



Comune di Sesto Fiorentino

Settore Sviluppo del Territorio – Servizio Pianificazione Territoriale



SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

Variente 2016/01 – AT59 via degli Scarpettini

ai sensi degli artt.30-32 della L.R. 65/2014

Relazione

2016

Sindaco: Lorenzo Falchi

Assessore all'urbanistica: Damiano Sforzi

Dirigente Settore Sviluppo del Territorio: Franco Zuccheromaglio

Responsabile del Procedimento: Alessandra Guidotti

Nucleo tecnico di progettazione:

Alessandra Guidotti (coord.), Matilde Casciaro

Indagini Geologico - Tecniche di fattibilità idraulica:

Consulenza: Dott. Geol. Luciano Lazzeri



INDICE

PREMESSA	3
PROCEDIMENTI	6
OBIETTIVI	7
CONTENUTI DELLA VARIANTE	7
ELABORATI COSTITUTIVI LA VARIANTE	7
PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO	18
DIMENSIONAMENTO	19
COERENZA CON GLI STRUMENTI DELLA DI PIANIFICAZIONE	20
ADEGUAMENTO AL PPR (ART. 21 DISCIPLINA DI PIANO DEL PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO)	20

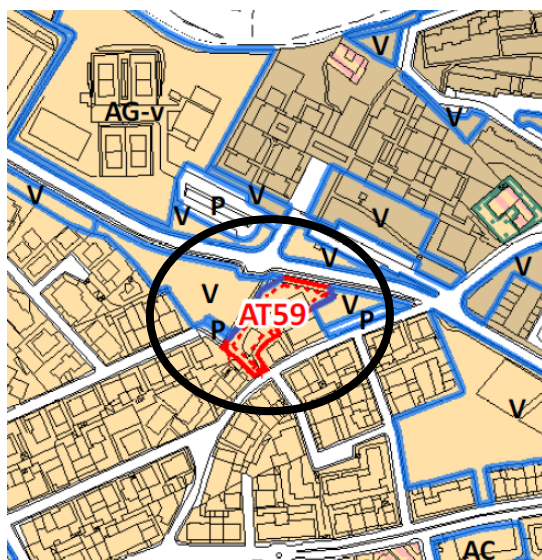


PREMESSA

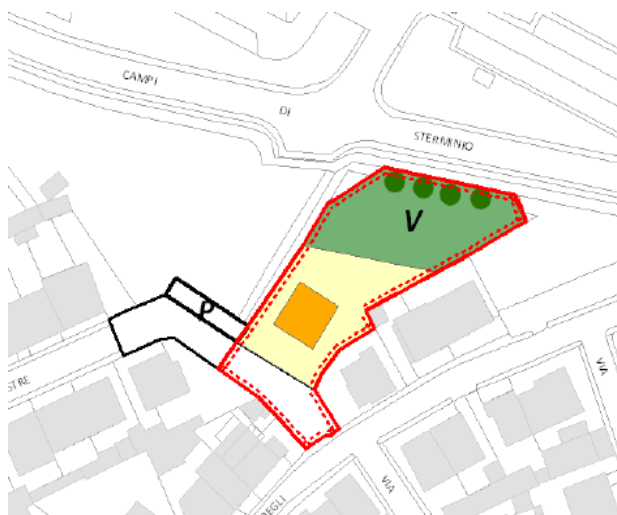
Il Comune di Sesto Fiorentino è dotato di Piano Strutturale (PS) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 30.03.2004 e successiva variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 10.05.2012. In data 28.03.2014 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 è stata avviata la variante al PS e con deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri spettanti al Consiglio n.15 del 14.04.2016 si è provveduto alla rettifica di errori materiali.

L'Amministrazione comunale con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 28.01.2014 ha approvato il secondo Regolamento Urbanistico (2° RU). 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. Con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 46 del 29.04.2015 e n. 30 del 27.05. 2015 sono state approvate varianti puntuali al RU.

La presente variante nasce a seguito dell'accoglimento dell'istanza (prot. 32501 del 03.07.2015) di variante puntuale al Regolamento Urbanistico presentata dal proponente dell'ambito di intervento AT 59 per l'esecuzione di una nuova edificazione residenziale subordinata alla realizzazione di verde pubblico per avviare tempestivamente l'attuazione delle previsioni urbanistiche in quanto, così come previste dal vigente RU, non soddisfano i requisiti necessari per dare atto all'intervento.



Localizzazione dell'area di intervento

AT59 –
Stato vigente

La modifica consiste nella richiesta di ripermimetrazione dell'ambito di trasformazione AT59 dell'Appendice 1 per farlo coincidere con i limiti di fatto e di diritto. A tal fine il soggetto proponente ha allegato all'istanza la richiesta dello stralcio dal perimetro dell'ambito delle particelle catastali identificate nel foglio di mappa 29 p 2227, 2351, 2360, 2362, 2349, 2348, 2350, 2358, 2356, 1906 allegando l'autorizzazione allo stralcio dei rispettivi proprietari in quanto non interessati a procedere con l'intervento.

La porzione relativa alla particella 415, f.29 può rientrare nel margine di tolleranza previsto all'art. 62, comma 1 delle Norme Generali.





Con deliberazione n. 228 del 21.07.2015 la Giunta Comunale ha ritenuto le modifiche proposte funzionali alla realizzazione degli obiettivi di particolare interesse pubblico in quanto, risolvere l'inerzia attuativa dell'intervento, può comportare rilevanti e positive conseguenze per le dotazioni pubbliche del Comune di Sesto Fiorentino, il cui sviluppo è specifico obiettivo dell'Amministrazione Comunale.

La variante prevede la stipula di un accordo procedimentale tra l'Amministrazione Comunale e il soggetto proponente secondo lo schema approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 93 del 31.03.2015. Tale accordo è stato sottoscritto il 26 maggio 2016.



PROCEDIMENTI

Ai sensi dell'art. 30, comma 2 della LR 65/2014 sono definite varianti semplificate al piano operativo le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato.

Ciò premesso è possibile ricondurre la variante in oggetto alla disposizione procedurale semplificata e provvedere all'adozione ai sensi dell'art.32 della LR 65/2014.

Inoltre la variante stessa secondo quanto disciplinato dall'art. 5, comma 3 ter della LR 10/2010, viene sottoposta a verifica di assoggettabilità semplificata, in quanto la variante non modifica in modo sostanziale le previsioni dello strumento vigente già sottoposto a VAS rimodulando esclusivamente il perimetro senza variare il dimensionamento o le utilizzazioni ammesse.

La variante non necessita di nuove indagini geologiche ai sensi dell'art. 3, comma 4 lett. b) del DPGR 53/R/2011.

