimoniali del paesaggio agrario pianificando e razionalizzando le infrastrutture tecnologiche, al fine di minimizzare l'impatto visivo delle reti aeree e dei sostegni a terra e contenere l'illuminazione nelle aree extraurbane per non compromettere la naturale percezione del paesaggio notturno

la tutela degli spazi aperti agricoli e naturali con particolare attenzione ai territori periurbani; la creazione e il rafforzamento di relazioni di scambio e reciprocità tra ambiente urbano e rurale con particolare riferimento al rapporto tra produzione agricola della cintura periurbana e mercato urbano; la messa a sistema degli spazi aperti attraverso la ricostituzione della continuità della rete ecologica e la realizzazione di reti di mobilità dolce che li rendano fruibili come nuova forma di spazio pubblico

#### **Invariante IV**

##### **Indicazioni per le azioni**

Principale indicazione per questo morfotipo è conciliare il mantenimento o la ricostituzione di tessuti colturali, strutturati sul piano morfologico e percettivo e ben equipaggiati dal punto di vista ecologico con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio. Tale obiettivo può essere conseguito mediante:

- la conservazione degli elementi e delle parti dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti (siepi, filari arborei e arbustivi, alberi isolati e altri elementi di corredo della maglia agraria; viabilità podereale e interpodereale; sistemazioni idraulico-agrarie di piano)
- la realizzazione di appezzamenti morfologicamente coerenti con il contesto paesaggistico (in termini di forma, dimensione, orientamento) ed efficienti sul piano della funzionalità idraulica dei coltivi e della rete scolante
- il miglioramento del livello di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica della maglia dei coltivi attraverso l'introduzione di siepi, filari di alberi, a corredo dei confini dei campi, della viabilità podereale, delle sistemazioni idraulico-agrarie di piano
- la ricostituzione di fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua (per es. di vegetazione riparia) con funzioni di strutturazione morfologico-percettiva del paesaggio agrario e di miglioramento del livello di connettività ecologica

In ambito periurbano e, in generale, nei contesti dove sono più accentuati i processi di consumo di suolo agricolo si raccomanda di:

- contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, urbanizzazione a macchia d'olio e nastriformi, la tendenza alla saldatura lineare dei centri abitati e all'erosione del territorio rurale avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;
- preservare gli spazi agricoli residui presenti come varchi inedificati nelle parti di territorio a maggiore pressione insediativa valorizzandone e potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;
- evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione (grandi insediamenti a carattere produttivo-artigianale e commerciale) che ne possono compromettere la funzionalità e indurre effetti di marginalizzazione e abbandono culturale;
- rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come servizio/funzione fondamentale per la città e potenziando il legame

#### **Invariante IV**

tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana;

- operare per la limitazione o il rallentamento dei fenomeni di destrutturazione aziendale, incentivando la riorganizzazione delle imprese verso produzioni ad alto valore aggiunto e/o produzioni legate a specifiche caratteristiche o domande del territorio favorendo circuiti commerciali brevi.

#### **• Disciplina di Piano - Articolo 28 - La presenza industriale in Toscana**

La disciplina di Piano definisce strategie e regole per gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica volte alla riorganizzazione localizzativa e funzionale degli insediamenti produttivi diffusi nel territorio e alla riqualificazione ambientale e urbanistica delle piattaforme produttive e degli impianti collocati in aree paesaggisticamente sensibili. Ove possibile raccomanda l'istituzione di "aree produttive paesaggisticamente ed ecologicamente attrezzate".

*(Comma 3) Gli interventi di trasformazione e ridestinazione funzionale di immobili utilizzati per attività produttive di tipo manifatturiero privilegiano funzioni idonee ad assicurare la durevole permanenza territoriale di tali attività produttive ovvero, in alternativa, di attività attinenti alla ricerca, alla formazione e alla innovazione tecnologica e imprenditoriale.*

Nella formulazione degli strumenti di pianificazione territoriale devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

- a) *la realizzazione degli insediamenti di attività produttive manifatturiere e di attività ad esse correlate deve consentire la piena riutilizzabilità delle aree e la riconversione industriale, perseguire il risparmio delle risorse idriche ed energetiche, l'utilizzazione di energie rinnovabili, con particolare riferimento a quelle originate localmente, la riduzione della produzione di rifiuti e la riutilizzazione ed il riciclaggio dei materiali;*
- b) *sono privilegiate le localizzazioni di nuove unità insediative per attività produttive collegate funzionalmente alla ricerca ed all'innovazione tecnologica dei processi produttivi;*
- c) *sono favorite le localizzazioni che presentino un agevole collegamento con centri di ricerca per lo sviluppo e l'innovazione tecnologica e la possibilità di scambio di conoscenze e tecnologie fra le aziende;*
- d) *in relazione agli insediamenti produttivi è previsto il riordino della viabilità e della sosta con l'inserimento di infrastrutture adeguate alla movimentazione del trasporto merci, la razionalizzazione degli accessi alle singole aree e ad ai comparti nel loro insieme, allo scopo di fluidificare la maglia viaria principale di servizio agli insediamenti stessi;*
- e) *devono essere adottate soluzioni progettuali di qualità funzionale, estetica e paesaggistica in grado di assicurare il più congruo inserimento di insediamenti relativi ad attività produttive e ad attività correlate nei contesti paesaggistici circostanti con specifica attenzione alla qualità architettonica e tipologica, agli arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati e alla riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, all'incremento dell'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, alla più efficace e sostenibile gestione dei rifiuti inclusi la riduzione dei medesimi, il recupero e il riciclaggio interno dei materiali*

e degli imballaggi e la previsione di strutture per un'efficiente raccolta differenziata.

(Comma 9) I programmi ed i piani di settore regionali destinano le risorse finanziarie eventualmente correlate alle attività di cui al presente articolo secondo un ordine di priorità che privilegia il recupero delle aree dismesse, il completamento di quelle esistenti rispetto a nuove previsioni e in ogni caso il coordinamento degli strumenti della pianificazione territoriale degli enti interessati. A tale scopo, detto ordine di priorità privilegia altresì le modalità sovracomunali di pianificazione territoriale rispetto a quelle di scala soltanto comunale. E' altresì privilegiata la progettazione di aree industriali ecologicamente attrezzate e coerentemente inserite nei rispettivi contesti paesaggistici.

• **Ambito 6: Firenze – Prato - Pistoia**

**Obiettivi di qualità**

Gli obiettivi di qualità di cui alla Disciplina d'Ambito, costituiscono, riferimento per l'applicazione delle norme a livello d'ambito al fine di garantire la qualità paesaggistica delle trasformazioni.

