



**Comune di Sesto Fiorentino**

Settore Sviluppo del territorio – Servizio Pianificazione Territoriale



## **Variante al Piano Strutturale** relativa all'Accordo di Programma per la realizzazione del nuovo liceo A.M. Enriques Agnoletti e per l'attivazione di sinergie nel campo della ricerca e sviluppo tecnologico con il polo dell'Università degli Studi di Firenze presso il Comune di Sesto Fiorentino

---

(ai sensi dell'art.34 del D.Lgs 267/2000, degli artt.34bis e ss. della L.R. 40/2009, della L.R. 35/2011 e della L.R. 65/2014)

### **RELAZIONE GENERALE**

**Settembre 2017**

*Sindaco:* Lorenzo Falchi

*Assessore all'Urbanistica:* Damiano Sforzi

*Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio:* Lorenzo Venturini

*Progettazione:* Alessandra Guidotti (coord.)

*Ufficio di Piano:* Matilde Casciaro

*Indagini Geologiche e Idrauliche:* Luciano Lazzeri

*Responsabile del Procedimento:* Lorenzo Venturini

*Garante dell'informazione:* Valeria Casella

## INDICE

1. Premessa
2. Obiettivi e contenuti
3. Elaborati costitutivi la variante
4. Procedimenti
5. Modifiche da apportare
6. Gli strumenti della pianificazione sovraordinata

## 1. Premessa

Il Comune di Sesto Fiorentino è dotato di Piano Strutturale (PS) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 30 marzo 2004. Il Consiglio Comunale ha approvato successivamente le seguenti varianti al Piano Strutturale:

- con deliberazione n.81 del 16 dicembre 2005, in esecuzione delle sentenze del TAR Toscana n°287/1999 e n°288/1999, relativamente alla previsione di insediamento produttivo in località via dei Frilli/via Pasolini che prevede l'introduzione di 9.000mq di "Attività produttive in senso stretto";
- con deliberazione n. 40 del 10 maggio 2012 avente ad oggetto l'articolazione territoriale dei limiti quantitativi delle trasformazioni urbanistiche, fermo restando il dimensionamento complessivo;
- con deliberazione n. 18 del 28.03.2014 l'avvio del procedimento per una variante al Piano Strutturale;
- con deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. 15 del 14.04.2016 è stata approvata la rettifica di errori materiali contenuti nel Piano Strutturale.

Il Comune è altresì dotato di Regolamento Urbanistico (RU) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 12 dicembre 2006 e del 2° Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 28 gennaio 2014 modificato con varianti puntuali ad alcuni ambiti di trasformazione.

In sede di prima applicazione sono state riscontrate imprecisioni e refusi. Alcune di tali imprecisioni, riconducibili a meri errori materiali, sono già state corrette con deliberazione del Consiglio Comunale n.41 del 29.04.2014 e con deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri spettanti al Consiglio n.8 del 24.09.2015.

La presente variante si rende necessaria a seguito del protocollo d'intesa del 23.11.2013 siglato tra Regione Toscana, Provincia di Firenze, Comune di Campi Bisenzio, Comune di Sesto Fiorentino e Università degli Studi di Firenze per la realizzazione di una nuova sede del Liceo Scientifico "A.M. Enriques Agnoletti" in quanto il complesso scolastico che ospita attualmente l'istituto scolastico risulta avere una capacità ricettiva insufficiente.

A seguito del Protocollo d'intesa la Società Eli Lilly spa ha manifestato alla Provincia di Firenze, proprietaria dell'aerea e degli immobili, interesse e disponibilità ad acquisire l'area in quanto adiacente al proprio stabilimento per rispondere alla necessità di potenziamento e ampliamento dell'attività. Per tale richiesta e per la necessità di riconvertire l'area a seguito dello spostamento del liceo sono intercorsi diversi carteggi tra gli enti coinvolti per determinare le destinazioni urbanistiche compatibili.