L'area oggetto di variante in quanto ricadente in zona vincolata ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs n. 42/2004 (Zona collinare sita nel comune di Sesto Fiorentino G.U. 97-1965a) è soggetta alla procedura di cui all'art. 21 della Disciplina di piano del PIT con valenza di Piano Paesaggistico.



OBIETTIVI

L'obiettivo della variante consiste nel risolvere le problematiche connesse all'oggettiva difficoltà attuativa dell'intervento. Inoltre tenuto conto dell'esigenza dei soggetti proponenti di avviare tempestivamente l'attuazione delle previsioni urbanistiche, le modifiche proposte sono funzionali a ovviare l'inerzia attuativa permettendo la realizzazione di opere pubbliche a servizio della collettività quali la realizzazione di verde pubblico in continuità con quello esistente e la realizzazione di una nuova viabilità di collegamento tra via delle Ginestre e via degli Scarpettini attraverso la quale possono essere risolti problemi legati alla mobilità dell'area.

CONTENUTI DELLA VARIANTE

La variante si limita alla modifica della scheda AT59 contenuta nell'Appendice 1 del 2° RU e nell'adeguamento conseguente di alcuni elaborati come meglio descritto in seguito.

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

Le modifiche introdotte prevedono la modifica del perimetro dell'ambito di intervento AT59 lasciando inalterati i parametri dimensionali ovvero la SUL massima realizzabile (300mq di residenza), la cessione e realizzazione di 900mq di verde pubblico e, esterno all'ambito, la realizzazione di 100mq di parcheggio pubblico. Viene inoltre mantenuta previsione della realizzazione e in parte cessione di un tratto di viabilità tra via delle Ginestre e via Scarpettini.

ELABORATI COSTITUTIVI LA VARIANTE

Tav. 1 *"Articolazione del Territorio"* (foglio3 - estratto) stato vigente e stato variato

Tav. 3 *"Sistema delle qualità"* (foglio2 - estratto) stato vigente e stato variato

Tav. F.Sin *"Carta sinottica degli ambiti di trasformazione"* (estratto) stato vigente e stato variato

"Appendice 1" – Ambito AT 59 vigente - stato vigente e stato variato

Relazione



Elenco dettagliato delle correzioni e modifiche degli elaborati:

Si riportano di seguito le modifiche apportate.

Tavola 1 – Articolazione del territorio

L'ambito oggetto di variante ricade in "Aree urbane recenti" e risulta essere disciplinato come "Ambiti di trasformazione individuate con il secondo RU".

Con la variante in oggetto si provvede esclusivamente alla riduzione del perimetro dell'ambito.

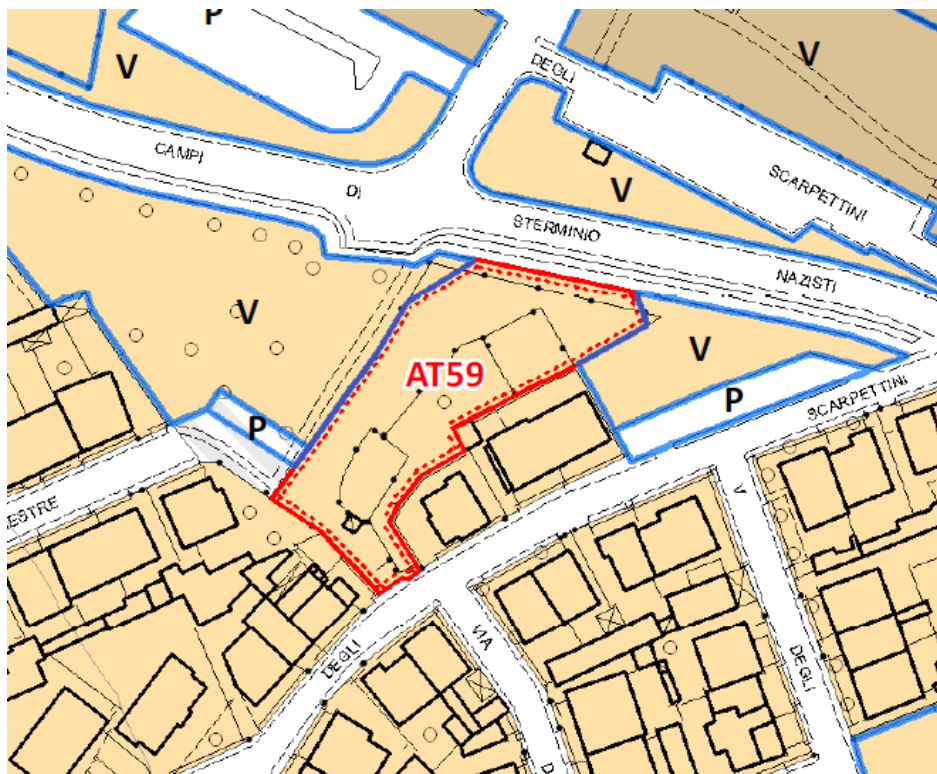
Ambiti di intervento



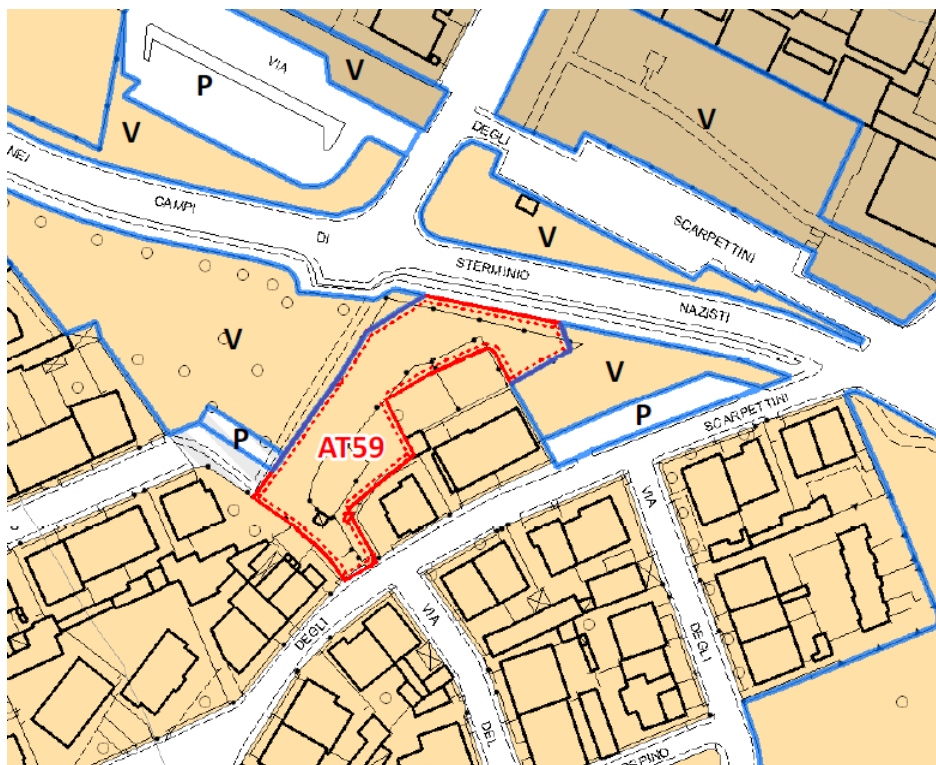
Ambiti di trasformazione 2° RU



Ambiti di trasformazione 1° RU



Tav 1 Articolazione del territorio (estratto) – Secondo RU Variante-2016/01 – AT59 vigente



