



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

DIREZIONE URBANISTICA

Conferenza di copianificazione

**Oggetto: Comune di Sesto Fiorentino (FI) - Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 relativa al procedimento di Variante puntuale al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art.252ter della L.R. 65/2014 "Ex Scheda Norma IV Osmannoro Sud di cui alla richiesta di convocazione prot. 5637/2021 del 23/12/2021**

### Verbale della riunione

Il giorno 07/02/2022, nei locali della Direzione Regionale Urbanistica della Regione Toscana, Via di Novoli n. 26, sono convenute e presenti le Amministrazioni **del Comune di Sesto Fiorentino** della **Città Metropolitana di Firenze** e della **Regione Toscana**, chiamate a partecipare alla conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della L.R. 65/2014. La conferenza si svolge in modalità videoconferenza a causa dell'emergenza Covid-19.

**Per la Regione Toscana** è presente Stefano Baccelli, Assessore Regionale alle Infrastrutture, mobilità, urbanistica e politiche abitative, Presidente della Conferenza delegato con D.P.G.R. n. 143 del 16/11/2020 dal Presidente della Regione;

**Città Metropolitana di Firenze**, non presente, ha inviato il proprio parere ai fini dello svolgimento della conferenza;

**Per il Comune di Sesto Fiorentino** è presente, Damiano Sforzi, Assessore all'Urbanistica ed Edilizia Privata delegato dal Sindaco con nota del 25/01/2022;

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 ai sensi della l.r. n. 65/2014. Il Comune è dotato altresì di Regolamento Urbanistico, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 28.01.2014, ai sensi della l.r. n. 1/2005 e di sue successive varianti.

Il Comune, inoltre, con Deliberazione Consiglio Comunale n. 69 del 30.07.2020 ha avviato il procedimento di formazione del Piano Operativo Comunale. Il POC recepisce le previsioni del PSI approvato nel 2019, e ne attua le disposizioni relativamente alla gestione degli insediamenti esistenti e alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi.

### Premessa

Dalla data di entrata in vigore del Regolamento Urbanistico (efficace dal 25 marzo 2014) sono trascorsi oltre cinque anni e pertanto i vincoli preordinati all'espropriazione e gli interventi di trasformazione subordinati a piano urbanistico attuativo hanno perso efficacia per decorrenza del termine quinquennale previsto dall'art. 55 della l.r. n. 1/2005. 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.

L'Amministrazione comunale, a seguito di una manifestazione d'interesse da parte di privati, ha predisposto la redazione di una variante al vigente Regolamento urbanistico per la riproposizione, con una serie di variazioni, del

comparto di trasformazione a destinazione produttiva “ex Scheda norma IV Osmannoro Sud” e, a tal fine con Delibera Giunta Comunale n. 185 del 27/07/2021 ha dato Avvio al procedimento di variante ordinaria ai sensi dell’art. 17 e dell’art.252ter della L.R. 65/2014. L’art.252ter, infatti, al comma 1 definisce uno specifico procedimento per la redazione di Varianti alle previsioni del previgente R.U., seppure decadute, laddove esse siano relative a interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione industriale, artigianale e commerciale o a previsione di nuovi immobili con le medesime destinazioni in contesti produttivi esistenti.

Peraltro l’ambito oggetto della conferenza odierna risulta essere già stato sottoposto all’esame della conferenza di Copianificazione in data 02/03/2018 nell’ambito del procedimento di approvazione del PSI di Calenzano e Sesto Fiorentino in quanto incluso tra gli sviluppi strategici produttivi, commerciali ed infrastrutturali del Piano ricadenti all’esterno del territorio urbanizzato, individuato ai sensi dell’art.4 della L.R. 65/2014.

Considerato quindi che la previsione, pur ricompresa nel previgente R.U., interessa una porzione di territorio che risulta esterna al territorio urbanizzato come definito dal PSI dei comuni di Sesto e Calenzano l’Amministrazione di Sesto Fiorentino, con nota del 23/12/2021, ha richiesto per la Variante l’attivazione di una specifica Conferenza di Copianificazione ai sensi dell’art.25 della LR 65/14, con le condizioni e con il dimensionamento massimo contenuti nel Piano Strutturale Intercomunale vigente. L’attivazione della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell’art. 25 della LR 65/2014, 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.

