



**Comune di Sesto Fiorentino**

Settore Sviluppo del Territorio – Servizio Pianificazione Territoriale



## SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

### **Variante 2016/01 – AT59 via degli Scarpettini**

---

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

## RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

### **2016**

*Sindaco:* Lorenzo Falchi

*Assessore all'urbanistica:* Damiano Sforzi

*Dirigente Settore Sviluppo del Territorio:* Franco Zucchermaglio

*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



## Relazione del Responsabile del Procedimento

---

La Legge Regionale 65/2014 prevede la possibilità di ricorrere a disposizioni procedurali semplificate.

In particolare 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.

Considerato che l'art. 224 precisa che nelle more della formazione dei nuovi atti di governo del territorio adeguati ai contenuti della legge regionale 65/2014, sono da considerare territorio urbanizzato le parti di territorio che nel Piano Strutturale vigente, al momento dell'entrata in vigore della legge stessa, non sono individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola, si precisa che l'ambito oggetto di variante ricade nel territorio urbanizzato.

Sempre in merito a quanto disposto nelle norme transitorie della L.R. 65/2014 si precisa che tutte le previsioni del vigente Regolamento Urbanistico sono efficaci e che pertanto è possibile procedere a varianti in conformità con le previsioni di Piano Strutturale vigente e agli indirizzi e ai contenuti degli atti Regionali e Provinciali, quali il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale ed il Piano di Indirizzo Territoriale Regionale.

Inoltre la variante stessa secondo quanto disciplinato dall'art. 5, comma 3 ter della LR 10/2010, è stata 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 relazione motivata è stata inviata all'autorità competente in data 12.10.2016 prot. n. 58872 e in data 26.10.2016 prot. 62014 è pervenuto dall'Autorità competente il parere motivato di esclusione dalla VAS (allegato A).

La variante non necessita di nuove indagini geologiche ai sensi dell'art. 3, comma 4 lett. b) del DPGR 53/R/2011. A tal proposito la variante è stata valutata dal dott. Luciano Lazzeri consulente dell'Amministrazione esperto in materia che, con nota prot. 59460 del 14.10.2016, ne ha verificato l'esenzione dall'effettuazione di nuove indagini come da allegato B alla presente.

In data 14.10.2016 con nota prot. n° 59590, ai sensi delle Istruzioni Tecniche allegate alla DPGR 25.10.2011 n. 53/R con la quale è stato approvato il "Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. 3.1.2005 n. 1 in materia di indagini geologiche", è stata trasmessa all'Ufficio del Genio Civile di Firenze la



documentazione prevista, alla quale è stato attribuito il numero di deposito n. 3316 del 17/10/2016.

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" 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. A tal fine è stata trasmessa la documentazione ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, per l'adeguamento al PIT-PPR (allegato C) con prot. n.58990 del 12.10.2016 a:

- Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana
- Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Firenze e le province di Pistoia e Prato
- Regione Toscana, Direzione Urbanistica e Politiche Abitative - Settore Pianificazione del Territorio
- Regione Toscana, Direzione Urbanistica e Politiche Abitative - Settore Tutela, Riquadrazione e Valorizzazione del Paesaggio

e per conoscenza a Città Metropolitana di Firenze.

Per quanto sopra accertato, la sottoscritta arch. Alessandra Guidotti, nominata responsabile del procedimento della variante al Secondo Regolamento Urbanistico in oggetto con determinazione n. 172 del 14.07.2015

#### CERTIFICA

- che il procedimento di Variante 2016/01 - AT59a via degli Scarpettini al Secondo Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione C.C. n. 6 del 28.01.2014 è una Variante semplificata ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 della legge regionale 65/2014 e può essere adottata secondo i disposti fissati dall'art. 32;

- che la variante è soggetta ad adeguamento del "Piano di indirizzo territoriale "PIT" con valenza di piano paesaggistico" ai sensi dell'art. 31 della LR 65/2014 e che sono stati trasmessi con prot. n.58990 del 12.10.2016 gli atti di avvio di procedimento ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di piano del PIT con valenza di Piano paesaggistico;

- che la variante non necessita di nuove indagini geologiche ai sensi dell'art. 3, comma 4 lett. b) del DPGR 53/R/2011 e che è stata depositata la certificazione di esenzione dall'effettuazione di nuove indagini al quale è stato attribuito il numero di deposito n. 3316 del 17/10/2016.