Il 25 giugno 2015 è stato sottoscritto tra Regione Toscana, Città metropolitana di Firenze, Comune di Sesto Fiorentino e Università degli Studi di Firenze un "Protocollo Operativo Interistituzionale" con il quale è stato assunto da parte di ciascun ente l'impegno ad adempiere a quanto necessario per addivenire alla realizzazione del nuovo liceo nell'area del Polo Universitario e in particolare per l'Amministrazione comunale di avviare le procedure di variante necessarie per la valorizzazione dell'attuale sede su cui insiste il Liceo.

Successivamente la Lilly Italia spa ha rinnovato l'interesse all'acquisizione dell'area per continuare il potenziamento dell'attuale assetto produttivo ed è stata data esplicita disponibilità

da parte dell'Amministrazione di Sesto Fiorentino, dalla Regione Toscana e dalla Città Metropolitana di ritenere la destinazione produttiva la più consona alla valorizzazione dell'area e in linea con le strategie degli strumenti di pianificazione volte a perseguire il consolidamento e l'espansione di importanti imprese del comparto produttivo sestese.

## 2. Obiettivi e contenuti

La variante in oggetto nasce dalla necessità di rivedere la lettura dei sistemi e sub sistemi dell'area a nord dello stabilimento produttivo Eli Lilly, attualmente occupato dal liceo Agnoletti, in considerazione della previsione del suo spostamento all'interno del Polo universitario.

L'attuale lettura dei sistemi, che fotografa lo stato di fatto, necessita di una revisione in funzione della vocazione dell'area da valutare in considerazione dell'adiacenza allo stabilimento produttivo Eli Lilly e della sua potenziale espansione. L'attuazione di interventi volti a favorire la permanenza e lo sviluppo delle attività produttive di eccellenza con particolare riferimento alla realizzazione di edifici e impianti necessari alla riorganizzazione e allo sviluppo di attività produttive esistenti è obiettivo prioritario dello strumento di pianificazione.

Al fine di rendere possibile tale possibilità di sviluppo risulta necessario, all'interno dell'UTOE "Sesto", operare una ridistribuzione del dimensionamento delle *Attività produttive a carattere diffuso* verso le *Attività produttive in senso stretto* pur rimanendo inalterato il dato dimensionale complessivo.

La traslazione del dimensionamento, oltre che dalla necessità contingente legata all'espansione dell'azienda Eli Lilly, risulta giustificata dal fatto che ad oltre 10 anni dall'approvazione del Piano Strutturale risultano ancora residui più di 28.000mq di Sul per Attività produttive a carattere diffuso. Ciò dimostra che le previsioni del PS erano molto sbilanciate verso tali destinazioni come si evince già nella relazione della variante al Piano Strutturale approvata nel 2011. In tale occasione infatti viene evidenziato che "per quanto riguarda le attività a carattere diffuso (...) si constata una debole domanda di superfici terziarie. Anche quest'ultimo aspetto deve essere oggetto di attenta verifica, stabilendo – se necessario – un differente mix funzionale".

Con la variante puntuale vengono confermate tutte le previsioni del vigente RU non oggetto della presente.

Nei prossimi paragrafi vengono illustrate nel dettaglio le modifiche apportate.

## 3. Elaborati costitutivi la variante

"Subsistemi" (estratto) stato vigente e stato variato

"Sistema delle qualità" (estratto) stato vigente e stato variato

"Statuto dei luoghi" (estratto) stato sovrapposto

"Relazione" (estratto) stato sovrapposto

"Relazione generale" con allegato 1a) "Adeguamento della Variante al PS e al RU all'Integrazione del piano di indirizzo territoriale "PIT" con valenza di piano paesaggistico (PPR) ai sensi dell'art. 21 della disciplina del PPR"

*Relazione geologica di fattibilità ai sensi del DPGR 53/R/2011 con allegato 1a) "Sistemazione idraulica del fosso Nencetti"*

## 4. Procedimenti

La variante in oggetto, ricade in un'area interessata da un accordo di programma ai sensi della L.R.35/2011 in quanto interessa la valorizzazione dell'area attualmente occupata dal Liceo Agnoletti in previsione del suo spostamento.

La L.R.35/2011 prevede che, per le opere pubbliche di interesse strategico regionale, gli accordi di programma approvati con decreto del Presidente della Giunta regionale costituiscono, ove necessario, variante agli strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica comunali.