Tav 1 Articolazione del territorio (estratto) – Secondo RU Variante-2016/01 – AT59 variato

Tavola 3 - Sistema delle Qualità

Viene modificato il perimetro dell'ambito AT 59 e di conseguenza la nuova articolazione del verde pubblico di progetto.

legenda

Altri elementi di riferimento



Ambiti di trasformazione 2° RU

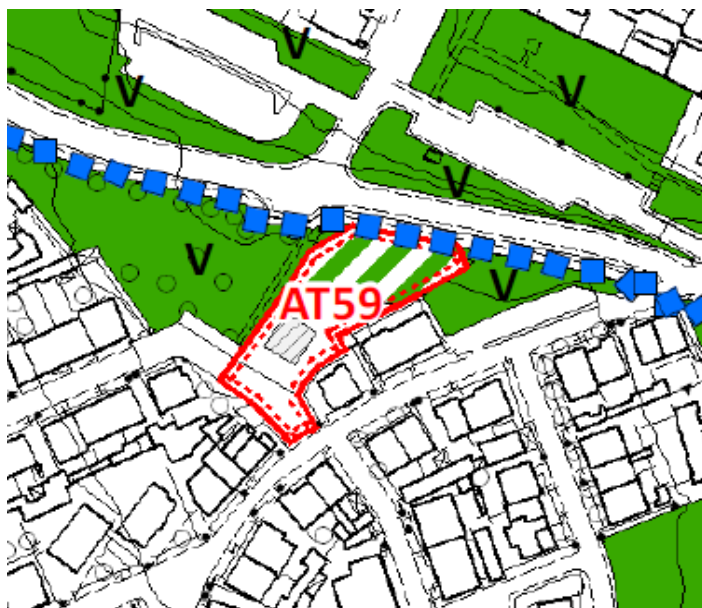
Aree per attività pubbliche o di interesse collettivo



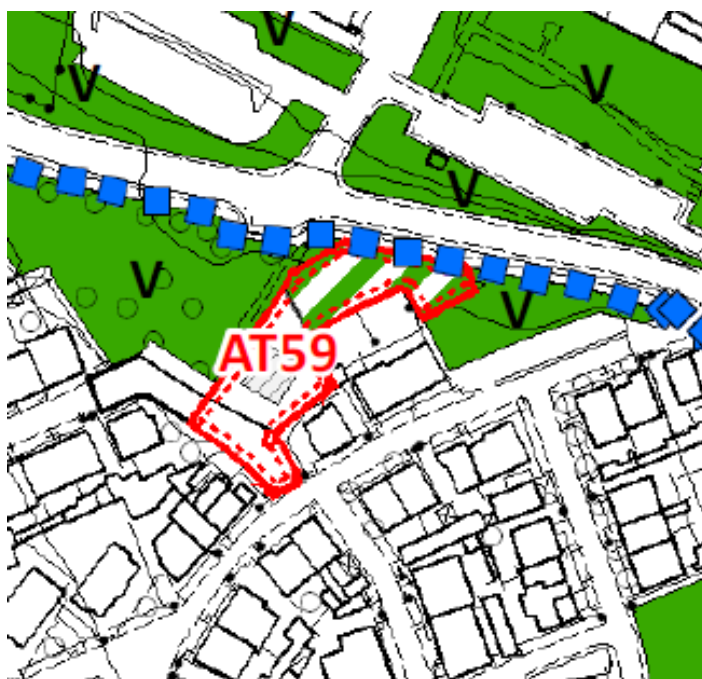
Verde pubblico
esistente



Verde pubblico
da realizzare



Tav 3 Sistema delle Qualità (estratto) – Secondo RU Variante-2016/01 – AT59 vigente



Tav 3 Sistema delle Qualità (estratto) – Secondo RU Variante-2016/01 – AT59 variato

F.Sin - Carta sinottica degli ambiti di trasformazione

Con la variante l'elaborato viene adeguato con il perimetro dell'ambito AT 59 variato.



legenda

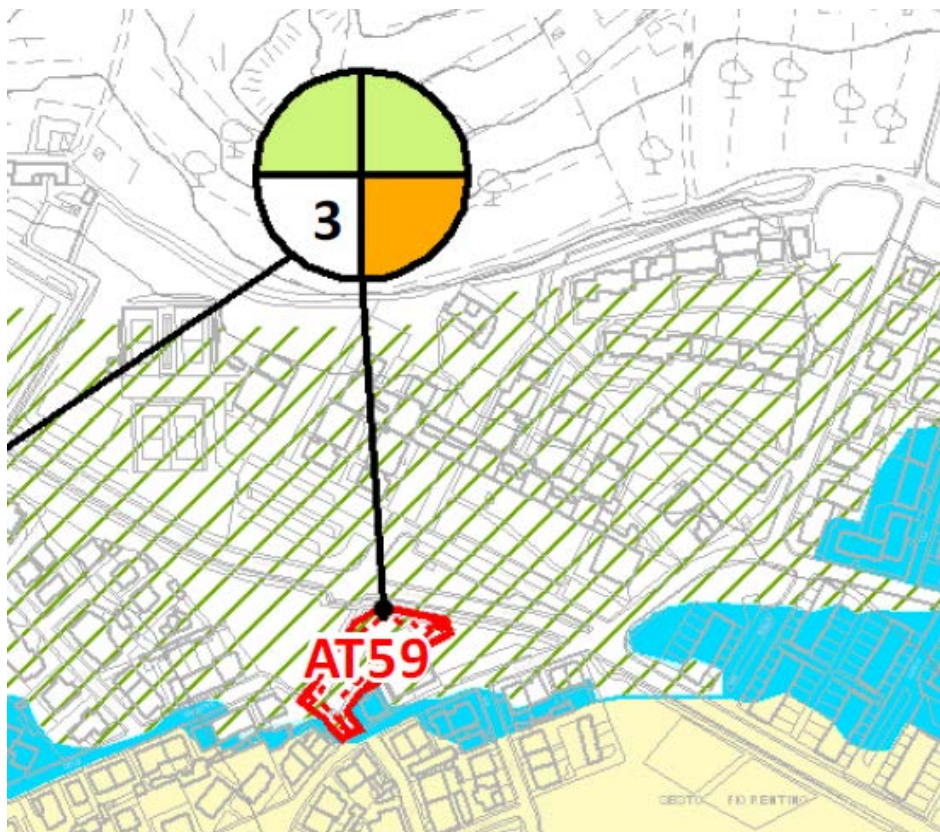
Ambiti di intervento



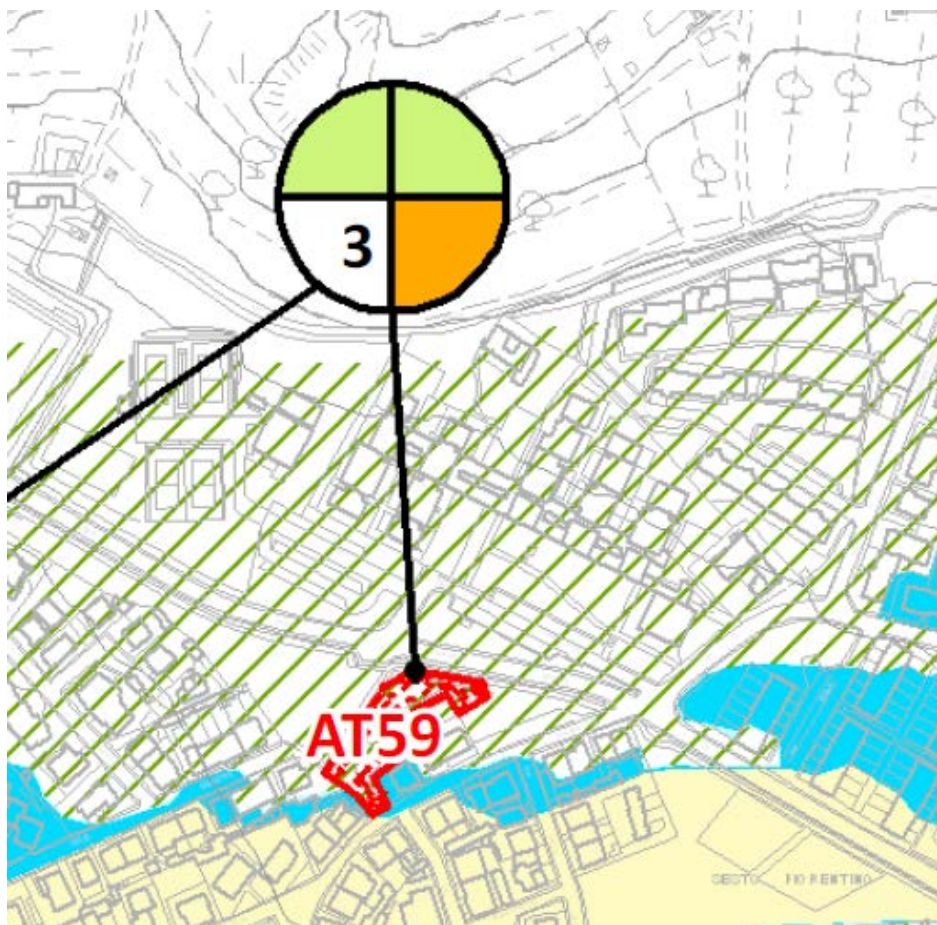
Ambiti di trasformazione 2° RU



Ambiti di trasformazione 1° RU



Tav F.Sin “Carta sinottica degli ambiti di trasformazione” (estratto) – Secondo RU Variante-2016/01 – AT59 vigente



Tav. F.Sin. "Carta sinottica degli ambiti di trasformazione" (estratto) – Secondo RU Variante-2016/01 – AT59 variato

Appendice 1

Scheda AT59 – via degli Scarpellini

La scheda viene sostanzialmente riconfermata come previsto dal RU vigente senza modifica della SUL prevista o dei quantitativi di spazi pubblici da cedere e/o realizzare. La modifica riguarda la riduzione del perimetro e il conseguente adeguamento dell'articolazione interna.

A seguire vengono specificate nel dettaglio le modifiche introdotte:

Schema delle trasformazioni

- riduzione del perimetro dell'ambito e conseguente adeguamento dell'articolazione interna.



Scheda AT59 - Schema delle trasformazioni - stato vigente



Schema delle trasformazioni (individuazione su base CTR) -stato variato

- introduzione di uno schema planimetrico disegnato su base catastale al fine di ovviare dubbi interpretativi in sede di presentazione del progetto unitario convenzionato.

Si è ritenuto necessario inserire tale rappresentazione in quanto dalla sovrapposizione dell'estratto di mappa catastale con la CTR è emersa una forte discrepanza tra le due informazioni. I dati sono disegnati su sistemi di coordinate geografiche differenti e la trasformazione operata per uniformarne la proiezione cartografica genera delle deformazioni che possono generare difficoltà di interpretazione del perimetro effettivo.



Perimetro ambito	Verde privato pertinenziale	Viabilità privata	Alberature
Edificio da mantenere	Verde pubblico	Viabilità pubblica o di uso pubblico	Attrezzature di interesse comune
Area di ingombro dell'edificio di progetto	Attrezzature pubbliche e ERS	Parcheggio pubblico	Istruzione
Spazio scoperto privato pertinenziale	Piazza	Percorso ciclo-pedonale	Edilizia Residenziale Sociale
			Verde pubblico

Schema delle trasformazioni (individuazione su base catastale) -stato variato

Spazi pubblici

In riferimento alle opere pubbliche connesse alla realizzazione dell'intervento, pur non subendo modifiche, si ritiene di distinguere meglio le opere interne e esterne all'ambito connesse alla realizzazione dell'intervento specificando che "la realizzazione della strada tra via Delle Ginestre e via Scarpettini per il tratto ricadente all'interno dell'area di trasformazione, con l'obbligo di cessione all'amministrazione per la parte di proprietà del privato".

**AT 59 – VIA DEGLI SCARPETTINI****Trasformazioni ammesse**

Nuova edificazione, subordinata alla realizzazione degli spazi pubblici indicati nella scheda, nel rispetto delle seguenti disposizioni.

SUL massima	300 mq
Utilizzazioni [ripartizione della SUL massima]	
Residenza	100%

Altezza massima: 7,5 m.

Collocazione e tipologia: Realizzazione di un edificio con tipologia a villino.

Spazi scoperti: sistemazione nel rispetto delle disposizioni dell'art. 16 – aree urbane recenti delle Norme generali.

Spazi pubblici / Relazione con il sistema delle qualità

Realizzazione di un'area verde adiacente a quella esistente lungo via Caduti nei Lager e nei Campi di Sterminio nazisti.

All'esterno dell'ambito, su aree di proprietà comunale:

- realizzazione di un tratto di viabilità tra via Delle Ginestre e via Scarpettini.
- realizzazione di un parcheggio pubblico (100 mq).

