



Comune di Sesto Fiorentino

Settore Sviluppo del Territorio – Servizio Pianificazione Territoriale

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO



VARIANTE SEMPLIFICATA AL SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO: AMBITO AT80 – VIA NENNI (EX PL1F24)

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

Relazione

Luglio 2019

Sindaco: Lorenzo Falchi

Assessore all'urbanistica: Damiano Sforzi

Dirigente Settore Sviluppo del Territorio: Lorenzo Venturini

Responsabile del Procedimento: Alessandra Guidotti

Gruppo di progettazione:

Alessandra Guidotti (coord.), Andrea Bonatti, Matilde Casciaro,
Giacomo Trentanovi

Collaborazione: Giulio Zilli

Supporto amministrativo: Francesca Lombardo, Christian Palmieri

Studi geologici: Studio Associato Geotecno



Indice

INTRODUZIONE	3
Il quadro di riferimento della pianificazione urbanistica comunale vigente	3
Piano Strutturale vigente	4
Regolamento urbanistico	7
Piano territoriale di coordinamento provinciale	9
Elementi del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico	11
Obiettivi generali e disposizioni del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano paesaggistico	16
Il perimetro del territorio urbanizzato – art. 4 l.r. 65/2014	28
OBIETTIVI DELLA VARIANTE	30
L'ambito di studio - Area "Ex PL1-F24"	33
PROCEDIMENTI	43
ELABORATI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE	43
DIMENSIONAMENTO	44



INTRODUZIONE

Il Comune di Sesto Fiorentino è dotato di Regolamento Urbanistico (2° RU), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 28.01.2014, efficace dal 26.03.2014 a seguito della pubblicazione della delibera di approvazione sul B.U.R.T. n. 12.

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

Accanto alla perdita di efficacia di alcune previsioni, sussistono alcune limitate realtà di comparti attuativi, provenienti dalle pianificazioni comunale precedenti, che non hanno trovato ancora un loro definitivo compimento e che a oggi devono essere necessariamente ripianificate per le parti non attuate.

L'amministrazione comunale, nelle more di adozione del nuovo Piano Operativo Comunale, intende pertanto avviare la procedura per la formazione di una variante al Regolamento urbanistico, sostanzialmente riconfermativa di alcune previsioni già contenute nella pianificazione vigente e di adeguamento delle prescrizioni contenute nelle relative schede norma, tali da consentire una migliore aderenza ed aggiornamento agli obiettivi generali di salvaguardia della fragilità del territorio e delle strategie di rilancio economico e sociale.

L'iniziativa del Comune di Sesto Fiorentino, motivata dal perseguimento dei criteri di interesse pubblico, di efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa, risulta finalizzata a:

- contenere l'ambito territoriale della variante;
- non comportare ulteriore consumo di suolo;
- non prevedere la localizzazione di nuovi ambiti di trasformazione;
- privilegiare il recupero e la rigenerazione urbana

Il quadro di riferimento della pianificazione urbanistica comunale vigente

il Comune di Sesto Fiorentino, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 dell'11.04.2019, ha approvato il Piano Strutturale intercomunale dei Comuni di Sesto Fiorentino e di Calenzano (PS-i); pubblicata sul B.U.R.T. n. 25 del 19/06/2019;

Il Piano Strutturale intercomunale è stato sottoposto ed è stato sottoposto alla procedura di Valutazione ambientale strategica (VAS) conformemente a quanto disposto dal titolo II del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) e dalla legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10



(Norme in materia di valutazione ambientale strategica “VAS”, di valutazione di impatto ambientale “VIA” e di valutazione di incidenza).

La decisione finale in tema VAS, costituita dal provvedimento di approvazione del PS-i, dal parere motivato e dalla dichiarazione di sintesi, è stata assunta con Delibera del Consiglio Comunale n. n. 35 dell’11.04.2019, vista anche la Determinazione dirigenziale N. 298 del 07/02/2019 (parere finale VAS autorità competente).

Il Comune di Sesto Fiorentino è dotato di Secondo Regolamento Urbanistico (IIRU), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 28.01.2014, pubblicata sul B.U.R.T. n. 12 del 26.03.2014, e sue successive varianti.

Il Regolamento urbanistico del Comune di Sesto Fiorentino è stato definitivamente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 28/01/2014 ed è stato sottoposto alla procedura di Valutazione ambientale strategica (VAS).

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

La pianificazione pone come obiettivo prioritario la definizione di una struttura coerente per localizzazioni e funzioni che sia in grado di rispondere alle esigenze di carattere economico, sociale ed ambientale.

Con il Piano strutturale comunale ed il Regolamento urbanistico si era restituito, in maniera organica, l’insieme dei luoghi specificamente dedicati alle attività produttive sia di carattere artigianale ed industriale che di carattere commerciale.

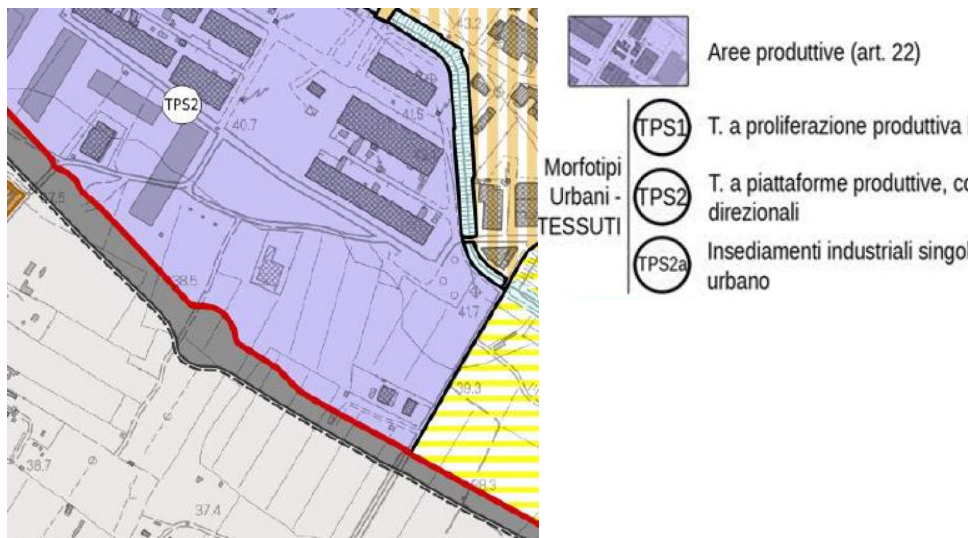
Il Piano strutturale intercomunale identifica i sistemi della produzione degli ambiti consolidati, dove sono ancora presenti zone da completare.

Piano Strutturale vigente

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 dell’11.04.2019, è stato approvato il Piano Strutturale intercomunale dei Comuni di Sesto Fiorentino e di Calenzano (PS-i).



Area di studio



Estratto Piano Strutturale Intercomunale Sesto Fiorentino-Calenzano – Statuto dei luoghi

Il Piano strutturale intercomunale conferma la destinazione ad area produttiva dell'ambito di studio, inserendo il Morfotipo TPS2.

L'Art. 22 delle Norme definisce queste zone come *Parti del territorio in cui l'impianto urbanistico (definito dalla rete viaria, dall'assetto degli spazi pubblici e dalla conformazione dell'edificato) è specializzato per la produzione di beni e servizi alle imprese.*

Disposizioni fondamentali

Il PS-i persegue il consolidamento della specializzazione per la produzione di beni e di servizi alle imprese e promuove il generale innalzamento della dotazione di spazi pubblici, infrastrutture per la mobilità e dotazioni ambientali.

Riferimenti alla pianificazione sovraordinata

Gli interventi ammessi dal POC e dai piani di settore devono concorrere al superamento delle criticità e al raggiungimento degli obiettivi di qualità relativi ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee TPS1, TPS2 e TPS2a.

Direttive vincolanti

I POC possono consentire interventi di trasformazione degli edifici e degli spazi aperti nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- *deve essere garantita la presenza di attività di servizio agli addetti e agli utenti nelle piattaforme produttive TPS1 e TPS2, da specificare con il piano delle funzioni del POC;*
- *deve essere mantenuta la destinazione d'uso e l'organizzazione unitaria degli insediamenti produttivi singoli TPS2a;*
- *non è consentito l'insediamento di residenze;*
- *devono essere definite, in relazione agli interventi ammessi, le misure necessarie per assicurare la mitigazione degli impatti negativi e la qualificazione di*



attrezzature e spazi collettivi, di dotazioni ecologiche e ambientali, di infrastrutture per la mobilità;

- *deve essere perseguito il graduale innalzamento della qualità edilizia degli edifici in termini di sostenibilità ambientale, accessibilità, anche attraverso l'istituzione dell'APEA, nel rispetto del successivo art. 34;*
- *devono essere salvaguardati gli agglomerati storici inglobati nelle espansioni recenti, anche con l'individuazione di congrue aree di rispetto.*

Nelle aree di rigenerazione prioritaria indicate nella Carta della Strategia possono essere attivate specifiche premialità correlate all'innalzamento della sostenibilità sociale e ambientale ed è favorita la compresenza di una pluralità di attività produttive.

Specificazioni

I POC classificano le aree sulla base dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e, in coerenza con le indicazioni dell'Abaco delle invarianti, articolano e disciplinano le trasformazioni ammesse e gli usi compatibili.