Le varianti agli strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica comunali, previste dagli accordi di programma, devono concernere le aree e gli immobili destinati alla realizzazione delle opere di interesse regionale oggetto degli accordi nonché le aree o gli immobili la cui valorizzazione è strettamente necessaria all'acquisizione di risorse per la realizzazione delle opere strategiche e necessari per la realizzazione di opere complementari o accessorie all'opera strategica purché contenute nel relativo progetto.

Ciò premesso e in considerazione che la variante non riguarda aree ed immobili che si trovano al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato come definito dagli articoli 4 e 224 della legge regionale 10 novembre 2014, n.65 (Norme per il governo del territorio), né che prevede una nuova destinazione urbanistica che consente la realizzazione di medie o grandi strutture di vendita, la variante viene condotta ai sensi della L.R.35/2011.

Resta fermo, ai fini della sottoscrizione dell'accordo di programma con gli effetti di variante, lo svolgimento delle procedure ai sensi della L.R.10/2010. Si procede pertanto con la verifica di assoggettabilità a Vas che si invia all'autorità competente per l'espressione del parere di verifica.

Le indagini geologiche ai sensi della DGR 53/R/2011 sono state redatte dal consulente del comune dott. Lazzeri che ha verificato la congruità e la completezza.

## 5. Modifiche da apportare

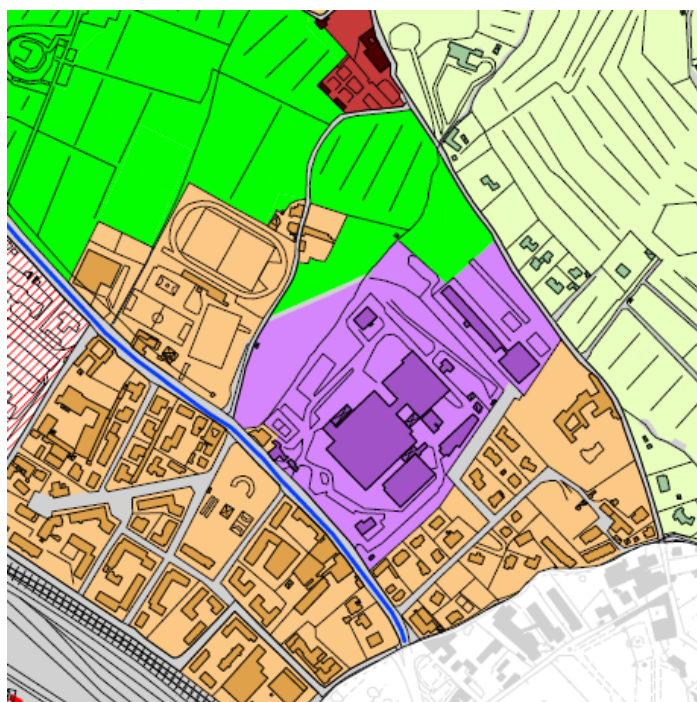
La rettifica degli errori materiali si sostanzia in:

### - "SUBSISTEMI"

Le modifiche si sostanziano in una modifica del sistema ove attualmente è presente il liceo Agnoletti che da "*Aree urbane recenti*" si modifica in "*Aree produttive*" in continuità con l'insediamento produttivo di Eli Lilly. Risulta interessata dalla modifica anche la porzione di terreno ad est del liceo che si modifica anch'essa in "*Aree produttive*" da "*Aree libere intraurbane*". Le due modifiche si ritengono necessarie per dare una lettura strategica delle potenziali trasformazioni che possono avvenire nel primo caso in considerazione dello spostamento del Liceo e nel secondo a seguito della lettura della depauperazione delle caratteristiche di valore paesaggistico ambientale dell'area. Le variazioni riguardano anche l'aggiornamento del sistema infrastrutturale che si modifica in prospettiva dei futuri assetti.



“Subsistemi” - PS vigente



“Subsistemi” - PS variato

## - “SISTEMA DELLE QUALITÀ”

Con l'occasione della variante si provvede ad aggiornare l'elaborato “Sistema delle qualità” riallineandolo allo stato di fatto della zona oggetto di variante.