- che in data 26.10.2016 prot.62014 è pervenuto dall'Autorità competente il parere motivato di esclusione dalla VAS;

- che gli elaborati modificati per la sola parte oggetto di variante sono:



- 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
- che la suddetta variante è coerente con gli strumenti della pianificazione di riferimento e recepisce le norme, piani e programmi sovraordinati e di settore;
- che gli elaborati verranno depositati per 30 giorni dalla data di pubblicazione sul BURT per la presentazione delle osservazioni;

Sesto Fiorentino, lì 27/10/2016

Il responsabile del procedimento

Arch. Alessandra Guidotti



Allegato A



COMUNE DI CALENZANO

AUTORITA' COMPETENTE IN MATERIA DI VAS E VIA

**Oggetto: Verifica di assoggettabilità a VAS relativamente alla Variante al Secondo Regolamento Urbanistico del Comune di Sesto Fiorentino ai sensi degli artt. 30-32 della L.R. 65/2014 “Variante 2016/012 AT59 via degli Scarpettini” - analisi della documentazione Verifica di assoggettabilità a VAS semplificata ai sensi dell’art. 5 comma 3 ter della LR 10/2010.**

**Parere motivato**

#### **L'AUTORITA' COMPETENTE**

Visto il Protocollo d'Intesa stipulato tra il Comune di Sesto Fiorentino ed il Comune di Calenzano in data 27/02/2015, che individua il Comune di Calenzano quale Autorità Competente per VAS e VIA per i procedimenti in cui il Comune di Sesto Fiorentino figura quale Autorità Procedente, ai sensi della LR 10/2010.

#### **DATO ATTO**

-che Il Comune di Sesto Fiorentino – Settore Sviluppo del Territorio – Servizio Pianificazione Territoriale, in qualità di Proponente ha depositato in data 12/10/2016 (prot. Arrivo 25329/2016) presso l'Autorità Competente i seguenti elaborati relativamente a quanto in oggetto:

- Lettera di accompagnamento;
- Variante 2016/01 – AT59 via degli Scarpettini - Verifica di assoggettabilità semplificata ai sensi dell’art. 5, comma 3ter L.R. 10/2010

#### **RAVVISATO**

-che dall'analisi della documentazione presentata è emerso quanto segue:

La variante proposta di carattere formale, trattandosi di una lieve ripermimetrazione dell’ambito di trasformazione AT59 – Via degli Scarpettini lasciando inalterati i parametri dimensionali, non comporta modifiche alla Disciplina di Piano, già sottoposta a VAS, non producendo effetti significativi sull’ambiente, né rischi per la salute umana, né impatti sull’ambiente non già precedentemente valutati.

#### **VISTO**

l’Art. 5 comma 3 ter della LR 10/10 e s.m.i.

## CONCLUSIONI

**Questa Autorità Competente, valutato il materiale di cui sopra ritiene di escludere dalla assoggettabilità a VAS la Variante in oggetto.**

Calenzano 25/10/2016

Per l'Autorità Competente

Arch. Gianna Paoletti

Dott. Geol. Nicola Tanini

*“Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è memorizzato digitalmente presso gli archivi comunali.*

*L'accesso agli atti viene garantito tramite l'Ufficio URP ed i singoli responsabili del procedimento al quale l'atto si riferisce, ai sensi e con le modalità di cui alla L. 241/90, come modificata dalla L. 15/2005, nonché al regolamento per l'accesso agli atti del Comune di Calenzano”*



Allegato B



**COMUNE DI SESTO FIORENTINO****SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO****Variante 2016/1 AT 59 via degli Scarpettini****RELAZIONE GEOLOGICA ai sensi del DPGR 53r/2011**

La modifica rientra nella ripermetrazione particellare dell'area per far coincidere i limiti di fatto e di diritto; con la variante in oggetto, che rientra nella procedura semplificata, vengono lasciati inalterati i parametri dimensionali che prevedono 300mq di residenza e 900mq di verde pubblico.

Sotto il profilo geologico rimangono altresì inalterate le classificazioni di pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica, facenti riferimento al quadro conoscitivo del PS e RU aggiornato alla 53r/2011 e PGRA 2016.

Analogamente risultano inalterate le classificazioni di fattibilità geologica con relative prescrizioni (vedi tav.4 Relazione urbanistica).