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a verificare la congruenza con gli obiettivi di qualità.

**Obiettivo 1**

**Tutelare e riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana Firenze-Prato-Pistoia, preservandone gli spazi agricoli e recuperando la riconoscibilità delle relazioni territoriali tra la città di Firenze, i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali residui, nonché con i sistemi vallivi e i rilievi montani-collinari**

**direttive correlate**

**1.1 - salvaguardare la continuità delle relazioni territoriali tra pianura e sistemi collinari circostanti al fine di garantire il miglioramento dei residui livelli di permeabilità ecologica della piana, impedendo la saldatura delle aree urbanizzate**

Orientamenti:

- mantenere e riqualificare i varchi esistenti, con particolare attenzione a quelli lungo la via Sestese-Pratese-Montalese, lungo la via Pistoiese, lungo la via Pisana e nella media Valle del Fiume Bisenzio tra Prato e Vernio (individuata come area critica per la funzionalità della rete ecologica)
- promuovere progetti di ricostituzione dei varchi e delle relazioni visuali e territoriali con i contesti contermini, laddove assenti o compromesse
- evitare ulteriori frammentazioni a opera di infrastrutture anche per gli effetti di marginalizzazione che possono indurre sulle superfici agricole
- evitare volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al tessuto insediativo consolidato
- ricostituire una rete polifunzionale integrata fondata sul reticolo idrografico, sui nodi del sistema insediativo di valore storico-identitario e sulla viabilità minore, e mantenendo i residui elementi di continuità tra gli spazi agricoli frammentati, le aree umide nel contesto del Parco della Piana, anche attraverso la sua valorizzazione con la creazione di percorsi di mobilità dolce

1.2 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva

### Obiettivo 1

**Tutelare e riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana Firenze-Prato-Pistoia, preservandone gli spazi agricoli e recuperando la riconoscibilità delle relazioni territoriali tra la città di Firenze, i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali residui, nonché con i sistemi vallivi e i rilievi montani-collinari**

1.3 - specificare alla scala comunale di pianificazione, le direttrici di connettività ecologica da mantenere o ricostituire;

1.4 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa, preservare e valorizzare gli spazi aperti ineditati assicurandone la multifunzionalità, definire e qualificare i margini degli insediamenti all'interno della grande conurbazione della Piana e gli assi stradali di impianto storico. Orientamenti:

- valorizzare l'attività agricola come esternalità positiva per la città, potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana e le caratteristiche di multifunzionalità dei mosaici agricoli periurbani; anche sulla base delle aree individuate nella carta di morfotipi rurali (6 e 22);
- ricostituire le relazioni tra i margini delle aree urbanizzate e la trama agraria storica di pianura, anche attraverso progetti di integrazione con il tessuto agricolo periurbano, di riqualificazione dell'intorno degli assi stradali di impianto storico (sistemazione e gestione delle fasce di rispetto, dei manufatti accessori, dei terrapieni, delle scarpate, dei muri di contenimento, delle recinzioni, delle alberature e della segnaletica), e di miglioramento degli ingressi e dei fronti urbani storici;
- conferire nuova centralità ai nodi insediativi storici e salvaguardando gli elementi e le relazioni ancora riconoscibili del sistema insediativo rurale sviluppatosi sulla maglia della centuriazione (viabilità minore, gore e canali, borghi, poderi, manufatti religiosi) e evitando l'erosione incrementale del territorio aperto ad opera di nuove urbanizzazioni
- mantenere i residuali agroecosistemi nella media e alta Valle del Torrente Marina e nella pianura di Carraia, tutelando i residui boschi pianiziali ed evitando ulteriori frammentazioni e semplificazioni delle aree agricole e delle aree umide

1.5 - salvaguardare e valorizzare l'identità paesaggistica della città di Firenze con l'intorno collinare e il relativo sistema insediativo pedecollinare e di medio versante, che costituisce un'unità morfologica percettiva e funzionale storicamente caratterizzata e riconoscibile nelle sue diverse componenti (città, sistemi agro-ambientali di pianura e sistemazioni agrarie collinari), rispettando e tutelando la riconoscibilità e l'integrità del profilo urbano storico caratterizzato dalla supremazia della cupola del Duomo e dalla gerarchia tra torri, campanili, edifici civili e religiosi, di rappresentanza della collettività.

1.6 - salvaguardare il sistema insediativo di valore storico e identitario della Piana, la qualità e complessità delle relazioni funzionali, visive e simboliche che la legano al territorio contermini. Orientamenti:

- tutelare la riconoscibilità e la gerarchia simbolica dei profili urbani storici; recuperare le aree produttive che rappresentano i capisaldi storici dell'industria manifatturiera toscana, garantendone la riconoscibilità morfotipologica e favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei manufatti.

1.7. - Per l'attività vivaistica garantire una progettazione rivolta alla riduzione degli impatti favorendo scelte paesaggisticamente integrate per volumi tecnici e viabilità di servizio, in coerenza con la LR 41/2012 "Disposizioni per il sostegno all'attività vivaistica e per la qualificazione e valorizzazione del sistema del verde urbano" e suo Regolamento di attuazione.

**Obiettivo 2**

**Tutelare e valorizzare l'identità agro paesaggistica della fascia collinare che circonda la Piana e il significativo patrimonio insediativo, connotato da nuclei storici, ville-fattoria ed edilizia colonica sparsa, storicamente legato all'intenso utilizzo agricolo del territorio**

<b>direttive correlate</b>	2.1 - salvaguardare il paesaggio agricolo collinare fiorentino, caratterizzato tra l'altro da un complesso mosaico di colture agrarie in particolare nelle colline che vanno dal versante orientale del Montalbano (Quarrata, Carmignano) fino a quelle a sud di Firenze (Scandicci, Impruneta, Bagno a Ripoli), anche per il suo elevato valore naturalistico (area complessivamente individuata come nodo degli agro ecosistemi nella carta della rete ecologica)
	2.2 - salvaguardare la collina fiorentina-fiesolana quale territorio di eccezionale valore estetico, percettivo e storico testimoniale come "paesaggio-giardino" prodotto da processi ciclici di costruzione territoriale e estetizzazione culturale, conservando il mosaico culturale diversificato che vede l'alternanza di aree agricole coltivate, boschi e parchi di ville storiche
	2.3 - salvaguardare il sistema delle ville medicee e delle ville storiche, anche attraverso il mantenimento dell'unitarietà morfologica e percettiva rispetto al tessuto dei coltivi di pertinenza, tutelando e riqualificando le relazioni figurative e gerarchiche fra queste, i manufatti rurali del sistema insediativo di impianto storico e il territorio circostante
	2.4 - salvaguardare il sistema dei nuclei e dei centri storici di collina attraverso la tutela dell'integrità morfologica degli insediamenti storici e la conservazione dell'intorno di coltivi tradizionali, della viabilità e degli altri elementi testimoniali di antica formazione. Orientamenti: - contrastare il deterioramento del patrimonio edilizio tradizionale e la perdita dei caratteri propri dell'edilizia storico produttiva connessa alle attività agricole.
	2.5 - escludere nuovi consumi di suolo che alterino l'integrità dei nuclei e centri storici di collina evitando nuove espansioni e urbanizzazioni diffuse lungo i crinali
	2.6 - nella progettazione di infrastrutture e altri manufatti permanenti di servizio alla produzione anche agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico.