“Sistema delle qualità” - PS vigente



“Sistema delle qualità” - PS variato

## - “RELAZIONE”

Nella “Relazione”, al capitolo “Limiti quantitativi e relativi riferimenti territoriali”, si modificano i dati relativi al dimensionamento degli ambiti di trasformazione per l'UTOE Sesto prevedendo una traslazione di 4.000 mq dalle *Attività produttive a carattere diffuso* alle *Attività produttive in senso stretto*. Come già detto in premessa la variazione è giustificata, oltre che dalla necessità di prevedere strategicamente un ampliamento di una realtà produttiva d'eccellenza, anche dal fatto che ad oltre 10 anni dall'approvazione del Piano Strutturale risultano ancora residui più di 28.000mq di Sul per Attività produttive a carattere diffuso. Ciò

dimostra che le previsioni del PS erano molto sbilanciate verso tali destinazioni e pertanto un riequilibrio risulta comunque opportuno.

Risultano pertanto da rettificare le seguenti tabelle come di seguito descritto (in rosso il testo aggiunto, barrato il testo eliminato):

Utoe	Residenza		Attività produttive in senso stretto		Attività commerciali		Attività produttive a carattere diffuso	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
<i>Campo Sportivo</i>	4.820		0		0		1.200	
<i>Centro</i>	26.674		0		0		10.794	
<i>Colonnata</i>	8.900		0		0		270	
<i>Padule</i>	3.090		9.600		0		0	
<i>Querceto</i>	6.949		0		0		771	
<i>Quinto</i>	800		14.000		0		4.000	
<i>San Lorenzo</i>	900		3.000		0		0	
<i>Zambra</i>	657		9.000		0		243	
Sesto centro	52.790	32.800	35.600	<del>5.600</del> 9.600	0	0	17.278	<del>22.400</del> 18.400
Osmannoro	0	0	44.580	18.000	23.650	0	29.720	12.000
<i>Cercina</i>	0		0		0		0	
<i>Monte Morello</i>	0		0		0		0	
<i>Piana</i>	0		0		0		0	
Altre Utoe	0	2.000	0	0	0	0	0	4.250

Località UTOE	Residenza	Attività produttive in senso stretto	Attività commerciali	Attività produttive a carattere diffuso
<i>Campo Sportivo</i>				
<i>Centro</i>				
<i>Colonnata</i>				
<i>Padule</i>				
<i>Querceto</i>				
<i>Quinto</i>				
<i>San Lorenzo</i>				
<i>Zambra</i>				
SESTO	85.590	<del>41.200</del> 45.200	0	<del>39.678</del> 35.678
OSMANNORO	0	62.580	23.650	41.720
CERCINA	2.000	0	0	0
MONTE MORELLO	0	0	0	0
PIANA	0	0	0	4.250
TOTALE	87.590	<del>93.780</del> 107.780	23.650	<del>85.648</del> 81.648

## - “STATUTO DEI LUOGHI”

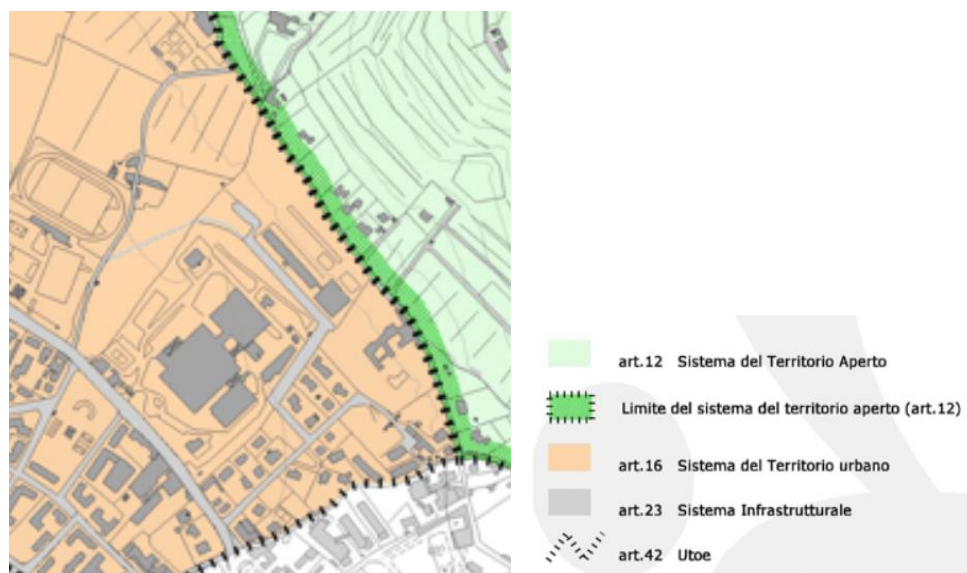
Per quanto premesso, al comma 3 dell'articolo 43 “*Limiti quantitativi delle trasformazioni*” dello “Statuto dei Luoghi” si rettifica la seguente tabella come di seguito descritto (in rosso il testo aggiunto, barrato il testo eliminato):