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

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

Nello specifico sono formulate per:

1. *fornire il quadro di riferimento per decidere l'inserimento nel piano operativo delle trasformazioni di iniziativa privata attraverso una valutazione dei benefici pubblici (devono concorrere a... per essere formalizzati nel POC)*
2. *fornire un quadro di coerenza per l'iniziativa pubblica settoriale (servizi, mobilità, politiche pubbliche se torneremo a farle)*
3. *indicare una serie di luoghi preferenziali di intervento, che segnalano al POC dove innescare azioni di trasformazione dell'esistente, con il concorso di risorse pubbliche e private.*

STRATEGIA PER L'ACCESSIBILITA'



Area di studio





STRATEGIA PER IL SISTEMA INSEDIATIVO POLICENTRICO



STRATEGIA PER GLI SPAZI APERTI



Regolamento urbanistico

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



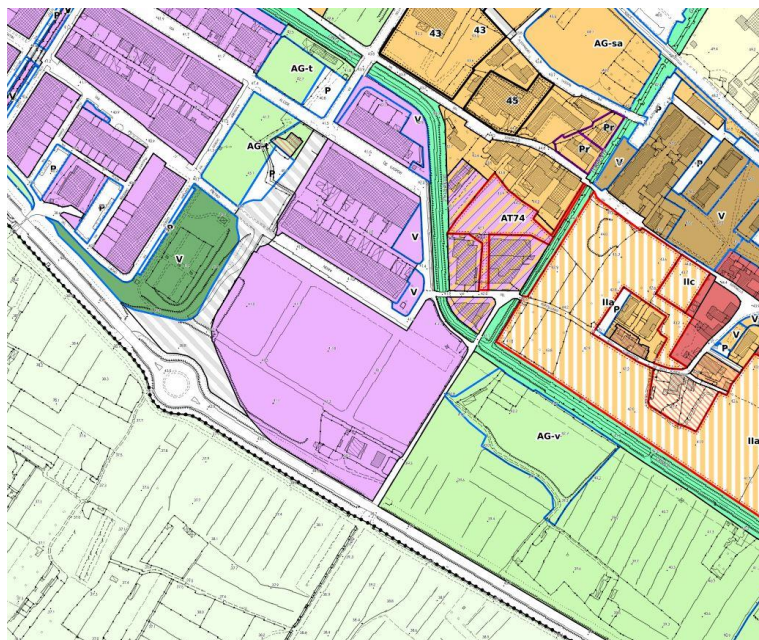
Decorso il termine quinquennale previsto dall'art. 55, comma 4, 5 e 6 legge 1/2005, che, per quanto abrogato dalla l.r. n. 65/2014, trova applicazione ultrattiva in forza della disciplina transitoria di cui agli artt. 222 e segg. l.r. 65/2014, hanno perso di efficacia:

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

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
























L'area di studio rientra nel sub-sistema del Regolamento Urbanistico vigente denominato "Area produttiva" (art. 21).

Area di studio



Estratto Regolamento urbanistico "Articolazione del Territorio"



Territorio aperto	Territorio urbano	Sistema infrastrutturale	Risorse c
 Aree agricole di pianura	 Aree urbane storiche	 Rete viaria e ferroviaria esistente	
 Ambiti del Parco della Piana	 Aree urbane recenti	 Rete viaria da realizzare	
 Ambiti particolari del Parco della Piana	 Aree urbane recenti ad impianto singolare	 Corridoi infrastrutturali	
	 Complessi produttivi		
	 Complessi produttivi da mantenere		
	 Aree produttive		
	 Poli funzionali		
	 Aree libere intraurbane		
	 Orti		
	 Aree urbane non consolidate realizzate		
	 Aree urbane non consolidate da mantenere		
	 Aree urbane non consolidate da trasformare		

L'ambito di trasformazione individua nella Via P. Nenni l'asse generatore del Comparto, rispetto al quale è stato impostato l'impianto urbanistico dell'insediamento.

Piano territoriale di coordinamento provinciale

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

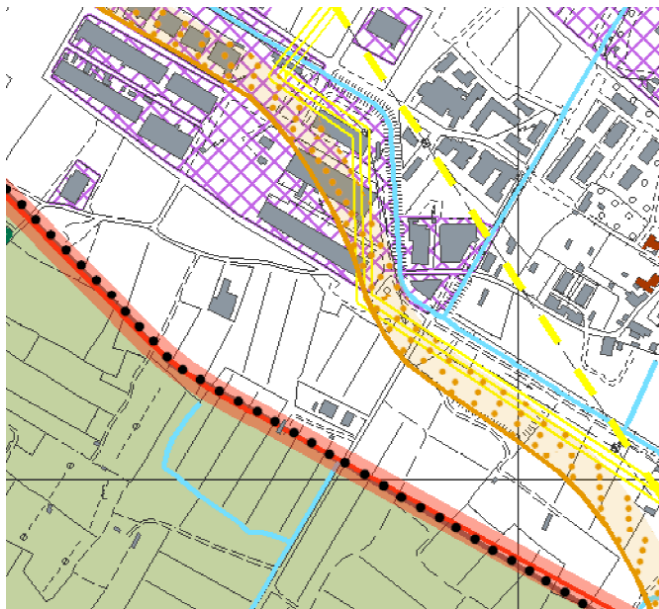
I contenuti del PTCP riguardanti il Comune di Sesto Fiorentino sono strutturati in due sezioni:

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

L'area di studio è contenuta all'interno del limite dell'edificato e non ricade in ambiti specifici di salvaguardia del PTCP (ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale, di tutela del territorio aperto, ecc.).



Area di studio



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

LEGENDA



al 1900



al 2007



Edificato
(art.22)



parchi, riserve e aree naturali di interesse locale
(art.8)



ambiti di riferimento per l'istituzione di parchi, riserve e ANPIL
(art.10)



geotipi e biotipi puntuali e censimento grotte della Toscana (LR20/84)
(art.15)



corridoi di connessione ecologica ambientale della rete dei fiumi
(art.9)



aree fragili
(art.11)



altre aree del territorio aperto
(art.7)



Aree soggette a vincolo architettonico



Aree soggette a vincolo archeologico



Alberi monumentali



area contigua alle aree protette
(art.8)



S.I.R.
(art.15)



geotipi e biotipi areali
(art.15)

*



aree sensibili
(art.3)

*



aree di protezione storico-ambientale
(art.12)

Limite insediamenti
(artt.22, 22bis)

Tutela del territorio aperto

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico
(art.14)



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

Preso atto dell'art. 12 della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico di cui alla Deliberazione Consiglio regionale 27 marzo 2015, n. 37 per il quale: *“Nell'elaborazione e nell'applicazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, nonché dei piani e programmi che producono effetti territoriali la Regione e gli enti territoriali competenti, in coerenza con quanto disposto dalla l.r. 65/2014 e dall'art.149 del Codice, perseguono l'insieme degli obiettivi generali di cui agli articoli 7, 8, 9, 11 e le disposizioni richiamate all'articolo 10.”* ed inoltre *Nella formazione degli strumenti della pianificazione urbanistica, i Comuni perseguono gli obiettivi specifici relativi a ciascun morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee, di cui al relativo abaco dell'invariante strutturale “Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali”, al fine di qualificare i tessuti urbani e il disegno dei loro margini.*

La successiva verifica di coerenza dovrà essere condotta sui seguenti ambiti di valutazione specifici, derivanti dalla documentazione allegata al PIT/PPR e preso atto della Circolare inerente le misure generali di salvaguardia della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano paesaggistico e i contenuti del punto 5 della DCR 2 luglio 2014, n.58.

Documenti di riferimento per la valutazione

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



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

L'area di studio oggetto di variante ricade nell'Ambito 6 "Firenze – Prato - Pistoia" del Piano Paesaggistico (art.15 comma 2, Capo VI "Disciplina del Piano") ma non ricade in aree soggette a vincolo ai sensi dell'art. 136 D.Lgs. 42/2004.



Piano paesaggistico della Toscana - Carta dei caratteri del paesaggio (estratto)

Beni paesaggistici e area di studio

Nell'area di studio, allo stato attuale, non risultano operanti i seguenti vincoli:

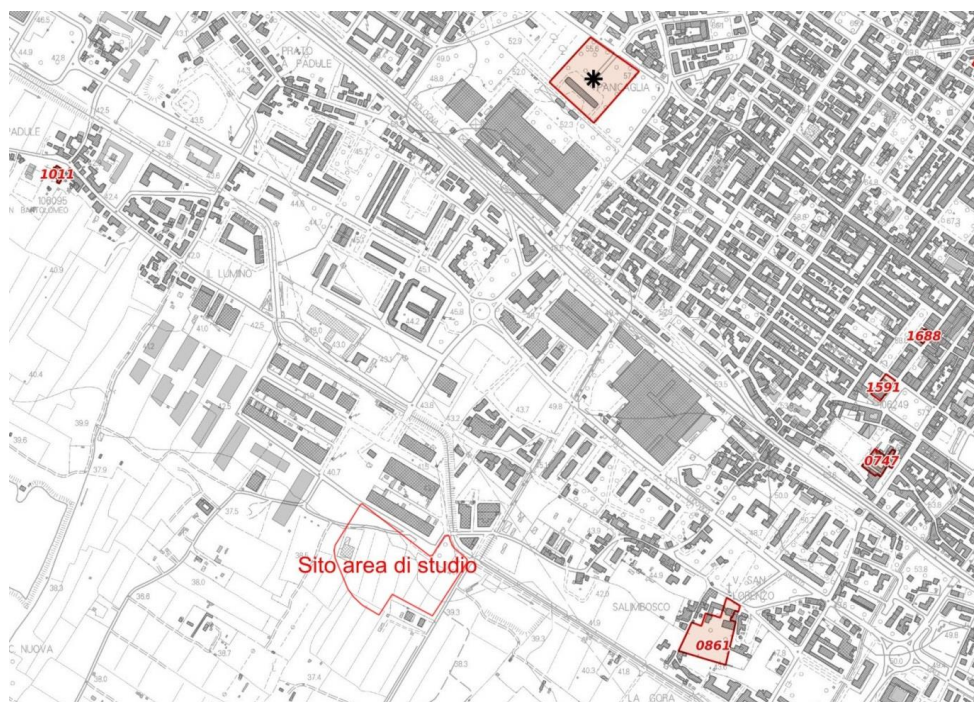
- a) Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 157 del Codice con:
 - provvedimento di declaratoria ai sensi della 1089/39 (art. 4) o d.lgs. 490/1999 (art.5)
 - provvedimento di tutela diretta contestuale all'autorizzazione all'alienazione, ai sensi del D.P.R 283/2000 (art.10, comma 6)
 - provvedimento ai sensi dell'art 822 c.c.
 - provvedimento di tutela diretta ai sensi della L. 1089/1939 o del D.Lgs. 490/1999 (Titolo I)
 - i c.d. *Ope-legis*
- b) Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera b) (c.d. *Galasso*)
 - Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con