**Obiettivo 3**

**Salvaguardare il paesaggio montano che si estende dai rilievi della Montagna Pistoiese fino a quelli della Calvana e di Monte Morello, caratterizzato dalla predominanza del bosco, interrotto da isole di coltivi e pascolo, e da un sistema insediativo di borghi e castelli murati, collocati in posizione elevata a dominio delle valli**

	L'area oggetto di variante non ha incidenza su questi obiettivi e alle direttive correlate.
--	---

**Obiettivo 4**

**Salvaguardare e riqualificare il sistema fluviale dell'Arno e dei suoi affluenti, il reticolo idrografico minore e i relativi paesaggi, nonché le relazioni territoriali capillari con i tessuti urbani, le componenti naturalistiche e la piana agricola.**

<b>direttive correlate</b>	4.1 - tutelare la permanenza dei caratteri paesaggistici dei contesti fluviali, quali fasce di territorio che costituiscono una continuità fisica, morfologica e percettiva con il corpo idrico, anche in considerazione della presenza di elementi storicamente e funzionalmente interrelati al bene medesimo
	Orientamenti: - evitare i processi di urbanizzazione che aumentino l'impermeabilizzazione; - promuovere interventi di riqualificazione paesaggistica delle aree

#### Obiettivo 4

**Salvaguardare e riqualificare il sistema fluviale dell'Arno e dei suoi affluenti, il reticolo idrografico minore e i relativi paesaggi, nonché le relazioni territoriali capillari con i tessuti urbani, le componenti naturalistiche e la piana agricola.**

compromesse, anche attraverso la delocalizzazione dei volumi incongrui.

4.2 - salvaguardare e recuperare dal punto di vista paesistico, storico-culturale, ecosistemico e fruitivo il corso dell'Arno e il relativo contesto fluviale, quale luogo privilegiato di percezione dei paesaggi attraversati

Orientamenti:

- ricostituire le relazioni tra il fiume e il tessuto urbano;
- riqualificare gli ecosistemi fluviali e ripariali dell'Arno e dei suoi affluenti, con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare", così come individuate nella carta della rete ecologica, al fine di garantire la continuità ecologica trasversale e longitudinale anche riducendo i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale.

4.3 - tutelare e riqualificare il reticolo idrografico minore, le zone umide e gli ecosistemi torrentizi e fluviali (corridoi ecologici fluviali da riqualificare individuati nella Carta della rete ecologica).

## Il perimetro del territorio urbanizzato – art. 4 l.r. 65/2014

Con l'approvazione del Piano strutturale intercomunale è stato definito tale perimetro, ai sensi dell'Art. 4 della l.r. 65/2014, e mediante il procedimento di cui all'art. 25 l.r. 65/2014 (conferenza di copianificazione) sono state valutate le previsioni di trasformazioni non residenziali al di fuori del territorio urbanizzato, comportanti impegno di suolo non edificato.

L'ambito della proposta di variante ricade in parte all'interno ed in parte all'esterno del Territorio urbanizzato.



Elaborazione perimetro Territorio urbanizzato PSi

## Elementi descrittivi delle condizioni di fattibilità

- **Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA)**

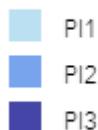
Il PGRA delle U.O.M. Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone ha valore di piano territoriale di settore ed è lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo mediante il quale sono pianificate e programmate, tenendo conto delle caratteristiche fisiche e ambientali del territorio interessato e sulla base delle mappe della pericolosità e del rischio di alluvioni di cui all'art. 6, le misure di prevenzione, di protezione, di preparazione e di risposta e ripristino finalizzate alla gestione del rischio di alluvioni nel territorio delle U.O.M. Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone.

Il PGRA detta indirizzi alla pianificazione urbanistica indicando, fra l'altro, che in sede di formazione degli strumenti urbanistici, PGRA le amministrazioni competenti dovranno svolgere analisi conoscitive con diversi livelli di approfondimento.

In riferimento al PGRA., risulta che l'area in oggetto ricade in area a pericolosità idraulica P2 (pericolosità media, ossia allagabile per eventi con tempo di ritorno pari a 200 anni).



Pericolosità PGRA - Dominio Fluviale



*Piano di gestione del rischio di alluvioni (PGRA) Pericolosità vigente nel bacino dell'Arno e negli ex Bacini regionali toscani*

In base a quanto indicato nella Disciplina di Piano del PGRA, gli interventi ricadenti in aree a pericolosità da alluvione media (P2) sono soggetti alle norme di cui all'art.9 comma 1 e agli indirizzi per gli strumenti di governo del territorio di cui all'art.10.

L'art. 9 della Disciplina di Piano del PGRA non pone particolari prescrizioni, salvo richiedere la dimostrazione che detto intervento viene realizzato in condizioni di gestione del rischio idraulico, così come definito all'art.5.