UTOE	Residenza	Attività produttive in senso stretto	Attività commerciali	Attività produttive a carattere diffuso
<i>Campo Sportivo</i>				
<i>Centro</i>				
<i>Colonnata</i>				
<i>Padule</i>				
<i>Querceto</i>				
<i>Quinto</i>				
<i>San Lorenzo</i>				
<i>Zambra</i>				
<b>SESTO</b>		<b>41.200</b>		<b>39.678</b>
	<b>85.590</b>	<b>45.200</b>	<b>0</b>	<b>35.678</b>
<b>OSMANNORO</b>	<b>0</b>	<b>62.580</b>	<b>23.650</b>	<b>41.720</b>
<b>CERCINA</b>	<b>2.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>MONTE MORELLO</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PIANA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.250</b>
<b>TOTALE</b>	<b>87.590</b>	<b>93.780</b>	<b>23.650</b>	<b>85.648</b>
		<b>107.780</b>		<b>81.648</b>

## 6. Perimetro del territorio urbanizzato

La presente variante ha per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato come definito dall'art. 224 della L.R. 65/2014.

Si considera, infatti, territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nel Piano Strutturale.



Estratto dal Piano Strutturale. Tav 1b- Sistemi e UTOE

## 7. Gli strumenti della pianificazione sovraordinata

Con Deliberazione di Consiglio Regionale n.37 del 27.03.2015 è stata approvata l'Integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale "PIT" con valenza di piano paesaggistico (PPR) e pertanto ai sensi dell'art. 20 della Disciplina di Piano devono essere adeguati i contenuti della Variante assicurando il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso, e la coerenza con le direttive della disciplina statutaria del PPR secondo le procedure di cui all'art. 21 della Disciplina generale del PPR.

### Piano di indirizzo territoriale (PIT), approvato dal Consiglio Regionale con delibera n. 72 del 24 luglio 2007

Il PIT individua quale 2° meta obiettivo lo sviluppo e il consolidamento della presenza "industriale" in Toscana, intendendo come tale l'operosità che risulta competitiva nei mercati del mondo.

*"La sua presenza e la sua permanenza - dinamica ma durevole - come patrimonio territoriale toscano, lo riteniamo uno degli obiettivi primari di questo Pit. Uno di quelli, cioè, verso cui protendere, a livello regionale e locale, con una pluralità di politiche e di azioni specifiche. Il governo del territorio, in specie, può e deve esercitare il massimo impegno perché questa presenza "industriale" nella Toscana dei nostri tempi e del nostro futuro continui a connotarne il volto, la cultura, il paesaggio (...)"*. Inoltre, il documento di piano afferma che *"laddove la rilevanza strategica dei progetti sia accertata e dove la loro finalizzazione a nuove articolazioni territoriali dei processi o delle filiere produttive, lo sia altrettanto - allora è auspicabile la definizione di opportune soluzioni negoziali con gli attori imprenditoriali interessati, capaci di prevedere anche opportune soluzioni perequative che premino il loro impegno a garantire il permanere - effettivo, durevole e significativo - della propria presenza "industriale"*.