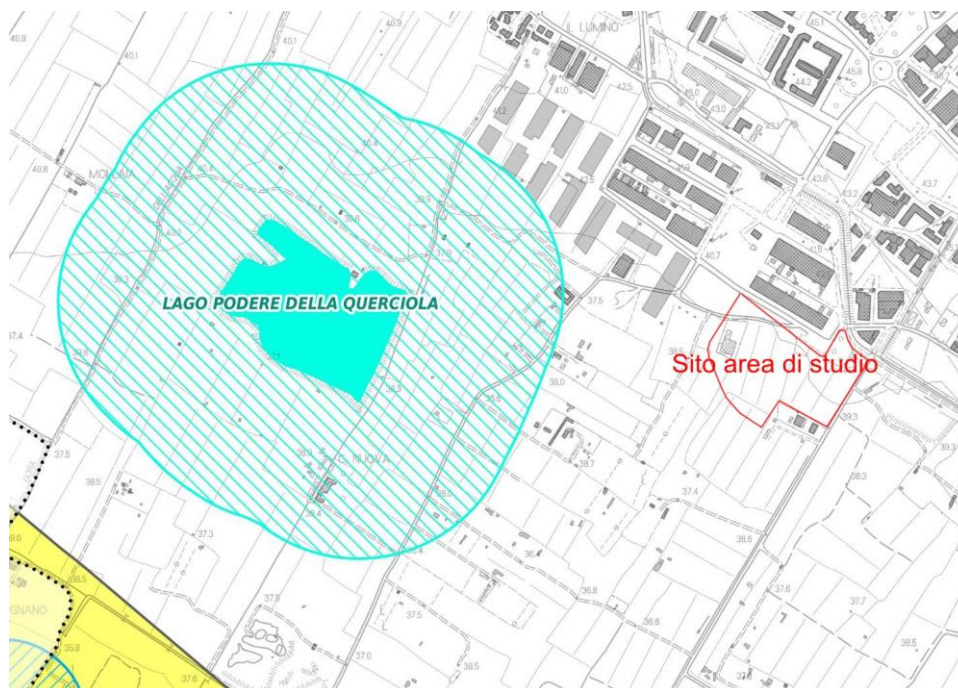
riferimento ai territori elevati sui laghi. (art.142. c.1, lett. b, D.Lgs. 42/2004)

- Fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett. c, D.Lgs. 42/2004)
 - Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento (art.142. c.1, lett. g) D.Lgs. 42/2004)
- c) I beni in oggetto, ai sensi dell'art. 143, comma 1 lettera b) e c) sono disciplinati ai sensi degli articoli contenuti nella Deliberazione Consiglio regionale 27 marzo 2015, n. 37 "Approvazione dell'integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico" (PIT-PPR) che fissano gli obiettivi con valore di indirizzo da perseguire, le direttive da attuare e le prescrizioni d'uso da rispettare. Qualora si verifichi la concorrenza di più prescrizioni, prevalgono quelle più restrittive. (Vedi Disciplina dei beni paesaggistici artt. 134 e 157 del Codice di cui all'Allegato 8B del PIT-PPR)

I siti di valenza più prossimi all'area di studio si trovano oltre 600 ml di distanza.



Estratto carta dei Beni culturali PSI



Estratto carta dei Beni paesaggistici PSI

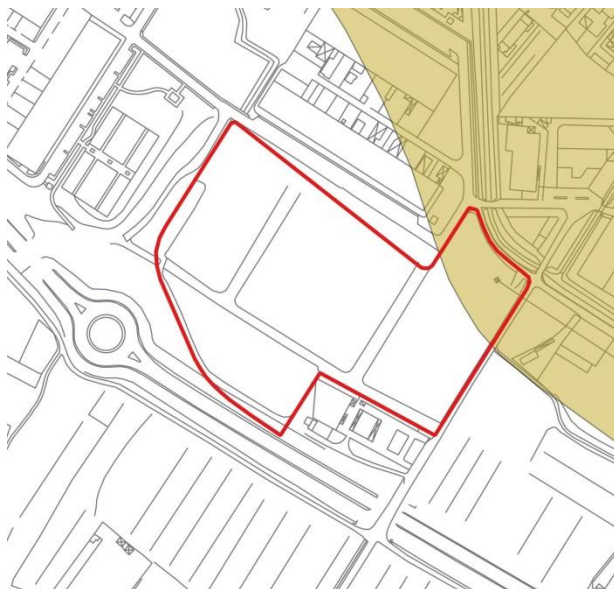


Estratto carta delle strade e piazze con più di 70 anni PSI

Il Canale di Gavine, posto all'estremo Nord Est dell'area di studio, non risulta tra i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e pertanto non trova applicazione l'art.142. c.1, lett. c, Codice.

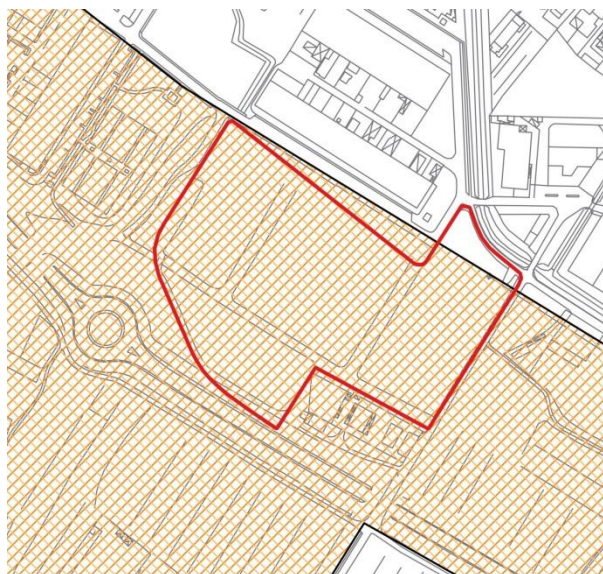


Per quanto attiene al vincolo archeologico si rileva la sussistenza di un vincolo archeologico (parte all'estremo Nord Est dell'area di studio) di cui alla declaratoria 27/05/1988 non classificabile come lettera m dell'art. 142 del Codice.



L'area d'intervento ricade inoltre in quella estesa di potenziale ritrovamento ai sensi dell'art. 37 de vigente Ruc.

Il comma 3 dell'Art. 37, precisa che *“all'interno dell'area di potenziale ritrovamento di materiali archeologici definita dal Comune di Sesto Fiorentino d'intesa con la Soprintendenza, è obbligatorio effettuare la ricerca archeologica nei casi in cui vengano effettuate nuove edificazioni o consistenti trasformazioni in profondità dell'esistente. Le modalità di esecuzione della ricerca archeologica sono definite nei protocolli d'intesa tra Comune di Sesto Fiorentino e Soprintendenza”*.





Non sono presenti nell'area di studio siti archeologici catalogati



Per l'area di studio, non essendo interessata da Vincoli di natura paesaggistica, non risulta necessaria la valutazione con gli obiettivi, direttive e prescrizioni del Piano Paesaggistico.

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

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

Il patrimonio territoriale è costituito da:

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

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

Obiettivi generali

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

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

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

- a) disciplina relativa alle invarianti strutturali;



- b) disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8B e relativi allegati, recante gli obiettivi, le direttive e specifiche prescrizioni e prescrizioni d'uso;
- c) disciplina a livello di ambito contenuta nelle "Schede degli ambiti di paesaggio".

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

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

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

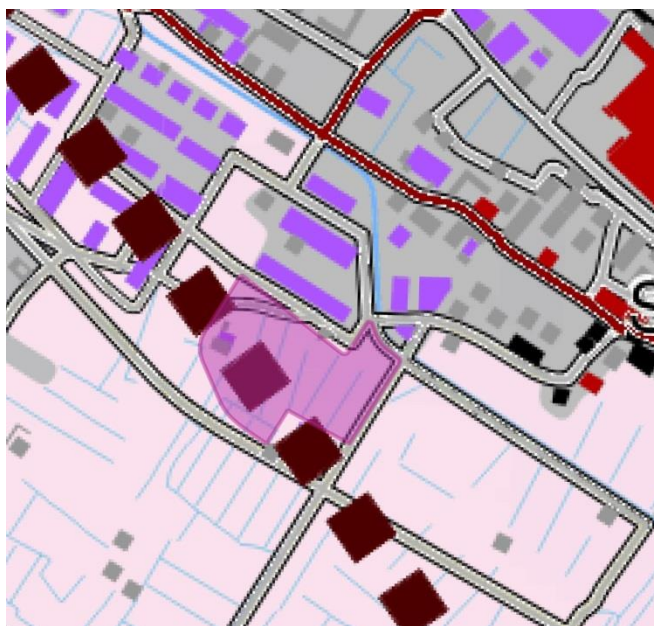
Le invarianti strutturali definiscono le regole generative, di manutenzione e di trasformazione che assicurano la permanenza del patrimonio territoriale di cui al comma 2. Dette invarianti sono identificate secondo la seguente formulazione sintetica:

- *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.*

Per quanto attiene all'invariante I, si rinvia agli studi geomorfologici ed idraulici allegati al Piano strutturale intercomunale che definisce l'insieme dei caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici del territorio.

Carta della rete ecologica

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

**SINTESI DELLE CRITICITA'**

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

Tra gli elementi funzionali alla rete ecologica è individuata la direttrice di connettività da ricostruire.

Piano paesaggistico della Toscana - Carta della rete ecologica (estratto)

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

L'area oggetto di variante ricade nella carta della Rete ecologica l.r. nella Matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata, a confine della "Superficie artificiale – Area urbanizzata"

Si tratta di aree agricole quali ultime testimonianze locali di un paesaggio agricolo di pianura minacciato dall'espansione delle infrastrutture e degli insediamenti industriali e artigianali.

Le indicazioni delle azioni risultano essere:

Per l'area di studio si riconosce la presenza di una direttrice di connettività da ricostruire finalizzata ad un'area critica per processi di artificializzazione del territorio agricolo.

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

obiettivo generale	da perseguire mediante:
L'elevamento della qualità ecosistemica del territorio regionale, ossia l'efficienza della rete ecologica, un'alta permeabilità ecologica del territorio nelle sue	Il miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica delle pianure alluvionali interne e dei territori costieri.
	Il miglioramento della qualità ecosistemica complessiva delle matrici degli ecosistemi forestali e degli ambienti fluviali
	Il mantenimento e lo sviluppo delle funzioni ecosistemiche dei paesaggi rurali.



Invariante II

I caratteri ecosistemici del paesaggio – art. 8

obiettivo generale	da perseguire mediante:
diverse articolazioni, l'equilibrio delle relazioni fra componenti naturali, seminaturali e antropiche dell'ecosistema	<p>La tutela degli ecosistemi naturali e degli habitat di interesse regionale e/o comunitario.</p> <p>La strutturazione delle reti ecologiche alla scala locale.</p>

Invariante II

Indicazioni per le azioni

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

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

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

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

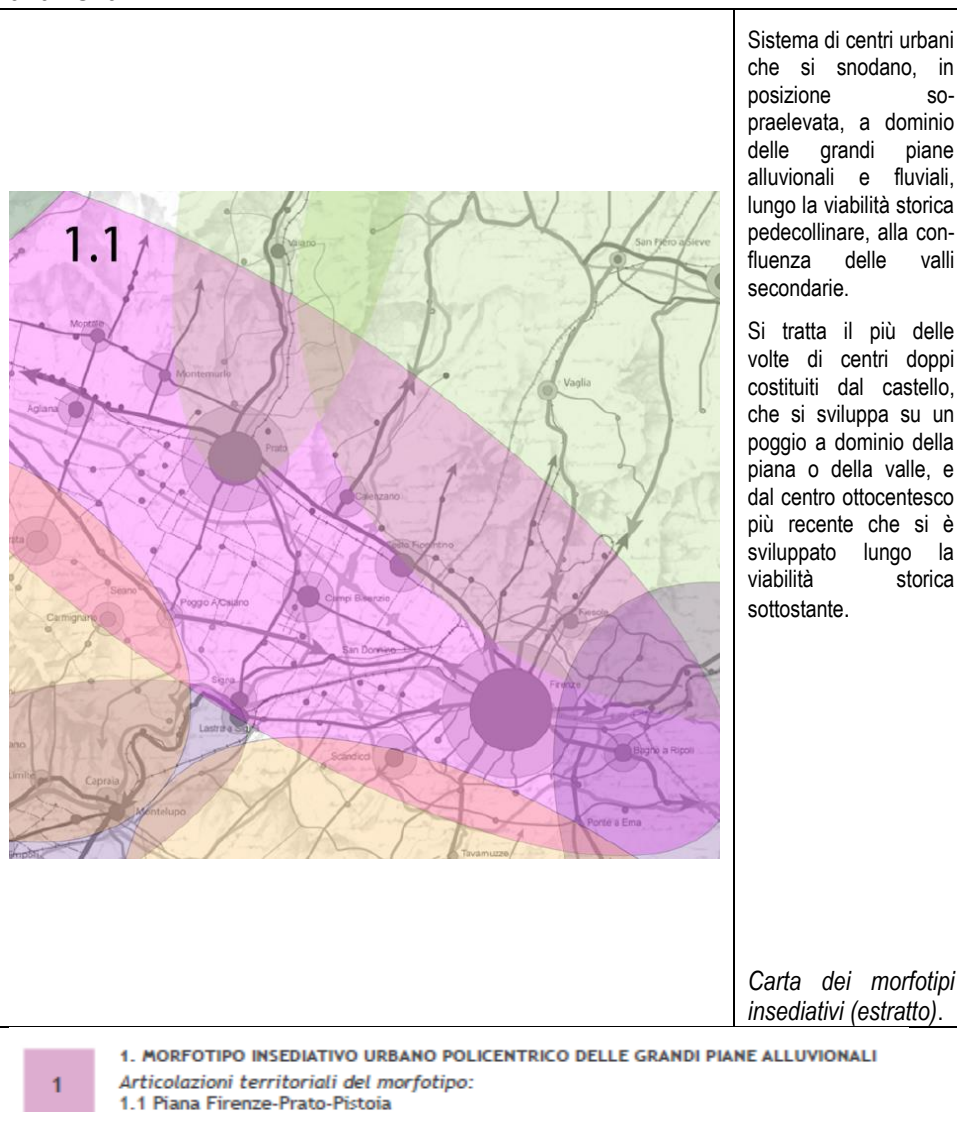
Mantenimento delle relittuali zone umide interne alla matrice agricola urbanizzata e miglioramento dei loro livelli di qualità ecosistemica e di connessione ecologica.



Inoltre, come ulteriori elementi funzionali della rete ecologica, le Aree critiche per la funzionalità della rete, in particolare, viene identificato un ambito non arealmente definito corrispondente ad Aree critiche per processi di abbandono e di artificializzazione a cui sono associati specifici obiettivi di qualità.

Per quanto concerne l'analisi degli obiettivi specifici dell'invariante strutturale III - "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali" relativi ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee che, ai sensi del comma 3 dell'art. 9 e del comma 2, lettera b, dell'articolo 4, integrano gli obiettivi di qualità di cui alla disciplina d'ambito, è stata verificata la carta dei morfotipi e delle articolazioni territoriali.

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



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

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

Invariante III**Indicazioni per le azioni**

Riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana tutelando e ricostituendo, ove compromessa, la riconoscibilità delle relazioni territoriali tra i centri urbani e i sistemi agro-ambientali residui, 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;

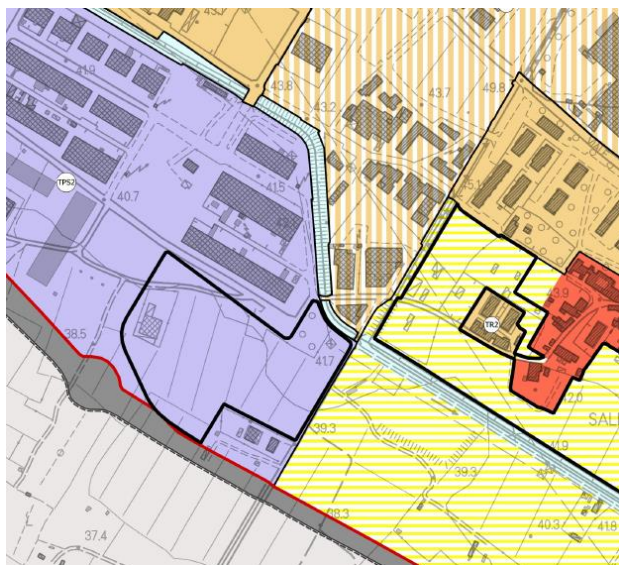
Salvaguardare e valorizzare il sistema delle ville pedecollinari e le relazioni fra queste e il territorio rurale di contesto, i borghi e i centri storici, la viabilità e gli altri elementi testimoniali di antica formazione; orientando a tal fine anche le trasformazioni dei tessuti urbani recenti circostanti

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

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

Il Piano strutturale intercomunale ha inserito l'area di studio, nella definizione dei morfotipi dei tessuti urbani, coerentemente al Piano di indirizzo Territoriale.



Estratto Tavola dello Statuto Psi con indicazione dei tessuti urbani



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

TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA

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

Obiettivi specifici

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

Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee:

TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA

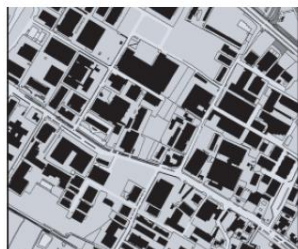
T.P.S. 2. Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali

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

Estratto Abaco invarianti PSi



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



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

Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale: rapporto con la strada mediato dagli spazi di pertinenza recintati e

**Estratto Abaco invarianti PSi**

	<p>prevalentemente pavimentati adibiti a funzioni complementari alla produzione. Destinazione produttiva, commerciale e per servizi. Carenza/assenza di spazi pubblici, fatto salvo i piazzali adibiti a parcheggio. Presenza di servizi legati ai lavoratori che gravitano nell'area e talvolta attività legate al tempo libero.</p> <p>Tipo edilizio prevalente: tipo edilizio prevalente del grande capannone prefabbricato, isolato su lotto e arretrato rispetto al fronte stradale.</p> <p>Collocazione e margini: tessuto localizzato generalmente all'esterno dei nuclei abitati, in località strategiche della rete infrastrutturale (in prossimità di svincoli, raccordi, nodi di scambio intermodale, ecc), prevalentemente in zone di pianura, fluviali o costiere (prevalentemente per i settori siderurgico e chimico). Talvolta al margine di centri abitati. Il margine è netto, non esistono relazioni di alcun tipo né con la città né il territorio aperto.</p> <p>Note specifiche: rientrano tra le "Aree produttive" individuate nei RU vigenti. Caratterizzate dall'alta densità di edifici produttivo/commerciali/direzionali e da isolati organizzati in grandi piattaforme, organizzate secondo un reticolo geometrico regolare.</p>
--	---

Estratto Abaco invarianti PSi

Valori / Opportunità	Criticità	Obiettivi specifici
<p>Affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto</p> <ul style="list-style-type: none">- possibilità di progettare paesaggisticamente il margine per mitigare il rapporto visivo e funzionale con il contesto. <p>Spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate</p> <ul style="list-style-type: none">- presenza di spazi aperti interclusi o aree dismesse, anche se nella maggior parte degradati, che possono costituire un'utile occasione per	<p>Affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto:</p> <ul style="list-style-type: none">- alto impatto paesistico e visivo sull'intorno urbano e rurale-naturale dato dalle dimensioni dell'insediamento, dalla banalizzazione delle architetture, dalla casualità delle localizzazioni;- alterazione della percezione dello spazio aperto della campagna e occlusione della visibilità per la presenza di vasti fronti di capannoni;- contiguità con zone di particolare interesse paesaggistico/ambientale comprese nel Parco della Piana, e in aree ZCS e ZPS (Sesto Fiorentino,	<p>Riqualificare le piattaforme produttive ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo, il territorio aperto e la città</p> <ul style="list-style-type: none">- Prevedere piani e interventi di inserimento paesaggistico (ridisegno dei margini, schermature, barriere antirumore, ecc.) e progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di mitigazione paesistica.- Attrezzare ecologicamente le aree produttivo commerciali-direzionali e riqualificare lo spazio aperto interno al tessuto

**Estratto Abaco invarianti PSi**

Valori / Opportunità	Criticità	Obiettivi specifici
interventi di rigenerazione urbana. Spazio pubblico e servizi - presenza di ampie superfici adibite a parcheggio. Qualità urbana e dell'architettura - potenzialità energetiche delle coperture e degli spazi di servizio.	Osmannoro); - depauperamento delle risorse ambientali e del paesaggio, in particolare lungo i corridoi ecologici nel territorio urbano; - presenza di degrado e inquinamento ambientale; - margini degradati costituiti prevalentemente da assi stradali. Spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate: - alto consumo di suolo dovuto a lotti recintati di grandi dimensioni, con spazi di servizio all'attività prevalentemente impermeabilizzati. Spazio pubblico e servizi: - carenza e scarsa qualità degli spazi aperti pubblici e insufficiente connessione con la trama di spazi pubblici urbani. Qualità urbana e dell'architettura: - tipologie edilizie con strutture seriali prefabbricate prive di relazioni	produttivo. - Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc).

Invariante IV l'insieme degli elementi che strutturano i sistemi agroambientali**Invariante IV****I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali– art. 11**

obiettivo generale	da perseguire mediante:
---------------------------	--------------------------------

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

AMBITO 6: Firenze – Prato -Pistoia**Obiettivi di qualità**

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



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

Obiettivo 1

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

direttive correlate

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

Orientamenti:

mantenere e riqualificare i varchi esistenti, con particolare attenzione a quelli lungo la via Sestese-Pratese-Montalese, lungo la via Pistoiese, lungo la via Pisana e nella media Valle del Fiume Bisenzio tra Prato e Vernio (individuata come area critica per la funzionalità della rete ecologica)

promuovere progetti di ricostituzione dei varchi e delle relazioni visuali e territoriali con i contesti contermini, laddove assenti o compromesse

evitare ulteriori frammentazioni a opera di infrastrutture anche per gli effetti di marginalizzazione che possono indurre sulle superfici agricole

evitare volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al tessuto insediativo consolidato

ricostituire una rete polifunzionale integrata fondata sul reticolo idrografico, sui nodi del sistema insediativo di valore storico-identitario e sulla viabilità minore, e mantenendo i residuali elementi di continuità tra gli spazi agricoli frammentati, le aree umide nel contesto del Parco della Piana, anche attraverso la sua valorizzazione con la creazione di percorsi di mobilità dolce

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

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

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

Orientamenti:

valorizzare l'attività agricola come esternalità positiva per la città, potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana e le caratteristiche di multifunzionalità dei mosaici agricoli periurbani; anche sulla base delle aree individuate nella carta di morfotipi rurali (6 e 22);

ricostituire le relazioni tra i margini delle aree urbanizzate e la trama agraria

**Obiettivo 1**

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

direttive correlate	storica di pianura, anche attraverso progetti di integrazione con il tessuto agricolo periurbano, di riqualificazione dell'intorno degli assi stradali di impianto storico (sistemazione e gestione delle fasce di rispetto, dei manufatti accessori, dei terrapieni, delle scarpate, dei muri di contenimento, delle recinzioni, delle alberature e della segnaletica), e di miglioramento degli ingressi e dei fronti urbani storici;
	conferire nuova centralità ai nodi insediativi storici e salvaguardando gli elementi e le relazioni ancora riconoscibili del sistema insediativo rurale sviluppatosi sulla maglia della centuriazione (viabilità minore, gore e canali, borghi, poderi, manufatti religiosi) e evitando l'erosione incrementale del territorio aperto ad opera di nuove urbanizzazioni
	mantenere i residui agroecosistemi nella media e alta Valle del Torrente Marina e nella pianura di Carraia, tutelando i residui boschi planiziali ed evitando ulteriori frammentazioni e semplificazioni delle aree agricole e delle aree umide
	1.5 - salvaguardare e valorizzare l'identità paesaggistica della città di Firenze con l'intorno collinare e il relativo sistema insediativo pedecollinare e di medio versante, che costituisce un'unità morfologica percettiva e funzionale storicamente caratterizzata e riconoscibile nelle sue diverse componenti (città, sistemi agro-ambientali di pianura e sistemazioni agrarie collinari), rispettando e tutelando la riconoscibilità e l'integrità del profilo urbano storico caratterizzato dalla supremazia della cupola del Duomo e dalla gerarchia tra torri, campanili, edifici civili e religiosi, di rappresentanza della collettività.
	1.6 - salvaguardare il sistema insediativo di valore storico e identitario della Piana, la qualità e complessità delle relazioni funzionali, visive e simboliche che la legano al territorio contermino
	Orientamenti: tutelare la riconoscibilità e la gerarchia simbolica dei profili urbani storici; recuperare le aree produttive che rappresentano i capisaldi storici dell'industria manifatturiera toscana, garantendone la riconoscibilità morfotipologica e favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei manufatti. 1.7. - Per l'attività vivaistica garantire una progettazione rivolta alla riduzione degli impatti favorendo scelte paesaggisticamente integrate per volumi tecnici e viabilità di servizio, in coerenza con la LR 41/2012 "Disposizioni per il sostegno all'attività vivaistica e per la qualificazione e valorizzazione del sistema del verde urbano" e suo Regolamento di attuazione.



Obiettivo 2

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

L'area oggetto di variante non ha incidenza su questi obiettivi e alle direttive correlate. sono stati selezionati esclusivamente quelli che possono avere una relazione con la previsione oggetto di variante.

Obiettivo 3

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

L'area oggetto di variante non ha incidenza su questi obiettivi e alle direttive correlate. sono stati selezionati esclusivamente quelli che possono avere una relazione con la previsione oggetto di variante.

Obiettivo 4

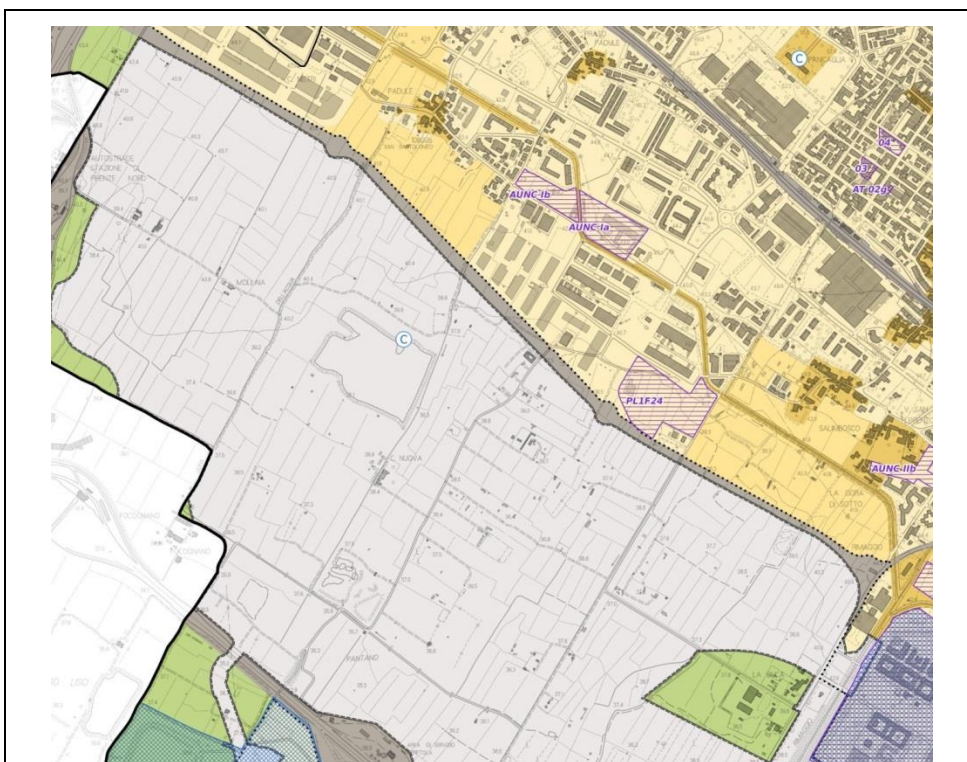
Salvaguardare e riqualificare il sistema fluviale dell'Arno e dei suoi affluenti, il reticolo idrografico minore e i relativi paesaggi, nonché le relazioni territoriali capillari con i tessuti urbani, le componenti naturalistiche e la piana agricola.

L'area oggetto di variante non ha incidenza su questi obiettivi e alle direttive correlate. sono stati selezionati esclusivamente quelli che possono avere una relazione con la previsione oggetto di variante.

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

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

L'area di studio ricade all'interno di detto perimetro.



LEGENDA



Perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4, c. 3 della L.R. 65/2014

Porzione di territorio comprendente i centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti.



Luoghi identitari

Aree che possiedono una specifica identità riconosciuta dalla cittadinanza e che sono sottoposte a specifica tutela dai piani vigenti, per preservarne i caratteri ambientali e paesaggistici, e per mettere in valore la loro funzione di fulcro e connettore del sistema di spazi pubblici urbani.



Altre aree del territorio urbanizzato

Porzioni del territorio urbano comprendenti le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria.



Previsioni oggetto di convenzioni



Servizi esistenti e di previsione di scala sovracomunale



Margini urbani da riqualificare

Porzioni prevalentemente inedificate, prive delle caratteristiche di cui all'art. 4, c. 5 della L.R. 65/2014, che possono essere interessate da trasformazioni urbanistiche volte a qualificare il disegno dei margini urbani e attuare le strategie di rigenerazione e riqualificazione.

Aree interessate da potenziali trasformazioni all'esterno perimetro del territorio urbanizzato



(A) previste dal Regolamento Urbanistico



(B) (C) previste dal Piano Strutturale vig riproposte nel Piano Strutturale Intercon



Territorio rurale

Porzione di territorio comprendente, ai sensi dell'art. 65/2014, le aree agricole e forestali, i "nuclei rurali" elevato grado di naturalità e le ulteriori aree che, per funzioni non agricole, non costituiscono territorio u



Sistema infrastrutturale

Porzione di territorio specializzata per il trasporto e delle merci che afferiscono alla rete viaria e ferro di scala sovracomunale.



Master Plan dell'Aeroporto di Firenze (a

Estratto Carta del Territorio urbanizzato PSi



OBIETTIVI DELLA VARIANTE

La conoscenza degli obiettivi assunti dall'amministrazione comunale con la variante riconfermativa di alcuni ambiti di trasformazione è di fondamentale interesse per la loro valutazione strategica per gli effetti ambientali, economici e sociali che possono derivarne.

La variante risulta ammissibile ai sensi degli artt. Art. 222 - Disposizioni transitorie generali, comma 1 e 228 - Disposizioni transitorie per i comuni dotati di piano strutturale e di regolamento urbanistico approvati, comma 2 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.

La proposta di variante riguarderà sostanzialmente la riconferma di un comparto a destinazione produttiva in un ambito consolidato già previsti dal Piano strutturale all'interno del al perimetro del territorio urbanizzato e di previsione del Regolamento urbanistico vigente.

Trattandosi di una riproposizione di un abito già precedentemente pianificato che non comporta incremento al suo dimensionamento complessivo per singole destinazioni d'uso e una diminuzione degli standard, la procedura per l'adozione della variante sarà pertanto quella di cui all'artt. 30 e 32 della l.r. 65/2014

La variante semplificata non necessita di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della l.r. 65/2014.

Per quanto riguarda l'assetto progettuale, l'attuazione del Piano attuativo avverrà attraverso una nuova Scheda norma, che esplicherà:

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

In particolare si dovrà tendere ad un ridisegno delle aree di margine del comparto con il duplice obiettivo:

- limitare o impedire l'ulteriore consumo di suolo delle aree libere intercluse a margine delle aree urbanizzate o di infrastrutture o margine del territorio aperto;
- realizzare in queste zone quali fasce di mediazione che concorrano alla mitigazione degli impatti ambientali e paesistici degli insediamenti produttivi e delle infrastrutture non riqualificabili in progetti di bordo.



Fermo restando le quantità minime di dotazioni a *standards* urbanistici previsti dalle norme (in primis il Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444) è possibile un rimodulazione qualitativa e prestazionale dell'efficienza degli spazi pubblici (verde pubblico e parcheggi pubblici).

La maggiore prestazione ricercata nella dotazioni di verde pubblico, in ambito di zone produttive, sarà prioritariamente orientata alla ricerca della concorrenza del riequilibrio ecologico e a compensare le emissioni inquinanti.

La variante dovrà sostenere progetti finalizzati a garantire relazioni tra processi produttivi e produzione a basso impatto e a filiera corta fino alle le aree ecologicamente attrezzate, dotate delle infrastrutture e dei sistemi necessari a garantire la tutela della salute, dell'ambiente e della sicurezza.

Verifica di coerenza con il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) dell'Autorità di bacino del fiume Arno - distretto dell'Appennino settentrionale

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

Rispetto agli obiettivi ed azioni della variante risultano inerenti ed applicabili i seguenti principali obiettivi del PGRA alla variante

1. Obiettivi per la salute umana
 - a) riduzione del rischio per la vita delle persone e la salute umana;
 - b) mitigazione dei danni ai sistemi che assicurano la sussistenza e l'operatività delle strutture strategiche.
2. Obiettivi per l'ambiente
 - a) riduzione del rischio per le aree protette derivante dagli effetti negativi dovuti a possibile inquinamento in caso di eventi alluvionali;
 - b) mitigazione degli effetti negativi per lo stato ambientale dei corpi idrici dovuti a possibile inquinamento in caso di eventi alluvionali, con riguardo al raggiungimento degli obiettivi ambientali di cui alla direttiva 2000/60/CE.
3. Obiettivi per le attività economiche
 - a) mitigazione dei danni alla rete infrastrutturale primaria;
 - b) mitigazione dei danni al sistema economico e produttivo pubblico e privato;
 - c) mitigazione dei danni alle proprietà immobiliari;
 - d) mitigazione dei danni ai sistemi che consentono il mantenimento delle attività economiche.

Il PGRA detta indirizzi alla pianificazione urbanistica indicando, fra l'altro, che in sede di formazione degli strumenti urbanistici, PGRA le amministrazioni



competenti dovranno svolgere analisi conoscitive con diversi livelli di approfondimento.

La sostanziale modesta esposizione dell'area di studio a fenomeni esondativi di moderata intensità, consente di ritenere la fattibilità degli interventi ammissibile, in coerenza con quanto stabilito dalle norme di salvaguardia.

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

L'approvazione del Piano strutturale intercomunale ha comportato l'aggiornamento del quadro conoscitivo relativo pericolosità geologico-idraulica, che dovrà essere declinato nelle fattibilità degli interventi urbanistici ed edilizi.

Le pericolosità sotto il profilo geologico, idraulico e sismico definite dal Piano strutturale intercomunale, necessitavano di un sostanziale aggiornamento del quadro delle fattibilità degli interventi urbanistici ed edilizi.

La traduzione delle pericolosità in fattibilità ha richiesto, alla scala della progettazione urbanistica del Regolamento urbanistico, un ulteriore approfondimento di dettaglio con conseguente modifica delle carte di pericolosità del Ps-i per alcuni ambiti di studio puntuali, in attesa del completo aggiornamento da effettuarsi in sede di redazione di Piano Operativo Comunale.

Nella consapevolezza che l'aggiornamento del quadro conoscitivo territoriale atto a definire le pericolosità, oltre a connotare il processo di formazione degli strumenti urbanistici, comporterà l'aggiornamento del PGRA (e dei piani di bacino nel loro complesso) nell'ambito dei procedimenti regolati, da specifici rapporti tra l'Autorità di Distretto e la Regione Toscana.

Nello specifico, la pericolosità idraulica, così come definita nei recenti studi, sulla base del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 25 ottobre 2011 n. 53/R, e in particolare la l.r. n. 41/2018, non risulta essere sovrapponibile a quella definita nel PGRA, per il suo grado di maggior dettaglio e di attualizzazione dei dati in entrata.

Sono state pertanto avviate le procedure per la verifica ed aggiornamento del PGRA ai sensi dell'art 14 della disciplina del PGRA la cui gestione e coordinamento è in capo alla Regione Toscana, alla quale è demandato anche l'aggiornamento della pericolosità idraulica sul reticolo idrografico di seconda categoria.

La variante in oggetto peraltro, in quanto riproposizione di previsioni pregresse, si può ritenere, per quanto attiene alla fattibilità geologico-idraulica, coerente con i Piani di Bacino previgenti.

L'azione di trasformazione prevista contiene nei fatti una sorta di "doppia conformità", così come peraltro prevista dalla l.r. 41/2018 che all'Art. 2 fa



espresso riferimento agli "atti di pianificazione di bacino", in attesa del pieno allineamento tra il DPGR 53/R e PGRA.

La variante e il piano attuativo richiederanno, prima dell'adozione, il deposito presso il Genio Civile, previsto dall'Art. 104 della l.r. n. 65/2014, delle indagini geologico tecniche ed idrauliche, redatte secondo le direttive del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 25 ottobre 2011, n. 53/R e ss.mm.ii. dal DPGR n. 53/R.

L'ambito di studio - Area "Ex PL1-F24"

L'area oggetto dell'intervento è localizzata all'interno di un'ampia zona, all'interno del tessuto urbano, a connotazione produttiva compreso fra il Via P. Nenni a Nord, la strada della Mezzana Perfetti Ricasoli a Sud, Via lungo Gavine ad Est e Via degli Artigiani ad Ovest, in località Querciola.

Si tratta di un'area di estensione pari a circa 43.000 mq, già oggetto di pianificazione del precedente Piano Regolatore con la previsione di un Piano di lottizzazione di iniziativa privata. Lo strumento attuativo è stato poi riconfermato nei due successivi Regolamenti urbanistici.

L'area di studio si inserisce a margine di un contesto produttivo esistente.

Attualmente Tutta l'area è caratterizzata dalla presenza di terreni incolti dove sono state effettuate delle operazioni preliminari di idoneizzazione del sito.

Per tali modificazioni i terreni risultano attualmente inadatti all'utilizzo agricolo.

Essendo ambiti pressoché consolidati, anche per quanto attiene alle dotazioni di infrastrutture, i margini di azione sono inevitabilmente ristretti.

La qualità insediativa dell'intorno è caratterizzata da un elevato grado di saturazione dell'edificato e delle superfici impermeabilizzate, dove gli spazi liberi da costruzioni sono spesso utilizzati come depositi a cielo libero di merci.





Con delibera del Consiglio Comunale n.12 del 23/02/2005, pubblicata sul BURT n.12 del 23/03/2005, è stato approvato il Piano di Lottizzazione denominato “PL.1 – F.24 – Via Lungo Gavine” e in data 21/07/2005 veniva sottoscritta la relativa Convenzione urbanistica tra il Comune di Sesto Fiorentino e il Gruppo Basso S.p.A. (già LEFIM S.p.A.), con rogito del Notaio Dottor Francesco D’Ambrosi Rep. n. 29700, Racc. n.11169, registrato al n.7347 Serie 1T;

La Convenzione richiamata conteneva la disciplina degli interventi per l’attuazione del Piano di lottizzazione, nonché la realizzazione di opere pubbliche interne ed esterne strettamente funzionali al comparto e delle opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi, anche se ricadenti fuori dal Piano stesso.

Nello specifico si prevedeva la realizzazione a carico del soggetto attuatore e la successiva cessione gratuita al Comune di un parcheggio pubblico, del verde pubblico e di una nuova viabilità pubblica, con riprofilatura di un tratto di viabilità esistente di proprietà comunale..

Per l’attuazione degli interventi sopra detti, l’art.17 della citata Convenzione stabiliva il termine di 10 anni dalla sua sottoscrizione (21/07/2015).

In data 27/08/2007 veniva rilasciato il permesso di costruire n. 154/2007, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dall’art.4 della Convenzione, con termine per l’ultimazione dei lavori al 25/02/2011, prorogato con successive determinazioni dirigenziali sino ad oggi.

Il primo Regolamento urbanistico, approvato con D.C.C. n.60 del 16/10/2007 e il successivo approvato con D.C.C. n.6 del 28/01/2014, riconfermavano la previsione, prendendo atto dell’inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, in piena vigenza della convenzione sottoscritta.

Con riferimento ai Piani attuativi approvati in virtù del Piano Regolatore Generale e del primo Regolamento Urbanistico, l’art. 3-bis delle Norme Generali del Secondo Regolamento Urbanistico stabilisce che sono fatti salvi i contenuti approvati, per cui alla loro scadenza si applicano le disposizioni relative ai sistemi e sub-sistemi in cui ricadono.

In data 18/01/2010, veniva certificata dal soggetto attuatore l’ultimazione lavori per le opere esterne di realizzazione del collettore fognario previsto dal progetto.

L’efficacia del Piano di Lottizzazione e della relativa convenzione, in virtù della proroga *ex lege* prevista dall’art. 30, comma 3-bis del D.L. 69/2013, fu spostata al giorno 21/07/2018.

In generale la giurisprudenza riconosce che:

- la scadenza del termine di validità del Piano attuativo e della relativa convenzione, non produce effetti sui titoli abilitativi ancora validi e decorso il sopradetto termine l’assetto urbanistico dell’area rimane definito nei termini disposti con la convenzione ed il Piano attuativo diventa inefficace per la parte che non ha avuto attuazione;



- resta ferma la facoltà del Comune, in caso di mancata realizzazione delle previsioni contenute nel Piano attuativo entro il suo termine di validità, di variare la disciplina urbanistica delle aree;
- fino a quando, non interviene una nuova pianificazione per le parti che risultino dotate di opere di urbanizzazione funzionalmente utilizzabili, sono consentiti gli interventi di nuova costruzione e di modifica di quelli esistenti, permanendo comunque l'obbligo di osservare gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal Piano attuativo.

In data 12/07/2018 con protocollo n. 0046471/2018 è stata deposita dal soggetto attuatore una relazione tecnica sullo stato di avanzamento delle opere di urbanizzazione.

Da tale attestazione e dalle verifiche condotte dal Comune risulta che all'interno del comparto sono state realizzate solo le idoneizzazioni necessarie alle opere di urbanizzazioni (scotico e scarificazione dei terreni, demolizioni, opere di contenimento) e solo la posa in opera della rete di smaltimento delle acque meteoriche.

Il termine ultimo per il collaudo delle opere di urbanizzazione sarà conseguente all'ultimo permesso di costruire rilasciato e prorogato che scadrà nel febbraio 2020.

Il termine massimo di validità del Piano di lottizzazione, già non suscettibile di proroga neppure sull'accordo delle parti, è quindi definitivamente spirato.

E' pertanto da considerarsi una ragionevole necessità di procedere, visto la significatività del tempo trascorso, ad una rivalutazione degli interessi pubblici e privati coinvolti nelle scelte urbanistiche in questione.

Come da prassi giuridica consolidata solo in caso di intervenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione, le previsioni dei piani urbanistici attuativi godono di efficacia "ultrattiva" in quanto, l'avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione, legittima il rilascio dei permessi di costruire per le singole costruzioni, anche dopo il decorso del decennio dalla stipula della Convenzione.

Rilevato per che per il comparto PL1 F24 in oggetto, le opere di urbanizzazione, risultano ad oggi realizzate solo in minima parte e comunque nessuna di esse risulta collaudabile e funzionalmente utilizzabile, non può realizzarsi l'ipotesi di efficacia "ultrattiva" per nessuna parte del comparto.

Per queste aree, dopo il termine di efficacia della convenzione, l'Amministrazione comunale intende riassumere pienamente i propri poteri pianificatori, tenendo comunque conto delle disposizioni convenzionali e delle obbligazioni già assunte dal privato.

Nel caso specifico, pur non essendo state realizzate le opere previste, sono stati tuttavia posti in essere interventi modificativi del territorio, come sbancamenti, movimenti terra e posa di alcune reti di scarico propedeutici alle opere e edificazioni.



L'Amministrazione comunale invece di vantare la pretesa alla rimessione in pristino intende riproporre la previsione con opportuni aggiornamenti.

Si sottolinea che l'ipotesi di rinnovazione della previsione è stata formalmente richiesta dall'attuale soggetto attuatore.

La Giunta comunale, rilevato che la formazione di una variante urbanistica è giustificata quando siano state preventivamente effettuate le verifiche istruttorie e valutata la fattibilità degli interventi previsti ha ritenuto, nell'interesse pubblico, di non vanificare il lavoro fino a qui svolto e riproporre le previsioni contenute nella scheda norma PL 1 F24, per il suo carattere specifico nonché per l'introduzione delle modifiche alla distribuzione funzionale interna al comparto.

Nello specifico, rispetto all'assetto pianificatorio restituito dalla proposta approvata nel 2005, la riproposizione delle previsioni di piano attuativo:

- configura una variante al Regolamento urbanistico attraverso l'introduzione di una nuova scheda norma che riconferma i contenuti localizzativi e dimensionali del piano attuativo approvato e ridisegna l'assetto distributivo interno al comparto;
- non introduce nuove quantità od aree edificabili oltre a quelle già assentite da precedente Piano di lottizzazione approvato o rivisitazioni quantitative del dimensionamento;
- non comporta una diminuzione alle dotazioni minime standards urbanistici
- non comporta modifica alle funzioni e utilizzazioni ammesse.

Considerato che il quadro di riferimento economico, sociale e della pianificazione è sensibilmente mutato dall'epoca di approvazione del Piano di lottizzazione, risulta necessario un generale aggiornamento dell'assetto del comparto ed un adeguato coordinamento per la successiva progettazione di dettaglio e per la sua gestione.

Le finalità della pianificazione per questo ambito sono volte a predisporre le condizioni urbanistiche indispensabili a favorire la ricucitura con il tessuto produttivo consolidato conterminare e completare questa parte di territorio urbanizzato.

La variante consolida la localizzazione di un insediamento produttivo in aree ad alta accessibilità dalla rete viaria principale.

La proposta progettuale parte dalla riprofilatura complessiva della Via P. Nenni, con l'individuazione di una fascia di 30 Ml. di profondità a destinazione pubblica, dove si inserisce una zona di verde alberato a protezione della viabilità di scorrimento, ed una seconda viabilità, più interna, a servizio di un'area di parcheggio pubblico.

La via P. Nenni costituisce l'accesso principale all'insediamento produttivo; da questa si diparte la viabilità interna all'area dell'intervento. Lungo questa viabilità principale sono localizzati spazi di sosta ed aree di verde arredate con essenze arboree.



Il Piano attuativo, conferma le quantità del Piano di lottizzazione approvato, consentendo l'intervento di trasformazione.

Il comparto così definito sarà assoggettato ad un Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata che preveda:

- La preventiva valutazione della sostenibilità del traffico indotto dalle previsioni di piano con specifico riferimento al traffico generato dai mezzi pesanti.
- la realizzazione di "Aree a verde privato" con valenza Aree verdi per la mitigazione/compensazione degli effetti dell'inquinamento atmosferico e di margine;
- la realizzazione delle aree a Verde pubblico arborate in senso ornamentale a protezione della viabilità di margine esistente. La conformazione di tali aree sarà definita dal piano attuativo.
- la realizzazione di Zone per parcheggi pubblici, arredati con piante, siepi ed alberature. La conformazione di tali aree sarà definita dal piano attuativo.

La localizzazione nell'ambito territoriale di riferimento, prevede la possibilità di insediare

- Attività produttive industriali;
- Artigianali;
- di deposito;
- di trasporto e di spedizione

E' consentita, fino ad un massimo del 20% della Sul complessiva ed in detrazione da essa, l'insediamento di Attività di commercializzazione connessa all'attività D limitata agli esercizi di vicinato

Diversamente da quanto previsto dal Piano di Lottizzazione approvato, il nuovo assetto distributivo interno al comparto non necessita della suddivisione in lotti e relative viabilità interne di accesso, che rimane comunque come possibilità attuativa per il soggetto attuatore.

Questa scelta è finalizzata a garantire una maggiore flessibilità di organizzazione interna, lasciando al soggetto attuatore la possibilità di concentrare le volumetrie a seconda delle diverse tipologie funzionali da insediare e, nello stesso, a permette il ridisegno dei margini mediante l'adozione di schermature, barriere verdi, ecc.

Fermo restando che la definizione urbanistica dell'area dovrà avvenire nella successiva fase di definizione dello strumento attuativo, in questa sede è ipotizzabile la dimensione delle dotazioni minime necessarie (verde e parcheggi) rispetto ad uno scenario di previsione.

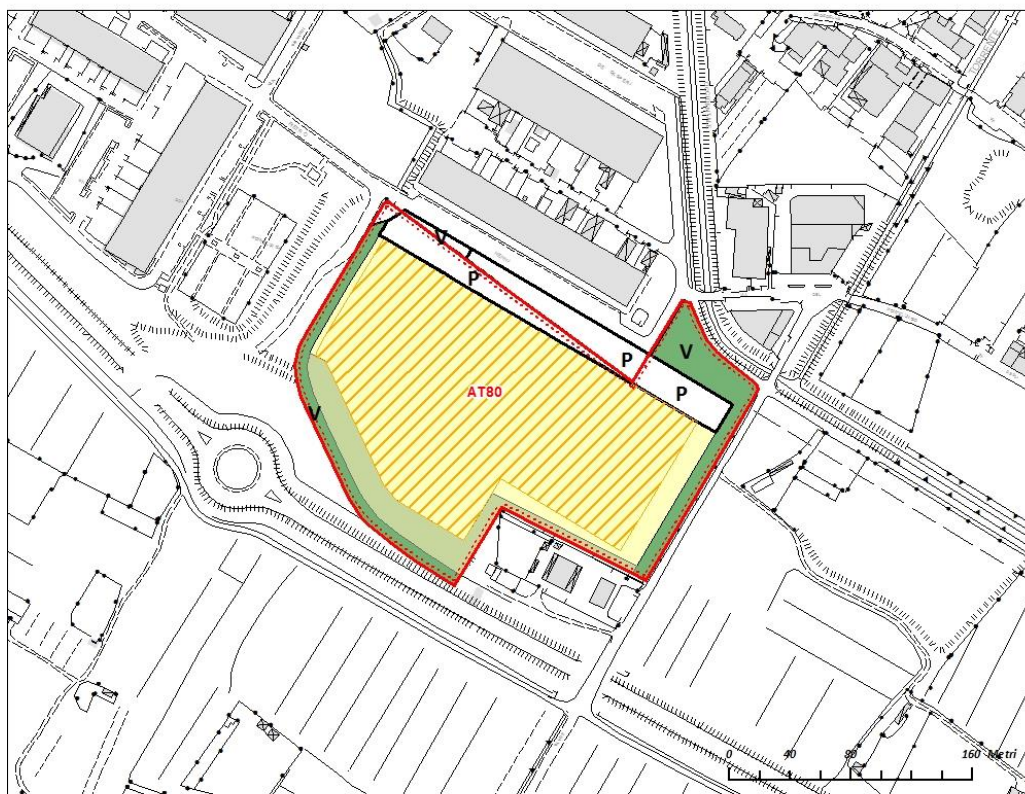
Le dotazioni concorrono alla definizione dei rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici ai sensi del D.M. 1444/68 e del RUC vigente per destinazioni urbanistiche industriali ed artigianali e commerciali.

Il dimensionamento massimo proposto dalla variante, dettagliatamente declinato nella relativa Scheda norma, è soggetto alla preventiva approvazione



di un Piano Urbanistico Attuativo convenzionato, che preveda la realizzazione degli interventi edificatori e delle opere di urbanizzazione funzionali ad esso, comprese entro il perimetro dell'area soggetta a Piano Attuativo nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

Ipotesi assetto Scheda norma



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
	Limite del sedime edificabile		Verde pubblico

**[AT80] – VIA NENNI (ex PL1F24)****Trasformazioni ammesse**

Nuova edificazione, subordinata alla sistemazione e cessione delle aree pubbliche indicate nella scheda, nel rispetto delle seguenti disposizioni.

SUL massima	25.000 mq
Utilizzazioni [ripartizione della SUL massima]	
Attività produttive in senso stretto	Fino al 100%
Attività produttive a carattere diffuso (esercizi di vicinato) (*)	Fino al 4%

(*)L'attività di commercializzazione è connessa all'attività produttiva

Altezza dell'edificio: 10 m.

Rapporto di permeabilità: non inferiore al 25%.

Spazi scoperti: Gli spazi scoperti pertinenziali non dovranno essere con affaccio sulle vie pubbliche, nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 21 – aree produttive..

E' consentita la suddivisione in lotti urbanistici. Su ciascun lotto urbanistico di riferimento sono consentiti gli interventi edilizi con le limitazioni dimensionali previste nel successivo paragrafo

Spazi pubblici / Relazione con il sistema delle qualità

In considerazione della complessità dell'intervento e della collocazione delle aree interessate, il Piano attuativo dovrà:

- Realizzare le "Aree a verde privato di pertinenza" con valenza presidio per la mitigazione/compensazione degli effetti dell'inquinamento atmosferico e di margine, come localizzate dalla presente Scheda. La conformazione di tali aree sarà definita dal piano attuativo.
Queste aree sono prive di capacità edificatorie di proprietà privata, libere da costruzioni, lasciate allo stato naturale e arborate in senso ornamentale ed eventualmente attrezzate per il tempo libero. Devono essere mantenute a cura e spese dei proprietari, in particolare per ciò che concerne le alberature e le sistemazioni a verde. In queste sono comunque ammesse
 - la realizzazione di recinzioni;
 - la realizzazione di spazi stazionamento di veicoli purché dotati di superfici a verde (filtranti) o pavimentazioni di tipo "freddo", scelte tra prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, legno, calcare;
 - la realizzazione di viabilità pedonale o carrabile esclusivamente mediante l'utilizzo di superfici a verde (filtranti) o pavimentazioni di tipo "freddo", scelte tra prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, legno, calcare.
- Realizzare le aree a Verde pubblico (sia interne che esterne al comparto ma strettamente funzionali ad esso) come localizzate dalla presente Scheda. La conformazione di tali aree sarà definita dal piano attuativo;
- Realizzare le aree a Parcheggio pubblico (sia interne che esterne al comparto ma strettamente funzionali ad esso) come localizzate dalla presente Scheda. La conformazione di tali aree sarà definita dal piano attuativo;
- Realizzare la viabilità pubblica di accesso al comparto e relativi marciapiedi e l'illuminazione pubblica, nonché quella di raccordo alla viabilità esistente.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, anche se esterne al perimetro del comparto di trasformazione, funzionali e strettamente correlate all'intervento (quand'anche non ad esso indispensabili) sono a carico del Soggetto attuatore, a scomputo dei relativi oneri.

Qualora le aree di sedime di dette opere, se esterne al perimetro del comparto di trasformazione, non siano già in disponibilità del Soggetto attuatore o del Comune o, quest'ultimo si assumerà l'obbligo – attraverso la stipula della convenzione urbanistica - di provvedere nei modi di legge ad acquisirne la disponibilità e metterle a disposizione del Soggetto attuatore.



La stessa convenzione obbligherà il Soggetto attuatore a forme di concorrenza finanziaria alla spesa che sarà sostenuta dal Comune per indennità di espropriazione ed occupazione, proporzionale all'utilità derivante dalla realizzazione dell'opera pubblica.

Spazi pubblici interni all'ambito [mq]

Verde pubblico	5500
Parcheggi pubblici	3500
Viabilità interna	come localizzate nella presente Scheda

Spazi pubblici esterni all'ambito [mq]

Verde pubblico	250
Parcheggi pubblici	1900
Viabilità di raccordo	come localizzate nella presente Scheda norma

Ulteriori obblighi. Verifica delle dotazioni di spazi pubblici, ai sensi dell'art. 63 bis delle Norme generali del RU e, qualora necessario, assunzione degli obblighi riguardanti il reperimento di spazi pubblici o la corresponsione di un contributo (monetizzazione), da specificare nella convenzione urbanistica.

Pericolosità e fattibilità

Pericolosità	Geologica	Idraulica	Sismica
	G2	I3*/P1-P2	S2

Fattibilità geologica FG3 In fase di Piano attuativo indagini geognostiche con almeno n.3 sondaggi opportunamente ubicati, di cui uno attrezzato per prove sismiche in foro e n.2 attrezzati con piezometro. La relazione geologica, sulla scorta di adeguato numero di analisi geotecniche di laboratorio e in situ, tabelle e sezioni dovrà presentare la ricostruzione del modello terreno/strutture per gli aspetti geologici e geotecnici, sismici e idrogeologici. Tale modello costituisce il riferimento per la progettazione delle strutture e per la esecuzione delle operazioni di cantiere come scavi e drenaggi.

-In fase di progettazione definitiva di ciascun edificio le indagini dovranno essere integrate e conformi alla classe IV dell'art.7 della DCR 36/r/2009.

Fattibilità idraulica FI3 Per gli interventi edilizi ricadenti nel perimetro di pericolosità I3* la norma vigente richiede un rialzamento degli edifici di m 0,50 a prevenzione del rischio di ristagno con riferimento alle quote della viabilità. Si assegna per le aree di parcheggio un franco di m 0,30.

Le modalità costruttive compensative alla riduzione di permeabilità nel loro complesso dovranno garantire la compatibilità del recapiti delle acque di pioggia con l'ufficiosità idraulica del recettore e saranno oggetto di specifica relazione idraulica.

Entro 180 giorni dal rilascio del titolo abilitativo dovrà essere aggiornato il Piano comunale di protezione civile, prevedendo apposite misure per la gestione del rischio di alluvione in area presidiata da sistemi arginali (art.14



l.r.41/2018).

Gli interventi di nuova costruzione ricadenti in area a pericolosità per alluvioni poco frequenti P2 possono essere realizzati con opere di rialzamento soprabattente; la attuazione è subordinata alla contestuale realizzazione di rialzamento di m 0,30 oltre ulteriore franco di m 0.50 per un totale di m 0.80. Il riferimento altimetrico del piano di rialzamento è rappresentato dalla quota più bassa del perimetro dell'intervento edilizio.

-la sopraelevazione deve garantire la trasparenza idraulica; tale requisito sarà verificato con specifico studio idraulico di modellistica dinamica, ovvero assicurando il non aggravio nella aree vicine mediante drenaggio in corpo idrico ricettore o trasferimento

-nel caso di trasferimento in altre aree degli effetti idraulici conseguenti la sopraelevazione mediante rilevato non permeabile, occorre rispettare le seguenti condizioni, previa verifica di compatibilità idraulica da parte della struttura regionale competente in relazione al titolo abilitativo: non si incrementi la magnitudo idraulica nell'area di destinazione e sia prevista nello strumento urbanistico di Variante la stipula di una convenzione fra il proprietario dell'area interessata dal trasferimento e il comune prima della realizzazione dell'intervento.

Per parcheggi e viabilità si dovrà verificare che non sia superato il rischio medio R2, tenendo presente che i battenti sono inferiori a m 0,25. Se necessario dovranno essere previste misure preventive per disciplinare l'utilizzo in caso di eventi alluvionali (allarmi della Protezione Civile).

Entro 180 giorni dal rilascio del titolo abilitativo dovrà essere aggiornato il Piano comunale di protezione civile, prevedendo apposite misure per la gestione del rischio di alluvione in area presidiata da sistemi arginali entro l'area relativa all'intervento

Fattibilità sismica

FS2

Per ciascun edificio ai sensi dell' art. 7.4 del regolamento 36/r/2009, si richiedono indagini sismiche di approfondimento. In fase di progettazione la valutazione dell'azione sismica deve essere supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale; al fine di prevenire l'eventuale insorgenza di fenomeni di risonanza terreno/struttura, si dovrà valutare inoltre la combinazione fra frequenza fondamentale del terreno e periodo proprio degli edifici.

Vincoli e condizioni ambientali

Classe acustica V

vincoli rete acquedotto: Publiacqua

Corridoio infrastrutturale (PS-i)



Il Piano attuativo deve recepire le indicazioni espresse nei pareri dei soggetti competenti in materia ambientale coinvolti nel procedimento di VAS e le indicazioni contenute nel Documento preliminare di verifica di assoggettabilità, in particolare:

- dovrà essere approfondita la valutazione circa gli impatti indotti dalla trasformazione urbanistica sul traffico veicolare, con particolare riguardo alla qualità dell'aria. Qualora da tale approfondimento emergessero potenziali criticità in fase di approvazione di tale Piano dovrà essere coinvolta l'Azienda USL Toscana Centro, anche al fine di valutare le eventuali misure di mitigazione ed indicatori di salute proposti ai fini del successivo loro monitoraggio.
- si dovrà prevedere un sistema di raccolta delle acque di prima pioggia al fine di evitare la contaminazione di suolo e sottosuolo da acque reflue contaminate, costituito di pozzetti disoleatori e sistemi di filtraggio delle acque provenienti dalle aree impermeabili, etc.
- si dovrà realizzare le aree destinate a Zone per parcheggi pubblici, di cui all'art. 91 del vigente RUC, come localizzate dalle presente Scheda norma, arredati con piante, siepi ed alberature, secondo quanto previsto dal vigente RUC. La conformazione di tali aree sarà definita dal piano attuativo.
- dovranno essere privilegiati sistemi costruttivi per la raccolta ed il riuso delle acque piovane per scopi compatibili (es. irriguo) e che tendano ad incrementare la permeabilità dell'area (es. realizzazione parcheggi con autobloccanti).
- dovrà essere altresì privilegiata la realizzazione di impianti che utilizzano energie rinnovabili e che mirano all'efficientamento energetico (rif.: PRQA; DGRT n.1330/2016 - Linee di indirizzo per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito).
- sia valutata l'eventuale interferenza dei fabbricati con la linea elettrica AT al fine di garantire il rispetto del valore limite di qualità di 3 μ T imposto dal DPCM 08/07/2003.



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. 22 della LR 10/2010, è stata sottoposta a verifica di assoggettabilità, in quanto 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 e in ogni caso aumentando le tutele ambientali.

La variante necessita di nuove indagini geologiche ai sensi del DPGR 53/R/2011 soggette a parere obbligatorio da parte del Genio Civile.

L'area oggetto di variante non ricade in zona soggette a vincolo ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 e pertanto non è soggetta alla procedura di cui all'art. 21 della Disciplina di piano del PIT con valenza di Piano Paesaggistico.

ELABORATI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE

- Relazione
- Appendice 1 – stato vigente, stato sovrapposto (estratti);
- Tavola 1 - Articolazione del territorio - stato vigente, stato modificato (estratti);
- Tavola 3 - Sistema delle qualità, stato vigente, stato modificato (estratti);
- Relazione geologica di fattibilità.



DIMENSIONAMENTO

Le modifiche che vengono apportate al 2° RU con questa variante non producono effetti sul dimensionamento massimo ammissibile previsto dal piano in quanto tale dimensionamento è già stato computato come esistente nel Piano Strutturale previgente e pertanto non costituisce prelievo dal dimensionamento massimo ammissibile.

I prelievi dal Piano Strutturale intercomunale oggetto di monitoraggio, considerati in sede di redazione del Piano Operativo Comunale non dovranno computare le quantità previste.

Dimensioni massime

Categorie funzionali di cui all'art. 99 l.r. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
				Subordinate a conferenza di copianificazione			Non subordinate a conferenza di copianificazione
	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione
RESIDENZIALE	60.000	45.000	105.000				
INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	105.000	73.500	178.500				
DIREZIONALE E DI SERVIZIO							
COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI	12.000	3.000	15.000				
COMMERCIALE AL DETTAGLIO							
TURISTICO - RICETTIVA	10.000	20.000	30.000				
TOTALI	187.000	141.500	328.500				