Spazi pubblici interni all'ambito	
Verde pubblico	900 mq

Pericolosità e fattibilità

Pericolosità	Geomorfologica G2a	Idraulica I2*	Sismica S3
Fattibilità geomorfologica	FG2	Senza prescrizioni specifiche	
Fattibilità idraulica	FI2*	Adozione di un franco di 0,30 m, assumendo come riferimento la quota più alta tra quella del marciapiede e quella del centro strada, in caso di sostituzione edilizia, nuova edificazione e di altri interventi sul patrimonio edilizio esistente, eccedenti la manutenzione straordinaria, che comportino ampliamenti al piano terra o realizzazioni di locali interrati. Nei locali interrati sono prescritti il rialzo degli accessi e l'installazione di sistemi antiriflusso, prima dell'immissione degli scarichi in fognatura pubblica.	
Fattibilità sismica	FS3	In sede di predisposizione del Progetto unitario convenzionato e dei progetti edilizi il rischio derivante da alto contrasto di impedenza sismica fra copertura e substrato rigido, registrato nella parte pedemontana della piana del Capoluogo, richiede l'esecuzione di indagini geofisiche, per definire geometrie e velocità sismiche al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica, nonché di indagini geognostiche dirette di taratura. Nella valutazione della risposta sismica locale si deve adottare il valore più cautelativo, tenendo conto della categoria di sottosuolo.	

Vincoli e condizioni ambientali

Vincolo paesaggistico.
Classe acustica IV.

Scheda AT59 - stato vigente

**AT 59 – VIA DEGLI SCARPETTINI****Trasformazioni ammesse**

Nuova edificazione, subordinata alla realizzazione degli spazi pubblici indicati nella scheda, nel rispetto delle seguenti disposizioni.

SUL massima	300 mq
Utilizzazioni [ripartizione della SUL massima]	
Residenza	100%

Altezza massima: 7,5 m.

Collocazione e tipologia: Realizzazione di un edificio con tipologia a villino.

Spazi scoperti: sistemazione nel rispetto delle disposizioni dell'art. 16 – aree urbane recenti delle Norme generali.

Spazi pubblici / Relazione con il sistema delle qualità**All'interno dell'ambito:**

Cessione e realizzazione di un'area verde adiacente a quella esistente lungo via Caduti nei Lager e nei Campi di Sterminio nazisti.

Realizzazione di un tratto di viabilità tra via Delle Ginestre e via Scarpettini con cessione all'Amministrazione delle aree di proprietà del privato.

All'esterno dell'ambito, su aree di proprietà comunale:

- realizzazione di un tratto di viabilità tra via Delle Ginestre e via Scarpettini.
- realizzazione di un parcheggio pubblico (100 mq).

Spazi pubblici interni all'ambito

Verde pubblico	900 mq
----------------	--------

Pericolosità e fattibilità

Pericolosità	Geomorfologica G2a	Idraulica I2*	Sismica S3
Fattibilità geomorfologica	FG2	Senza prescrizioni specifiche	
Fattibilità idraulica	FI2*	Adozione di un franco di 0,30 m, assumendo come riferimento la quota più alta tra quella del marciapiede e quella del centro strada, in caso di sostituzione edilizia, nuova edificazione e di altri interventi sul patrimonio edilizio esistente, eccedenti la manutenzione straordinaria, che comportino ampliamenti al piano terra o realizzazioni di locali interrati. Nei locali interrati sono prescritti il rialzo degli accessi e l'installazione di sistemi antiriflusso, prima dell'immissione degli scarichi in fognatura pubblica.	
Fattibilità sismica	FS3	In sede di predisposizione del Progetto unitario convenzionato e dei progetti edilizi il rischio derivante da alto contrasto di impedenza sismica fra copertura e substrato rigido, registrato nella parte pedemontana della piana del Capoluogo, richiede l'esecuzione di indagini geofisiche, per definirne geometrie e velocità sismiche al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica, nonché di indagini geognostiche dirette di taratura. Nella valutazione della risposta sismica locale si deve adottare il valore più cautelativo, tenendo conto della categoria di sottosuolo.	

Vincoli e condizioni ambientali

Vincolo paesaggistico

Classe acustica IV.

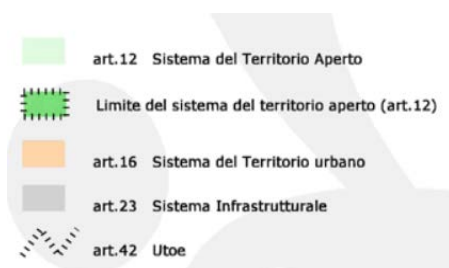
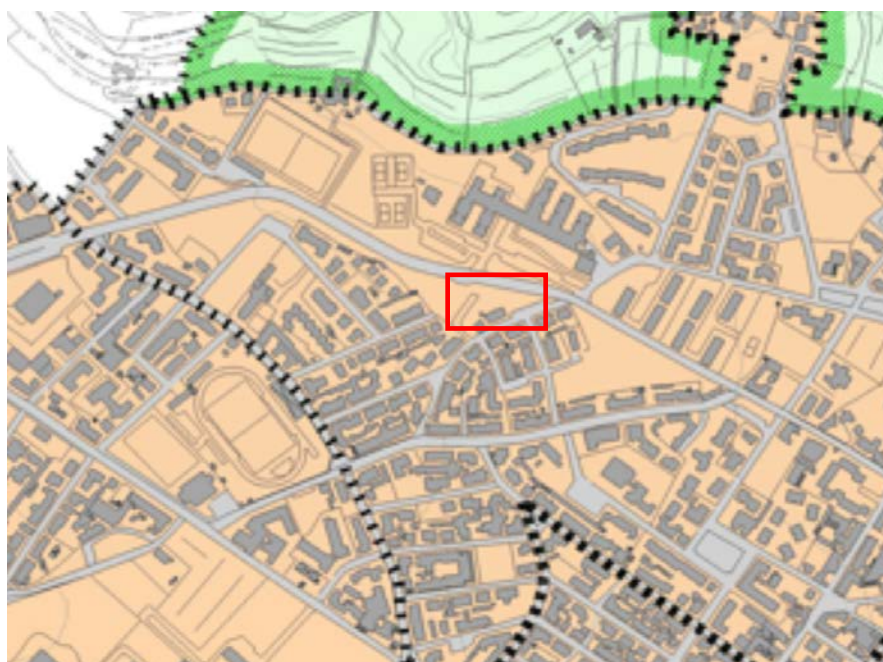
Scheda AT59 - stato variato



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 e che non comportano variante al piano strutturale.

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

Anche ai sensi del vigente PTCP l'area non è considerata tra quelle a prevalente o esclusiva funzione agricola.



DIMENSIONAMENTO

Le modifiche che vengono apportate al 2° RU con questa variante non producono effetti sul dimensionamento massimo ammissibile previsto dal piano.

Non si alterano pertanto i valori complessivi riportati nella seguente tabella estratta dalla “VAS-Rapporto ambientale” del Regolamento Urbanistico vigente per gli ambiti residenziali.

Tabella 3.2 - Dimensionamento del secondo Regolamento urbanistico

UTOE/ Tipo/ Funzione	SUL (mq)	Potenzialità PS	Previsione 1RU	Quantità realizzate (*)	Previsione 2R /di cui ERP+ERS	Residuo=PS-1RU -2RU
SESTO/ AUNC/ Residenza		139.385	85.515	68.665	46.555 / 8.830	24.165
SESTO/ AT/ Residenza		85.590	71.305	45.761	24.460 / 5.900	15.369
MONTORSOLI/ AT/ Residenza		2.000	1.600	0	1.300	1.300
TOTALE residenza		226.975	158.420	114.426	72.315/ 14.730	40.234
SESTO/ AUNC/ Produttivo in senso stretto		3.000	3.000	0	0	3.000
SESTO/ AT/ Produttivo in senso stretto		41.200	30.600	30.600	0	10.600
OSMANNORO/ AUNC/ Produttivo in senso stretto		143.170	52.500	0	80.000	63.170
OSMANNORO/ AT/ Produttivo in senso stretto		62.580	51.000	6.700	54.130	1.750
TOTALE produttivo in senso stretto		249.950	137.100	37.300	134.130	78.520
SESTO/ AUNC/ Produttivo a carattere diffuso		122.165	37.335	33.800	7.505	80.860
SESTO/ AT/ Produttivo a carattere diffuso		39.678	15.970	724	7.600	31.354
OSMANNORO/ AUNC/ Produttivo a carattere diffuso		95.470	75.000	0	57.000	38.470
OSMANNORO/ AT/ Produttivo a carattere diffuso		41.720	34.650	0	29.820	11.900
TOTALE produttivo a carattere diffuso		299.033	162.955	34.524	101.925	162.584
SESTO/ AUNC/ Commerciale		9.000	9.000	0	0	9.000
OSMANNORO/ AUNC/ Commerciale		59.660	30.000	0	12.000	47.660
OSMANNORO/ AT/ Commerciale		23.650	20.950	0	18.470	5.180
TOTALE commerciale		92.310	59.950	0	30.470	61.840

(*) Comprendono gli interventi:

- in attuazione del Prg vigente prima dell'approvazione del 1RU;
- in variante ai piani particolareggiati vigenti;
- per le nuove costruzioni previste dal 1 Ru
- di trasformazione del patrimonio edilizio esistente



COERENZA CON GLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE

E' già stato in precedenza evidenziato il carattere a livello locale della variante la quale non comporta sostanziali modifiche a livello urbanistico dell'area interessata. Non vi è infatti modifica di destinazione d'uso né incremento di SUL rispetto all'attuale previsione. La modifica riguarda esclusivamente la variazione del perimetro esterno dell'ambito di trasformazione e una lievissima rimodulazione dell'articolazione interna all'ambito senza modifica di nessun parametro dimensionale o delle destinazioni d'uso ammesse.

La modifica della previsione urbanistica contenuta nella variante è circoscritta all'ambito di trasformazione AT59 e non ha influenza rispetto le verifiche di coerenza interna e esterna già operate dal RU vigente in quanto le previsioni di destinazione sono sostanzialmente riconfermate.

ADEGUAMENTO AL PPR (ART. 21 DISCIPLINA DI PIANO DEL PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO)

Un'attenzione particolare è da dedicare alla verifica di coerenza con l'integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico (PPR) approvato successivamente al Secondo Regolamento Urbanistico.

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 collinare sita nel comune di Sesto Fiorentino" istituito con D.M.25/03/1965 - G.U.97-1965a.

INVARIANTI STRUTTURALI

L'art. 5 comma 3, Capo I "Disciplina del Piano", definisce la funzione e il carattere delle invarianti strutturali.

Le invarianti strutturali definiscono le regole generative, di manutenzione e di trasformazione che assicurano la permanenza del patrimonio territoriale di cui al comma 2. 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.

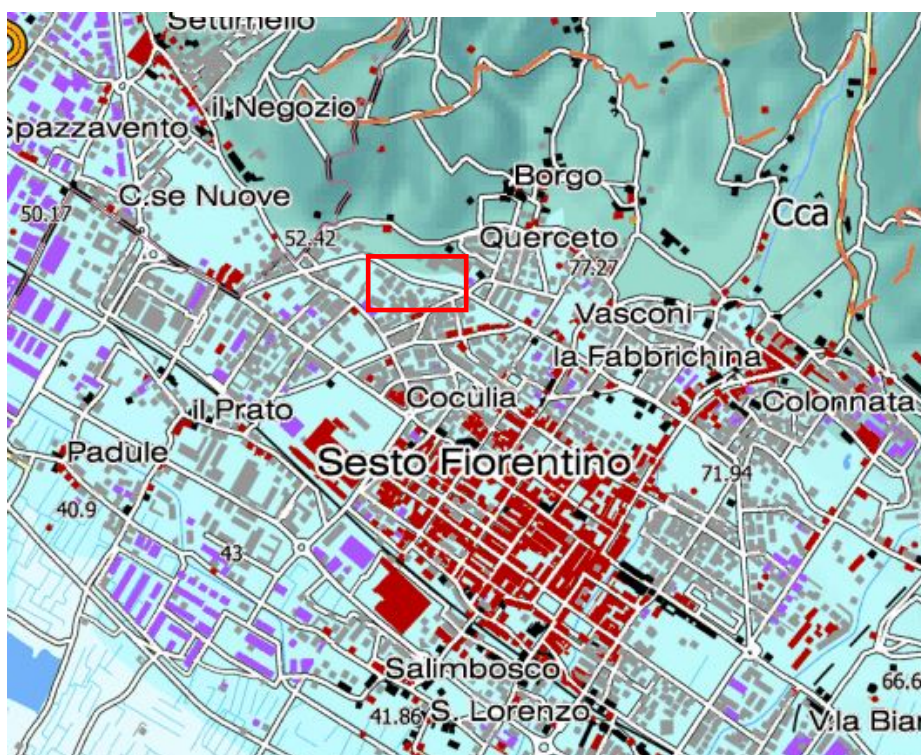
La variante in oggetto persegue l’insieme degli obiettivi generali di cui agli articoli 7, 8, 9,11 della Disciplina di piano, in quanto è volta a completare un tessuto esistente e a realizzare degli spazi di verde pubblico che danno una continuità ecologica e migliorano la fruizione del territorio.