La variante prevede il rafforzamento ed il consolidamento di una attività produttiva di eccellenza già presente sul territorio, onde scongiurare una dislocazione dei processi produttivi al di fuori del territorio comunale, assicurando la continuità spaziale dell'insediamento.

### Integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale "PIT" con valenza di piano paesaggistico, approvato dal Consiglio Regionale con delibera n. 37 del 27 marzo 2015

Con Deliberazione di Consiglio Regionale n.37 del 27.03.2015 è stata approvata l'Integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale "PIT" con valenza di piano paesaggistico (PPR) e pertanto ai sensi dell'art. 20 della Disciplina di Piano devono essere adeguati i contenuti della Variante assicurando il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso, e la coerenza con le direttive della disciplina statutaria del PPR secondo le procedure di cui all'art. 21 della Disciplina generale del PPR.

L'area oggetto di variante ricade nell'Ambito 6 "Firenze – Prato - Pistoia" del Piano Paesaggistico (art.15 comma 2, Capo VI "Disciplina del Piano") e ricade nell'area soggetta a vincolo ai sensi dell'art. 136 D.Lgs. 42/2004 "Zona in frazione di Quinto, sita nel territorio del comune di Sesto Fiorentino" istituito con D.M.02/10/1961 - G.U.265-1961, mentre non è interessata da vincoli ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. 42/2004.

L'area oggetto di variante è situata sul margine sud del perimetro del vincolo, all'interno di un tessuto urbanizzato caratterizzato da tessuti insediativi di scarsa qualità morfo-tipologica e costruttiva in adiacenza allo stabilimento produttivo Lilly che è un polo produttivo di eccellenza.

Per le verifiche di dettaglio si rimanda all'allegato 1a.

**Integrazione al Pit per la definizione del Parco agricolo della Piana e la qualificazione dell'Aeroporto di Firenze, approvato dal Consiglio Regionale con delibera n. 61 del 16 luglio 2014**

Una porzione dell'area interessata dal Liceo Agnoletti (corrispondente al piazzale a nord dell'edificio in cui si trovano una pista di atletica, un campo di basket ed un campo di pallavolo) ricade nelle aree "complementari al Parco Agricolo della Piana" riportate nella Tav. S1 (misure di salvaguardia) nonché nelle "Aree a tessitura agricola tradizionale" della Tav. P1 (Sistema agro-ambientale), entrambe facenti parte della "Integrazione al Pit per la definizione del Parco agricolo della Piana e la qualificazione dell'Aeroporto di Firenze" approvata con DCR n.61 del 16.07.2014.

La disciplina generale del PIT integrata (Allegato 2) per le aree in questione prevede all'art.5 c.6: *"Fanno parte del Progetto di Parco agricolo della Piana le aree individuate nell'elaborato cartografico S1 allegato alla disciplina, come "aree complementari al Parco Agricolo della Piana" per le quali vie la disciplina dei rispettivi strumenti comunali di pianificazione territoriale e urbanistica. Eventuali modifiche o revisioni di detti strumenti dovranno comunque garantire la coerenza delle prestazioni delle aree in oggetto con il progetto di Parco Agricolo"*

La specifica disciplina del "Parco Agricolo della Piana" allegata al progetto all'art.6, facendo riferimento alla Tav. P1 che costituisce "...un utile riferimento" per gli strumenti di pianificazione e programmazione, prevede che essi:

*- incentivano l'attività agricola attraverso modalità che consentono lo sviluppo di nuova imprenditorialità agricola indirizzata alla filiera corta, alle produzioni biologiche oltreché al reinserimento delle produzioni tipiche, finalizzate al rafforzamento del sistema agricolo di pianura composto dalle aree a tessitura agricola tradizionale nonché dalle aree agricole da riqualificare. Assicurano la tutela ed il reimpianto di siepi e filari quali elementi caratterizzanti il paesaggio agricolo storico della Piana e di biodiversità. Agevolano le produzioni di alta qualità, sviluppando sinergie per la ricerca e l'innovazione applicate;*