I contenuti della Variante rientrano pertanto nella casistica del comma 4 dell'art 3 del Decreto del DPGR 53r/2011 di non effettuazione di nuove indagini, risultando esaurienti quelle già depositate:

4. Il comune non effettua nuove indagini geologiche nei casi di:

a) varianti che riguardano la mera riproposizione di vincoli urbanistici;

b) varianti alla normativa e alle previsioni cartografiche che complessivamente non comportano incremento di volume o di superficie coperta degli edifici o varianti di mera trascrizione su basi cartografiche aggiornate;

c) varianti che comportano una riduzione di indici oppure di quantità edificabili comunque denominate;

d) varianti che non comportano cambiamenti delle condizioni di pericolosità o fattibilità.

ricorrendo in particolare le condizioni b) e d) .

Per la previsione in variante vengono confermate le classificazioni geologiche della scheda-norma AT 59.

**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.	



*Luciano Lazzeri*

Firenze 08 ottobre 2016

dr, Luciano Lazzeri



Allegato C



**Comune di Sesto Fiorentino**

Settore Sviluppo del Territorio – Servizio Pianificazione Territoriale

## SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO



### Variante 2016/01 – AT59 via degli Scarpettini

Art 21 della Disciplina del piano dell'Integrazione del piano di indirizzo territoriale "PIT" con valenza di piano paesaggistico

#### **2016**

*Sindaco:* Lorenzo Falchi

*Assessore all'urbanistica:* Damiano Sforzi

*Dirigente Settore Sviluppo del Territorio:* Franco Zucchermaglio

*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



## PREMESSA

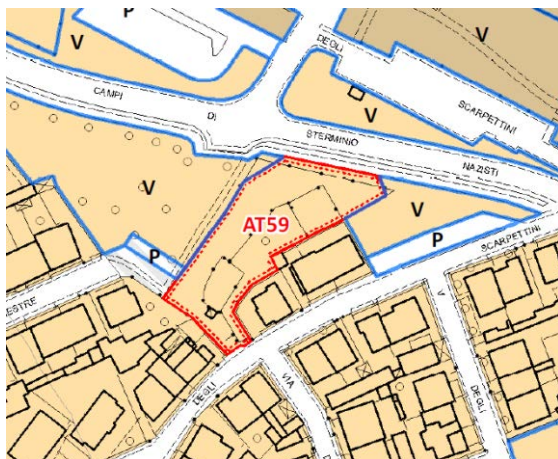
Il Comune di Sesto Fiorentino è dotato di Piano Strutturale (PS) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 30.03.2004 e successiva variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 10.05.2012. In data 28.03.2014 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 è stata 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 del Commissario Straordinario con i poteri spettanti al Consiglio n. 30 del 27.05. 2015 sono state approvate varianti puntuali al RU.

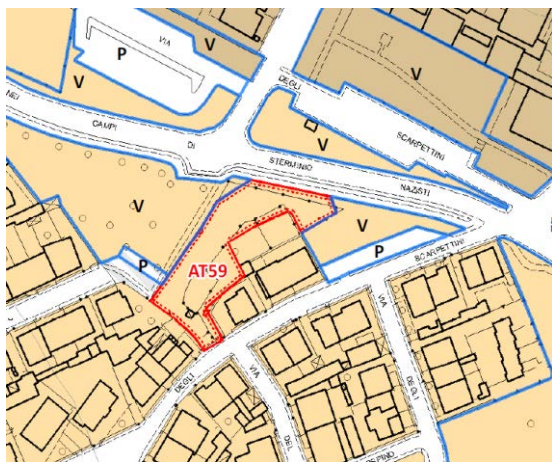
Con Deliberazione di Consiglio Regionale n.37 del 27.03.2015 è stata approvata l'Integrazione del piano di indirizzo territoriale "PIT" con valenza di piano paesaggistico" e pertanto ai sensi dell'art. 20 della Disciplina di Piano devono essere adeguati i contenuti della Variante assicurando il rispetto 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.

## CONTENUTI DELLA VARIANTE

La variante in oggetto redatta ai sensi degli artt.30-32 della LR 65/2014 consiste nella lieve ripermimetrazione dell'ambito di trasformazione AT59 – Via degli Scarpettini lasciando inalterati i parametri dimensionali ovvero la SUL massima realizzabile (300mq di residenza) e gli obblighi connessi quali 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.



*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*

La modifica alla scheda contenuta nell'Appendice 1 nella parte grafica riguarda la riduzione del perimetro e il conseguente adeguamento dell'articolazione interna. Si migliora la formulazione del costruito della parte analitica per evitare dubbi interpretativi mantenendo comunque inalterate le prescrizioni dimensionali e qualitative.



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

*Scheda AT59 - Schema delle trasformazioni - stato vigente*



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

*Schema delle trasformazioni -stato variato*

## Disciplina di piano del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

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.