Invariante I – “Caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici” (art. 7 Disciplina del Piano)

L’area soggetta a variante ricade in una zona ALP – sistema morfogenetico dell’alta pianura, cioè costituita da conoidi alluvionali attivi e bassi terrazzi alluvionali, esondabili da eventi rari a meno di opere di arginamento e protezione; superfici di travertini olocenici in posizione di fondo valle o basso terrazzo.



ambito oggetto di variante (AT59)



Carta dei sistemi morfogenetici (estratto)



Le indicazioni delle azioni per tale Sistema morfogenetico prevedono di limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche.

La variante non modifica l'art. 52 delle Norme generali del RU che prevede già prescrizioni per la salvaguardia della risorsa idrica in conformità con il PPR.

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

L'area oggetto di variante ricade nella carta della Rete ecologica in "Superficie artificiale – Area urbanizzata" pertanto le indicazioni delle azioni per la Matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata risultano essere:

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 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 residuali 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 processi 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.



ambito oggetto di variante (AT59)



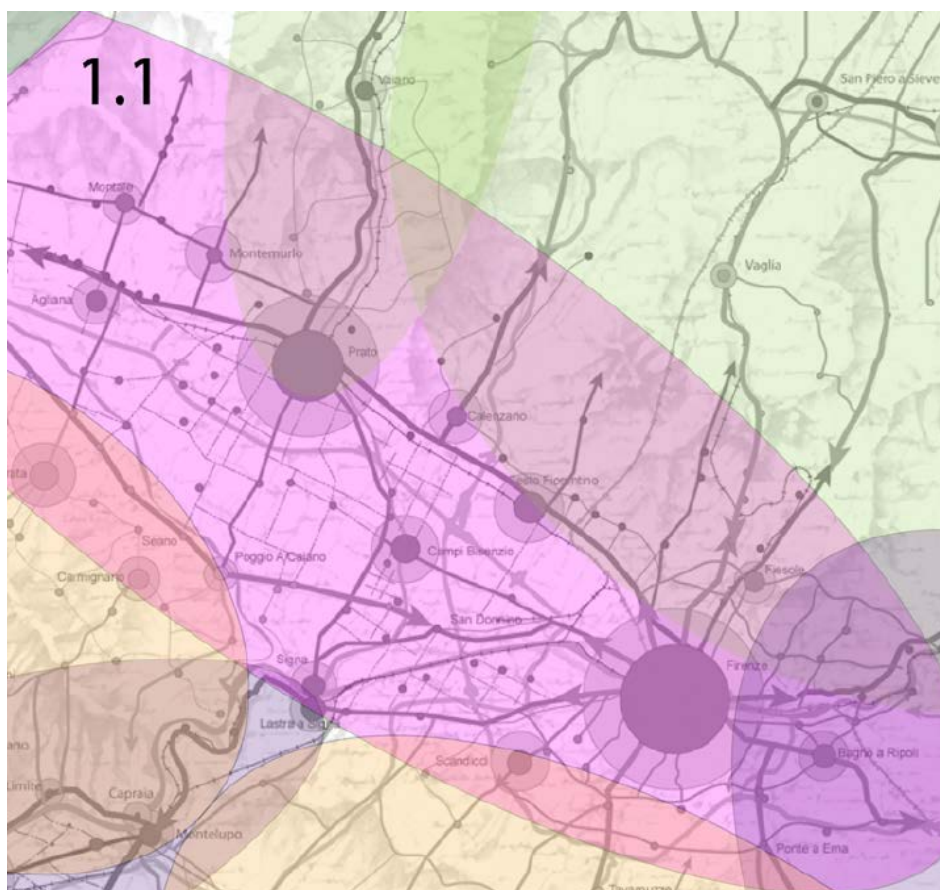
area urbanizzata



Carta della rete ecologica (estratto)

La previsione che disciplina un piccolo intervento di nuova edificazione e la realizzazione di una estesa area di verde pubblico in continuità con quello esistente risulta conforme con tali indicazioni.

Invariante III – “Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali” - Morfotipi insediativi (art. 8 Disciplina del Piano)



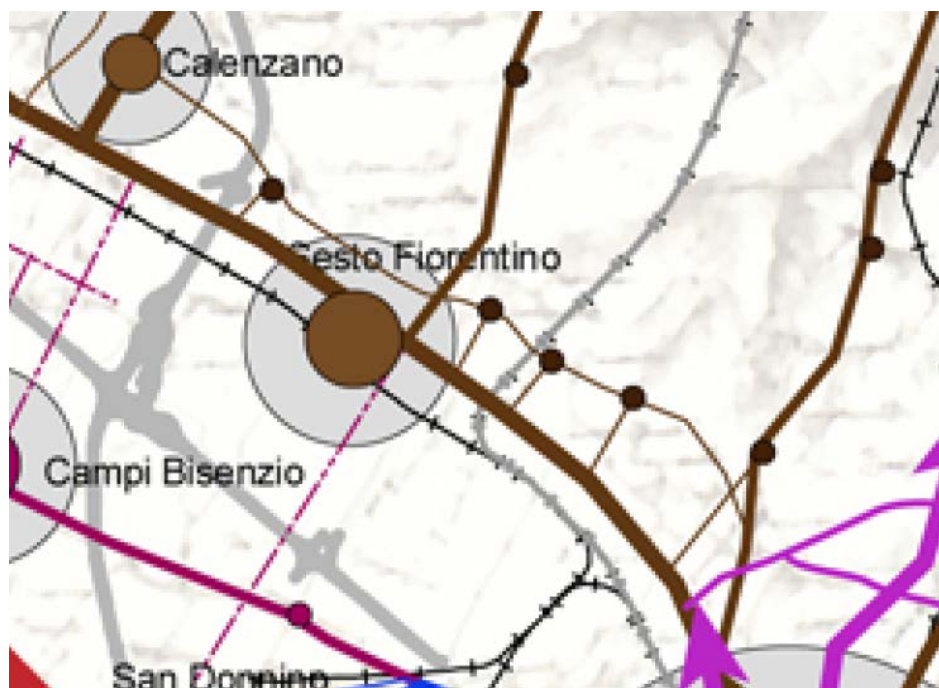
Carta dei morfotipi insediativi (estratto)

1

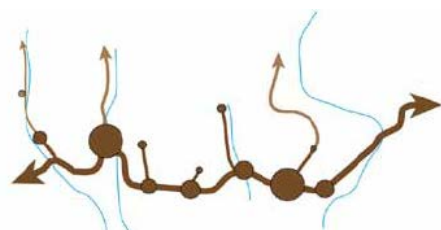
1. MORFOTIPO INSEDIATIVO URBANO POLICENTRICO DELLE GRANDI PIANE ALLUVIONALI

Articolazioni territoriali del morfotipo:

1.1 Piana Firenze-Prato-Pistoia



Carta delle componenti i morfotipi insediativi (estratto)



Sistema a pettine delle testate di valle e dei centri doppi sulla viabilità pedecollinare

Le indicazioni per le azioni del morfotipo urbano policentrico delle grandi pianure alluvionali sono:

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;

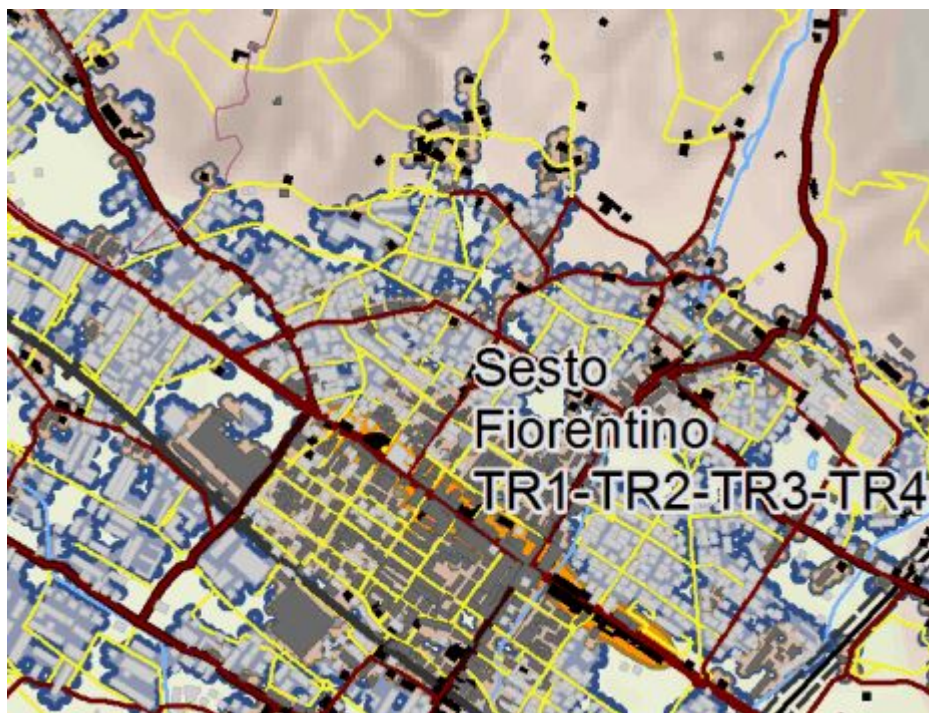
Promuovere il riuso e la riorganizzazione delle aree dismesse sia come occasione per la riqualificazione dei tessuti urbani della città contemporanea sia come riqualificazione dei margini urbani;

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;

La maggior parte di queste azioni non è riconducibile al caso oggetto di variante in quanto l'entità della trasformazione e la sua collocazione all'interno di un tessuto prevalentemente consolidato non ha la forza di agire o interferire sulle dinamiche di trasformazione e risolverne le eventuali criticità.



Carta del territorio urbanizzato (estratto)

Per quanto riguarda gli obiettivi specifici dei tessuti che caratterizzano l'area di variante e riconducibili al Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali (T.R.3.) finalizzati a:

Definire un disegno urbano compiuto, cercando di conferire al tessuto una nuova identità e centralità urbana dal punto di vista morfologico, funzionale e sociale

Rileggere e riprogettare allineamenti, tracciati, relazioni con la strada e la rete degli spazi aperti

Dotare i tessuti insediativi di servizi adeguati e attrezzature specialistiche, realizzando anche nuove centralità e aree attrezzate ad elevata specializzazione, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano

Recuperare la qualità dello spazio pubblico e dalle aree aperte degradate e/o dismesse, prevedendo anche interventi di demolizione e di densificazione edilizia, elevandone la qualità anche con progetti di efficienza e produzione energetica

Ricostruire le relazioni con la città e con lo spazio aperto periurbano (agricolo o naturale)

Dotare lo spazio periferico di servizi rari e attrezzature specialistiche e dotazioni alla scala di quartiere

si può ritenere che la previsione contenuta nella variante in oggetto persegue tali obiettivi.



Invariante IV - “I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali”, definita dall’insieme degli elementi che strutturano i sistemi agroambientali.



Carta dei morfotipi rurali (estratto)

L'area oggetto di variante non ha incidenza su tale invariante.

AMBITO 6: Firenze – Prato -Pistoia

Nella sezione “Disciplina d’Uso” dell’Ambito 6 sono definiti gli obbiettivi di qualità e le direttive specifici dell’ambito stesso:

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;*

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;*

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*

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.

In relazione ai sopracitati obiettivi e alle direttive correlate, sono stati selezionati quelli che possono avere una relazione con la previsione oggetto di variante i seguenti:

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

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;

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

I contenuti della variante puntuale al RU sono conformi e agiscono nel pieno rispetto.

BENI PAESAGGISTICI artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004

In relazione ai vincoli di cui al testo unico dei Beni Culturali, dall'estratto della "Carta dei Beni Paesaggistici", si evince l'area non è interessata da vincoli ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. 42/2004, mentre ricade nell'area soggetta a vincolo ai sensi dell'art. 136 D.Lgs. 42/2004 "Zona collinare sita nel comune di Sesto Fiorentino" istituito con D.M.25/03/1965 - G.U.97-1965a.

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 edificati negli anni '60, '70, '80 del XX secolo, e ha perso ogni connotazione del valore per il quale era stato apposto il vincolo.

Gli obiettivi, direttive e prescrizioni elencate nella sezione 4 dell'elaborato 3b che possono avere incidenza sui contenuti della variante risultano:

2 - Struttura eco sistemica/ambientale

direttive

2.b.1 - evitare l'impegno di suolo non edificato al di fuori del territorio urbanizzato;

- individuare e tutelare/riqualificare i corridoi ecologici ancora esistenti e gli elementi del paesaggio agrario e forestale in grado di impedire la saldatura dell'urbanizzato (varchi ecologici);



- *individuare le aree verdi presenti all'interno degli insediamenti e ai margini degli stessi; programmare interventi di manutenzione, conservazione ed ampliamento delle stesse;*

3 - Struttura antropica

direttive

- 3.b.2. - *riconoscere i caratteri morfologici della struttura urbana nelle sue relazioni con il contesto paesaggistico, (riconoscimento delle aree di margine);*
- 3.b.4 - *mantenere la pulizia e il decoro di tutti gli spazi esterni, sia pubblici che privati;*
- 3.b.8 - *evitare l'impegno di suolo non edificato al di fuori del territorio urbanizzato;*
 - *contrastare espansioni abitative in discontinuità con i margini insediativi riconosciuti;*

prescrizioni:

- 3.c.8 - *Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che non compromettano i caratteri morfologici della trama insediativa consolidata, con particolare riguardo ai margini urbani.*

L'intervento agisce nel perseguimento di tali direttive ed è coerente con le prescrizioni correlate.