*Gestione del rischio idraulico: per gestione del rischio idraulico si intendono le azioni volte a mitigare i danni conseguenti a fenomeni alluvionali. La gestione può essere attuata attraverso interventi tesi a ridurre la pericolosità e interventi tesi a ridurre la vulnerabilità degli elementi a rischio anche mediante azioni di difesa locale e piani di*

*gestione dell'opera collegati alla pianificazione di protezione civile comunale e sovracomunale, rispettando le condizioni di funzionalità idraulica; in altri termini la gestione del rischio si attua attraverso azioni volte ad abbattere in maniera significativa gli effetti negativi - rispetto ad un evento di riferimento che può anche variare in funzione delle caratteristiche del corso d'acqua considerato - in particolare su vita umana, insediamenti ed attività, beni ambientali e culturali. Agli effetti del PGRA delle U.O.M. Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone di norma si considera come evento di riferimento quello connesso con un tempo di ritorno uguale a 200 anni. La gestione del rischio può essere perseguita, qualora ve ne siano i presupposti e le condizioni giuridiche, anche attraverso azioni tali da ripartire eventuali effetti negativi su aree in cui, a parità di pericolosità, si ha presenza di elementi a rischio di minor valore.*

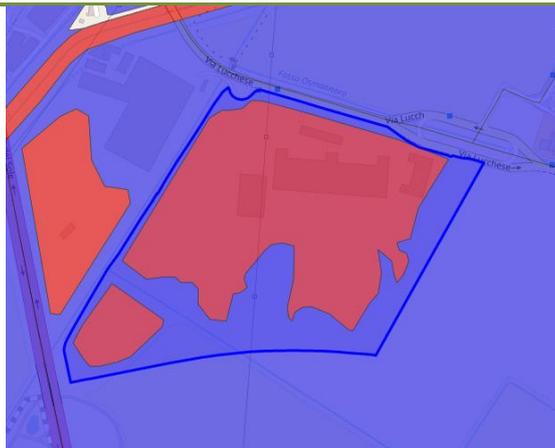
Per quanto attiene agli Indirizzi per gli strumenti governo del territorio dell' Art. 10 – Aree a pericolosità da alluvione media (P2), fermo quanto previsto all'art. 9 e all'art. 14 comma 8, *nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1 le Regioni, le Province e i Comuni, nell'ambito dei propri strumenti di governo del territorio, si attengono ai seguenti indirizzi:*

- f) sono da privilegiare le trasformazioni urbanistiche tese al recupero della funzionalità idraulica;*
- g) le previsioni di nuova edificazione sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico;*
- h) sono da evitare le previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi, se non diversamente localizzabili;*
- i) le previsioni di volumi interrati sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.*

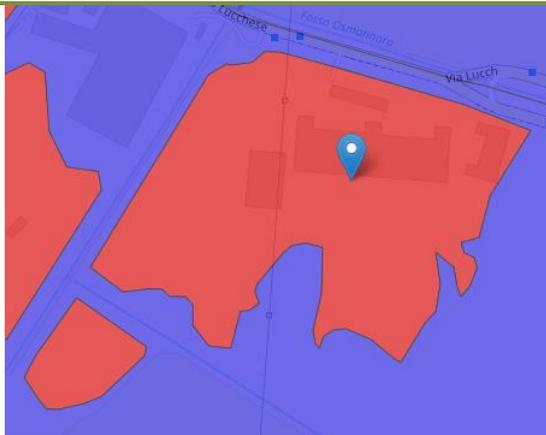
Per quanto riguarda la distribuzione dei battenti nell'area di interesse, il PGRA individua due tipi di allagamento: una con tipologia "invaso", l'altra a "transito".

Nell'area dove è presente il battente di ristagno si ha un livello idrometrico per tempo di ritorno 200 anni pari a 37 m s.l.m., laddove si ha il transito il livello non è noto.

Allegata all'istanza di Variante Urbanistica è presente lo studio di fattibilità idraulica.



*indicazione livello idrometrico Tr 200 anni*



Fonte AdB Arno  
Descrizione Modello\_Piana\_Fiorentina  
Tipologia transito  
Dati non disponibili  
Codice  
Tr 200 a.d.  
disponibilitano

indicazione livello idrometrico Tr 200 anni (dettaglio)

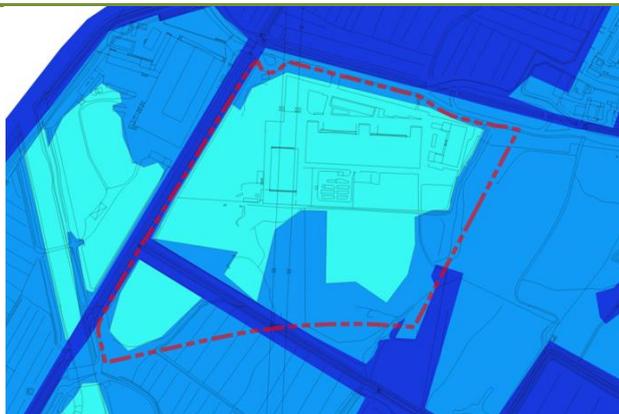


Fonte AdB Arno  
Descrizione Modello\_Piana\_Fiorentina  
Tipologia invaso  
Dati Aree potenziale esondazione  
Codice VM-005i  
Tr 200 37 m s.l.m.  
disponibilitasi

indicazione livello idrometrico Tr 200 anni (dettaglio)

Il Regolamento urbanistico vigente contiene la valutazione della pericolosità idraulica sotto il profilo del rischio alluvioni, in attesa dell'adeguamento della cartografia al PGRA.

### Pericolosità Idraulica



pericolosità  
idraulica  
■ P3  
■ P2  
■ P1

Elaborazione Carta pericolosità idraulica (RU)

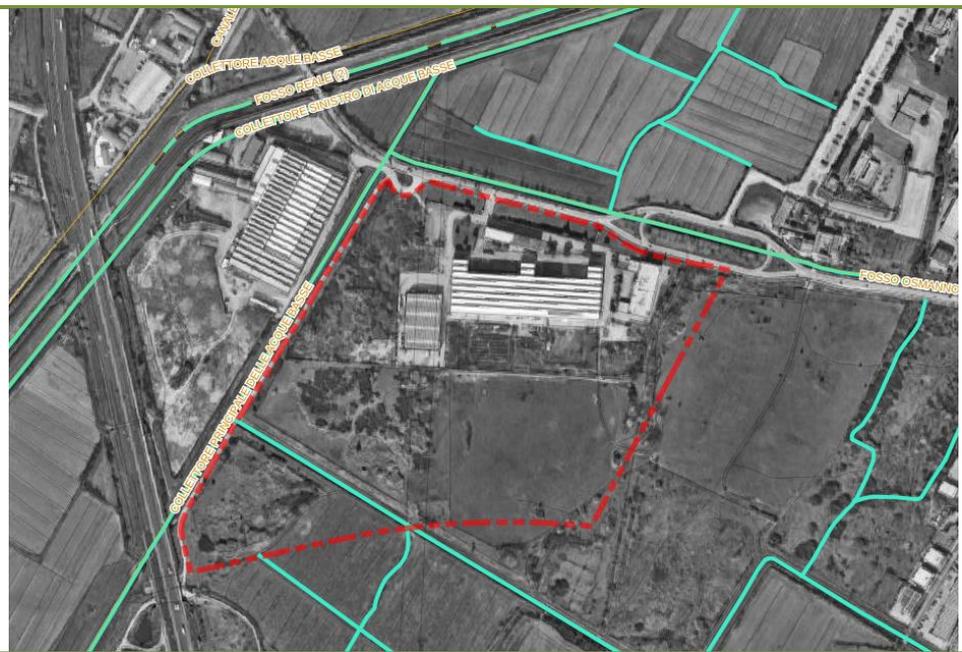
- 
- **Reticolo idrografico**

Il reticolo idrografico e di gestione individuato dalla Regione, attuando quanto disposto dalla Legge regionale 79/2012, è stato più volte aggiornato in seguito a modifiche territoriali o infrastrutturali.

Il reticolo aggiornato e attualmente vigente è stato approvato con delibera di Consiglio 28/2020 (pubblicata sul Burt 21 del 20 maggio 2020).

Nel dettaglio tali corsi d'acqua sono, a nord Nord-Ovest, il Collettore principale delle acque basse ed una sua diramazione che attraversa l'area a Sud-Ovest.

La presenza di elementi appartenenti al reticolo idrografico comporterà una specifica verifica ai sensi dell'art. 3 comma 1 della l.r. 41/2018.



*Estratto cartografia reticolo idraulico con individuazione dell'area di studio*

#### • Studi ed indagini a livello comunale

Con il Piano Strutturale intercomunale dei Comuni di Sesto Fiorentino e di Calenzano (PS-i), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 dell'11.04.2019, è stato aggiornato il quadro conoscitivo relativo pericolosità geologico-idraulica del territorio comunale.

L'approvazione della l.r. n. 41/2018 "Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49" si sono stabilite differenti condizioni per la definizione della fattibilità idraulica rispetto alla normativa previgente, con la quale è stato approvato il Regolamento urbanistico vigente.

Con successiva "Variante semplificata al secondo Regolamento Urbanistico finalizzata all'aggiornamento delle condizioni idrauliche e alle modifiche puntuali degli ambiti di trasformazione ai sensi degli artt. 30-32 della l.r. 65/2014", approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 95 del 05/11/2019, il quadro di riferimento per gli studi idraulici è stato ulteriormente aggiornato.

Sinteticamente vengono di seguito riportati gli elementi che possono rappresentare una componente oggettiva nella valutazione della variante.

Per quanto concerne la pericolosità geologica, la parte collinare di Sesto Fiorentino risulta in prevalenza fra le zone a pericolosità elevata con alcune aree anche abbastanza estese in classe di pericolosità molto elevata in località i Fondi, Serravalle, Montorsoli stazione e Canonica di Cercina

La parte di fondovalle è contraddistinta da una pericolosità media.

L'area di studio ricade in una zona estesa di pericolosità media.

### **Pericolosità Geologia**



*Elaborazione Carta pericolosità geologica (Psi)*

Per quanto riguarda l'aspetto geomorfologico si rappresentano diverse tipologie di frane nella parte collinare del territorio comunale scarsamente insediata. Nell'area di studio non sono presenti dissesti.

Dal punto di vista della pericolosità sismica la maggior parte del territorio è inserito nella classe media ad eccezione di una fascia posta immediatamente a nord della direttissima Bologna-Firenze in corrispondenza degli abitati di Sesto Fiorentino e Calenzano che ricade nella classe elevata e molto elevata e delle zone in frana anch'esse inserite nella classe molto elevata per frana.

Sotto il profilo sismico di dettaglio il Comune di Sesto Fiorentino è dotato di studi di Microzonazione Sismica di livello 1 di corredo al Regolamento Urbanistico vigente

In occasione della redazione del secondo Regolamento urbanistico (2014) è stato condotta una valutazione attraverso uno studio di Microzonazione Sismica di 1° Livello, secondo i criteri definiti dal D.P.G.R. Toscana n° 53/R del 25 Ottobre 2011, ed in particolare nell'All. A della delibera di G.R.T. n. 261 del 18 Aprile 2011 "Redazione delle specifiche tecniche regionali per la Microzonazione Sismica"

Per il territorio del Comune di Sesto Fiorentino, in occasione della redazione del Piano strutturale intercomunale, è stato eseguito un approfondimento di dettaglio nella zona di Montorsoli, avendo avuto la possibilità di attingere a delle misure di rumore eseguite al confine, dal Comune di Fiesole, per la redazione del proprio Piano Strutturale più una misura aggiuntiva eseguita come approfondimento specifico del Piano strutturale intercomunale.

Gli studi su Sesto Fiorentino, nella parte di pianura, sono stati ulteriormente integrati ed aggiornati con il quadro conoscitivo del Masterplan Aeroportuale di Firenze di recente

acquisizione: le risultanze dell'approfondimento di quadro conoscitivo confermano gli studi di MS1 di Sesto.

L'area di studio ricade in una zona estesa di pericolosità media S2.

### Pericolosità Sismica

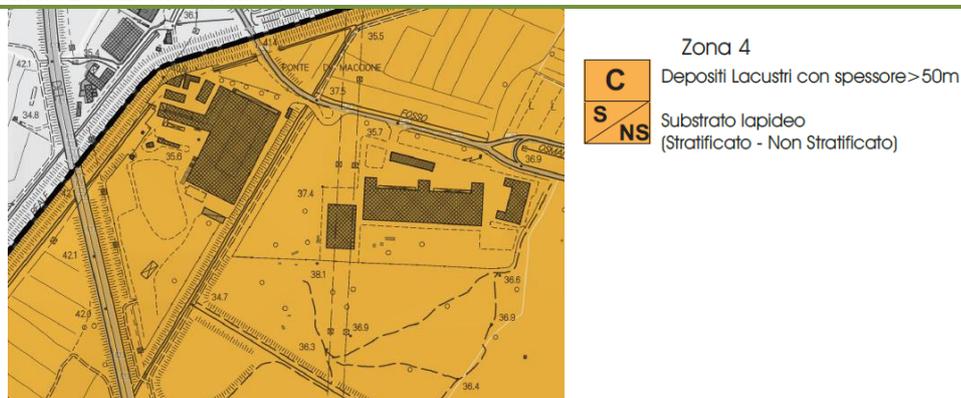


Elaborazione Carta pericolosità sismica (Psi)

Come indicazione generale, per il territorio del Comune di Sesto Fiorentino, il PS-i prescrive che in sede di formazione del futuro POC, l'amministrazione comunale preveda la possibilità di elevare gli studi di MS al livello 2.

L'area di studio ricade in "Zone stabili suscettibili di modesta amplificazione locale per contrasto di impedenza tra copertura e sub-strato rigido.

### Microzonazione Sismica



Elaborazione Carta microzonazione sismica (Psi)

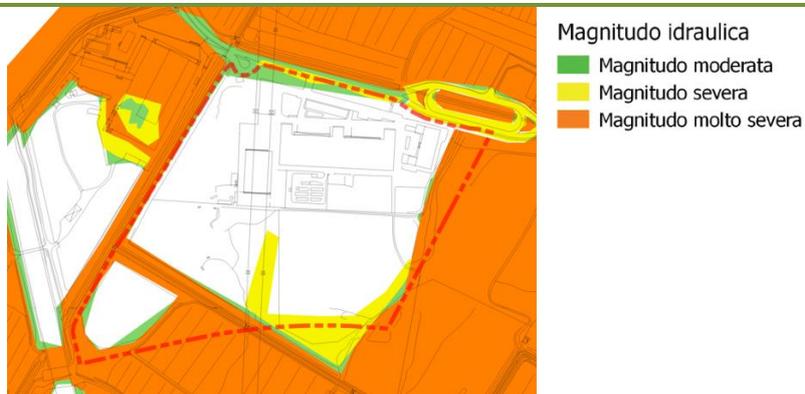
Sotto il profilo idraulico l'area ricade in classe di pericolosità 53/R in I3\* (aree di potenzialmente ristagno e/o insufficienza di drenaggio della rete di acque basse).

## Pericolosità Idraulica



Elaborazione Carta pericolosità idraulica (RU)

## Magnitudo idraulica



Elaborazione Carta Magnitudo (RU)

Trattandosi di una variante al Regolamento urbanistico saranno necessari gli studi di approfondimento previsti dall'Art. 104 della l.r. n. 65/2014 e dal DPGR n. 5/R/2020 in materia di presentazione e deposito delle indagini geologiche da effettuare in sede di formazione dei regolamenti urbanistici e relative varianti.

La variante richiederà, prima dell'adozione, il deposito presso il Settore Genio Civile Valdarno Superiore previsto dall'Art. 104 della l.r. n. 65/214 e in base al Decreto del Presidente della Giunta Regionale 30 Gennaio 2020, N. 5/R contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche, redatte secondo Direttive tecniche per lo svolgimento delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche di cui alla d.g.r. n. 31 del 20.01.2020

## Piani di Settore comunali

### Piano di zonizzazione acustica PCCA

La Legge quadro sull'inquinamento acustico n. 447 del 26.10.1995 attribuisce ai Comuni l'obbligo di predisporre i Piani comunali di classificazione acustica secondo i criteri forniti dalle rispettive regioni di appartenenza e conformemente ai limiti stabiliti con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri.

Il Piano Comunale di Classificazione Acustica è lo strumento di pianificazione territoriale attraverso il quale il Comune suddivide il proprio territorio in zone acusticamente

omogenee a ciascuna delle quali corrispondono precisi limiti da rispettare e obiettivi di qualità da perseguire.

La Legge Regione Toscana n. 89 del 1.12.1998 Norme in materia di inquinamento acustico e la Delibera di Consiglio regionale n. 77 del 22.02.2000 Definizione dei criteri e degli indirizzi della pianificazione degli enti locali ai sensi dell'art. 2 della l.r. n. 89/1998 "Norme in materia di inquinamento acustico, definiscono i criteri, gli indirizzi e le procedure che i Comuni devono seguire per la pianificazione acustica individuando nei Tecnici Competenti in Acustica, le figure professionali abilitate alla stesura dei Piani.

Con successivo Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 2/R del 08/01/14, "Regolamento regionale di attuazione ai sensi dell'articolo 2, comma 1, della legge regionale 1 dicembre 1998, n. 89 (Norme in materia di inquinamento acustico)" sono fissati ulteriori criteri per la classificazione del territorio.

Il comune di Sesto Fiorentino è dotato di PCCA approvato con Delibera del Consiglio Comunale. n. 11 del 23/2/2005

La Classificazione acustica rappresenta l'attribuzione ad ogni area del territorio comunale una delle classi acustiche descritte dalla Tabella A dell'Allegato al D.P.C.M. 14/11/1997.

La localizzazione dell'area in esame risulta concentrata un'unica zona, in modo tale da non diffondere gli effetti negativi su area vasta.

Attualmente l'area di studio è collocata, in base al PCCA comunale in classe acustica V (Aree prevalentemente industriali), compatibili con le destinazioni urbanistiche future ammesse, senza necessità di riclassificare l'area.

---

#### **Piano di Classificazione Acustica**

---



---

*Elaborazione PCCA Comune di Sesto Fiorentino 2005*

---

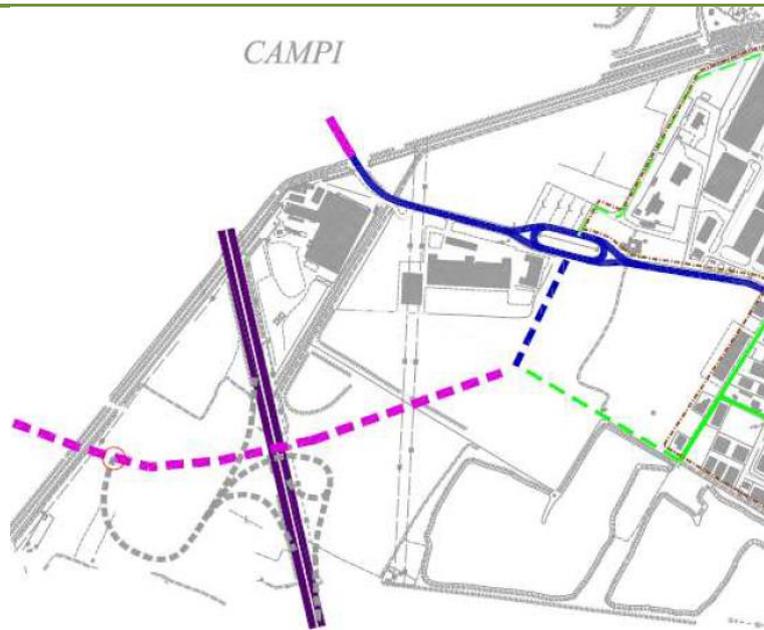
La limitrofa Autostrada A1 possiede proprie fasce di rispetto che si sovrappongono in parte all'area di studio. In tali ambiti territoriali vige un doppio regime di tutela secondo il quale in presenza della sorgente in questione (ferrovie e/o strade) vale il limite indicato dalla fascia.

#### **Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU)**

Con deliberazione n. 177 del 01/10/2007 la Giunta Comunale ha adottato la proposta di "Piano Generale del Traffico Urbano" (PGTU) dell'Ente successivamente adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 05/09/2008.

Con Deliberazione C.C. n. 35 DEL 08/04/2014 il PGTU è stato aggiornato, ai sensi del comma 5 dell'art. 36 D.Lgs. 285/92.

Il PGTU attraverso la classificazione della rete stradale si attribuisce alle diverse strade un differente grado di importanza rispetto alle esigenze poste dalle diverse componenti del traffico veicolare (di scambio, di attraversamento, interno), grado cui deve corrispondere un diverso obiettivo di funzionalità.



	Autostrada (cat.A)
	Strada extraurbana secondaria (cat.C)
	Strade interquartiere (cat.DE)
	Strade interzonali primarie (cat.EF1)
	Strade interzonali secondarie (cat.EF2)
	Strade Interzonali complementari (cat.EF3)
	Strade locali (cat.F4)

*Estratto PGTU Comune di Sesto Fiorentino 2005*

Il PGTU è attualmente in corso di aggiornamento.

Al Piano Strutturale intercomunale era allegato uno specifico Studio di traffico a supporto del quadro conoscitivo dove veniva delineata la strategia del Piano relativa all'accessibilità veicolare, con trasporto pubblico e alle reti di mobilità dolce.

Nonostante l'area sia prossima all'autostrada A1, è possibile accedervi solo da via Lucchese, tramite svolta non regolata da semaforo. La variante propone la realizzazione di una nuova rotonda su via Lucchese, per agevolare l'accessibilità dell'area in sicurezza e migliorare la fruibilità di via Lucchese.

In relazione agli incrementi volumetrici annessi dalla proposta di variante, il soggetto proponente ha redatto uno specifico studio del traffico al fine di valutare gli impatti sul numero di spostamenti attratti e generati.

## **Effetti sugli aspetti economici e sociali**

---

Le previsioni della variante sono indirizzate a sostenere uno sviluppo del territorio sia in termini di creazione di nuove opportunità occupazionali sia di un innalzamento del livello qualitativo dell'offerta.

La particolare dimensione che assume la variante rimarca l'indubbio rapporto di interdipendenza tra bisogni sociali (mercato del lavoro) ed economici dell'impresa, ponendo l'azione amministrativa come un'occasione per un processo partecipativo sugli interessi di sviluppo sociale ed economico del territorio.

La variante intende sostanzialmente riconfermare la previsione del regolamento urbanistico che ha perso efficacia.

L'interesse pubblico si concretizza nella volontà dell'amministrazione comunale di portare a compimento la previsione urbanistica completare l'assetto di questa parte del territorio.

Diversamente da quanto previsto dalla previgente previsione viene proposto un assetto distributivo interno al comparto che vede la presenza di viabilità pubblica.

In termini di risorse pubbliche, la mancata presa in carico da parte dell'Amministrazione comunale di viabilità interna al comparto, esclusivamente funzionale allo stesso, rappresenta un indubbio risparmio.

L'acquisizione di tale viabilità risulta ad oggi di scarsa utilità per l'Amministrazione comunale, preso atto degli attuali sviluppi delle aree contermini.

La mancata cessione dei sedimi della viabilità pubblica interna configurerà l'ipotesi in cui i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, con conseguente necessità di riferirsi all'effettivo valore delle aree che restano, di fatto, nella disponibilità del soggetto attuatore.

Tale fattispecie e le obbligazioni finanziarie conseguenti dovrà essere valutata nell'ambito della convenzione urbanistica dello strumento attuativo.

La variante non prevede la specifica localizzazione di opere pubbliche determinanti un fabbisogno finanziario d'investimento mentre saranno necessarie risorse per quello finanziario di esercizio (es. acquisti, manutenzione, scomputi degli oneri di urbanizzazione derivanti dalla realizzazione diretta di concessionari).

Le opere di urbanizzazione primaria da realizzare funzionali al comparto saranno presumibilmente al di sotto della soglia comunitaria

La fattibilità economica finanziaria pubblica rientrerà pertanto nell'esercizio finanziario comunale ordinario.

## **Indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire ai sensi dell'art.17 comma 3 lettera c)**

---

Al fine di acquisire gli apporti tecnici e conoscitivi, volti a definire il quadro conoscitivo di riferimento preliminare e l'ambito delle verifiche da condurre, fermo restando quelli da

consultare ai sensi degli articoli 19 e 20 della l.r. n.10/2010 la cui individuazione verrà ulteriormente dall'Autorità competente, si individuano i seguenti soggetti ai quali richiedere un contributo tecnico finalizzato all'aggiornamento del quadro conoscitivo.

**Enti territorialmente interessati:**

1. Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Firenze e per le province di Pistoia e Prato;
2. REGIONE TOSCANA
  - Direzione Generale Governo del Territorio
  - Direzione Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale.
  - Direzione Ambiente ed Energia
  - Direzione Attività Produttive
  - Direzione urbanistica
  - Direzione difesa del suolo e protezione civile
3. Autorità Idrica Toscana – Conferenza Territoriale n. 3 "Medio Valdarno";
4. Città metropolitana di Firenze;
5. Autorità Servizio gestione integrata rifiuti Urbani ATO Toscana Centro
6. Consorzio di Bonifica 3 Medio Valdarno
7. Comune di Campi Bisenzio;
8. Comune di Calenzano;
9. Comune di Firenze.

**Indicazione degli enti e degli organismi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari all'approvazione del piano ai sensi dell'art.17 comma 3 lettera d)**

---

Al fine di acquisire gli apporti tecnici e conoscitivi, volti a definire il quadro di riferimento preliminare e l'ambito delle verifiche da condurre, si individuano i seguenti enti e organismi pubblici stabilendo un termine di 30 gg. per il recepimento del loro parere, nulla osta o assenso comunque denominato:

1. Tram di Firenze S.p.A.;
2. Toscana Aeroporti S.p.A.;
3. Publiacqua S.p.A.
4. Consiag Servizi Comuni S.r.l.;
5. E-Distribuzione S.p.A. Firenze;
6. ENI S.p.A.
7. Terna Rete Italia S.p.A.;
8. Centria Gas e Metano
9. Snam Rete Gas S.p.A.;
10. Alia S.p.A.;
11. RFI Rete ferroviaria italiana;
12. Autostrade per l'Italia S.p.A.;
13. ENAC Ente nazionale per l'aviazione civile;
14. Gestori telefonia mobile e fissa;

## **Programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio ai sensi dell'art.17 comma 3 lettera e)**

La partecipazione alla elaborazione e alla formazione delle scelte di governo del territorio, oltre che essere un diritto dei cittadini stabilito per legge, rappresenta un'occasione per l'amministrazione locale di misurare l'adeguatezza delle proprie forme e strumenti di comunicazione democratica.

Ai sensi dell'art. 17 della l.r. 65/2014 l'atto di avvio del procedimento contiene, tra gli altri,

- il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio;
- l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione, per le finalità di cui all'articolo 36 l.r. 65/2014, responsabile dell'attuazione del programma.

Ai sensi dell'art. 3 del "Regolamento per la disciplina dell'informazione e della partecipazione alla formazione degli atti di governo del territorio del Comune di Sesto Fiorentino" (Allegato A della Del. C.C. n 34 del 23/03/2018), il Comune assicura l'informazione e la partecipazione dei cittadini e di tutti soggetti interessati alla formazione degli atti di governo del territorio, comunque denominati.

Ai sensi dell'art. 4 co. 1 del Regolamento comunale citato, nell'ambito della formazione degli atti di governo e sue varianti, il responsabile del procedimento, su indicazione dell'Amministrazione, predispose il programma dell'informazione e della partecipazione che costituisce uno dei contenuti dell'atto di avvio del procedimento di cui all'art. 17 della legge regionale.

Ai sensi dell'art. 4 co. 1 del Regolamento comunale citato il garante redige un rapporto relativo ai risultati dell'attività di informazione e partecipazione che costituisce allegato all'atto da adottare.

Il programma dell'informazione e della partecipazione predisposto dal responsabile del procedimento dell'atto di governo del territorio, fermo restando le azioni ed attività di competenza del Garante dell'informazione e della partecipazione indica le forme e le modalità dell'informazione e della partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati alla formazione degli atti di governo del territorio individuate dall'amministrazione precedente.

Il programma è redatto in relazione all'entità ed ai potenziali effetti degli interventi previsti, stante la diversa scala e tipologia di atto di governo del territorio e agli gli interessi pubblici coinvolti.

Il programma è pubblicato sul sito web istituzionale del Comune da parte del garante, che ne cura l'attuazione.

La seguente tabella rappresenta, in forma schematica le azioni programmate.

<b>AVVIO DI PROCEDIMENTO DI VARIANTE E VALUTAZIONE AMBIENTALE</b>		
<b>Azione programmata</b>	<b>Strumenti di Informazione e Comunicazione</b>	<b>Destinatari</b>
Deliberazioni di Giunta Comunale di avvio del	Pubblicazione albo online del Comune e nella sezione Garante della	Chiunque abbia interesse

<b>AVVIO DI PROCEDIMENTO DI VARIANTE E VALUTAZIONE AMBIENTALE</b>		
<b>Azione programmata</b>	<b>Strumenti di Informazione e Comunicazione</b>	<b>Destinatari</b>
procedimento della variante e delle verifiche VAS	Comunicazione con possibilità di partecipazione degli interessati tramite modalità elettronica	
	Pubblicazione sul BURT di apposito avviso	
Redazione di schede illustrative della proposta di variante	Pubblicazione online sul sito istituzionale del Comune nella sezione "Amministrazione Trasparente";	
Documento preliminare di verifica di assoggettabilità	Pubblicazione online sul sito istituzionale del Comune nella sezione "Amministrazione Trasparente"	Tutti i Soggetti coinvolti nel processo partecipativo

<b>PROCEDIMENTO DI VARIANTE E VALUTAZIONE AMBIENTALE</b>		
Deliberazione di Consiglio Comunale di adozione della variante	Pubblicazione albo online del Comune e nella sezione Garante della Comunicazione	Tutti i Soggetti coinvolti nel processo partecipativo  Chiunque abbia interesse
	Pubblicazione sul BURT di apposito avviso con possibilità di presentare osservazioni entro 60 gg dalla pubblicazione sul BURT	
	Pubblicazione online sul sito istituzionale del Comune nella sezione "Amministrazione Trasparente"	
	Deposito atti anche in forma digitale e cartacea Accesso garantito agli atti a cura del Responsabile del procedimento	
	Informazione al pubblico attraverso attività di comunicazione sul sito istituzionale del comune alla sezione dedicata al garante dell'informazione e della partecipazione e altra attività di comunicazione esterna (links, comunicati ecc.)	

In esito alla conclusione della verifica di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica, qualora sia necessario procedere con l'attivazione della VAS:

<b>PROCEDURA VAS</b>		
Rapporto ambientale e sintesi non tecnica	Pubblicazione nella sezione Garante	Chiunque abbia interesse
	Pubblicazione sul BURT di apposito avviso	
	Avvio consultazioni con possibilità di presentare osservazioni entro 60 gg dalla pubblicazione sul BURT	
	Pubblicazione online sul sito istituzionale del Comune nella sezione "Amministrazione Trasparente"	
Decisione finale Da parte dell'Autorità competente	Pubblicazione albo online del comune e nella sezione Garante della Comunicazione con possibilità di partecipazione degli interessati tramite modalità elettronica	

Dopo l'attività di controdeduzione delle eventuali osservazioni pervenute:

<b>FASE CONCLUSIVA DI APPROVAZIONE</b>		
	Pubblicazione sul BURT di apposito avviso	Tutti i

Deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione della variante  e  Decisione finale parere motivato e dichiarazione di sintesi, qualora la variante sia stata assoggettata a VAS	Publicazione albo online del comune e nella sezione Garante della Comunicazione	Soggetti coinvolti nel processo partecipativo  Chiunque abbia interesse
	Publicazione online sul sito istituzionale del Comune nella sezione "Amministrazione Trasparente"	
	Informazione al pubblico attraverso attività di comunicazione esterna e sul sito istituzionale del comune alla sezione dedicata al garante dell'informazione e della partecipazione e altra attività di comunicazione esterna (links, comunicati ecc.)	

## **Individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione**

Con Determinazione n. 498 del 9 maggio 2018 si è proceduto ad individuare il Garante dell'informazione e della partecipazione nel procedimento di formazione, adozione ed approvazione degli atti di governo del territorio, ai sensi dell'art. 37 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65. Lo stesso provvederà alle attività di informazione e partecipazione secondo quanto previsto dal Regolamento di attuazione dell'articolo 36, comma 4 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 e del Regolamento comunale per la disciplina dell'informazione e della partecipazione alla formazione degli atti di governo del territorio, approvato con D.C.C. n. 34 del 22.03.18.

Sesto Fiorentino 10/07/2021