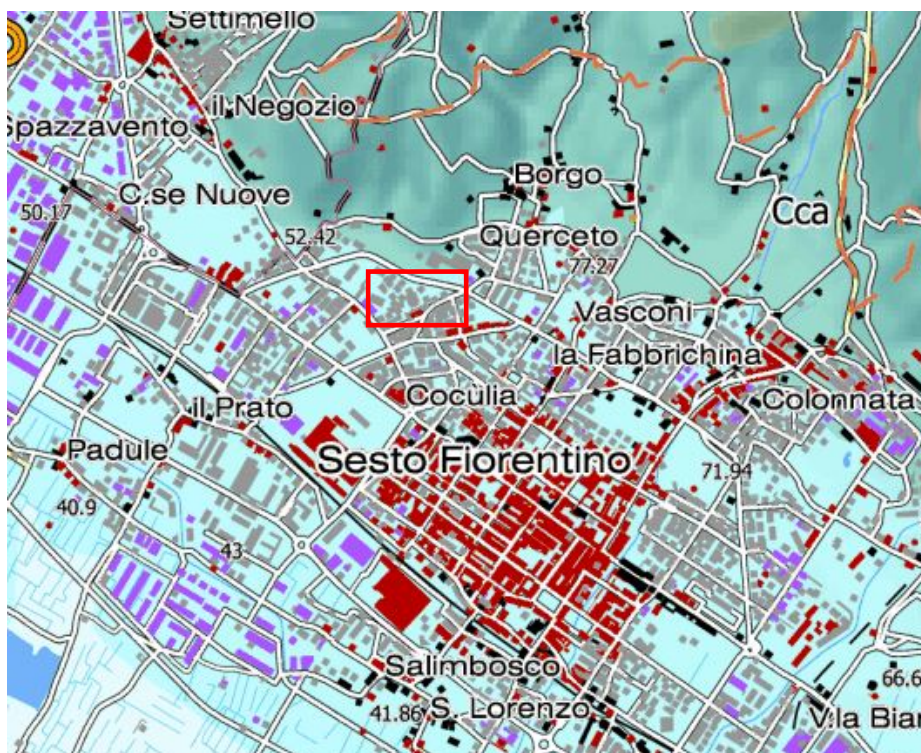
*Invariante I – "Caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici" (art. 7 Disciplina del Piano)*

L'area soggetta a variante ricade in una zona ALP – sistema morfogenetico dell'alta pianura, cioè costituita da conoidi alluvionali attive e bassi terrazzi alluvionali, esondabili da eventi rari a meno di opere di arginamento e protezione; superfici di travertini olocenici in posizione di fondovalle 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 inedificati, 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 Direttrici 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 pro-cessi di intensificazione delle attività agricole, di eliminazione degli elementi vegetali lineari del paesaggio agricolo o di urbanizzazione nelle aree interessate da Direttrici 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