Il Presidente, Assessore Stefano Baccelli, apre i lavori invitando i rappresentanti delle Amministrazioni comunali ad illustrare i contenuti della previsione così come previsto all’art. 25 della L.R. 65/2014.

### **Previsione della Variante al RU oggetto delle valutazioni della Conferenza**

L’area oggetto di Variante 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, e comprende un terreno pianeggiante ai margini di un terreno inedito, 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 l’a realizzazione di un polo farmaceutico.

L’area è contermina (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.

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.

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. Nello specifico la Variante al RU prevede che le trasformazioni (originariamente suddivise in due sub-comparti) 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 (comprensiva dell’esistente ) che le utilizzazioni ad “Attività produttive in senso stretto” ed “Attività produttive a carattere diffuso”. Il riassetto prevede la permanenza degli edifici esistenti, che saranno ristrutturati, nella parte nord, mentre nella porzione sud è prevista, invece, la realizzazione di due nuovi edifici da collocarsi indicativamente come già indicato nella scheda norma del previgente RU. Il volume edificabile totale rimane inalterato ed è ricompreso nel dimensionamento del Piano strutturale intercomunale per l’UTOE n.6 “Osmannoro”.

La Variante propone inoltre una più precisa ripartizione delle superfici tra ambito privato ed ambito pubblico; in tal senso sono state individuate ed incrementate 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 del Piano strutturale intercomunale. In particolare viene proposta una nuova rotatoria su Via Lucchese in prossimità dello svincolo di entrata dell'area "ex Longinotti".

### **Conferenza di Copianificazione relativa al PSI di Calenzano e Sesto Fiorentino del 02/03/2018**

La Conferenza odierna prende atto che la Variante proposta non comporta aumento del consumo di suolo rispetto alle previsioni già contenute nel vigente Regolamento Urbanistico, né prefigura l'inserimento di nuove destinazioni, ma modifica solo i parametri urbanistici quantitativi, ridistribuendo le funzioni produttive già previste. Prende atto inoltre che la previsione è coerente con i contenuti del PSI in quanto l'area è individuata nelle Carte delle strategie del PSI tra le previsioni di carattere strategico produttive e complementari (commercio, logistica, direzionali) di rango metropolitano poste al margine del territorio urbanizzato, e come tale è stata sottoposta alla conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art.25 della LR 65/2014 in data 02/03/2018.

A tal proposito la conferenza odierna e richiama le conclusioni della precedente conferenza di seguito riportate, e nello specifico:

La Conferenza, soffermandosi sulle potenziali criticità della previsione rispetto alla tutela della maglia agraria, a seguito del processo di saturazione insediativa e di frammentazione del territorio con conseguente marginalizzazione degli spazi agricoli residuali e delle aree umide, ha riconosciuto che le aree sottoposte alla sua valutazione potessero qualificarsi come interventi di margine 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 ritenendo le previsioni conformi 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;
- preso atto della fragilità dell'ambito dovuta alla pressione insediativa esistente, 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.

## **Rilievi**

Dall'esame della Relazione di Variante tecnica emerge che il progetto di fattibilità tecnica ed economica relativo alla linea 2 BRT (Bus Rapid Transit) direttrice Poggibonsi - Firenze (Guidoni) interferisce in parte con il margine sud dell'area e non risulta conforme a agli strumenti urbanistici vigenti (Piano strutturale intercomunale dei comuni di Sesto Fiorentino e Calenzano e del Regolamento urbanistico vigente del Comune di Sesto Fiorentino). Si rileva infatti che il progetto dell'infrastruttura prevede una giacitura della carreggiata e delle relative fasce di pertinenza che in parte risultano esterne al Corridoio infrastrutturale previsto dal Piano Strutturale intercomunale e dal vigente Regolamento urbanistico. In particolare il corpo stradale invade la porzione sud dell'area oggetto di Variante. In relazione a tali interferenze si rimanda al parere di Città Metropolitana

Inoltre, ai fini della mitigazione delle potenziali criticità paesaggistiche già evidenziate nel corso della precedente copianificazione ed esaminate in modo approfondito negli elaborati predisposti per la copianificazione, e di definire specifiche indicazioni all'interno delle NTA del piano attuativo, si ritiene utile richiamare per tutto l'ambito le prescrizioni di cui alla scheda del vincolo del PIT-PPR relativa al D.M. 23/06/1967 G.U. 182 del 1967, anche se esse sono espressamente riferite ad una sola porzione dell'area (soggetto a vincolo):

### **Obiettivi per la tutela e valorizzazione – Disciplina d'uso (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1 Lett. c - prescrizioni)**

3.c.5. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- siano mitigati gli effetti di frattura sul paesaggio indotti dagli interventi infrastrutturali;
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale.

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:

- non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;
- recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico;

4.c.2. Gli interventi che prevedono la realizzazione di nuove addizioni edilizie e/o espansione edilizie sono ammessi a condizione che:

- 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;
- siano caratterizzati da una qualità progettuale adeguata ai valori paesaggistici di riferimento;
- 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.

---

### **la Conferenza:**

Preso atto delle conclusioni della Conferenza di Copianificazione del 02/03/2018 relativa al PSI di Calenzano e Sesto Fiorentino, richiamate e che costituiscono parte integrante del presente verbale;

Richiamato il parere allegato di Città Metropolitana di Firenze con nota prot. Del 04/02/2022 che costituisce parte integrante del presente verbale ;

Richiamato il contributo allegato della Direzione Politiche Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale che costituisce parte integrante del presente verbale;

Richiamati i contributi allegati del Settore Programmazione Grandi infrastrutture di trasporto e viabilità regionale che costituiscono parte integrante del presente verbale;

Richiamato il contributo allegato del Settore Logistica e cave che costituisce parte integrante del presente verbale;

Richiamato il contributo allegato del Settore Genio Civile Valdarno Superiore che costituisce parte integrante del presente verbale;

Richiamato il contributo allegato del Settore Servizi Pubblici Locali, Energia, Inquinamenti e Bonifiche che costituisce parte integrante del presente verbale;

**esprime le seguenti conclusioni:**

Fermo restando le ulteriori valutazioni ed approfondimenti nel proseguo dell'iter procedurale dello strumento di pianificazione territoriale, la Conferenza ritiene che le previsioni siano coerenti con quanto previsto dall'art.25 comma 5 della L.R. 65/2014, con le seguenti raccomandazioni:

- gli interventi edilizi ed infrastrutturali dovranno consentire e tutelare la continuità ecologica delle aree residuali ed il carattere di reversibilità dell'utilizzo della risorsa, limitando per quanto possibile l'ulteriore frammentazione delle superfici agricole tale da indurre effetti di marginalizzazione e abbandono culturale.
- al fine di tutelare le connessioni ecologiche dovrà essere garantita la conservazione nell'area di congrue fasce di verde (lungo il Canale delle Acque Basse e lungo il confine est del sito), al fine di prevedere aree di transizione tra l'ambito di edificazione e ambiente rurale.
- si ritiene opportuno, anche ai fini del rispetto delle direttive riferite ai tessuti della città specialistica del PIT-PPR (T.P.S.2 - Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali), prescrivere per la successiva fase di progettazione:
- la redazione di un o studio di inserimento paesaggistico dei nuovi fabbricati e delle aree di pertinenza e servizio che anche approfondisca la progettazione delle aree di margine con il territorio aperto prevedendo, se necessario, gli opportuni interventi di mitigazione (ridisegno dei margini, schermature verdi, varchi visivi, ecc.).
- valutare la possibilità di trasformare il progetto in un occasione per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, ecc), anche tenendo conto delle Linee Guida APEA.

Il Presidente Assessore Stefano Baccelli \_\_\_\_\_

Il legale rappresentante del Comune di Sesto Fiorentino \_\_\_\_\_