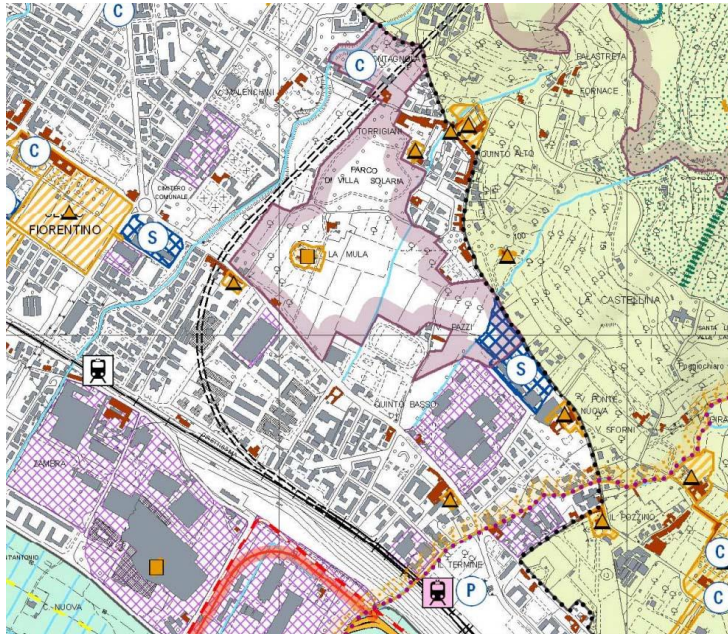
Nel caso specifico appare evidente che la cartografia del Parco Agricolo (P1) ha erroneamente incluso tra le aree agricole le pertinenze dell'edificio scolastico che non hanno le caratteristiche agricole a cui intendeva fare riferimento la disciplina. Risulta altresì evidente che il perimetro delle "aree complementari" di cui alla Tav.S1 è stato individuato prendendo a riferimento il perimetro delle "aree agricole tradizionali" della Tav.P1. Pertanto la correzione di tale refuso cartografico potrebbe rientrare in quanto previsto all'art.6 bis della Disciplina del Parco Agricolo, che prevede la possibilità di integrazioni ed aggiornamenti del quadro conoscitivo e relativi elaborati cartografici su istanza degli enti locali interessati territorialmente qualora sia ritenuto necessario apportare integrazioni informative e documentali che non implicino modifiche alla definizione dell'ambito di salvaguardia A.

La norma, infatti, prevede che: *...Le integrazioni e gli aggiornamenti del quadro conoscitivo del presente Progetto di Territorio di rilevanza regionale "Il parco agricolo della Piana", avendo ad oggetto riferimenti di natura documentale e descrittiva, non costituiscono variante al Piano in oggetto e si configurano nel più ampio sistema di aggiornamento del quadro conoscitivo del PIT."*

Come illustrato in dettaglio nella relazione e nell'elaborato V7 alla variante al RU contestuale si propone una ripermimetrazione delle "Aree complementari" al Parco della Piana corrispondente allo stato dei luoghi.

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n.1 del 10/01/2013

L'ambito di intervento ricade in "Servizi e attrezzature di livello sovra comunale" - Scuole secondarie e di formazione professionale esistenti ed in parte in "Aree di protezione storico-ambientale".



Ai sensi del comma 4 dell'art.24 delle Norme Generali del PTC è previsto che la dismissione degli edifici adibiti ai servizi di istruzione e formazione professionale e la cessazione di dette destinazioni, conforme a quanto previsto in sede di programmazione del servizio scolastico, non costituiscono variante al PTC.

Si ritiene pertanto che la modifica introdotta con la variante in oggetto non debba essere considerata incoerente con le previsioni sovraordinate.

In merito alla porzione di area che ricade all'interno dell'ambito di trasformazione individuata dal PTCP come "Aree di protezione storico ambientale" si rileva che tale area non conserva le caratteristiche della struttura insediativa originaria nelle forme di organizzazione territoriale né presenta caratteristiche di aree di singolare bellezza o importanza. Negli elaborati "Relazione" e V7 della contestuale variante al RU si propone una ripermetrazione corrispondente allo stato dei luoghi e si illustrano nel dettaglio le motivazioni.