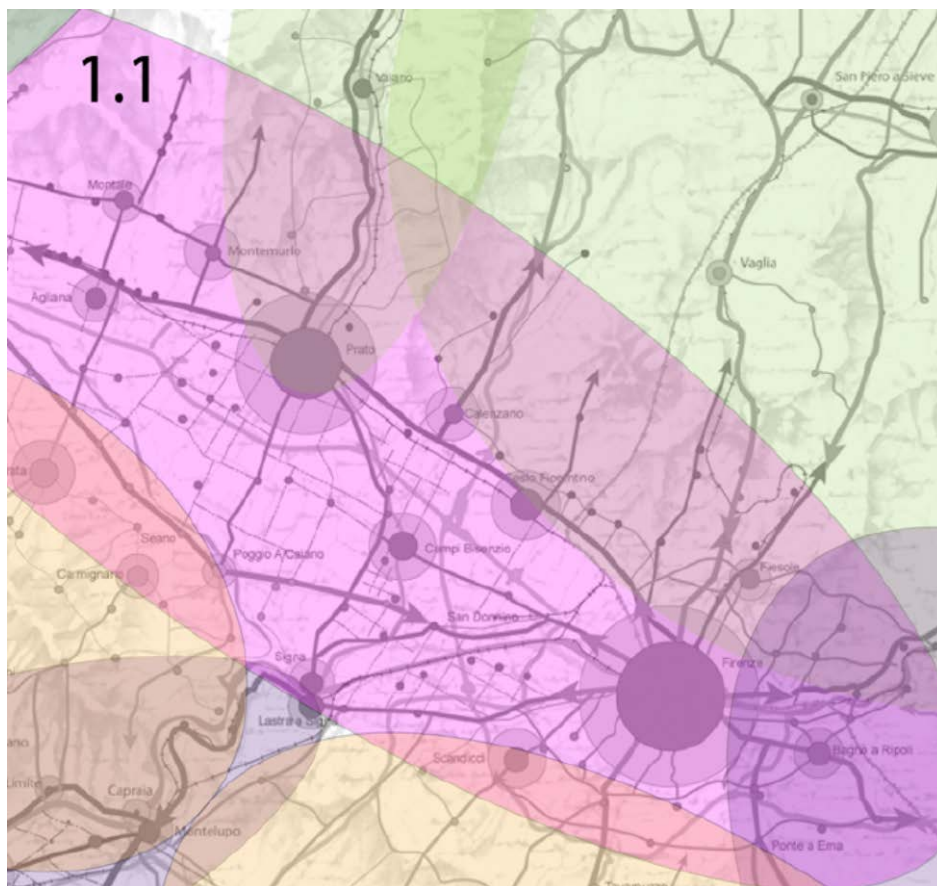


*Carta della rete ecologica (estratto)*

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)*



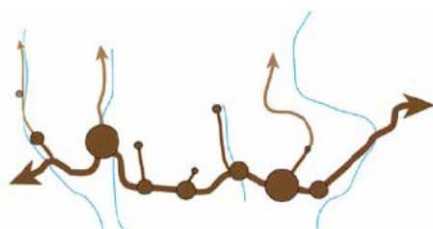


*Carta dei morfotipi insediativi (estratto)*

- 1. MORFOTIPO INSEDIATIVO URBANO POLICENTRICO DELLE GRANDI PIANE ALLUVIONALI**  
**1** 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 inedificati;*



*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;*

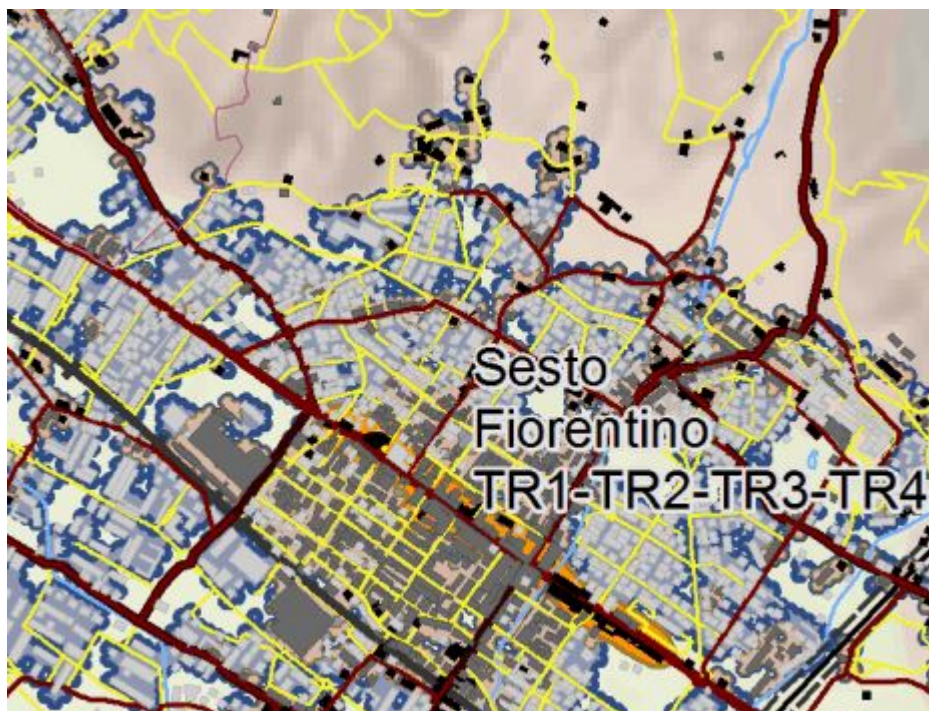
*Promuovere il riuso e la riorganizzazione delle aree dismesse sia come occasione per la riqualificazione dei tessuti urbani della città contemporanea sia come riqualificazione dei margini urbani;*

*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 morfotopologici 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 obiettivi 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 ricostruire;*

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.

## Conclusioni

In conclusione si ritiene che la variante assicura la coerenza con le direttive della disciplina statutaria del PIT/PPR e ne assicura il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso.