

AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE AL  
PIANO STRUTTURALE  
E INDIRIZZI PER LA FORMAZIONE DEL SECONDO  
REGOLAMENTO URBANISTICO

**Allegato A**  
**RELAZIONE**

28 giugno 2011

*Settore Assetto del Territorio*

Dirigente: Graziella Beni

Progettista della variante al PS: Mauro Baioni

Responsabile del Procedimento della variante al PS: Lorenzo Venturini

*Ufficio di Piano*

Gianni Bartolini

Matilde Casciaro

Lorenzo Venturini



# Indice

<b>1. FINALITÀ E CONTENUTI DELLA RELAZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO .....</b>	<b>3</b>
PREMESSA .....	3
DUE TRAGUARDI TEMPORALI PER LA REVISIONE DEL PIANO STRUTTURALE .....	4
LA NECESSITÀ DI UNO STRETTO COORDINAMENTO .....	4
I CONTENUTI DELLA RELAZIONE.....	5
<b>2. ATTUAZIONE DEL RU E PRINCIPALI TRASFORMAZIONI TERRITORIALI.....</b>	<b>6</b>
RAGIONI E FINALITÀ DEL MONITORAGGIO .....	6
FOTOGRAFARE IL CAMBIAMENTO.....	7
GERARCHIA DELLE TRASFORMAZIONI.....	8
LE AREE URBANE NON CONSOLIDATE.....	9
GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	10
DINAMICHE PREGRESSE E CAMBIAMENTI IN ATTO.....	13
LE RICADUTE SULLA PIANIFICAZIONE .....	16
<b>3. AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE AL PS: OBIETTIVI, AZIONI CONSEGUENTI, EFFETTI TERRITORIALI, APPORTI CONOSCITIVI (LEGGE REGIONALE 1/2005, ART. 15, COMMA 2) .....</b>	<b>18</b>
OGGETTO DELLA VARIANTE: LIMITI QUANTITATIVI E RELATIVI RIFERIMENTI TERRITORIALI .....	18
AZIONI ED EFFETTI TERRITORIALI .....	21
PERCORSO DI VALUTAZIONE .....	23
ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI TENUTI A FORNIRE APPORTI CONOSCITIVI E PARERI .....	24
<b>4. INDIRIZZI PER LA FORMAZIONE DEL SECONDO RU.....</b>	<b>25</b>
QUESTIONI APERTE E LINEE DI INDIRIZZO .....	25
AVVISO PUBBLICO: FINALITÀ E CONTENUTI ESSENZIALI.....	27
PERCORSO DI VALUTAZIONE DEL SECONDO RU .....	28
<b>APPENDICE. NOTE OPERATIVE .....</b>	<b>29</b>
IMPOSTAZIONE, FONTI UTILIZZATE, AMBITI TERRITORIALI .....	29
DATI DISAGGREGATI: ATTUAZIONE DEL RU .....	32
DATI DISAGGREGATI: TRASFORMAZIONI TERRITORIALI .....	37
FIGURE FUORI TESTO .....	42



# 1. Finalità e contenuti della relazione di accompagnamento

## Premessa

---

Il Piano strutturale è stato adottato con delibera del Consiglio comunale 10 luglio 2003, n. 46 e approvato con delibera del Consiglio comunale 30 marzo 2004, n. 18. Il regolamento urbanistico è stato adottato il 22 dicembre 2005, con Delibera n. 76, e approvato con 71 del 12 dicembre 2006.

Essendo passati 10 anni dalla redazione del piano strutturale, avviata nel 2001, e poco meno di 5 anni dall'approvazione del regolamento urbanistico, sono maturi i tempi per effettuare un bilancio e programmare la revisione dei due strumenti comunali.

Molte cose sono cambiate in questo periodo.

**Il contesto socio-economico.** A valle di uno dei più lunghi cicli immobiliari del secondo dopoguerra, la crisi economica tuttora in corso ha investito tanto le famiglie quanto i settori produttivi, modificando radicalmente i presupposti e le prospettive sui quali fondare le decisioni relative all'assetto futuro del territorio.

**Il contesto legislativo/amministrativo.** Successivamente alla formazione del piano strutturale, la Regione Toscana ha avviato una revisione complessiva della legislazione – mediante l'approvazione della nuova legge urbanistica (1/2005) e l'emanazione dei relativi regolamenti applicativi (febbraio 2007) – e ha approvato un nuovo Piano di indirizzo territoriale (ottobre 2007), in corso di integrazione per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici. Tanto la legge, quanto i piani territoriali (PIT e PTCP) sono in fase di ulteriore revisione. Inoltre, i Comuni di Sesto Fiorentino, Calenzano, Campi Bisenzio e Signa hanno in programma la costituzione dell'Unione dei comuni della Città della Piana fiorentina, che potrà rappresentare la sede più opportuna per delineare le strategie di politica territoriale.

**Attuazione delle scelte.** Infine, in questi anni è stata acquisita l'esperienza relativa all'attuazione dei due piani e alle criticità che devono essere superate per realizzare le strategie delineate dal piano strutturale.

Tutto questo, suggerisce l'opportunità di prevedere un percorso articolato in più tappe.

## Due traguardi temporali per la revisione del Piano strutturale

Nella bozza di Statuto dell'Unione dei comuni "Città della Piana Fiorentina" si delinea come compito fondativo il coordinamento delle funzioni comunali attinenti i bisogni, le domande, le opportunità che alimentano le politiche in cui si articola il governo del territorio, prefigurando la formazione di un piano strutturale unitario della Città della Piana fiorentina. Per questa ragione, la revisione generale del PS si inquadra in una prospettiva sovracomunale.

Sebbene gli aspetti sostanziali del piano vigente non siano messi in discussione, si tratta di un compito assai impegnativo che potrebbe richiedere l'intero arco temporale dell'attuale mandato amministrativo (2011-2013). Tuttavia, il 24 gennaio 2012 cessano di avere validità le disposizioni del Regolamento urbanistico relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, rendendo necessaria la predisposizione in tempi rapidi di un secondo RU.

## La necessità di uno stretto coordinamento

L'esperienza maturata e gli esiti del monitoraggio dell'attuazione del RU (di cui diamo conto nei capitoli successivi della presente relazione) hanno fatto emergere l'esigenza di una modifica parziale al PS, relativa all'articolazione territoriale dell'offerta di alloggi e di spazi produttivi, per consentire al secondo RU un'adeguata programmazione degli interventi di trasformazione urbanistica.

Lo stretto legame tra il secondo RU e la variante parziale al PS richiede di assicurare uno stretto coordinamento del procedimento di formazione dei due nuovi piani. Di conseguenza si rende opportuno, contestualmente all'avvio del procedimento di variante al PS:

- esplicitare l'intero percorso di revisione dei due strumenti;
- definire gli indirizzi per la formazione del RU;
- prevedere un aggiornamento del quadro conoscitivo condiviso tra i due strumenti, con particolare riferimento al monitoraggio delle trasformazioni territoriali e dell'attuazione del RU e alla ricognizione delle disposizioni derivanti da piani territoriali e atti amministrativi approvati successivamente all'entrata in vigore degli strumenti comunali.

## I contenuti della relazione

---

Agli argomenti sopra richiamati sono dedicati i capitoli successivi della presente relazione.

Nel **capitolo 2**, viene fornito il **bilancio dell'attuazione del RU**, mettendolo in relazione con le principali trasformazioni territoriali e evidenziando le ricadute per la pianificazione territoriale e per la definizione degli atti di governo del territorio.

Nel **capitolo 3**, sono esplicitati i contenuti relativi all'**avvio del procedimento di variante al PS**, così come stabiliti dall'articolo 15 della legge urbanistica regionale 1/2005.

Nel **capitolo 4**, sono dettati gli **indirizzi per il secondo RU** e viene illustrato il relativo **percorso di formazione**.

In **appendice** sono fornite le **note operative** e sono riportati nel dettaglio le informazioni quantitative relative al monitoraggio delle trasformazioni territoriali e dell'attuazione del RU.

## 2. Attuazione del RU e principali trasformazioni territoriali

### Ragioni e finalità del monitoraggio

In base all'articolo 55 della legge regionale 1/2005, le previsioni del RU che riguardano le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio e i conseguenti vincoli preordinati all'espropriazione "sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione". Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del regolamento urbanistico, il comune deve redigere una "relazione sul monitoraggio degli effetti" assumendola come base di conoscenza e valutazione per la definizione del successivo quadro previsionale.

Per non interpretare in modo formalistico questo adempimento, l'ufficio di piano ha indirizzato l'attività di monitoraggio verso tre obiettivi, tra loro complementari:

- ottenere **informazioni sugli effetti prodotti dalle scelte urbanistiche**;
- ottenere **informazioni relative ai cambiamenti in atto** che, pur non dipendenti dalle scelte di piano, possono vanificare o rafforzare gli orientamenti e le iniziative assunte dall'amministrazione comunale;
- **aggiornare il quadro delle esigenze e potenzialità di trasformazione**, in vista della revisione della strumentazione urbanistica.

Per il Comune di Sesto Fiorentino non si tratta di una novità assoluta. Già nel documento di avvio del piano strutturale, approvato nel 2001, era stata sottolineata l'esigenza di concepire la pianificazione come un'attività costante e sistematica, nella quale si susseguono ciclicamente le fasi dell'analisi e della valutazione, della formulazione e della traduzione in atti amministrativi delle scelte, dell'attuazione e del monitoraggio costante degli effetti delle decisioni assunte. Conseguentemente, è stato istituito un ufficio di piano *permanente* ed è stato predisposto un *sistema informativo* che viene costantemente alimentato, grazie ai quali è stato possibile avviare, nel 2008, un monitoraggio sistematico.

In occasione dell'avvio del procedimento di variante parziale al PS, si produce una prima stesura del rapporto, contenente gli



elementi essenziali per definire le questioni aperte da affrontare. Il lavoro sarà completato, effettuando i necessari riscontri e approfondimenti tematici, in vista dell'adozione del secondo RU.

## Fotografare il cambiamento

---

Le informazioni utilizzate discendono principalmente da tre fonti distinte che ci consentono di leggere le dinamiche pregresse, gli interventi in atto e le realizzazioni attese.

**L'archivio TIA** è relativo alle superfici delle unità immobiliari **esistenti**, distinte per categorie di uso. Il suo aggiornamento continuo consente di osservare i cambiamenti man mano che avvengono. Essendo relativo alle forme di utilizzo del costruito, costituisce un riferimento adatto per comprendere gli effetti delle decisioni assunte con i piani del passato (p.es. Pr Doccia, Pp Oliveta, Pr29 via Pisacane, CE via Abba).

**L'archivio dell'ATTIVITA' EDILIZIA** è relativo ai permessi di costruire e alle dichiarazioni di inizio attività già rilasciati o tacitamente assentiti. Poiché dal momento del rilascio a quello dell'effettivo utilizzo degli edifici passano dai 2 ai 4 anni, le informazioni che ricaviamo restituiscono la misura dell'offerta disponibile nell'immediato o in un futuro molto prossimo. Principalmente, ciò che leggiamo è frutto:

- delle decisioni del PRG "traghettate" nel RU (p. es. Pasolini, Cantiere comunale);
- dell'attività edilizia diffusa all'interno delle aree urbane consolidate (storiche, recenti, produttive).

**L'archivio della PIANIFICAZIONE ATTUATIVA** ci consente di quantificare la potenzialità futura, distinguendo gli impegni già assunti da quelli per i quali sarà valutata la conferma, la modifica o lo stralcio. Tali previsioni andranno presumibilmente in attuazione nei prossimi 5 anni e produrranno i loro effetti nel quinquennio 2015-20.

Le dinamiche passate e future devono essere interpretate, oggi, con un'avvertenza specifica. Non sussistono più condizioni tali da ritenere "naturale" un incremento continuo della domanda di spazi, e abbiamo compreso che i benefici di un incremento dell'offerta possono rivelarsi inferiori ai costi, ambientali ed economici. Il bilancio tra domanda e offerta di spazi, alla base del quadro previsionale strategico dei prossimi anni, deve tenere conto di questo cambiamento.

## Gerarchia delle trasformazioni

---

Il PS ha stabilito una gerarchia delle trasformazioni del territorio.

**AUNC.** Le principali trasformazioni sono previste nelle Aree urbane non consolidate. Per l'entità e le caratteristiche, si tratta di interventi che hanno influenza alla scala urbana e, di conseguenza, il PS prevede un dimensionamento specifico per questa categoria di trasformazioni. Al RU spetta il compito di programmare nel tempo l'attuazione, selezionando le aree e stabilendo le opportune regole per le trasformazioni.

**AMBITI DI TRASFORMAZIONE.** All'interno del territorio urbano, il PS consente di effettuare "interventi di trasformazione del tessuto edilizio subordinati a piani attuativi", per i quali definisce il carico urbanistico complessivo con riferimento alle "unità territoriali organiche elementari". Si tratta di interventi che hanno influenza alla scala locale, volti prevalentemente alla riqualificazione puntuale di parti del tessuto urbano incomplete, incongrue o non utilizzate. Al RU spetta il compito di individuare le aree da trasformare, esercitando – attraverso le schede normative - il controllo delle quantità e del disegno urbano.

**ATTIVITÀ EDILIZIA DIFFUSA** Infine, il PS tratta distintamente le trasformazioni diffuse, ovvero sia gli interventi sul patrimonio edilizio esistente. Per questi ultimi, non definisce un limite quantitativo, in quanto non suscettibili di influenzare gli equilibri della città. Al RU spetta il compito di esercitare un controllo qualitativo, evitando intasamenti, eccessivi frazionamenti, utilizzi impropri e promuovendo, al contempo, il pieno utilizzo e il generale innalzamento della qualità, funzionale ed estetica, del patrimonio edilizio.

Come verrà illustrato nei paragrafi successivi, il monitoraggio dell'attuazione ha confermato la correttezza di questa impostazione: i risultati ottenuti, i problemi attuativi e gli obiettivi da porre per la formazione del secondo RU e per l'adeguamento del PS sono significativamente differenti per queste tre categorie e, pertanto, nei prossimi paragrafi vengono trattati distintamente.

## Le aree urbane non consolidate

---

### RESIDENZA: le AUNC del CAPOLUOGO

Il RU ha considerato come prioritarie tre “aree urbane non consolidate” (AUNC), impegnando il 60% delle potenzialità del piano strutturale. Si tratta della quota più significativa di offerta di spazi per la residenza.

Al momento, l'archivio TIA registra un numero esiguo di utenze, poiché sono ancora in corso le prime realizzazioni.

Risultano rilasciati i permessi edilizi per la quasi totalità delle costruzioni nelle aree “Cantiere comunale” e “Pasolini” (rispettivamente, per **144** e per **698** alloggi.<sup>1</sup>); rispetto alle previsioni dei piani approvati, residuano ulteriori **80** alloggi. Quanto alle previsioni future, nell'area “Battilana” sono ipotizzati ulteriori **185** alloggi. Tenuto conto che, a febbraio 2011, risultano 71 alloggi occupati;<sup>2</sup> l'offerta aggiuntiva – all'interno delle AUNC inserite nel vigente RU – è pari a poco meno di **1.000 alloggi**.

Nelle aree Pasolini e Cantiere comunale, il completamento delle opere pubbliche e delle parti non realizzate costituisce una priorità assoluta, affinché i nuovi insediamenti risultino vivibili e ben integrati con il contesto.

Inoltre, la realizzazione delle AUNC inserite nel vigente RU, unitamente al completamento della strada Mezzana, rende opportuna una verifica critica dell'assetto previsto nelle aree contigue, comprese nella porzione del capoluogo che gravita sul nuovo asse stradale (da Padule a Zambra), per valutare eventuali modifiche in rapporto all'esigenza di realizzare un contesto vivibile e funzionale.

Le ulteriori aree (55.000 mq, pari a circa **700 alloggi**) sono relative ad ambiti di ristrutturazione urbanistica, la cui realizzazione è subordinata al trasferimento o alla dismissione delle attività tuttora presenti. In particolare:

- l'area Ginori è interessata dalle decisioni inerenti allo stabilimento produttivo;
- l'area Ex Caserme appartiene ancora al demanio militare;
- nell'area Nord Coop sono presenti problemi eterogenei rispetto alla compresenza di attività in essere e dismesse.

---

<sup>1</sup> Sono intervenuti problemi realizzativi per 132 alloggi nell'area del cantiere comunale e per una parte non trascurabile del PL1 / PL13.

<sup>2</sup> Il dato si sta modificando, man mano che nuovi residenti vanno ad abitare nelle case già realizzate.

---

## ATTIVITA' PRODUTTIVE: le AUNC dell'OSMANNORO

Il RU ha considerato come prioritaria la sola area "Osmannoro sud", nella quale sono concentrati i 2/3 delle potenzialità del PS. L'attuazione presenta alcuni problemi realizzativi (opere infrastrutturali, interventi per la mitigazione del rischio idraulico), ma soprattutto sconta le incertezze legate all'andamento del mercato immobiliare, che la privano di una marcata caratterizzazione funzionale.

Nell'UTOE Osmannoro;

- dovrà essere posta specifica attenzione per favorire l'insediamento di attività manifatturiere;
- dovranno essere individuate le modalità più opportune per risolvere i problemi legati alla riduzione del rischio idraulico e delle incertezze relative all'adeguamento del sistema infrastrutturale di area vasta (nuova Lucchese, sistema ferro-tranviario).

## Gli ambiti di trasformazione

---

### RESIDENZA: gli ambiti nel Capoluogo

Il RU ha individuato 66 ambiti di trasformazione, relativi in parte a completamenti del tessuto urbanistico, in parte a interventi di ristrutturazione urbanistica. Si tratta per la maggior parte di aree che, pur avendo dimensioni contenute, richiedono interventi unitari di progettazione, correlati alla cessione di spazi pubblici (in prevalenza verde e parcheggi). In tali aree il RU ha impegnato il 95% delle potenzialità stabilite dal PS.

L'archivio TIA, come per le AUNC, registra un numero trascurabile di utenze, segno che tutte le realizzazioni sono tuttora in corso, o molto recenti.

In base all'archivio dell'attività edilizia risultano rilasciati i titoli relativi a:

- **118** alloggi in ambiti previsti dal RU (metà dei quali relativi a interventi di ristrutturazione urbanistica);
- **40** alloggi, negli ambiti Ex manifattura di Doccia<sup>3</sup> e Pr10b f19, approvati in base al vecchio PRG.

Residuano ulteriori **60** alloggi, relativi a piani e progetti unitari già approvati.

Quanto alle previsioni future, risultano in fase di avanzata istruttoria 10 proposte, per ulteriori **60** alloggi. Nel complesso

---

<sup>3</sup> Ambito interessato da una richiesta di variante.

l'offerta aggiuntiva che deriva dagli ambiti approvati o in fase avanzata di istruttoria è pari a poco meno di **300 alloggi**.

Il rapporto pubblico-privato e gli aspetti operativi costituiscono il principale fattore di criticità di questa categoria di trasformazioni, con particolare riferimento alle aree di ristrutturazione urbanistica. Frammentazione o diverse aspettative dei proprietari, costi di riconversione, compresenza di attività dismesse e in attività hanno rallentato o impedito l'attuazione delle previsioni.

In sede di formazione del secondo RU, può risultare utile effettuare una selezione più stringente, introducendo solo le previsioni con un elevato grado di fattibilità e impegnando solo una parte delle ulteriori potenzialità residue (circa **600 alloggi**).

---

#### *ATTIVITÀ PRODUTTIVE: Osmannoro*

Nell'UTOE Osmannoro il RU ha individuato 10 ambiti di trasformazione, relativi per lo più a completamenti del tessuto esistente e, in misura minore, a ristrutturazioni urbanistiche. In tali ambiti ha impegnato il 100% delle potenzialità previste dal PS per le attività produttive a carattere diffuso e per il commercio.

Nessuna delle previsioni del RU è, al momento, realizzata o in fase di attuazione. E' stato recentemente approvato il Piano di recupero dell'area ex Longinotti, prevista dal precedente PRG, in base al quale si renderanno disponibili **49.000 mq** (70% produttivo in senso stretto, 30% produttivo a carattere diffuso). Risultano invece in fase istruttoria e di elaborazione alcuni piani attuativi e progetti unitari.

Le criticità operative prima ricordate riguardano anche i piani e i progetti all'Osmannoro e hanno rallentato l'attuazione del RU. Gli aspetti legati alla sicurezza idraulica hanno costituito un ulteriore ostacolo alla presentazione delle proposte. In sede di formazione del secondo RU, può risultare utile effettuare una nuova ricognizione dei fattori cruciali per assicurare la fattibilità degli interventi, introducendo – se necessario – variazioni alle previsioni vigenti.

---

#### *ATTIVITÀ PRODUTTIVE - Capoluogo*

Nel capoluogo il RU ha individuato 4 ambiti con specializzazione manifatturiera (Ely Lilly, Paoli Stella, Sarri, Volpaia) e previsto la localizzazione di attività produttive diffuse in 12 ambiti.

Il progetto unitario relativo allo stabilimento Eli Lilly è stato approvato e sono già stati effettuati – come è noto – consistenti investimenti per la sistemazione delle strutture e il potenziamento delle linee produttive. Per quanto attiene alle aree destinate

all'insediamento di nuove attività, risultano rilasciati titoli abilitativi per **6.800 mq** (Volpaia) e sono ancora da rilasciare quelli relativi agli ambiti "Paoli Stella" (**9.000 mq**, piano approvato) e via Sarri (**9.600 mq**, proposta in fase avanzata di istruttoria). Nel complesso, sono pertanto disponibili poco più di **25.000 mq**.

Per i rimanenti ambiti a specializzazione produttiva può risultare utile effettuare una selezione più stringente, introducendo solo le previsioni con un elevato grado di fattibilità e impegnando solo una parte delle ulteriori potenzialità residue.

Per quanto riguarda le attività a carattere diffuso, comprese all'interno di ambiti a prevalente uso residenziale, valgono le considerazioni precedenti e, inoltre, si constata una debole domanda di superfici terziarie. Anche quest'ultimo aspetto deve essere oggetto di attenta verifica, stabilendo – se necessario – un differente mix funzionale.

## L'attività edilizia diffusa

---

Come ricordato, il PS vigente distingue le trasformazioni programmate, stabilite dal piano in modo esplicito (ambiti di trasformazione, lotti edificabili), da quelle ammesse nelle aree già edificate (interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia...).

Per le prime sono stabiliti limiti quantitativi precisi. Per le seconde, ritenute non "susceptibili di provocare alterazione degli equilibri funzionali e ambientali" della città, non è fissato un tetto massimo, reputando sufficiente la regolazione normativa della gamma di trasformazioni fisiche e funzionali ammesse.

Il regolamento urbanistico, per garantire un controllo del disegno urbano e dell'articolazione degli spazi pubblici, ha subordinato alcune operazioni di sostituzione edilizia a "progetti unitari", stabilendo limiti quantitativi e regole di trasformazione analoghe a quelle degli ambiti di trasformazione. Tali interventi, in base al PS, non sono computati al fine del rispetto dei limiti quantitativi, in quanto volti al consolidamento della situazione presente e non suscettibili di provocare alterazione degli equilibri funzionali e ambientali.

In base all'archivio dell'attività edilizia risultano rilasciati permessi per **300 alloggi**, la maggior parte dei quali non è ancora abitata stabilmente.

La correttezza dell'impostazione del PS vigente trova conferma dal monitoraggio dell'attuazione, in quanto le trasformazioni diffuse non sembrano incidere in modo significativo sull'entità complessiva delle superfici in gioco: le realizzazioni sin qui intercorse hanno prodotto un incremento delle superfici pari

all'**1,5%**. È lecito attendersi altrettante realizzazioni nel prossimo quinquennio.

Ciò premesso, la scelta può essere confermata, ma si ritiene utile:

- esplicitare nel RU il bilancio delle realizzazioni intercorse e l'offerta di spazi derivante dagli "interventi sul patrimonio edilizio esistente";
- precisare il confine tra "interventi di trasformazione del tessuto edilizio" (in ipotesi, facendo riferimento alla "ristrutturazione urbanistica" e precisando, se occorre, la definizione di legge) e "interventi sul patrimonio edilizio esistente" (in ipotesi, fino alla sostituzione edilizia di singoli edifici).

In particolare, tale distinzione appare significativa in relazione al tema della sostituzione edilizia dei tessuti produttivi misti alle residenze nelle aree urbane recenti<sup>4</sup>, aspetto che merita di essere approfondito in occasione della formazione del nuovo RU.

## Dinamiche pregresse e cambiamenti in atto

---

### Residenza

Per stimare l'entità delle superfici residenziali e il numero di unità immobiliari, si è fatto riferimento, con qualche accorgimento, alle utenze TIA classificate come "domestiche". Una verifica speditiva dell'attendibilità di questo dato ha portato a risultati più che soddisfacenti:

- sono risultate **20.329** utenze domestiche<sup>5</sup> (dato 2010), a fronte di **20.186** famiglie censite all'anagrafe (dato 2011);
- sono risultati circa **6.968** civici con utenze domestiche, a fronte di **6.823** civici nei quali sono presenti famiglie residenti.

Le dinamiche rilevate nel periodo 2006-2010 ci restituiscono – anche visivamente – un quadro molto dinamico, caratterizzato da un numero elevato di subentri, cessazioni e realizzazioni di nuove utenze. A queste variazioni corrisponde un saldo della popolazione leggermente in attivo e, soprattutto, un **incremento del numero di famiglie di poco inferiore alle 200 unità per anno**. Le cessazioni non presentano significative concentrazioni che possano essere spia di forme di degrado o trasformazione sociale. Le nuove realizzazioni nei comparti realizzati in base al PRG si innestano senza discontinuità evidenti nella trama pre-esistente.

La tavola che illustra gli interventi in realizzazione e l'offerta programmata dal RU mostra con grande evidenza il **peso predominante delle aree urbane non consolidate** (tutte localizzate nella porzione a sud della ferrovia) e, in particolare,

---

<sup>4</sup> La trasformazione urbanistica delle aree indicate come "complessi produttivi da mantenere" è da considerare come "trasformazione del tessuto edilizio".

<sup>5</sup> Non sono considerate le utenze relative a unità immobiliari di superficie inferiore a 30 mq.

dell'area Pasolini. Gli ambiti di trasformazione, al contrario, si pongono in continuità con gli interventi pregressi.

---

### *Attività produttive*

Utilizzando i dati dell'archivio TIA è possibile descrivere, mediante una serie di tavolette monotematiche, la distribuzione delle funzioni produttive nel Capoluogo e all'Osmannoro.

Il lavoro di ricognizione e restituzione cartografica delle informazioni è solamente agli inizi e alcuni indispensabili riscontri devono ancora essere condotti. Tuttavia, sia pure con le cautele del caso, i fenomeni più evidenti possono essere così riassunti:

- le **attività industriali** risultano **fortemente polarizzate nel capoluogo** (Ginori, Cartonificio, Eli Lilly);
- la principale area produttiva comunale (**Osmannoro**), viceversa, mostra una **minore caratterizzazione industriale**, a favore del commercio all'ingrosso e al dettaglio, del terziario, delle attività di deposito e magazzinaggio;
- le **aree artigianali lungo la strada Mezzana** costituiscono una **seconda polarità produttiva**; mentre il PIP si connota per una netta prevalenza di attività artigianali, le realizzazioni più recenti presentano caratteri del tutto simili a quelli dell'Osmannoro;
- il **commercio, nel capoluogo, presenta una distribuzione nettamente polarizzata ai due estremi**: da un lato la grande distribuzione (Ipercoop, localizzata in un polo funzionale, e tre altre strutture collocate all'interno del tessuto urbano lungo un asse ideale); dall'altro il centro storico, dove un pulviscolo di piccole attività si concentra lungo i percorsi storicamente dedicati a questa funzione;
- la compresenza di residenze, artigianato, commercio al dettaglio, pubblici esercizi e attività terziarie, è indicatore che la **complessità funzionale del centro storico**, fattore chiave della sua vivibilità, non è compromessa.
- più rarefatta è la presenza di attività produttive diffuse nel resto del territorio urbano, dove le residenze sono assolutamente predominanti (per numero e per superficie), ma senza tuttavia produrre una "desertificazione" delle altre funzioni e quindi assicurando – almeno sulla carta – la **permanenza di servizi di prossimità in tutte le aree del capoluogo**;
- le **attività ricettive**, nel loro complesso, hanno uno **scarso peso quantitativo**<sup>6</sup>; tuttavia si rileva la concentrazione delle strutture principali all'Osmannoro, a discapito del capoluogo dove sono presenti poche strutture;

---

<sup>6</sup> A Sesto Fiorentino sono disponibili 1.600 posti letto. In rapporto alla popolazione l'indice di posti letto (0,04) è di gran lunga inferiore a quello della provincia (0,8) e del capoluogo (0,11) e in linea con quello del resto dell'area fiorentina.



- un punto di particolare attenzione è costituito dalla presenza del **polo universitario**: al momento la **distribuzione delle funzioni non sembra essere influenzata dalla presenza dell'università**, nemmeno per ciò che riguarda le funzioni ricettive, confermando l'isolamento delle nuove strutture.

Le dinamiche in atto mostrano, analogamente alla residenza, una notevole "vivacità". Le trasformazioni verso funzioni residenziali non sembrano determinare squilibri significativi, per entità e per distribuzione territoriale. Si rileva un'elevata dinamica delle attività nel centro storico, possibile segnale di una difficoltà congiunturale che spinge ad una forzata sostituzione.

Più rilevante è la **cessazione di attività collocate in edifici produttivi frammisti alle abitazioni**, collocati all'interno delle "aree urbane recenti". La sostituzione dei tessuti produttivi è stata oggetto di una prima ricognizione alla base del vigente RU che ha portato all'individuazione di una serie di "ambiti di trasformazione". Si tratta di un argomento che necessita di essere rivisitato, alla luce delle trasformazioni in atto e del bilancio dell'attuazione.

## Le ricadute sulla pianificazione

---

### *Adeguamento del PS*

Dal monitoraggio dell'attuazione del RU, letto in controtuce rispetto alle trasformazioni funzionali degli ultimi anni, possono essere ricavate considerazioni utili per comprendere la portata degli aggiornamenti necessari per il PS e per impostare la formazione del nuovo RU.

Per quanto riguarda il PS, si conferma la validità della gerarchia degli interventi, ma emerge **l'esigenza di alcuni limitati adeguamenti**.

Appare con tutta evidenza, il peso rilevante delle AUNC e, pertanto, occorre tenere presente che i problemi attuativi e gli effetti prodotti dalle realizzazioni hanno un peso proporzionato alle dimensioni e alla concentrazione degli interventi. Tuttavia, proprio per il peso rilevante delle trasformazioni appare necessario evitare che le previsioni del piano strutturale si traducano in specifiche aspettative di intervento. Per questo si ritiene opportuno **aggregare i dati quantitativi a scala di UTOE, considerando il capoluogo come un'unica unità territoriale**.

Le singole previsioni degli ambiti di trasformazione non sono tali da provocare mutamenti significativi della struttura del capoluogo. Anche in relazione agli ambiti di trasformazione, la suddivisione in nove UTOE si rivela eccessivamente dettagliata. Il controllo quantitativo può essere esercitato considerando il capoluogo nella sua interezza, lasciando al RU – come prescrive la legge – il compito di selezionare le aree in cui intervenire, definendo per ciascun intervento i limiti quantitativi, gli obiettivi e le regole.

Infine, si conferma la **non necessità di un controllo quantitativo delle trasformazioni diffuse**. Ciò non significa che i cambiamenti siano irrilevanti, tuttavia le forme di controllo più appropriate riguardano non tanto le dimensioni complessive, quanto le regole della trasformazione. Tuttavia, poiché le dinamiche possono essere mutevoli nel tempo, si ritiene che il PS debba attribuire esplicitamente al monitoraggio delle trasformazioni – al di là degli obblighi di legge – la funzione di supporto indispensabile per motivare le scelte del RU.

---

### *Formazione del secondo RU*

Per quanto riguarda il RU, emergono con particolare evidenza due aspetti.

Innanzitutto l'attuazione del primo RU sconta alcune **criticità operative** non banali, legate alle differenti propensioni e aspettative dei soggetti attuatori, ad oggettive difficoltà di intervento, alle complicazioni procedurali imposte dalle leggi. Non secondariamente, l'esperienza sin qui condotta se da un lato mostra la validità delle schede di attuazione con le quali si pre-

determinano gli obblighi degli attuatori verso la pubblica amministrazione, dall'altro occorre riflettere sulla capacità di indirizzo e controllo della qualità delle realizzazioni e sui problemi gestionali degli spazi pubblici aventi un uso esclusivo o prevalentemente "condominiale".

In secondo luogo, emerge – complessivamente – uno **sbilanciamento dell'offerta di abitazioni e di spazi produttivi**. Gli alloggi in corso di realizzazione sono già più di 1.600, a fronte di un incremento delle famiglie di 200 unità all'anno. Nell'ipotesi di proseguire lungo i trend passati, l'offerta sarebbe di per sé già sufficiente a soddisfare il fabbisogno del prossimo quinquennio. Anche per le attività produttive possono essere effettuate considerazioni simili, poiché il completamento delle previsioni già programmate porterà alla realizzazione di oltre **75.000** mq. La costruzione del quadro previsionale strategico del prossimo RU non potrà prescindere da una riflessione sull'entità complessiva dell'offerta ulteriore e sui caratteri qualitativi (residenza in affitto? Spazi per attività artigianali? Ricettività/terziario diffuso?) Questo sbilanciamento deve essere letto anche alla luce dell'ampiezza dell'offerta complessiva di alloggi e spazi produttivi dei comuni della piana fiorentina<sup>7</sup>.

Le due questioni sopra richiamate consentono di indirizzare il percorso di formazione del RU, concentrando l'attenzione sugli elementi conoscitivi e valutativi che consentano di:

- verificare le tipologie di fabbisogno sociale e di domanda economica;
- di effettuare un bilancio tra domanda e offerta calibrato sul traguardo quinquennale del RU;
- di tenere conto della fattibilità tecnico-economica degli interventi, affinché le previsioni del RU possano effettivamente attuarsi durante il periodo di vigenza;
- di affinare le disposizioni normative, eliminando tutti gli appesantimenti procedurali inessenziali al perseguimento degli obiettivi di qualità.

---

<sup>7</sup> Una prima verifica speditiva dei piani vigenti, effettuata nel 2008, aveva portato a stimare l'offerta di abitazioni in oltre 10.000 alloggi, l'equivalente di una nuova città di 25.000 abitanti.

### 3. Avvio del procedimento di variante al PS: obiettivi, azioni conseguenti, effetti territoriali, apporti conoscitivi

(legge regionale 1/2005, art. 15, comma 2)

#### Oggetto della variante: limiti quantitativi e relativi riferimenti territoriali

---

Nell'articolo 43 dello Statuto dei luoghi, i limiti quantitativi alle trasformazioni fisiche e funzionali sono stabiliti in modo distinto: per *unità territoriali organiche elementari (UTOE)*<sup>8</sup>, per ogni *area urbana non consolidata* e per *tipologia di intervento* (programmato in ambiti soggetti a piano attuativo/progetto unitario; non programmato, mediante interventi diretti).

**UTOE.** Secondo il piano vigente, l'entità delle trasformazioni ammissibili deve essere riferita a parti del territorio che possiedono "un'identità specifica". Sulla base di questa impostazione, all'interno del capoluogo sono state individuate nove UTOE, tenendo conto della formazione storica (il capoluogo ingloba diversi piccoli centri storicamente dotati di autonomia, come Colonnata, Querceto, Quinto, San Lorenzo e Padule), nonché dell'organizzazione territoriale determinata dalle infrastrutture principali (la ferrovia e la nuova strada Mezzana) e dai piani regolatori del secondo dopoguerra.

Per ciò che attiene la definizione della *strategia dello sviluppo comunale*, l'articolazione proposta dal PS vigente conserva intatta la propria validità: la distribuzione dei servizi di prossimità, il funzionamento complessivo e la percezione della città che hanno i suoi abitanti sono legate a questa suddivisione. Tuttavia, per la definizione delle *dimensioni massime sostenibili degli insediamenti* è preferibile considerare il capoluogo come un'unica UTOE.

---

<sup>8</sup> Qui di seguito, sono evidenziati in corsivo i termini specifici impiegati dalla legge urbanistica regionale 1/2005, e quelli introdotti dal PS.

Solamente in questo modo è possibile riservare al RU – come richiesto dal Regolamento 3/R.<sup>9</sup> – una *pluralità di opzioni* relative alla distribuzione dei carichi urbanistici e alla conseguente individuazione delle parti del territorio da trasformare (mediante interventi di *riorganizzazione del tessuto urbanistico* e di *addizione agli insediamenti esistenti*) e di quelle da mantenere (mediante interventi di *recupero, riqualificazione, completamento e ampliamento* degli edifici esistenti).

Peraltro, la necessità di riferire alcune disposizioni all'interezza del centro abitato di Sesto Fiorentino è già stata avvertita dal PS vigente che, nel proprio Statuto, richiama espressamente (articoli 43 e 45) l'insieme di UTOE che compongono il capoluogo. Con la presente variante si intende rendere maggiormente esplicito e chiaro questo orientamento, assicurando una migliore aderenza alle disposizioni legislative nel frattempo entrate in vigore.

Sulla base di queste considerazioni, si propone di:

- considerare il centro urbano di Sesto Fiorentino come un'unica UTOE;
- denominare come "località" le seguenti aree del capoluogo, per le quali sono dettate direttive vincolanti agli articoli da 44 a 56 dello Statuto dei luoghi: Campo Sportivo, Querceto, Colonnata, Quinto, Centro, Padule, San Lorenzo, Zambra.

**AUNC.** Il PS vigente individua nel territorio dieci *aree urbane non consolidate (AUNC)*, intese come parti del territorio che presentano un disegno urbano incompiuto o incongruo rispetto al territorio circostante (in cui si ipotizzano interventi di ristrutturazione urbanistica) oppure come direttrici di espansione.

Per ognuna delle AUNC sono fissati specifici limiti quantitativi alle trasformazioni fisiche e funzionali.

Sebbene sia finalizzata a fornire una garanzia sulla sostenibilità delle trasformazioni urbanistiche, l'indicazione di specifiche possibilità di trasformazione per ogni singola area può essere interpretata come una sorta di "riserva esclusiva", generando improprie aspettative di edificabilità.

Tenuto conto, inoltre, che l'articolo 8 del Regolamento 3/R esclude la possibilità di riferire il dimensionamento ad ulteriori *ambiti di dettaglio* rispetto alle UTOE, si ritiene opportuno accorpare i limiti quantitativi riferiti alle AUNC, riconducendoli alle UTOE in cui ricadono. Tale modifica, peraltro, rende maggiormente esplicito il fatto che previsioni del PS hanno una *valenza non conformativa della disciplina dei suoli*, così come stabilito dall'articolo 8 del Regolamento 3/R.

---

<sup>9</sup> Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), approvato con DPGR 9 febbraio 2007, n. 3/R.

Aree urbane non consolidate UTOE	Residenza	Att. produttive in senso stretto	Attività commerciali	Att. produttive a carattere diffuso	Totale
1. Ginori (*)					
2. Ex cantiere comunale					
3. Stazione sud					
4. Battilana					
5. Pasolini					
6. Nord Coop					
7. Ex caserme					
SESTO	139.385	3.000	9.000	122.165	273.550
8. Osmannoro Nord					
9. Osmannoro Stazione					
10. Osmannoro Sud					
OSMANNORO	0	143.170	59.660	95.470	298.300
TOTALE	139.385	146.170	68.660	217.635	571.850

**AMBITI DI TRASFORMAZIONE.** In relazione agli ambiti di trasformazione, si ritiene utile precisare che gli interventi riguardano esclusivamente le "aree urbane storiche, recenti e produttive", preservando dalla trasformazione quelle parti che, pur essendo interne al perimetro del centro abitato, devono mantenere un carattere prevalente di spazio aperto, per ragioni ambientali, paesaggistiche e di qualità dell'assetto urbanistico complessivo, così come indicato nel regolamento regionale approvato con Dpgr 9 febbraio 2007, n. 2/R.

Sulla base dell'aggregazione di UTOE proposta nella presente variante, i limiti complessivi per gli interventi riguardanti ambiti di trasformazione sono stabiliti come segue:

Località UTOE	Residenza	Attività produttive in senso stretto	Attività commerciali	Attività produttive a carattere diffuso
Campo				
Sportivo				
Centro				
Colonnata				
Padule				
Querceto				
Quinto				
San Lorenzo				
Zambra				
SESTO	85.590	41.200	0	39.678
OSMANNORO	0	62.580	23.650	41.720
CERCINA	2.000	0	0	0
MONTE MORELLO	0	0	0	0
PIANA	0	0	0	4.250
TOTALE	87.590	103.780	23.650	85.648

**TRASFORMAZIONI DIFFUSE.** Il PS vigente distingue le trasformazioni programmate, ovverosia stabilite dal piano in modo esplicito (ambiti di trasformazione, lotti edificabili) da quelle ammesse nelle aree già edificate (interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia...).

Per le prime sono stabiliti limiti quantitativi precisi. Per le seconde, ritenute non "susceptibili di provocare alterazione degli equilibri funzionali e ambientali" della città, non è fissato un tetto massimo, reputando sufficiente la regolazione normativa della gamma di trasformazioni fisiche e funzionali ammesse. Le verifiche condotte (di cui diamo conto nei capitoli successivi della presente relazione) hanno confermato che le trasformazioni non contabilizzate dal piano non incidono in modo significativo sull'assetto complessivo della città essendo pari a circa il 3% del patrimonio abitativo attuale. Tuttavia, alla luce delle disposizioni regionali, si ritiene necessario prescrivere che il RU renda esplicita la stima di tutte le trasformazioni (programmate e non), in relazione alle categorie di funzioni stabilite dalla legge (in particolare, residenza e attività turistico-ricettive).

**Coordinamento con il RU: quadro conoscitivo e adeguamenti di legge.** La formazione del secondo RU costituisce occasione per un aggiornamento del quadro conoscitivo. In tale prospettiva, il secondo RU potrà contenere:

- specificazioni e integrazioni degli studi geologico-tecnici, con particolare riguardo agli aspetti sismici e della pericolosità idraulica;
- ricognizioni dei vincoli derivanti da leggi e atti amministrativi, modificati o introdotti successivamente all'entrata in vigore del PS;
- specificazioni e integrazioni degli studi di settore, (piano di rischio di incidente aereo);
- rettifiche di errori materiali o di incongruenze tra gli elaborati.

Tali modifiche potranno essere apportate al momento dell'adozione del RU, comportando – per questo aspetto – variante al PS, senza necessità di ulteriori comunicazioni dell'avvio del procedimento, ai sensi dell'articolo 15.

## Azioni ed effetti territoriali

---

Come precedentemente ricordato, l'adeguamento generale del PS ai contenuti del PIT 2007 (in corso di integrazione per ciò che attiene gli aspetti paesaggistici)<sup>10</sup> è previsto in una successiva fase, nell'ambito della formazione di un piano strutturale intercomunale riguardante il territorio dell'Unione dei comuni della Città della Piana.

---

<sup>10</sup> Implementazione del PIT per la disciplina paesaggistica, adottata con delibera del Consiglio regionale 16/06/2009, n. 32.

La presente variante attiene esclusivamente alle disposizioni riguardanti l'articolazione territoriale dei limiti quantitativi fissati dal PS, non introduce alcuna previsione urbanistica, né modifica il limite dei sistemi e sub-sistemi e il dimensionamento complessivo.

Occorre premettere che, in linea generale, gli obiettivi assunti come "invarianti" nella disciplina di piano del PIT in relazione alla "città policentrica", alla "presenza industriale", al "patrimonio collinare" della Toscana, alle "infrastrutture di interesse unitario regionale" e ai "paesaggi ed i beni paesaggistici della Toscana" trovano già corrispondenza nel PS vigente. In ogni caso, le modifiche introdotte con la presente variante hanno una correlazione marginale con gli obiettivi assunti, essendo attinenti alle politiche che il comune intende mettere in atto, attraverso i propri atti di governo, per conseguire tali obiettivi.

Per quanto riguarda le salvaguardie relative agli aspetti paesaggistici, oggetto dell'implementazione del piano di indirizzo territoriale (PIT), adottata con DCR 16 giugno 2009, n. 32, le previsioni urbanistiche della presente variante:

- non interferiscono con gli "obiettivi per la tutela", con gli "obiettivi per la valorizzazione", né con le "strategie per il controllo delle trasformazioni" contenute nelle schede inerenti Beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004;
- non contengono modifiche inerenti la disciplina aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.lgs 42/2004.

La scelta di accorpare le UTOE può essere considerata come un riallineamento ai contenuti della legge regionale 1/2005, poiché, data la natura non conformativa del regime dei suoli che caratterizza il PS, con tale operazione vengono attenuate le aspettative localizzative correlate alla specifica localizzazione delle potenzialità insediative. Tale impostazione è peraltro stata anticipata e condivisa in sede di un tavolo tecnico con la Regione Toscana.<sup>11</sup>

### **Coerenza con gli obiettivi e le disposizioni del PTCP**

Le stesse considerazioni valgono per ciò che attiene la coerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento, approvato nel 1998 e oggi in corso di revisione<sup>12</sup>.

---

<sup>11</sup> Nel verbale del tavolo tecnico Comune-Regione del 15.10.2010, relativo all'Accordo di pianificazione per la rilocalizzazione dello stabilimento Richard Ginori, si richiama l'ipotesi di variante al PS "finalizzata a delocalizzare le aspettative di edificabilità, che lo strumento di pianificazione potrebbe generare in riferimento alle "aree urbane non consolidate", non inserite nel vigente Regolamento Urbanistico. Si tratta, peraltro, di aree, per lo più di tipo produttivo, fra le quali, è ricompresa quella dell'attuale stabilimento della Richard Ginori. Tale variante parziale di adeguamento del PS può tradursi in un'operazione di accorpamento del dimensionamento insediativo, da riferire distintamente ad un'UTOE Centro ed all'UTOE Osmannoro".

<sup>12</sup> Avvio del procedimento di revisione del PTC formalizzato con delibera del Consiglio provinciale, 11/06/2007, n. 96.



Il PS vigente è stato formato in conformità al PTC e le modifiche apportate non attengono ad aspetti disciplinati dal piano provinciale. La coerenza con il PTCP resta pertanto immutata.

### **Coerenza con gli obiettivi e le disposizioni del PAI**

La presente variante non contempla nuove previsioni urbanistiche e, conseguentemente, non contiene un aggiornamento delle indagini geologiche, così come previsto dal regolamento 26/R, in corso di revisione<sup>13</sup>.

Poiché, tuttavia, le condizioni di pericolosità costituiscono il riferimento indispensabile per stabilire la fattibilità degli interventi di trasformazione urbanistica, il Comune di Sesto Fiorentino ha già provveduto, per l'UTOE Osmannoro, ad adeguare le norme e il quadro conoscitivo sulla base del PAI e del regolamento 26/R, mediante una specifica variante al RU. Con la formazione del secondo RU, si prevede di completare l'adeguamento, estendendolo alle parti rimanenti del territorio comunale e integrandolo per ciò che riguarda agli aspetti sismici. Gli esiti del lavoro di adeguamento saranno tradotti nel futuro piano strutturale intercomunale dell'Unione dei Comuni della Città della Piana.

Ciò premesso, si sottolinea che i contenuti della presente variante non hanno alcuna influenza sugli aspetti riguardanti il rischio idraulico, poiché i limiti che derivano dalle esigenze di tutela ambientale e paesaggistica prevalgono sulle altre disposizioni del PS e restando fermi tutti gli obblighi da rispettare al momento della formazione del RU.

La variante al PS, pertanto, non presenta elementi di incoerenza con il PAI.

## Percorso di valutazione

---

**Valutazione integrata.** Contestualmente all'avvio del procedimento, si dà formale inizio all'attività di valutazione. Nel documento *Valutazione integrata – fase iniziale*, cui si rimanda, sono esplicitate le fasi, i contenuti e i soggetti coinvolti.

**Valutazione ambientale strategica** Per quanto concerne la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), si propone di sottoporre

---

<sup>13</sup> Proposta di nuovo regolamento di attuazione dell'art. 62 della .LR. N. 1/2005 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche), approvata dalla Giunta regionale con delibera 4 aprile 2011, n. 221. Per la definitiva entrata in vigore è necessaria una modifica dell'articolo 62 della legge regionale 1/2005.

la variante a verifica di assoggettabilità, per la portata limitata delle modifiche e per l'assenza di azioni che producono effetti ambientali. Nel Documento preliminare di VAS, cui si rimanda, sono esplicitate le fasi, i contenuti e i soggetti coinvolti.

## Enti ed organismi pubblici tenuti a fornire apporti conoscitivi e pareri

---

La variante in oggetto non necessita di approfondimenti del quadro conoscitivo, ulteriori rispetto a quelli prodotti dall'ufficio di piano in collaborazione con gli altri settori dell'amministrazione comunale.

Di conseguenza, i soggetti cui viene trasmesso il documento di avvio del procedimento, sono i seguenti:

- Regione Toscana;
- Provincia di Firenze;
- comuni confinanti o facenti parte dell'Unione dei comuni della Città della piana: Calenzano, Campi Bisenzio, Fiesole, Firenze, Signa, Vaglia.

In relazione agli aspetti geologico-tecnici, la variante è esentata dall'effettuazione di nuove indagini geologico tecniche ai sensi regolamento di cui all'articolo 62, comma 5, della legge regionale 1/2005, poiché le modifiche apportate non comportano aumento di volume o di superficie utile degli edifici.

I termini entro i quali devono pervenire all'Amministrazione Comunale gli atti di assenso comunque denominati da parte degli Enti e organismi pubblici preposti sono quelli previsti dall'art. 14 della L. n. 241/90 o da altre specifiche disposizioni normative.

## 4. Indirizzi per la formazione del secondo RU

### Questioni aperte e linee di indirizzo

---

#### **Questioni legate alla gerarchia degli interventi**

In relazione alla gerarchia degli interventi stabilita dal PS, nella redazione del RU si dovrà tenere conto dei seguenti indirizzi.

**Aree non consolidate.** La selezione delle aree da attuare nel prossimo quinquennio deve essere effettuata nel contesto di una più ampia verifica che riguarda anche l'assetto delle aree circostanti. In particolare, la valutazione riguarda le aree poste al margine del territorio urbanizzato, tanto nel capoluogo (fascia a nord della Mezzana), quanto all'Osmannoro (fascia ad ovest e a sud del territorio urbanizzato). L'inserimento di ulteriori aree, rispetto a quelle già incluse nel vigente piano deve essere attentamente ponderato, alla luce delle effettive propensioni alla trasformazione (in particolare nel caso delle aree di ristrutturazione urbanistica), del soddisfacimento delle condizioni imposte dal piano strutturale e dei segmenti della domanda di abitazioni e spazi produttivi che si intendono soddisfare prioritariamente, quali – ad esempio - le abitazioni in affitto e gli spazi per attività manifatturiere.

**Ambiti di intervento.** Il secondo RU dovrà necessariamente confrontarsi con il tema della riqualificazione urbana e con i problemi connessi con la sostituzione del tessuto produttivo realizzato nei decenni passati all'interno delle aree urbane storiche e recenti. Nel PS e nel vigente RU l'attenzione è stata focalizzata sulla definizione delle direttive da imprimere alle trasformazioni per assicurare l'equilibrio tra due esigenze tra loro complementari:

- la realizzazione del sistema delle qualità;
- il conferimento di un assetto compatibile con il tessuto circostante, per densità, tipologia, utilizzazione degli spazi.

Tale impostazione può essere confermata, concentrando gli sforzi ulteriori sulla verifica delle condizioni di fattibilità degli interventi e sulla risoluzione dei problemi emersi nell'attuazione (legati agli assetti proprietari, ai costi di bonifica, ecc.) e sulla semplificazione e razionalizzazione delle procedure attuative. A questo scopo, si ritiene utile procedere tramite un pubblico avviso mediante il quale acquisire, prima dell'adozione del piano, alcuni specifici elementi conoscitivi (vedi paragrafo dedicato).

**Trasformazioni diffuse.** Attraverso una revisione della normativa si intende procedere ad una semplificazione, ovunque ciò sia

possibile senza tradire i principi sanciti dal PS, tenendo conto dell'evoluzione della legislazione nazionale verso il ricorso sempre più esteso alle asseverazioni da parte dei progettisti in luogo dei permessi e delle autorizzazioni rilasciate dal Comune. In questa prospettiva, le norme devono specificare i "requisiti di qualità" che devono essere assicurati dagli interventi di recupero e ristrutturazione, per garantire comunque adeguate condizioni di vivibilità.

### **Questioni di taglio generale**

La definizione delle regole di intervento sul patrimonio edilizio esistente e la selezione degli interventi di trasformazione urbanistica da attuare del prossimo quinquennio deve tenere conto di alcuni problemi di carattere generale che non dipendono dalle specifiche scelte operate a Sesto Fiorentino, essendo legati ai repentini cambiamenti del contesto sociale ed economico avvenuti negli ultimi anni, nonché ai crescenti condizionamenti imposti alle politiche di bilancio dal sistema della fiscalità locale, nonché dall'appesantimento delle procedure.

**Bilancio domanda/offerta.** Come ricordato in precedenza, non sussistono al momento elementi che facciano supporre una significativa ripresa complessiva, a breve termine, della domanda. In questa fase di crisi, è particolarmente importante distinguere i bisogni sociali (da soddisfare) dalle aspettative di valorizzazione sospinte dalla formazione di rendite immobiliari e finanziarie (da contrastare). In particolare, per la residenza, occorre operare uno spostamento dalla quantità alla qualità delle proposte, privilegiando quegli interventi (come l'edilizia sociale in affitto) in grado di fornire risposte immediate ai bisogni insorgenti.

**Spazi pubblici.** Per dare attuazione al disegno della città pubblica prefigurato nella tavola del "sistema delle qualità", occorre spostare l'attenzione dall'accrescimento del patrimonio pubblico, alla fattibilità e alla qualità delle realizzazioni, nonché ai problemi di gestione delle aree. In particolare, la riflessione deve investire gli spazi da reperire negli insediamenti produttivi, le aree verdi e di parcheggio aventi un uso prettamente condominiale, all'entità, la gamma di attività complementari compatibili all'interno degli spazi pubblici, proseguendo sulla strada tracciata dalle varianti al RU in approvazione.

**Attività produttive.** Oltre alle questioni già ricordate, riguardanti la fattibilità tecnico-economica degli interventi, occorre tenere conto delle dinamiche del sistema produttivo (ricettività, commercio, terziario). Per disciplinare tali aspetti, assicurando la permanenza della complessità funzionale nel centro storico e nelle aree urbane recenti e il consolidamento dell'Osmannoro

come polo produttivo di rilevanza strategica, il RU potrà contenere la disciplina della "distribuzione e localizzazione delle funzioni", di cui all'articolo 58 della legge regionale 1/2005.

### **Verifica generale dei contenuti normativi del RU.**

Infine, l'evoluzione del quadro normativo nazionale e regionale – tuttora in corso – comporta la necessità di una verifica generale dei contenuti normativi. Fra i temi indicati nella delibera di Giunta regionale con cui è stato approvato il documento preliminare per la revisione della legge regionale 1/2005, si richiamano:

- le precisazioni relative alle relazioni tra la disciplina di RU, lo statuto e le strategie del piano strutturale, specificando con maggior chiarezza quali siano le previsioni oggetto di decadenza dopo il quinquennio dalla sua approvazione nonché le condizioni del suo verificarsi;
- la facoltà per i comuni di far ricorso ad un'ulteriore tipologia di atto, con contenuti intermedi tra il piano attuativo ed il progetto edilizio, da attuarsi con modalità procedurali semplificate (peraltro, già sperimentato nel RU vigente);
- le correzioni relative alle categorie di intervento e la unificazione delle definizioni.

## Avviso pubblico: finalità e contenuti essenziali

Al fine rendere più completo e approfondito il nuovo quadro conoscitivo del RUC, l'Amministrazione intende acquisire ulteriori elementi conoscitivi, coinvolgendo i cittadini ed i soggetti portatori di interessi diffusi presenti sul territorio.

L'avviso pubblico rappresenta quindi un'occasione per acquisire informazioni sulle aree urbane di Sesto e dell'Osmannoro le cui trasformazioni urbanistiche saranno disciplinate da piani attuativi e progetti unitari, tenendo conto anche delle condizioni di fattibilità e dell'effettiva disponibilità dei proprietari ad intervenire.

L'avviso ha un **carattere esplorativo**, e le proposte presentate **non vincolano in alcun modo l'Amministrazione** nella definizione dei contenuti del nuovo RU, né limitano l'autonomia decisionale del Consiglio Comunale, come sancito dal regolamento di attuazione della legge regionale 1/2005.

I contributi potranno riguardare:

- modifiche agli ambiti di intervento non attuati o in corso di attuazione, con la possibilità di includere aree esterne, purché contigue, allo scopo di migliorare l'integrazione con i tessuti insediativi esistenti e con il "Sistema delle qualità";
- proposte di nuovi ambiti di intervento, da individuare all'interno del territorio urbano delle UTOE di Sesto e Osmannoro.

Saranno valutate con maggiore interesse le proposte contenenti

l'impegno a contribuire finanziariamente o mediante realizzazione di opere, cessione di aree e immobili, a rispondere ai bisogni sociali e alla risoluzione delle criticità evidenziate in precedenza.

## Percorso di valutazione del secondo RU

---

**Valutazione integrata.** Trattandosi di una revisione generale, la VI del secondo RU deve essere effettuata nella modalità completa.

**Valutazione ambientale strategica.** Ai sensi dell'art. 5, comma 2, della legge regionale 10/2010, deve essere effettuata, la VAS

La valutazione integrata e la valutazione ambientale strategica del secondo RU saranno formalmente avviate con successivi atti.

## Appendice. Note operative

### Impostazione, fonti utilizzate, ambiti territoriali

---

#### *Impostazione e fonti utilizzate*

La conoscenza della distribuzione delle funzioni e delle relative superfici utili è indispensabile per valutare l'incidenza sull'esistente delle trasformazioni fisiche e funzionali.

Negli anni passati, in occasione della redazione dei piani regolatori generali (con cadenza più che decennale), venivano effettuate campagne di rilievo, più o meno approfondite a seconda della disponibilità di tempo, personale e risorse economiche. Nell'impostare il monitoraggio, si è riflettuto sulla possibilità di rendere ordinaria questa attività di rilevazione, tenendo conto delle gamme di utilizzazioni di cui la legge impone un dimensionamento:

- a) *residenziale*, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato;
- b) *industriale e artigianale*, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi;
- c) *commerciale relativa alle medie strutture di vendita*;
- d) *commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione*;
- e) *turistico - ricettiva*;
- f) *direzionale*, comprensiva delle attività private di servizio;
- g) *agricola* e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo.

Come è noto, non si dispone di rilevazioni nazionali e regionali aventi sufficiente accuratezza. In linea teorica, i dati catastali sarebbero idonei allo scopo, ma al momento non è ancora possibile il loro impiego a questo scopo. Si è pertanto fatto ricorso ad altre fonti, disponibili in sede locale (anagrafe, tariffa ambientale integrata<sup>14</sup>, toponomastica), i cui dati vengono aggiornati continuamente. Dall'incrocio delle informazioni è stato possibile stimare le superfici utilizzate per le varie funzioni e valutare le dinamiche di trasformazione nel corso del tempo.

Lo stradario, organizzato per "codice via" e numero civico<sup>15</sup>, costituisce la chiave di volta dell'operazione, poiché ad esso possono essere riferite le informazioni dei principali archivi disponibili:

---

<sup>14</sup> La tariffa integrata ambientale (TIA) viene calcolata in base alle superfici e alle utilizzazioni. I dati sono raccolti e messi a disposizione dalla società Quadrifoglio, concessionaria del comune.

<sup>15</sup> A ciascuna via dello stradario corrisponde un codice numerico univoco.

- la banca dati TIA, contenente l'indicazione della superficie delle unità immobiliari, distinte per funzione<sup>16</sup>;
- la banca dati dell'ufficio anagrafe, contenente l'indicazione del numero di famiglie e di residenti;
- la banca dati del Servizio Edilizia, contenente le informazioni relative alle superfici e alle unità immobiliari ricavate da interventi di trasformazione edilizia.

È stata inoltre avviata la collaborazione con l'unità operativa autonoma Attività Economiche del Comune. In questa prima fase, sono state verificate le indicazioni relative alle grandi e medie strutture di vendita e, nel proseguimento del lavoro di redazione del secondo RU saranno verificati i passi necessari per consentire la condivisione delle informazioni acquisite tramite il nuovo software che sarà utilizzato dai comuni della Piana Fiorentina.

L'associazione dei dati allo stradario consente di produrre mappe tematiche che rappresentano la distribuzione sul territorio delle quantità e dei fenomeni oggetto di indagine. Attraverso la periodica estrazione dei dati si possono verificare le dinamiche in atto.

Dopo una prima sperimentazione, nel 2008, il lavoro sin qui compiuto ha consentito di superare alcuni limiti di accuratezza e completezza delle informazioni. La stabilizzazione delle forme di coordinamento nella raccolta dei dati e il consolidamento dell'ufficio di piano come collettore e produttore di informazioni territoriali, consentirà di proseguire il lavoro di progressivo affinamento delle conoscenze.

---

### *I numeri essenziali*

#### **Numeri civici: 15.692**

Correzioni successive al progetto internet 1:

- progetto speciale: **800** inserimenti e **400** verifiche (soppressioni e correzioni);
- attività ordinaria: **1.050** inserimenti e correzioni, prevalentemente in collina

Dopo l'attribuzione all'ufficio di piano della competenza sulla toponomastica è stato creato un archivio delle pratiche rilasciate dall'ufficio mobilità e dall'anagrafe, dal 1998 al 2009, con **4.753** record (numeri civici e interni).

#### **Record TIA: 30.662**

Correzioni: **358**, prevalentemente per errata registrazione del numero civico, con controllo della corrispondenza

---

<sup>16</sup> L'archivio contiene la data di attivazione e cessazione dell'utilizzazione in atto, consentendo in tal modo di verificare immediatamente le dinamiche relative ai "cambi d'uso".



dell'anagrafico con l'effettiva ubicazione (camera di commercio, anagrafe, internet...).

**Numero pratiche attività edilizia: 307**

Correzioni: **85** pratiche, per controllo o inserimento dei dati relativi alle superfici e al numero di alloggi.

**Schede famiglia: 20.186**

Dall'estrazione dei dati anagrafici sono emerse alcune incongruenze, per le quali è stato concordato un percorso per la loro risoluzione.

---

*Ambiti territoriali*

La legge urbanistica regionale dispone che il dimensionamento sia riferito alle "unità territoriali organiche elementari", partizioni del territorio comunale che devono essere definite in modo da assicurare un'equilibrata "distribuzione delle dotazioni necessarie alla qualità dello sviluppo territoriale".

Nel regolamento attuativo della legge regionale 3/R si precisa che "Le dimensioni massime sostenibili e le quantità, con riferimento alle unità territoriali organiche elementari, sistemi e sub-sistemi, da rispettare con il regolamento urbanistico, nonché i relativi livelli prestazionali da garantire nella progressiva attuazione della strategia di sviluppo territoriale, sono individuate all'interno dei sistemi e subsistemi considerati nella loro interezza, nonché delle singole UTOE, con esclusione di ulteriori ambiti di dettaglio."

In parziale contraddizione con tale perentoria affermazione, la legge regionale prevede che la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni possa essere riferita anche ad altre suddivisioni territoriali, denominate "unità minime di intervento", aventi superficie non superiore a 50 ha.

Come ricordato nella relazione, il capoluogo è stato considerato nella sua interezza, come un'unica UTOE.

## Dati disaggregati: attuazione del RU

### AREE URBANE NON CONSOLIDATE

#### SESTO FIORENTINO – Confronto PS/RU. Superfici utili lorde (mq)

	Residenza	Att. prod. in senso stretto	Attività commerc.	Att. prod. a carat. diffuso	Totale
Previsione PS	139.385	3.000	9.000	122.165	273.550
I. Ex cantiere comunale					
II. Battilana					
III. Pasolini					
RU 2006-2011	83.515	0	0	37.335	120.850
1. Ginori (*)					
3. Stazione sud					
6. Nord Coop					
7. Ex caserme					
RESIDUO PS	55.870	3.000	9.000	84.830	152.700

(\*) In aggiunta alle superfici dell'impianto produttivo

#### OSMANNORO – Confronto PS/RU. Superfici utili lorde (mq)

	Residenza	Att. prod. in senso stretto	Attività commerc.	Att. prod. a carat. diffuso	Totale
Previsione PS	0	143.170	59.660	95.470	298.300
IV. Osmannoro Sud					
RU 2006-2011	0	52.500	30.000	75.000	157.500
IV. Osmannoro sud *					
8. Osmannoro Nord					
9. Osmannoro Stazione					
RESIDUO PS	0	90.670	29.660	20.470	140.800

\*il vigente RU impegna una parte delle potenzialità complessive stabilite dal PS. Nell'ambito Osmannoro sud previsti anche 30.000 mq di attività per lo spettacolo.

#### SESTO FIORENTINO – Attuazione del regolamento urbanistico.

	Residenza	Alloggi	Att. prod. in senso stretto	Attività commerciali	Att. prod. a car. diffuso
	mq		mq	mq	mq
I_A Ex cantiere comunale	8.665	112	0	0	100
	2.700	32			
III Pasolini	50.828	698	0	0	33.800
<b>REALIZZATI</b>	<b>62.193</b>	<b>842</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33.900</b>
III Pasolini	800		0	0	0
I_B ex cantiere comunale	5.600		0	0	0
<b>IMPEGNI FORMALIZZATI</b>	<b>6.400</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
II Battilana	14.850		0	0	1.650
<b>PROPOSTE PRESENTATE</b>	<b>14.850</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.650</b>
I_B1 Ex cantiere comunale	0		0	0	1.785
<b>PREVISIONI NON ATTUATE</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.785</b>

#### OSMANNORO – Attuazione del regolamento urbanistico

	Residenza	Alloggi	Att. prod. in senso stretto	Attività commerciali	Att. prod. a car. diffuso
	mq		mq	mq	mq
IV Osmannoro Sud (*)	0		52.500	30.000	75.000
<b>PROPOSTE PRESENTATE</b>	<b>0</b>		<b>52.500</b>	<b>30.000</b>	<b>75.000</b>

(\*) Previsti ulteriori 30.000 mq destinati ad attività ricreative e simili.

### AMBITI DI TRASFORMAZIONE

**SESTO FIORENTINO – Attuazione del regolamento urbanistico**  
Piani attuativi

	Residenza	Alloggi	Att. prod. in senso stretto	Attività commerciali	Att. prod. a carattere diffuso
	mq		mq	mq	mq
30 Via delle Rondini	412	5	0	0	0
<b>REALIZZATI</b>	<b>412</b>	<b>5</b>			
3 Via Mazzini	2.000		0	0	0
4 Via Guerrazzi	2.000		0	0	300
48 Paoli Stella	0		9.000	0	0
<b>IMPEGNI FORMALIZZATI</b>	<b>4.000</b>		<b>9.000</b>	<b>0</b>	<b>300</b>
24a Via Gori (+)	2.200		0	0	0
24b Via Gori	400		0	0	0
41 Padule – area produttiva (+)	1.400		0	0	1.600
56 Via Sarri	0		9.600	0	0
58 Viale Ariosto	1.700		0	0	750
<b>PROPOSTE PRESENTATE</b>	<b>5.700</b>		<b>9.600</b>	<b>0</b>	<b>2.350</b>
1a Piazza Galvani (Stazione)	0		0	0	3.500
1b Piazza Galvani (Stazione)	1.250		0	0	2.500
9 Via Vannini/Bietoletti	550		0	0	0
10a Via Gramsci (Grotta)	0		0	0	1.500
10b Via Gramsci (Grotta)	200		0	0	0
11 Via Matteotti	2.500		0	0	1.000
12 Piazza della Chiesa	1.800		0	0	0
18a Viale XX settembre (°)	4.800		0	0	1.100
18b Viale XX settembre (°)	4.800		0	0	1.100
<b>PREVISIONI NON ATTUATE</b>	<b>15.900</b>			<b>0</b>	<b>10.700</b>

(+) Emersi problemi attuativi durante l'istruttoria

(°) Previste attrezzature di interesse collettivo

Ulteriori interventi in attuazione del precedente PRG

	Residenza	Alloggi	Att. prod. in senso stretto	Attività commerciali	Att. prod. a carattere diffuso
	mq		mq	mq	mq
PR ex Manifattura di Doccia	2.608	31			
PR10b f. 19	638	9			
40 Volpaia			6.812		
<b>REALIZZATI</b>	<b>3.246</b>	<b>40</b>			

## SESTO FIORENTINO – Attuazione del regolamento urbanistico

### Progetti unitari

	Residenza	Alloggi	Att. prod. in senso stretto	Attività commerciali	Att. prod. a carattere diffuso
	mq		mq	mq	mq
2f Via Mazzini - via Cairoli	762	12	0	0	0
20 Viale Grandi	998	12	0	0	0
28 Via del Cuoco	550	8	0	0	0
38 Via Risorgimento	1.997	26	0	0	0
60a Via Viviani	400	3	0	0	0
<b>REALIZZATI</b>	<b>4.697</b>	<b>61</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
25 Via Turati	550		0	0	0
44 Via Battilana	600		0	0	0
<b>IMPEGNI FORMALIZZATI</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
5a Via Bruno	600		0	0	0
15 Via Gora (+)	6.100		1.400	0	0
22 Via Redini	350		0	0	0
27 Via Caffero	1.150		0	0	0
31 Via delle Cave	300		0	0	0
8a Via Vannini	580		0	0	0
<b>PROPOSTE PRESENTATE</b>	<b>9.080</b>		<b>1.400</b>		
2a Via Mazzini - via Cairoli	275		0	0	0
2b Via Mazzini - via Cairoli	400		0	0	0
2c Via Mazzini - via Cairoli	700		0	0	0
2d Via Mazzini - via Cairoli	900		0	0	0
2e Via Mazzini - via Cairoli	225		0	0	0
2g Via Mazzini - via Cairoli	0		0	0	0
6 Via Donatello	300		0	0	0
5b Via Bruno	900		0	0	0
5c Via Bruno (°)	1.000		0	0	0
8b Via Vannini	170		0	0	0
13 Via Calatafimi	3.600		0	0	600
17 Via Ragionieri	300		0	0	0
21 San Romolo (°)	800		0	0	0
26 Via degli Orti	500		0	0	0
32 Viale Pratese	1.800		0	0	1.200
36 Via Verga	450		0	0	0
46 Via Pavese (°)	0		0	0	0
43 Via della Querciola (°)	0		0	0	1.200
47 Via dell'Olmicino	500		0	0	0
57 Via Gramsci Eli Lilly	0		12.000	0	0
59 Via degli Scarpettini	300		0	0	0
60b Via Viviani	200		0	0	0
61 Via del Torrente	120		0	0	0
63 Via del Prato	250		0	0	0
<b>PREVISIONI NON ATTUATE</b>	<b>13.690</b>		<b>12.000</b>	<b>0</b>	<b>3.000</b>

(+) Emersi problemi attuativi durante l'istruttoria

(°) Previste attrezzature di interesse collettivo

## OSMANNORO – Attuazione del regolamento urbanistico

### Piani attuativi

	Residenza	Alloggi	Att. prod. in senso stretto	Attività commerciali	Att. prod. a carattere diffuso
	mq		mq	mq	mq
53 Osmannoro sud ovest 1	0		16.000	7.000	10.000
55 Osmannoro sud est	0		16.000	10.000	24.000
<b>PREVISIONI NON ATTUATE</b>	<b>0</b>		<b>32.000</b>	<b>17.000</b>	<b>34.000</b>

### Progetti unitari

	Residenza	Alloggi	Att. prod. in senso stretto	Attività commerciali	Att. prod. a carattere diffuso
	mq		mq	mq	mq
49 Osmannoro nord est 1	0		0	2.000	0
50a Osmannoro nord est 2	0		3.750	0	0
50b Osmannoro nord est 2	0		2.650	1.950	2.650
51 Osmannoro Nord-est	0		5.200	0	0
52a Osmannoro centro	0		0	0	2.000
52b Osmannoro centro	0		0	0	7.300
54 Osmannoro sud ovest 2 (*)	0		0	0	0
64 Via Majorana	0		1.500	0	0
65 Via Righi	0		2.500	0	0
66 Via del Ponte a Quaracchi	0		1.500	0	0
<b>PREVISIONI NON ATTUATE</b>	<b>0</b>		<b>17.100</b>	<b>3.950</b>	<b>11.950</b>

(\*) Previste attrezzature di interesse collettivo

### Ulteriori interventi in attuazione del precedente PRG

	Residenza	Alloggi	Att. prod. in senso stretto	Attività commerciali	Att. prod. a carattere diffuso
	mq		mq	mq	mq
PR Longinotti			34.300		14.700
<b>IMPEGNI FORMALIZZATI</b>					

## TRASFORMAZIONI DIFFUSE

### SESTO FIORENTINO – Attuazione del regolamento urbanistico

Tipo di intervento	Residenza	Allloggi	Att. prod. in senso stretto	Attività commerciali	Att. prod. a carattere diffuso	Num. interventi
	mq		mq	mq	mq	
Interventi in progetti unitari	4.589	58				
Lotti liberi normativi	2.260	23				
Cambi d'uso	9.136	101				
Frazionamenti	5.684	76				
Ampliamenti	539	5				
Sostituzioni edilizie	4.121	40				
<b>TOTALE</b>	<b>26.328,6</b>	<b>303</b>				

### OSMANNORO – Attuazione del regolamento urbanistico

Tipo di intervento	Att. prod. in senso stretto	Attività commerciali	Att. prod. a carattere diffuso	Num. interventi
	mq	mq	mq	
Interventi in progetti unitari	0	0	0	0
Lotti liberi normativi	0	0	0	0
Cambi d'uso	0	0	21.385	11
Frazionamenti	2.728	0	1.550	10
Ampliamenti	386	0	0	1
Sostituzioni edilizie	0	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>3.114</b>		<b>22.935</b>	<b>22</b>

Ulteriori interventi: ampliamento del polo funzionale "IKEA": 3.703 mq

## Dati disaggregati: trasformazioni territoriali

### Principali indicatori socio-economici

	2001 (dati PS)	2006	2010	Variazione 2006/2010
Popolazione	46.794	47.429	48.010	+581
Famiglie	18.137	19.230	20.186	+956
Bambini fino ai 14 anni	5.671	6.015	6.142	+127
Anziani oltre i 65 anni	10.084	11.277	11.648	+371
Residenti provenienti da paesi stranieri	1.079	2.502	3.657	+1.155
Imprese attive (*)		4.264	n.d.	
Unità locali (*)		5.038	n.d.	
Addetti (*)		22.300	n.d.	

(\*) Fonte: camera di commercio.

### Saldo migratorio 2006-2010

	2006	2007	2008	2009	2010
Firenze	363	248	241	207	253
Calenzano	-11	-146	-90	-82	-101
Prato	-81	1	-58	-16	-17
Campi Bisenzio	-58	-35	-51	-20	-13
Scandicci	21	16	0	11	1
Toscana	74	-138	-83	60	62
Resto d'Italia	79	28	77	83	46
Estero	260	419	367	342	357

### Principali indicatori territoriali

	2006	2010 (*)	Variazione 2006/2010
Sesto Fiorentino	781,6	794,0	12,4
Osmannoro	220,4	220,4	0
Montorsoli	15,0	15,0	0
Superficie urbanizzata	1.017,0	1.029,4	12,4
Superficie non urbanizzata	3.884,0	3.871,6	-12,4

(\*) Comprende le aree "in realizzazione"

*Superfici delle unità immobiliari in base all'archivio TIA*

<b>Cod.</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Categoria legge 1/2005</b>	<b>Categoria reg. urbanistico</b>	<b>Utenze</b>	<b>SUL (mq)</b>
90	Domestico (> 30 mq)	Residenza		20.329	2.132.321
301	Autorimesse e magazzini senza alcuna vendita diretta	Ingresso / Depositi	???	421	389.526
400	Campeggi, distributori carburante, impianti sportivi	/	Speciali Prod. diffuso (e) / Commerciali	29	12.402
600	Esposizioni, autosaloni	Commerciale	MSV/GSV	31	24.277
700	Alberghi con ristorante	Turistico-ricettiva	Prod. diffuso (f)	5	21.197
800	Alberghi senza ristorante	Turistico-ricettiva	Prod. diffuso (f)	9	3.640
1.100	Uffici, agenzie, studi professionali	Direzionale	Prod. diffuso (i)	675	132.818
1.200	Banche ed istituti di credito	Direzionale	Prod. diffuso (i)	34	12.880
1.301	Negozi abbigliamento, calzature, librerie, cartolerie, ferramenta	Commerciale	Prod. diffuso (e)	236	50.123
1.400	Edicola, farmacia, tabaccaio, plurilicenze	Commerciale / Di servizio	Prod. diffuso (e)	48	483.216
1.500	Negozi quali filatelia, tende e tessuti, cappelli, ombrelli, antiquariato	Commerciale	Prod. diffuso (e)	22	1.197
1.700	Att. artigianali tipo botteghe parrucchiere, barbiere, estetista	Industriale / Artigianale	Prod. diffuso (b)	112	6.233
1.800	Att. artigianali tipo botteghe falegname, idraulico, fabbro, elettricista	Industriale / Artigianale	Prod. diffuso (b)	194	33.916
1.900	Carrozzeria, autofficina, elettrauto	Industriale / Artigianale	Prod. diffuso (c)	67	33.485
2.000	Att. industriali con capannoni di produzione	Industriale / Artigianale	Prod. stretto	52	201.611
2.101	Att. artigianali di produzione beni specifici	Industriale / Artigianale	Prod. stretto	549	138.513
2.102	Att. artigianali di produzioni beni specifici con vendite dirette	Artigianale	Prod. stretto	27	4.358
2.200	Ristoranti, trattorie, osterie, pizzerie e pub	Commerciale	Prod. diffuso (h)	41	10.192
2.300	Mense, birrerie, amburgherie	Commerciale	Prod. diffuso (h)	6	2.389
2.401	Bar, caffè, pasticceria	Commerciale	Prod. diffuso (h)	68	9.907
2.402	Gelateria con produzione e vendita	Commerciale	Prod. diffuso (h)	7	462
2.500	Supermercato, pane e pasta, macelleri, salumi e formaggi, generi alimentari	Commerciale	Prod. diffuso (e) / Commerciali MSV/GSV	40	7.353
2.600	Plurilicenze alimentari e/o miste	Commerciale	MSV/GSV	8	1.500
2.700	Ortofrutta, pescherie, fiori e piante e pizza al taglio	Commerciale	Prod. diffuso (e) Commerciali	26	1.289
2.801	Ipermercati di generi misti	Commerciale	MSV/GSV	8	98.443
2.802	Commercio ingrosso alimentari	Ingresso / Depositi	Prod. stretto ingrosso	5	2.441
2.803	Commercio all'ingrosso non alimentare	Ingresso / Depositi	Prod. stretto ingrosso	228	156.313
3.000	Discoteche, night club	/	Speciali	3	892



## Attività commerciali in medie e grandi strutture di vendita

Nel comune sono presenti:

- 3 centri commerciali, al cui interno è presente una pluralità di strutture;
- 7 grandi strutture di vendita, aventi una superficie di vendita complessiva pari a 45.000 mq, tre delle quali appartenenti a centri commerciali;
- 30 medie strutture di vendita, aventi una superficie di vendita complessiva pari a poco meno di 23.000 mq, cinque delle quali appartenenti a centri commerciali.

Denominazione	Data apertura	SUL	Sup. di vendita	Sup. alim.	Sup. non alim	Tipologia
Esselunga Spa (CENTRO COMMERCIALE ESSELUNGA)	23-2-1998	4.847	3.406	2.384	1.022	Ipermercati di generi misti
Ipercoop (CENTRO COMMERCIALE IPERCOOP)	8-10-2003	18.230	10.010	4.350	5.660	Ipermercati di generi misti
OBI (Bricob Usiness Corporation) (CENTRO COMMERCIALE IPERCOOP)	1-10-2003	8.113	5.200		5.200	articoli bricolage
Unicoop Firenze S.C.R.L.	31-12-1996	1.866	1.866	1.866		Supermercato, pane e pasta, macelleria, salumi e formaggi, generi alimentari
Stefan S.P.A.	21-3-2006	4.557	3.050		3.050	Negozi abbigliamento, calzature, libreria, cartoleria, ferramenta e altri beni durevoli
Ikea Italia Retail Srl	31-12-2003	23.452	21.222	120	21.102	Ipermercati di generi misti
Unicoop Firenze S.C.R.L.	17-10-1972	550	550	550		Ipermercati di generi misti
GRANDI STRUTTURE			45.304			

Denominazione	Data apertura	SUL	Sup. di vendita	Sup. alim.	Sup. non alim	Tipologia
Bi Auto Srl	7-2-1995	1.657	800		800	Esposizioni, autosaloni
Bi Auto Srl	20-12-2001	800	800		800	Carrozzeria, autofficina, elettrauto
Car	4-1-2001	9.333	823		823	Negozi abbigliamento, calzature, libreria, cartoleria, ferramenta e altri beni durevoli
Chateaux D'ax (CENTRO COMM. CHATEAUX D'AX)	26-2-2003	804	528		528	Negozi abbigliamento, calzature, libreria, cartoleria, ferramenta e altri beni durevoli
Cisalfa Sport Spa (CENTRO COMMERCIALE IPERCOOP)	3-10-2003	708	473		473	Negozi abbigliamento, calzature, libreria, cartoleria, ferramenta e altri beni durevoli
City Car Srl	8-10-1999	450	245		245	Esposizioni, autosaloni
Conbipel	5-8-2002	2.709	2.375		2.375	Negozi abbigliamento
Effe 2 Srl	6-7-2004	2.484	1.230		1.230	Elettrodomestici
Emporium Fashion House	18-4-1997	953	700		700	
Euronics (Butali) (CENTRO COMMERCIALE IPERCOOP)	29-9-2003	2.385	1.800		1.800	Negozi di elettronica, elettrodomestici
Fer Met Srl	10-3-1981	1.523	360			Vendita prodotti siderurgici, metallurgici e affini
Fomaini Auto Srl	23-3-1994	548	350			Esposizioni, autosaloni
Gelli Ivo	3-8-1971	250	308			Negozi abbigliamento, calzature, libreria, cartoleria, ferramenta e altri beni durevoli

Giacomo Konz E C. S.P.A.	19-2-1998	278	65		Supermercato, pane e pasta, macelleria, salumi e formaggi, generi alimentari
Giacomo Konz E C. S.P.A.	19-2-1998	278	190		Supermercato, pane e pasta, macelleria, salumi e formaggi, generi alimentari
Lidl Italia Srl	11-5-1994	877	557	557	Alimentari
M.I.G.F. S.R.L	20-10-1994	252	280		280 Negozi abbigliamento, calzature, libreria, cartoleria, ferramenta e altri beni durevoli
Mondialcar Spa	20-3-1998	546	350		350 Carrozzeria, autofficina, elettrauto
Prenatal (CENTRO COMMERCIALE CHATEAUX D'AX)	6-2-2000	510	332		332 Negozi abbigliamento, calzature, libreria, cartoleria, ferramenta e altri beni durevoli
Pittarello	8-10-2003	1.816	1.650	1.650	Calzature
S.I.R.P.A. Spa	3-9-1986	260	260		260 Accessori moto, auto e ricambi
Sicar S.P.A.	7-10-1992	260	260		260 Esposizioni, autosaloni
Stefan S.P.A.	2-2-1995	886	850		850 Negozi abbigliamento, calzature, libreria, cartoleria, ferramenta e altri beni durevoli
Stefanini Massimiliano	7-1-1993	360	360		360 Articoli per arredamento e ornamento della casa, prodotti per l'edilizia
Eurocentro Italia srl	31-10-2005	2.713	2.384	2.384	Negozi di elettronica, elettrodomestici
Oviesse (CENTRO COMMERCIALE IPERCOOP)	3/11/2005	849	620	620	Negozi abbigliamento
Zampaoli Auto Srl	7-4-1997	776	305		305 Carrozzeria, autofficina, elettrauto
Zmac Group Srl	7-10-2003	1.152	591		591 Negozi abbigliamento, calzature, libreria, cartoleria, ferramenta e altri beni durevoli
Libreria Rinascita			296		
Zipoli Ferrero			385		
<b>MEDIE STRUTTURE</b>			<b>22.937</b>		

## Attività ricettive

Analogamente alle attività commerciali, anche per il settore ricettivo si può fare riferimento ai dati desumibili dall'archivio comunale delle autorizzazioni. La regione indica nel numero di posti letto il parametro più idoneo per stimare l'entità del carico urbanistico prodotto dalle strutture ricettive, in particolare nei comuni ad alta intensità turistica. A Sesto Fiorentino, il numero e l'entità delle superfici utilizzate a fini turistici non paiono significativi, ai fini del dimensionamento, se messi in relazione con il totale delle unità immobiliari e delle superfici residenziali.

Denominazione	Tipologia	Posti letto (*)
Etrusco	Due Stelle	36
Una S.P.A.	Quattro Stelle	302
Hotel Ibis Firenze Nord Aeroporto	Tre Stelle	440
Hotel Villa Stanley	Quattro Stelle	127
Hotel Villa Villoresi	Tre Stelle	59
Il Gerlino	Due Stelle	40
Monte Morello	Due Stelle	42
Novotel Firenze Nord	Quattro Stelle	358
Trieste	Due Stelle	57
<b>TOTALE STRUTTURE ALBERGHIERE</b>		<b>1.461</b>

Denominazione	Tipologia	Posti letto (*)
Villa Il Paradisino	Residence D'epoca	17
Cercina vecchia	Agriturismo	6
Il Cerretino	Agriturismo	11
Azienda Agricola Strada	Agriturismo	6
Fossi Miranda	Affittacamere	6
Sirca Michele	Affittacamere	2
Corte Dei Galli	Affittacamere	4
Lo Scigno D'oro Di Cipriani Martina	Affittacamere	3
Casa Buchicchio	Affittacamere	4
Gli Aristogatti	Affittacamere	4
Residenza La Torre	Affittacamere	14
Residenza Val Di Rose	Affittacamere	7
Santini Tamara	Affittacamere	
Terrazza Ginori di Martelli Mara	Affittacamere	4
Olivi e dintorni	Affittacamere	6
Bosco al sole	Affittacamere	2
Carmignanello	Affittacamere	6
Casa Fontecchio	Affittacamere	2
Azienda Agricola Mollaia Bed & Breakfast	Bed & Breakfast	7
Casavaliversi B&B	Bed & Breakfast	8
Bosio Luisa Cecilia	Bed & Breakfast	6
Farneti Valerio	Bed & Breakfast	
Il Poggiolo	Bed & Breakfast	5
Tenuta Lonciano	Bed & Breakfast	11
Governi Giorgio	Bed & Breakfast	5
Residence Le Corti	Case e app. vacanze	14
Gruppo Gualdo	Rifugi	16
<b>TOTALE STRUTTURE EXTRA-ALBERGHIERE</b>		<b>176</b>

(\*) Dati tratti dal sito istituzionale dell'APT di Firenze (<http://www.firenzeturismo.it/>) e da <http://www.sestopromuove.it>.

### **1. IMPOSTAZIONE E AMBITI DI RIFERIMENTO**

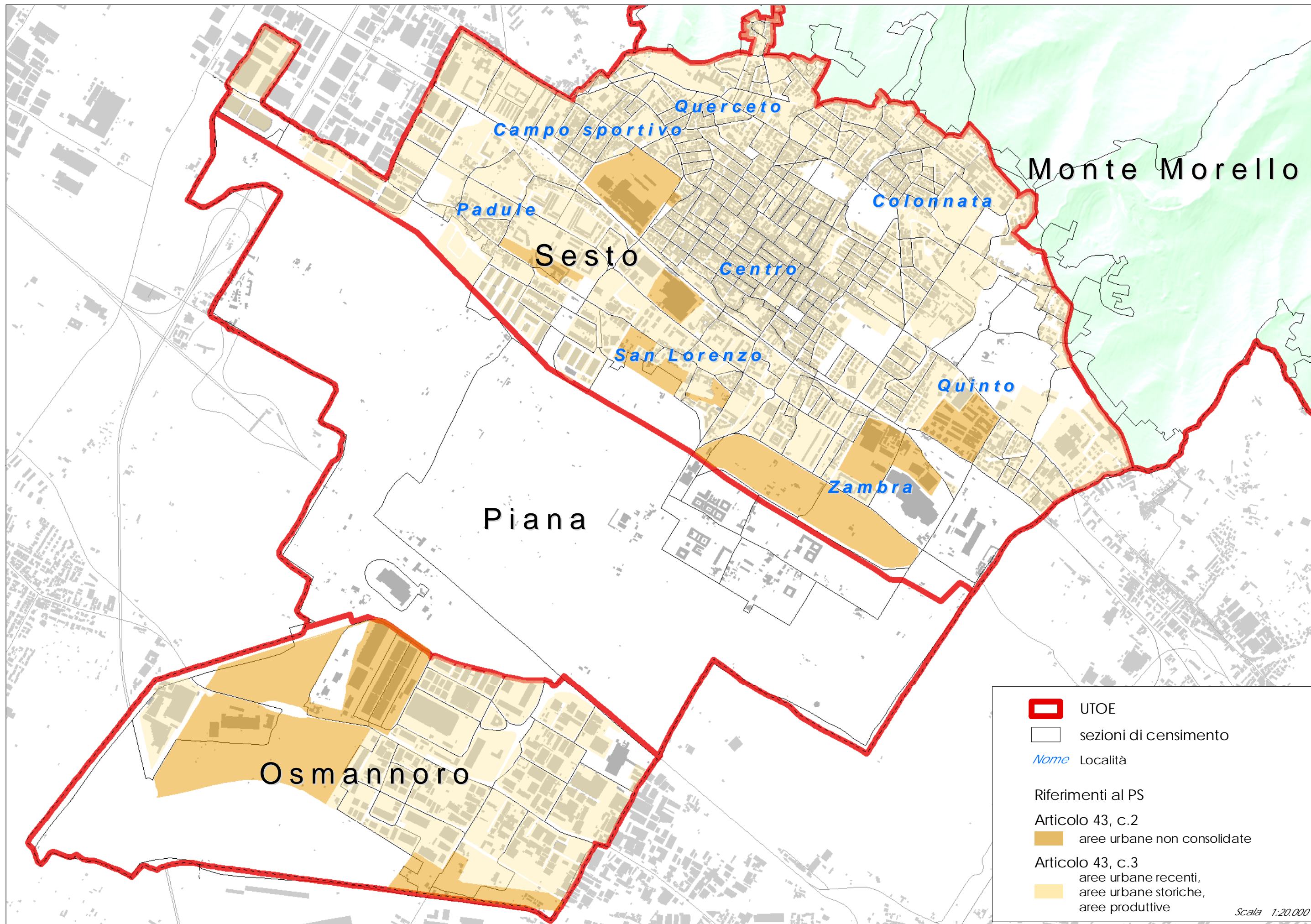
- Tav. 1.1 – Suddivisioni del territorio (sezioni, località, utoe)
- Tav. 1.2 – Riscontro tra archivi
- Tav. 1.3 – Aggiornamento speditivo della CTR
- Tav. 1.4 – Ortofoto

### **2. ATTUAZIONE DEL RU**

- Tav. 2.1a – Stato di attuazione – Ambiti di trasformazione e AUNC (SESTO)
- Tav. 2.1b – Stato di attuazione – Ambiti di trasformazione e AUNC (OSMANNORO)
- Tav. 2.2a – Stato di attuazione – Trasformazioni diffuse (SESTO)
- Tav. 2.2b – Stato di attuazione – Trasformazioni diffuse (OSMANNORO)

### **3. ASSETTO E TRASFORMAZIONI TERRITORIALI**

- Tav. 3.1 – Abitazioni. Distribuzione territoriale. (SESTO)
- Tav. 3.2 – Abitazioni. Dinamiche 2006-2010 (SESTO)
- Tav. 3.3 – Abitazioni. Interventi in corso e programmati (SESTO)
- Tav. 3.4a – Attività produttive. Distribuzione territoriale. (SESTO)
- Tav. 3.4b – Attività produttive. Distribuzione territoriale. (OSMANNORO)
- Tav. 3.5a – Attività produttive. Dinamiche 2006-2010 (SESTO)
- Tav. 3.5b – Attività produttive. Dinamiche 2006-2010 (OSMANNORO)
- Tav. 3.6a – Attività produttive. Interventi in corso e programmati (SESTO)
- Tav. 3.6b – Attività produttive. Interventi in corso e programmati (OSMANNORO)
- Tav. 3.7a – Attività manifatturiere. Distribuzione territoriale (SESTO)
- Tav. 3.7b – Attività manifatturiere. Distribuzione territoriale (OSMANNORO)
- Tav. 3.8a – Esercizi commerciali. Distribuzione territoriale (SESTO)
- Tav. 3.8b – Esercizi commerciali. Distribuzione territoriale (OSMANNORO)
- Tav. 3.9a – Ricettività e pubblici esercizi. Distribuzione territoriale (SESTO)
- Tav. 3.9b – Ricettività e pubblici esercizi. Distribuzione territoriale (OSMANNORO)
- Tav. 3.10a – Attività terziarie. Distribuzione territoriale (SESTO)
- Tav. 3.10b – Attività terziarie. Distribuzione territoriale (OSMANNORO)



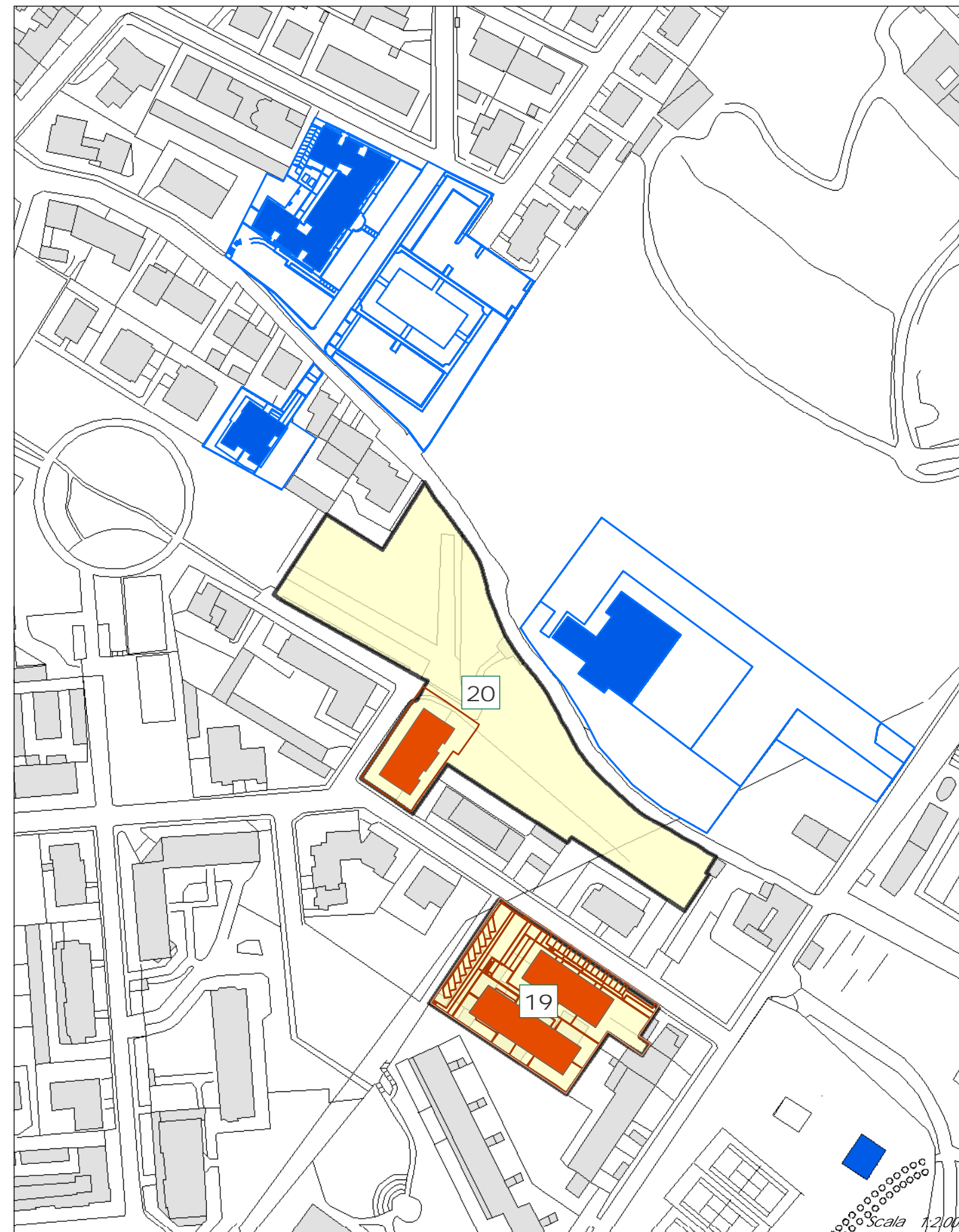


# 1.2 IMPOSTAZIONE DEL MONITORAGGIO







Cartografia Tecnica Regionale anno 2000



Cartografia Tecnica Regionale con inserimento progetti

-  nuove realizzazioni - 2000/2006
-  nuove realizzazioni - RU



MONITORAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI

Elaborazione Ufficio di Piano

AGGIORNAMENTO SPEDITIVO DELLA CTR



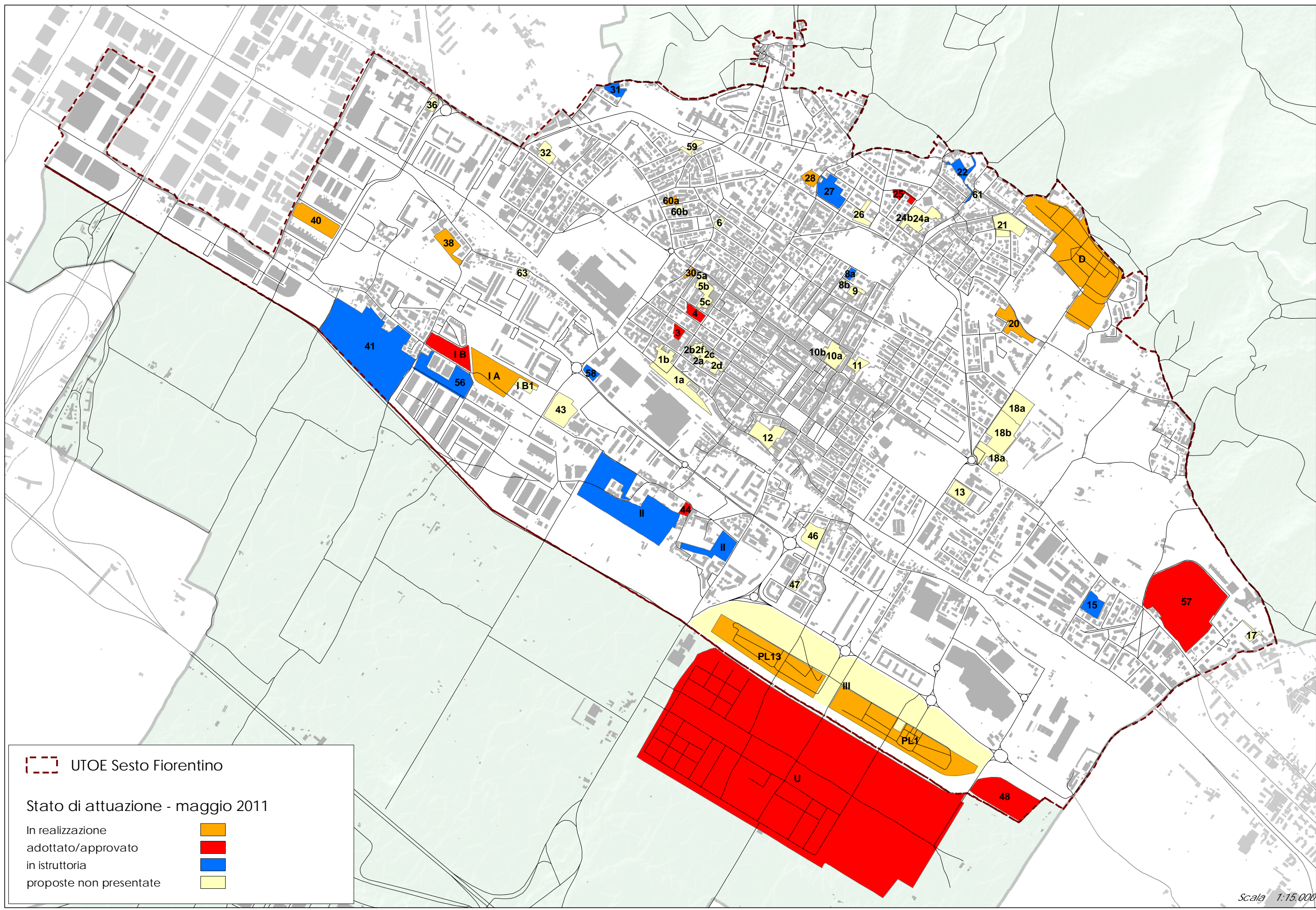
Ortofoto anno 2007



Ortofoto anno 2010

Scala 1:5.000



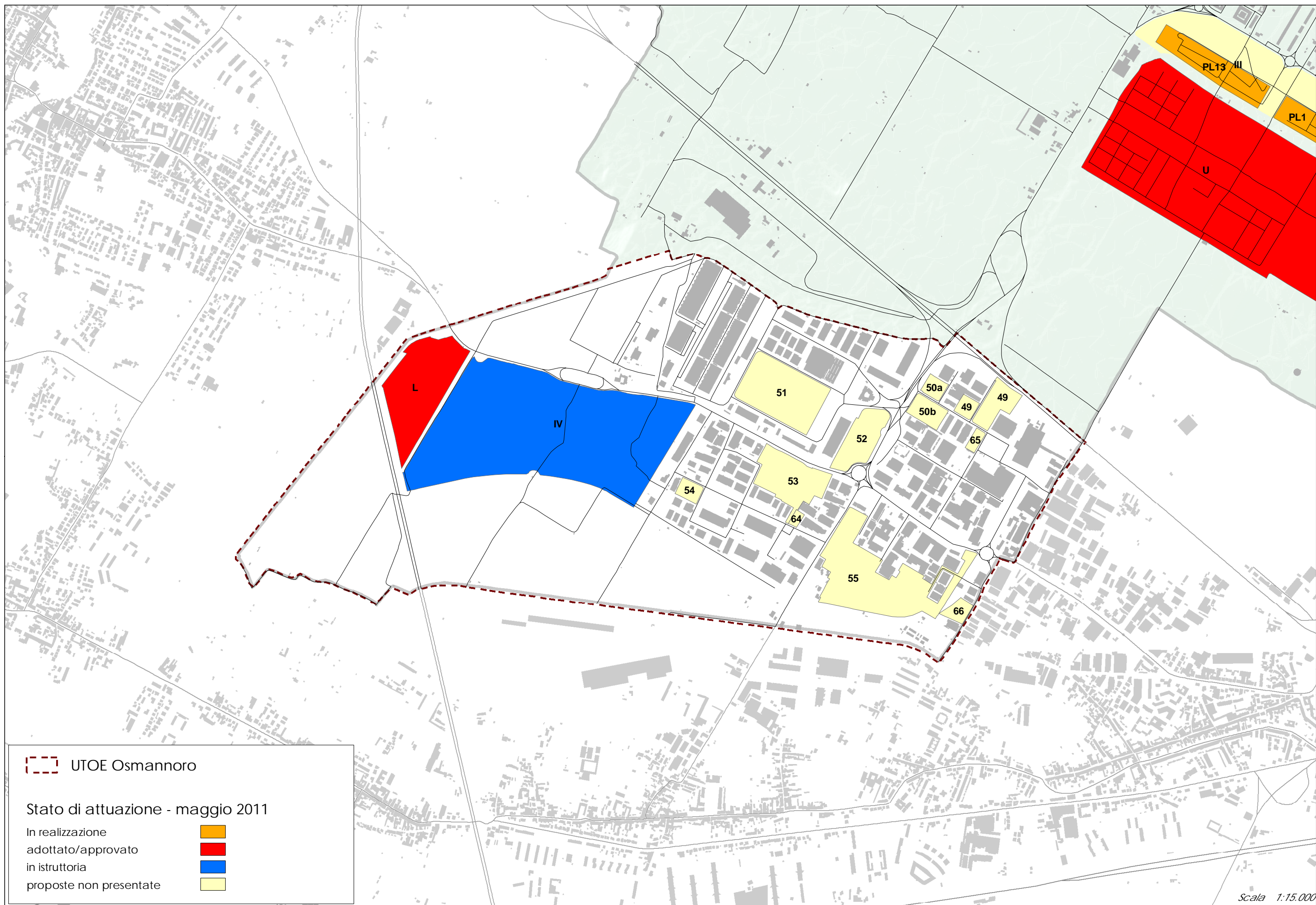


--- UTOE Sesto Fiorentino

Stato di attuazione - maggio 2011

In realizzazione	■
adottato/approvato	■
in istruttoria	■
proposte non presentate	■





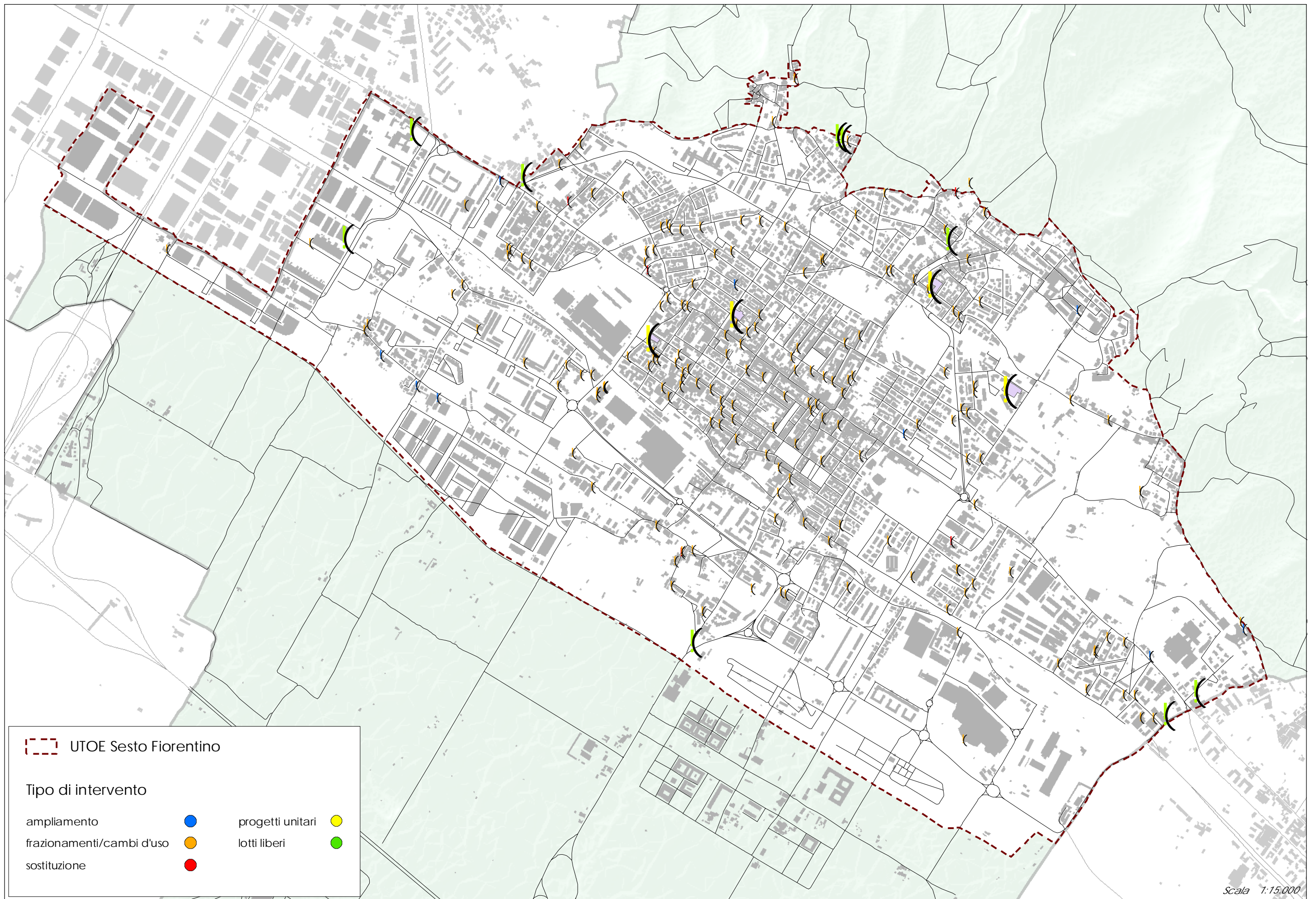
   UTOE Osmannoro

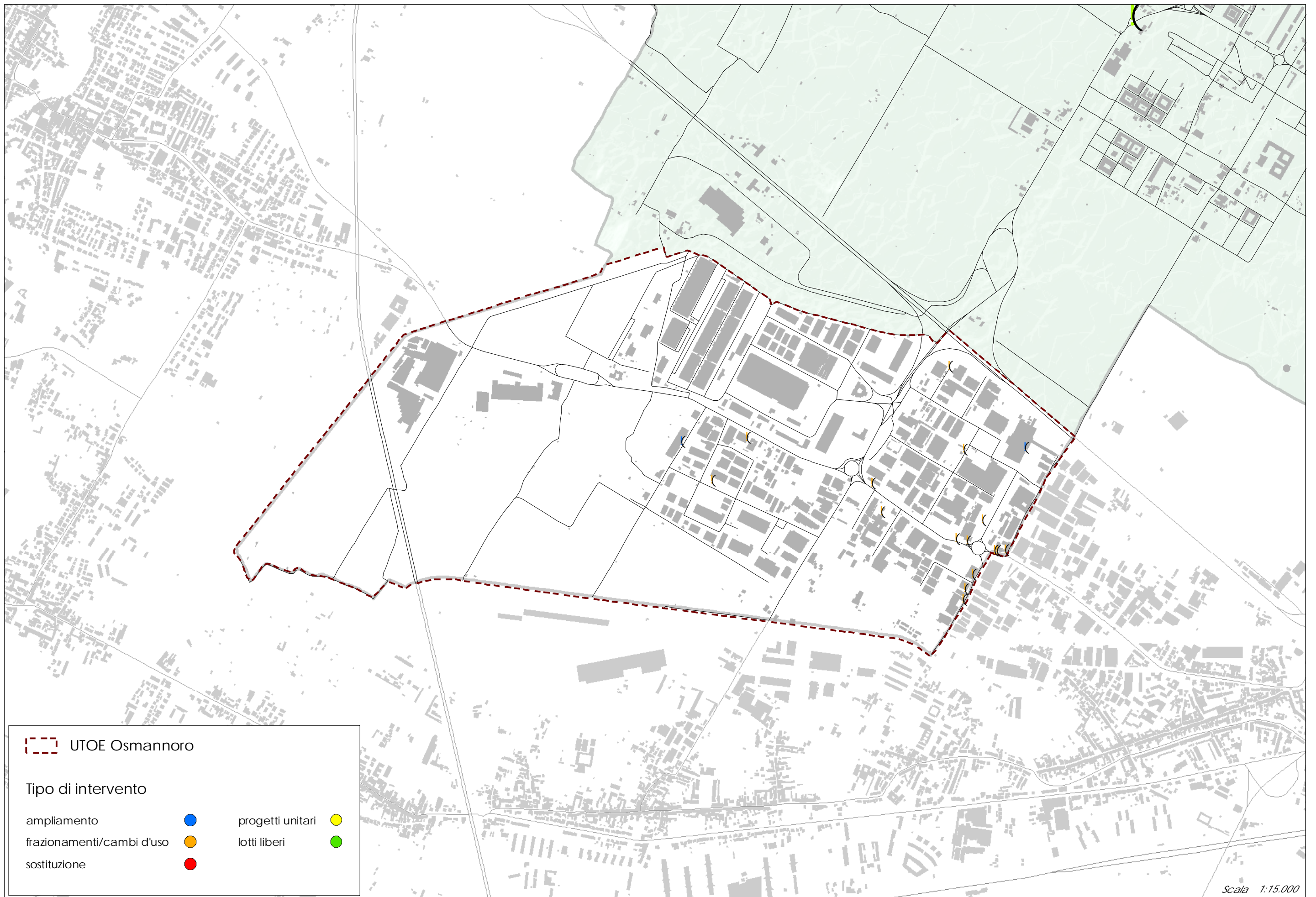
Stato di attuazione - maggio 2011

In realizzazione	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: orange; border: 1px solid black;"></span>
adottato/approvato	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black;"></span>
in istruttoria	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: blue; border: 1px solid black;"></span>
proposte non presentate	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span>

Scala 1:15.000







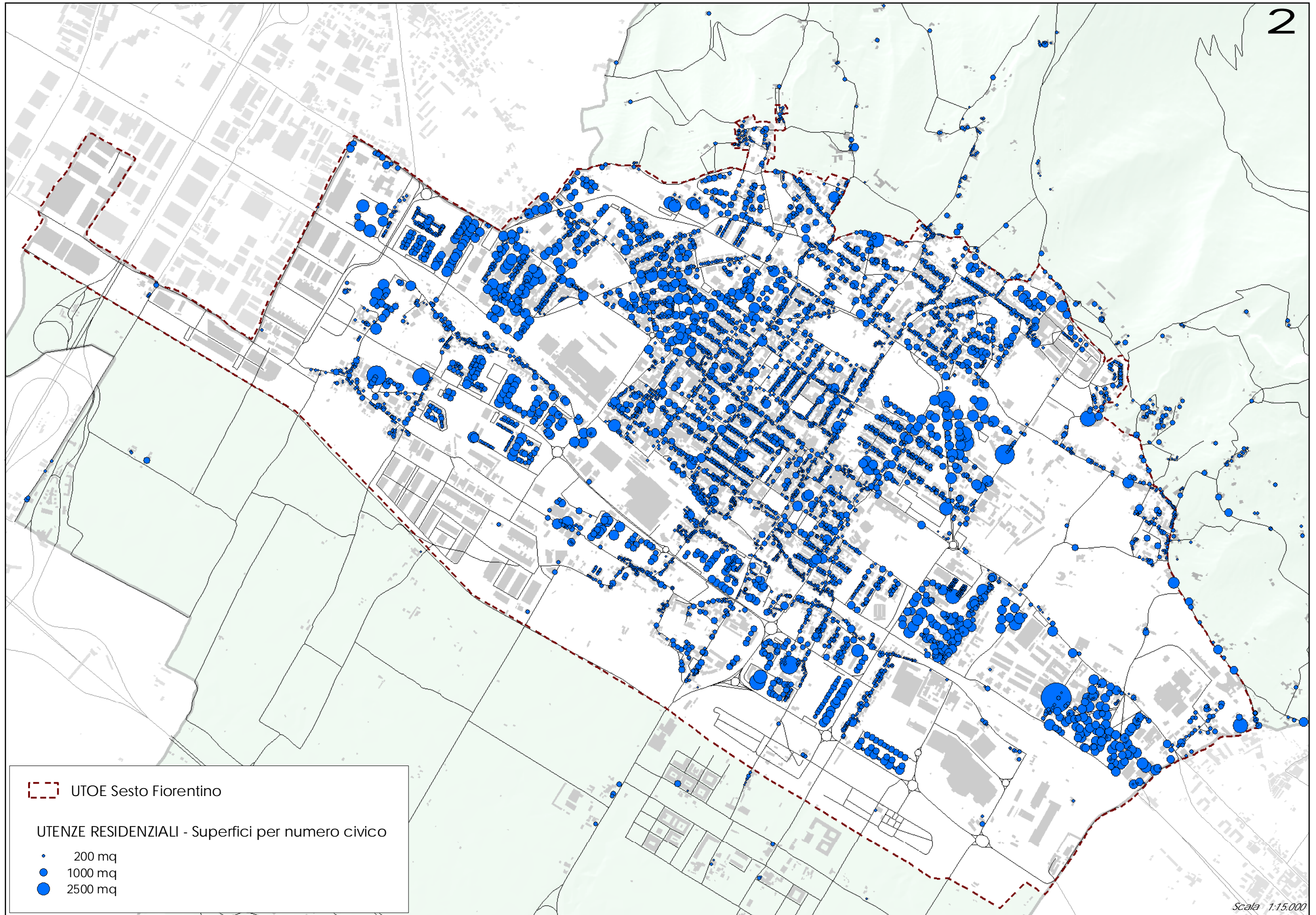
  UTOE Osmannoro

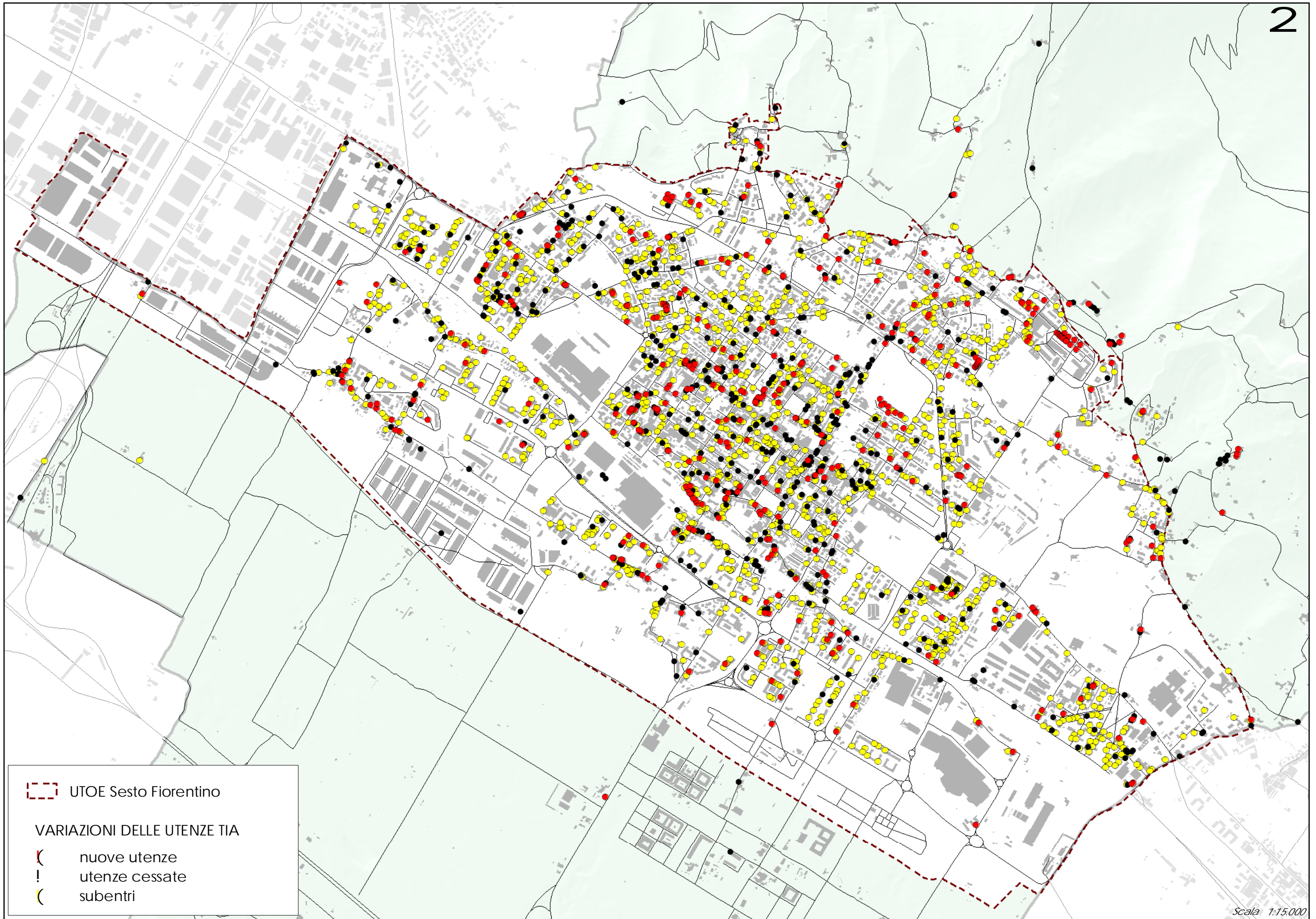
Tipo di intervento

ampliamento	<span style="color: blue;">●</span>	progetti unitari	<span style="color: yellow;">●</span>
frazionamenti/cambi d'uso	<span style="color: orange;">●</span>	lotti liberi	<span style="color: green;">●</span>
sostituzione	<span style="color: red;">●</span>		

Scala 1:15.000







UTOE Sesto Fiorentino

VARIAZIONI DELLE UTENZE TIA

- ( nuove utenze
- ! utenze cessate
- ( subentri

Scala 1:15.000

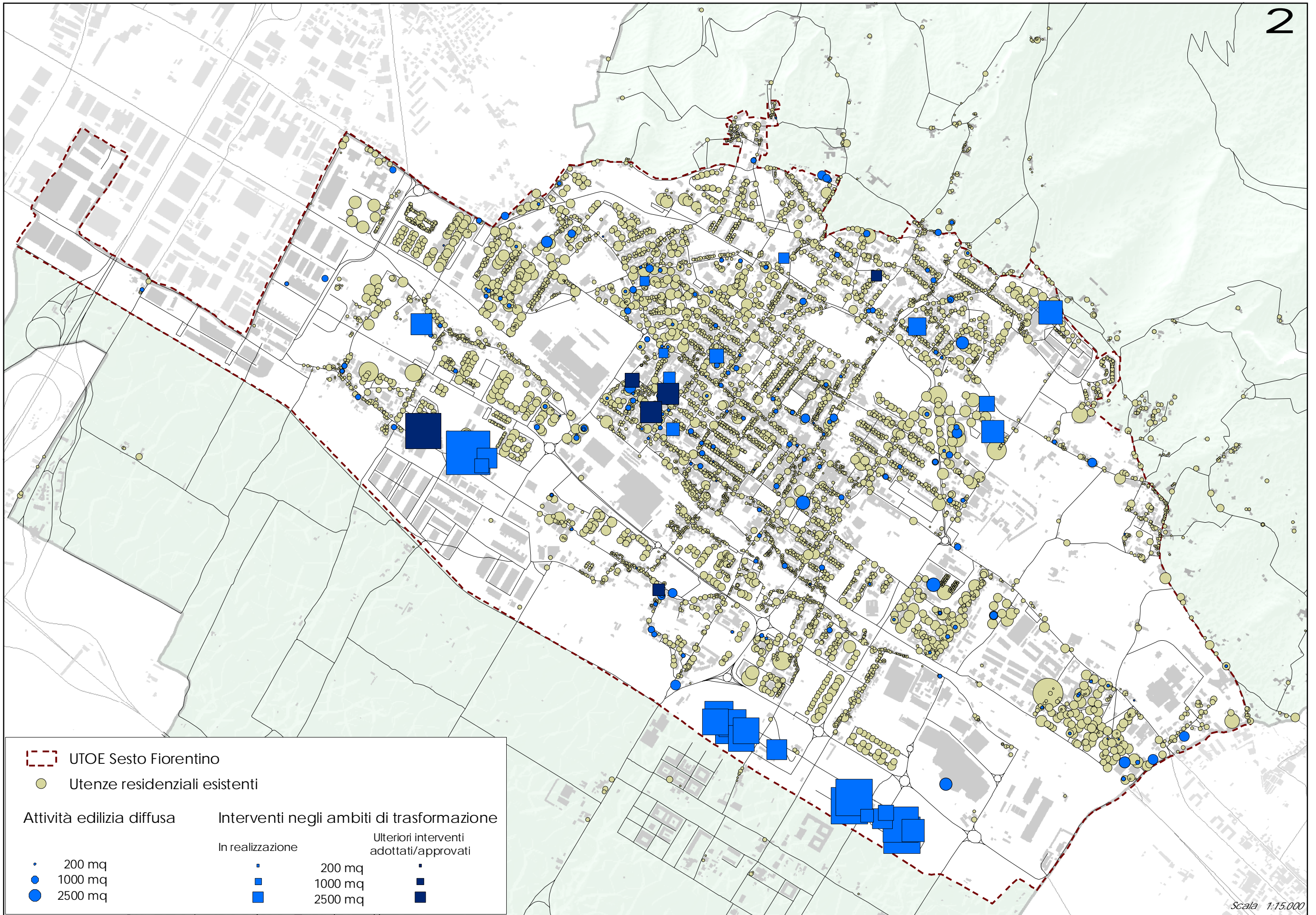
2



MONITORAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI

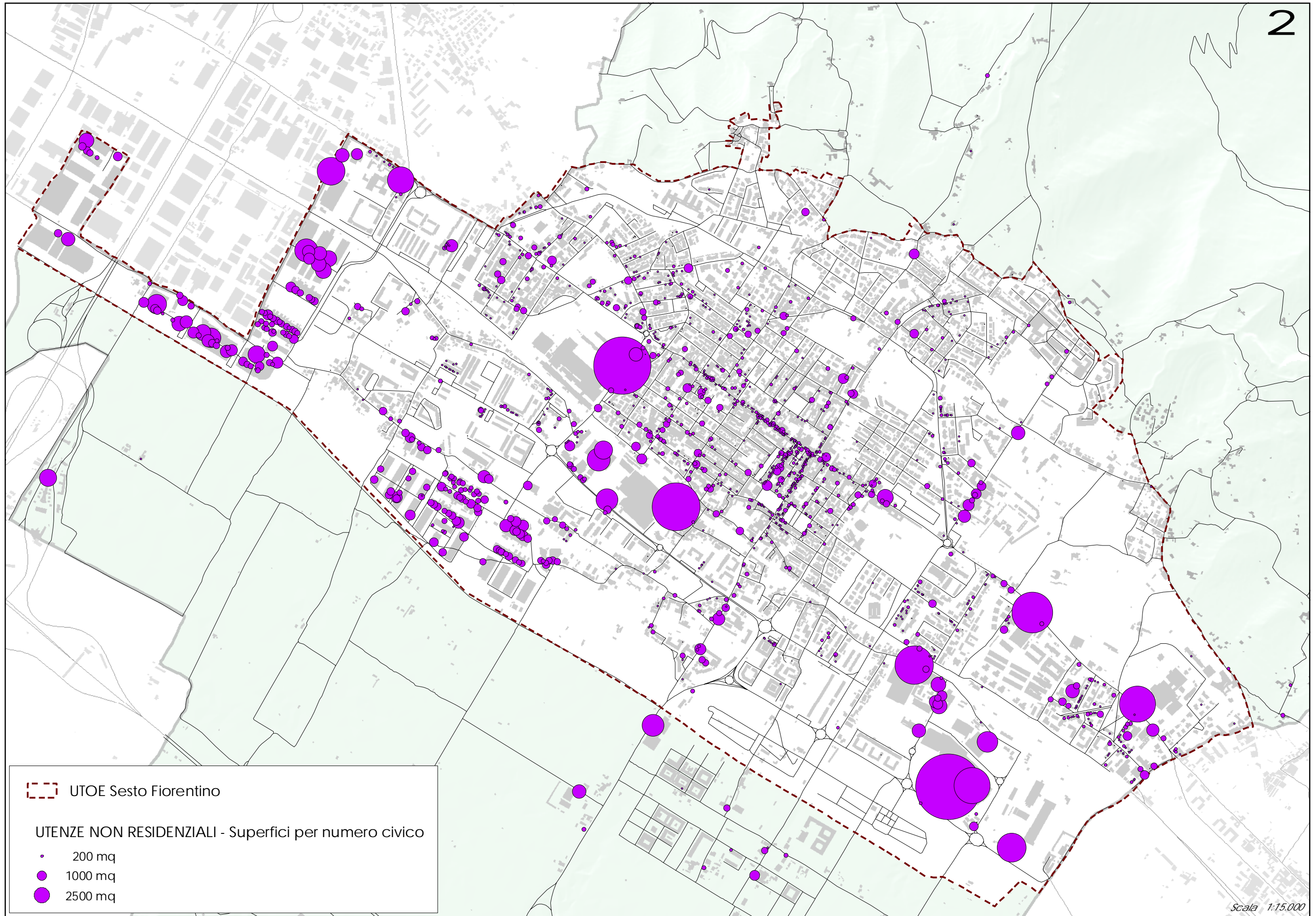
Elaborazione Ufficio di Piano - dati archivio TIA

ABITAZIONI

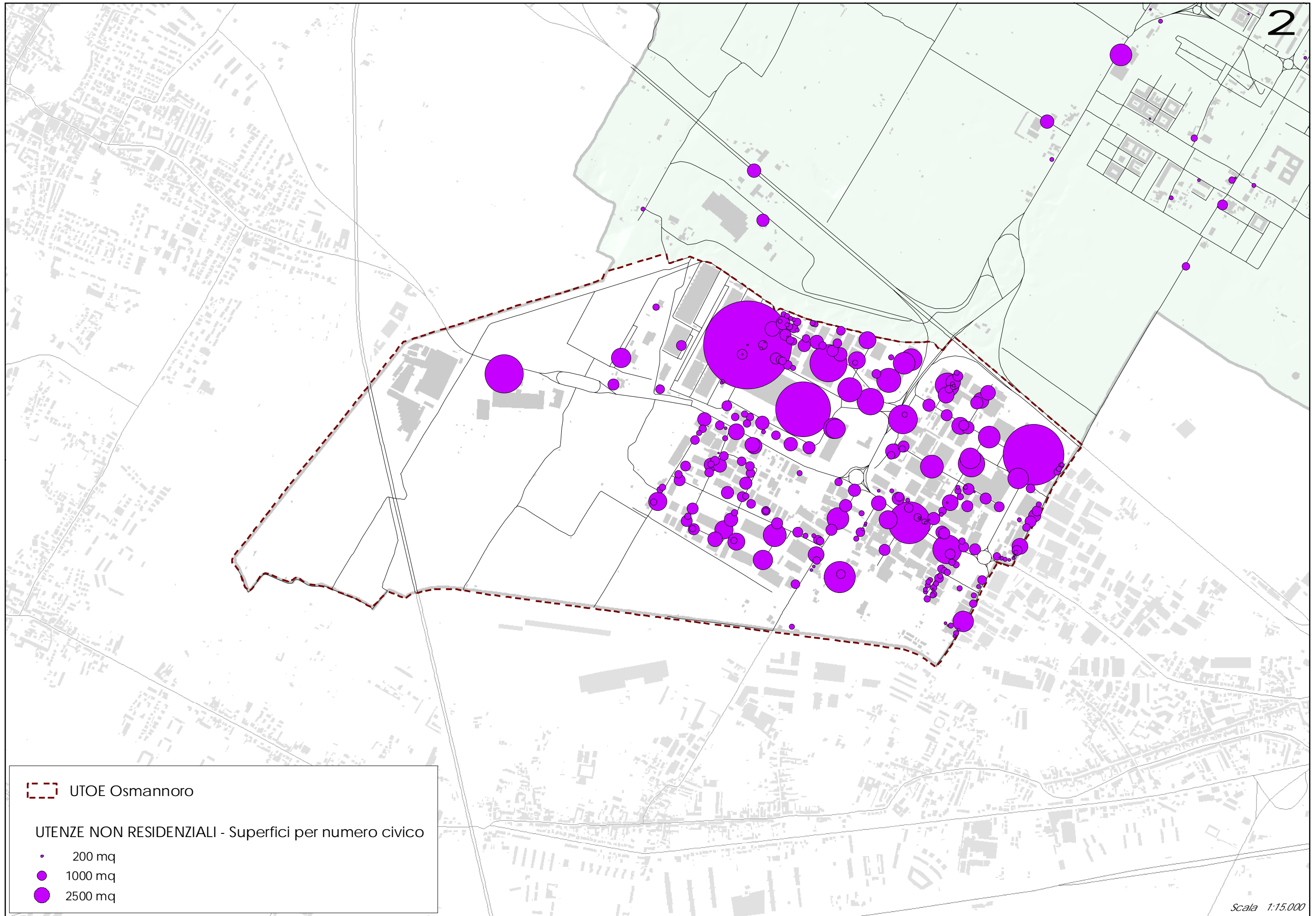


Scala 1:15.000









2

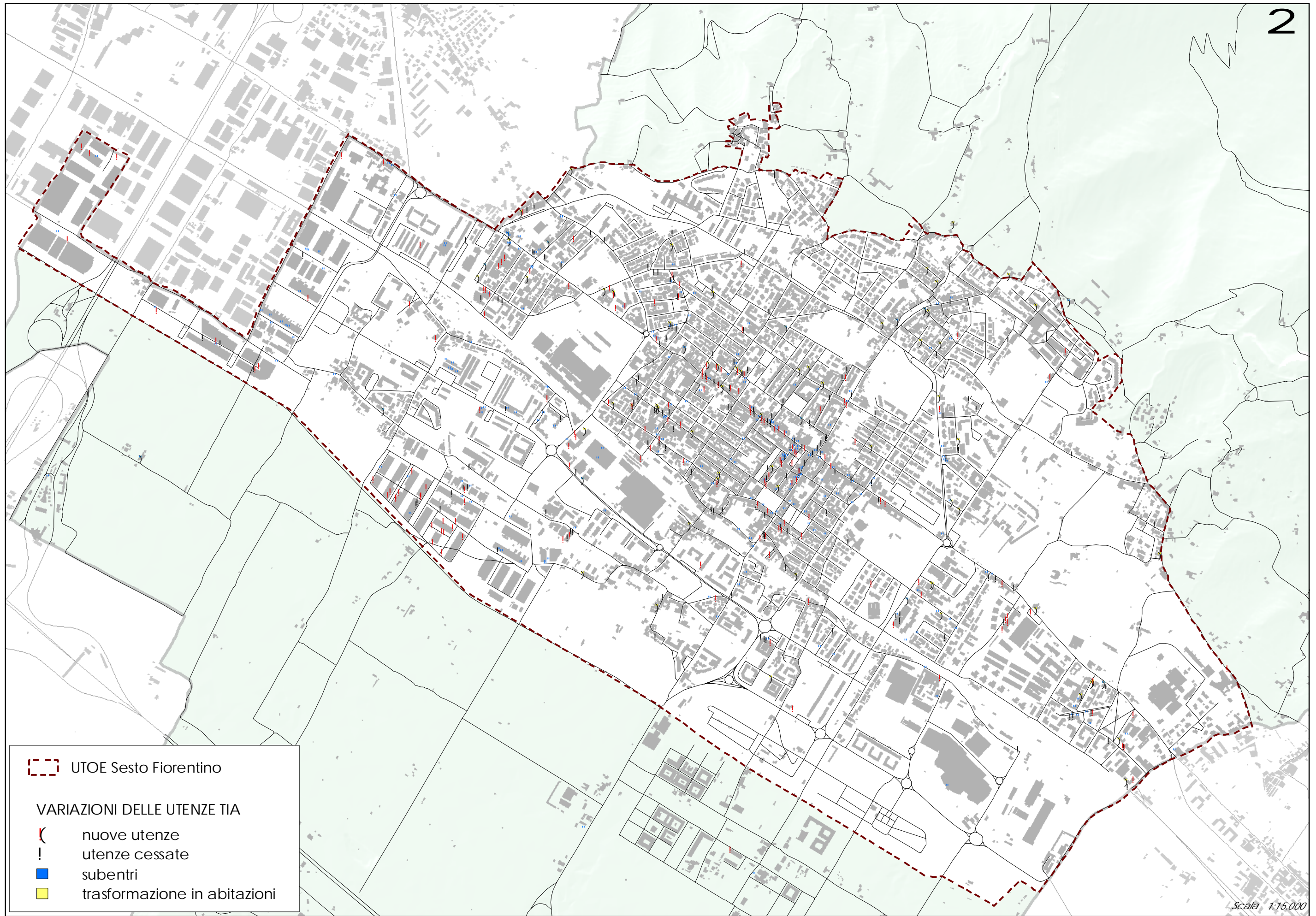
UTOE Osmannoro

UTENZE NON RESIDENZIALI - Superfici per numero civico

- 200 mq
- 1000 mq
- 2500 mq

Scala 1:15.000





- UTOE Sesto Fiorentino
  
- VARIAZIONI DELLE UTENZE TIA**
- ( nuove utenze
- ! utenze cessate
- subentri
- trasformazione in abitazioni

Scala 1:15,000

2

DINAMICHE 2006 - 2010

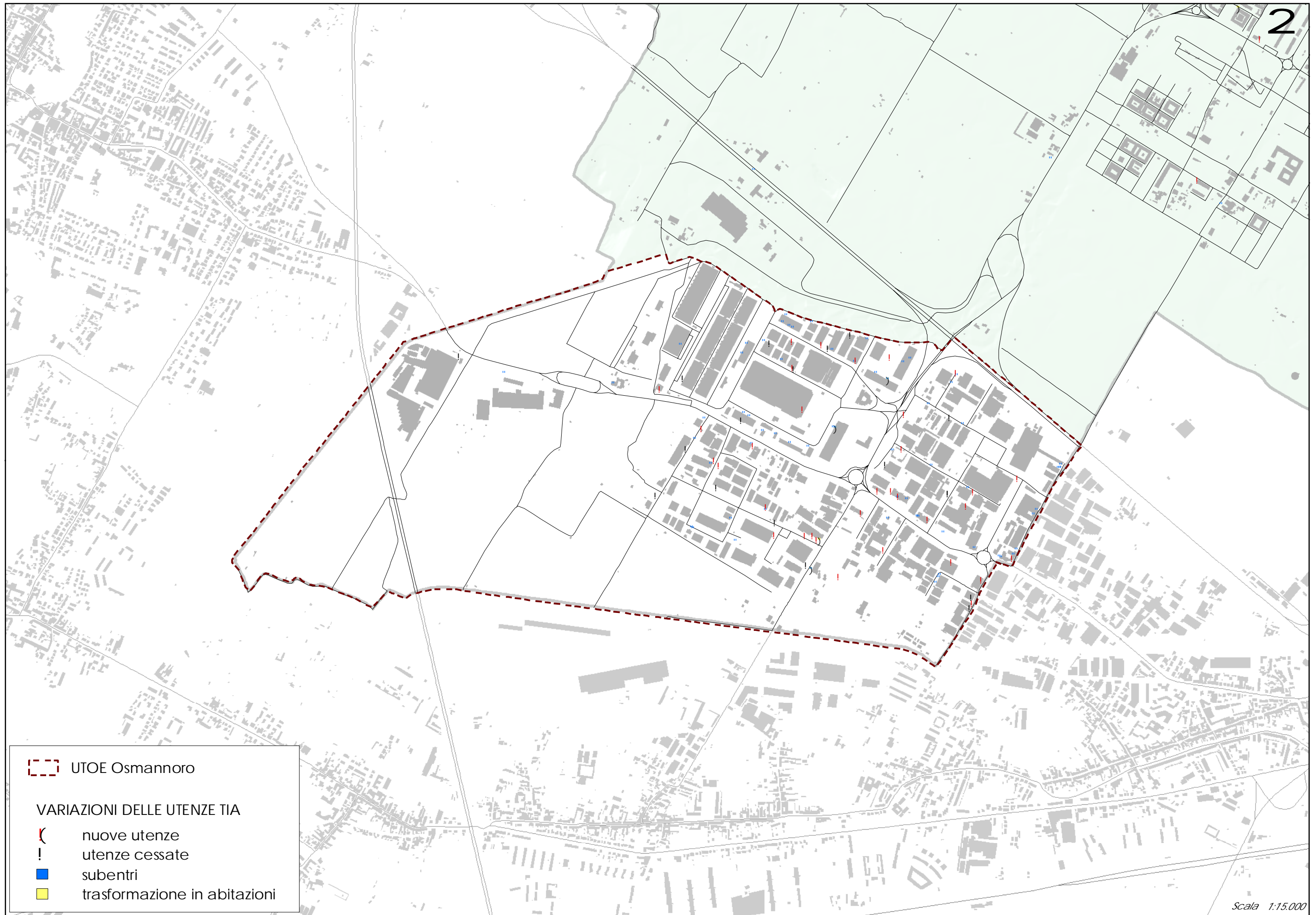
3.5a



**MONITORAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI**

Elaborazione Ufficio di Piano - dati archivio TIA

**ATTIVITA' PRODUTTIVE**

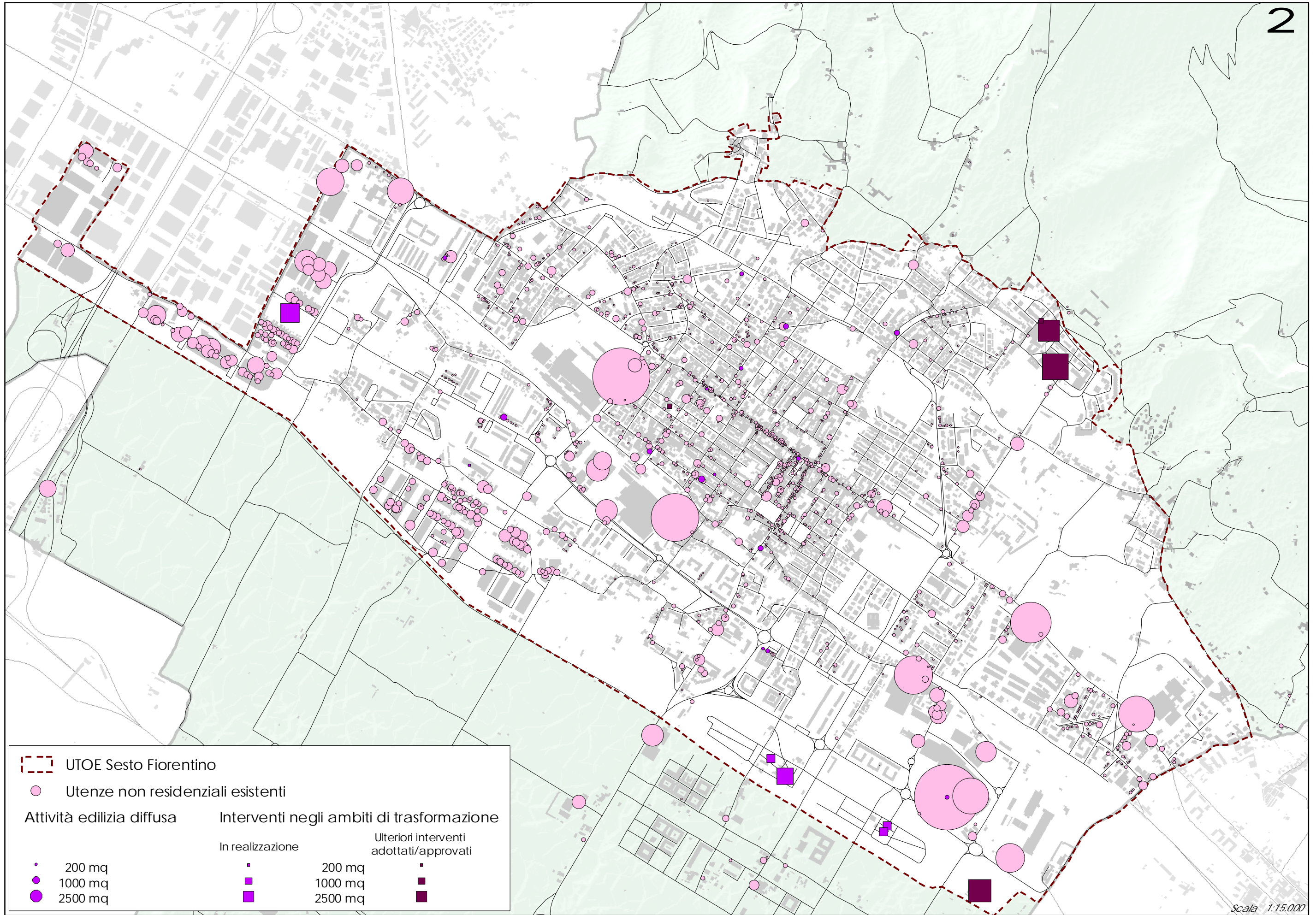


UTOE Osmannoro

VARIAZIONI DELLE UTENZE TIA

- ( nuove utenze
- ! utenze cessate
- subentri
- trasformazione in abitazioni

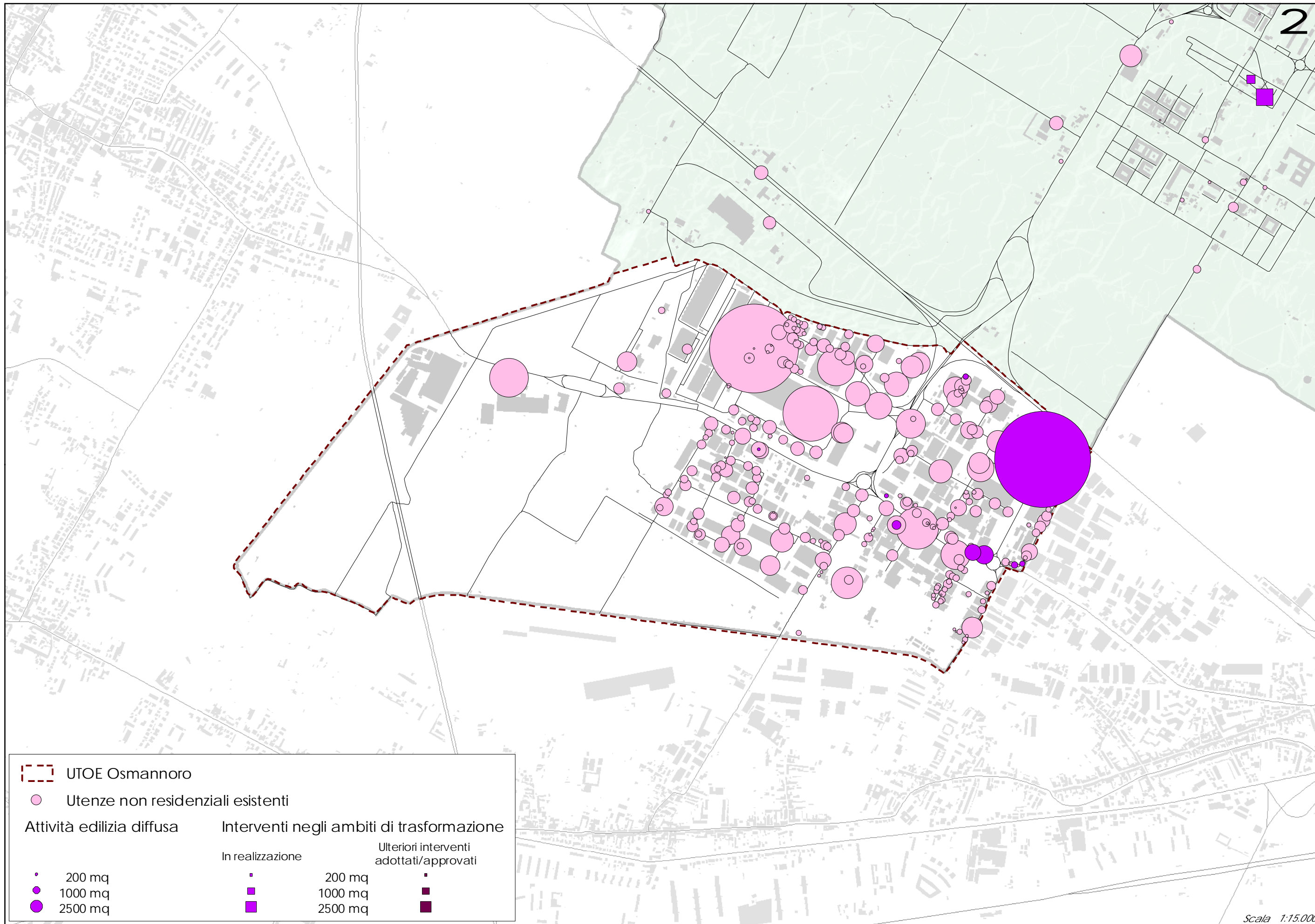
Scala 1:15.000



<p>--- UTOE Sesto Fiorentino</p>		
<p>● UtENZE non residenziali esistenti</p>		
<p>Attività edilizia diffusa      Interventi negli ambiti di trasformazione</p>		
<p>In realizzazione</p>		<p>Ulteriori interventi adottati/approvati</p>
<p>● 200 mq</p>	<p>■ 200 mq</p>	<p>■ 200 mq</p>
<p>● 1000 mq</p>	<p>■ 1000 mq</p>	<p>■ 1000 mq</p>
<p>● 2500 mq</p>	<p>■ 2500 mq</p>	<p>■ 2500 mq</p>

Scala 1:15.000

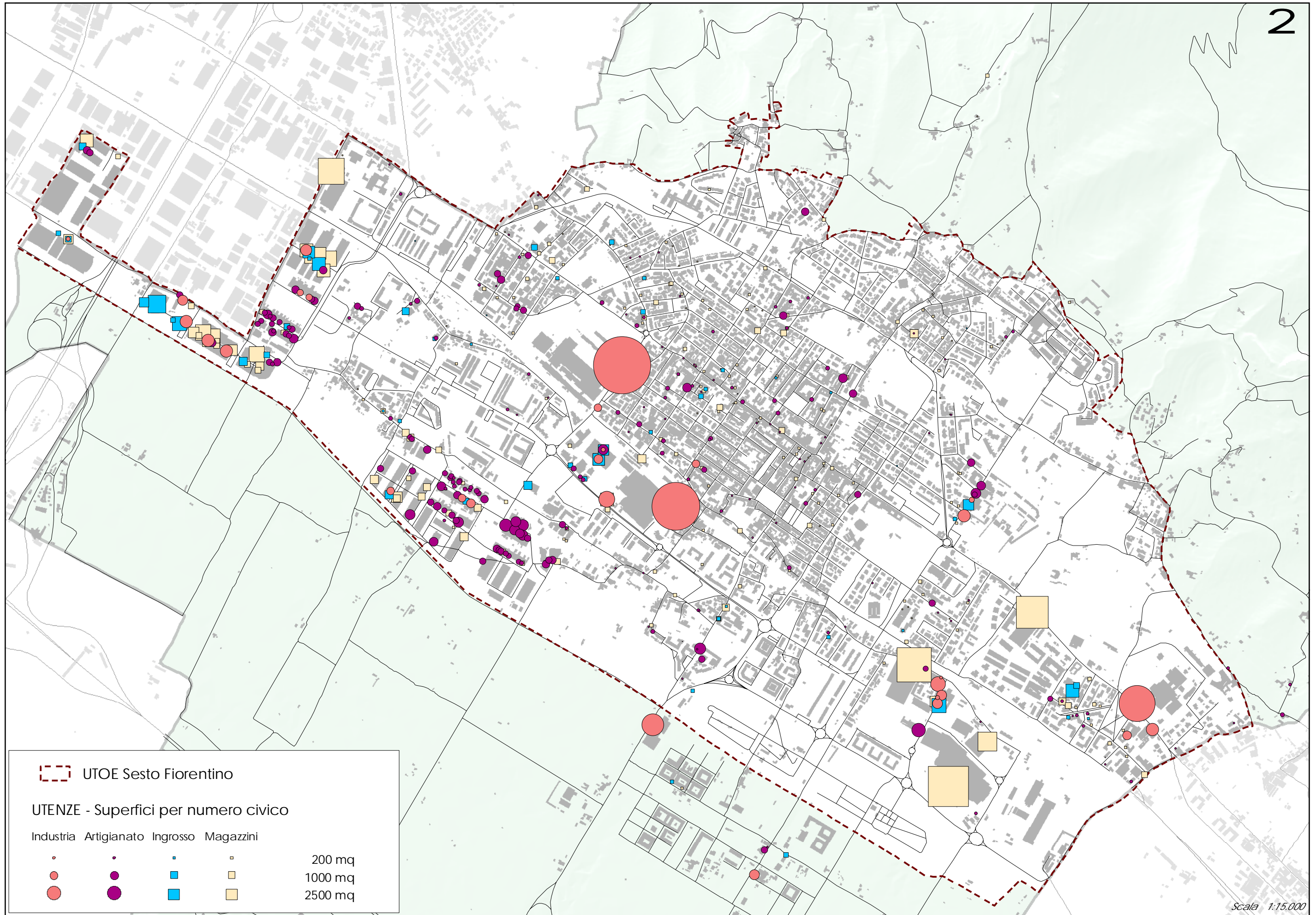




INTERVENTI IN CORSO E PROGRAMMATI

3.6b





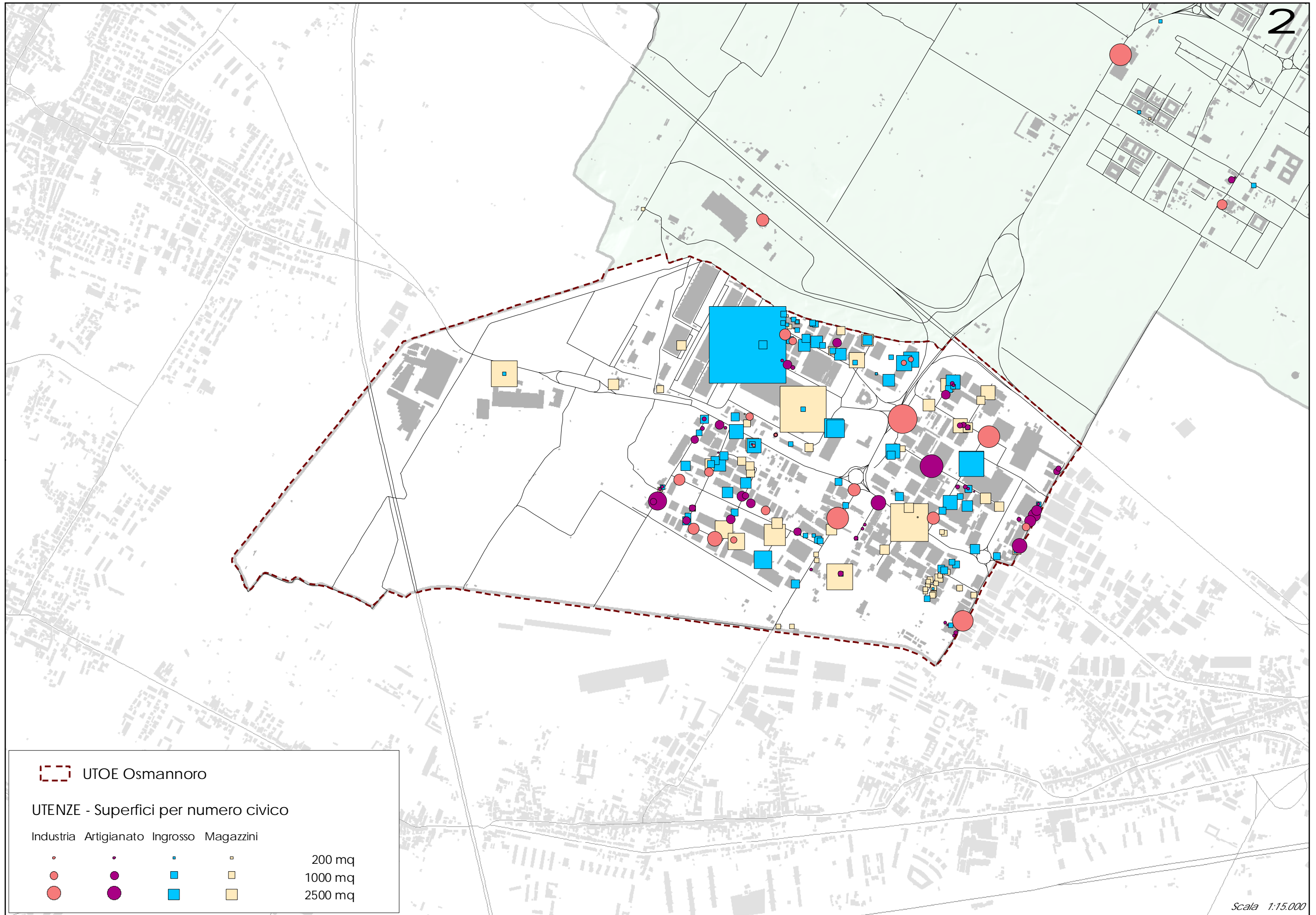
MONITORAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI

Elaborazione Ufficio di Piano - dati archivio TIA

ATT. PROD. IN SENSO STRETTO

DISTRIBUZIONE TERRITORIALE 2010

3.7a



  UTOE Osmannoro

UTENZE - Superfici per numero civico

Industria	Artigianato	Ingresso	Magazzini	
<span style="color: red;">●</span>	<span style="color: purple;">●</span>	<span style="color: blue;">■</span>	<span style="color: yellow;">■</span>	200 mq
<span style="color: red;">●</span>	<span style="color: purple;">●</span>	<span style="color: blue;">■</span>	<span style="color: yellow;">■</span>	1000 mq
<span style="color: red;">●</span>	<span style="color: purple;">●</span>	<span style="color: blue;">■</span>	<span style="color: yellow;">■</span>	2500 mq

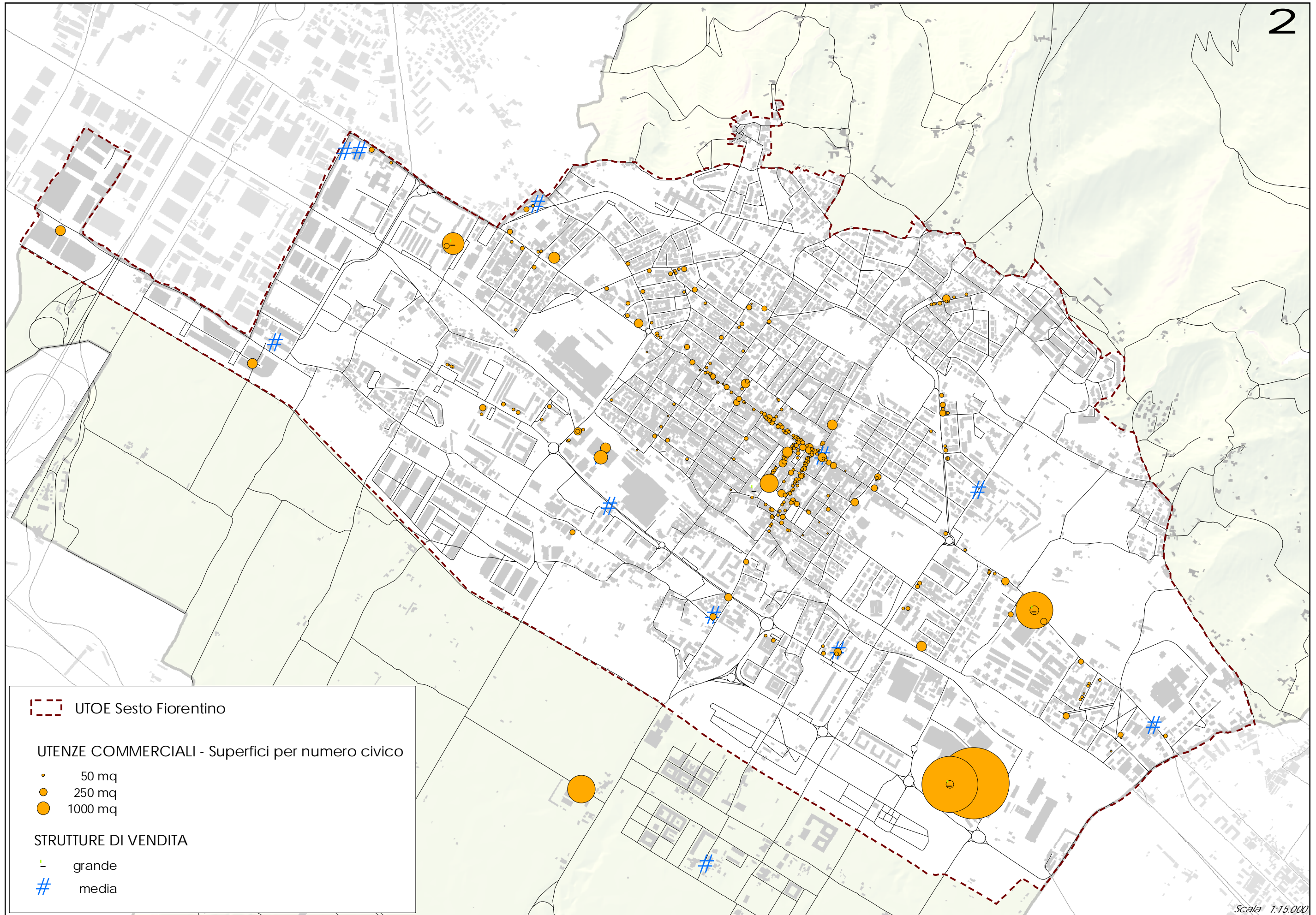
Scala 1:15.000



MONITORAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI

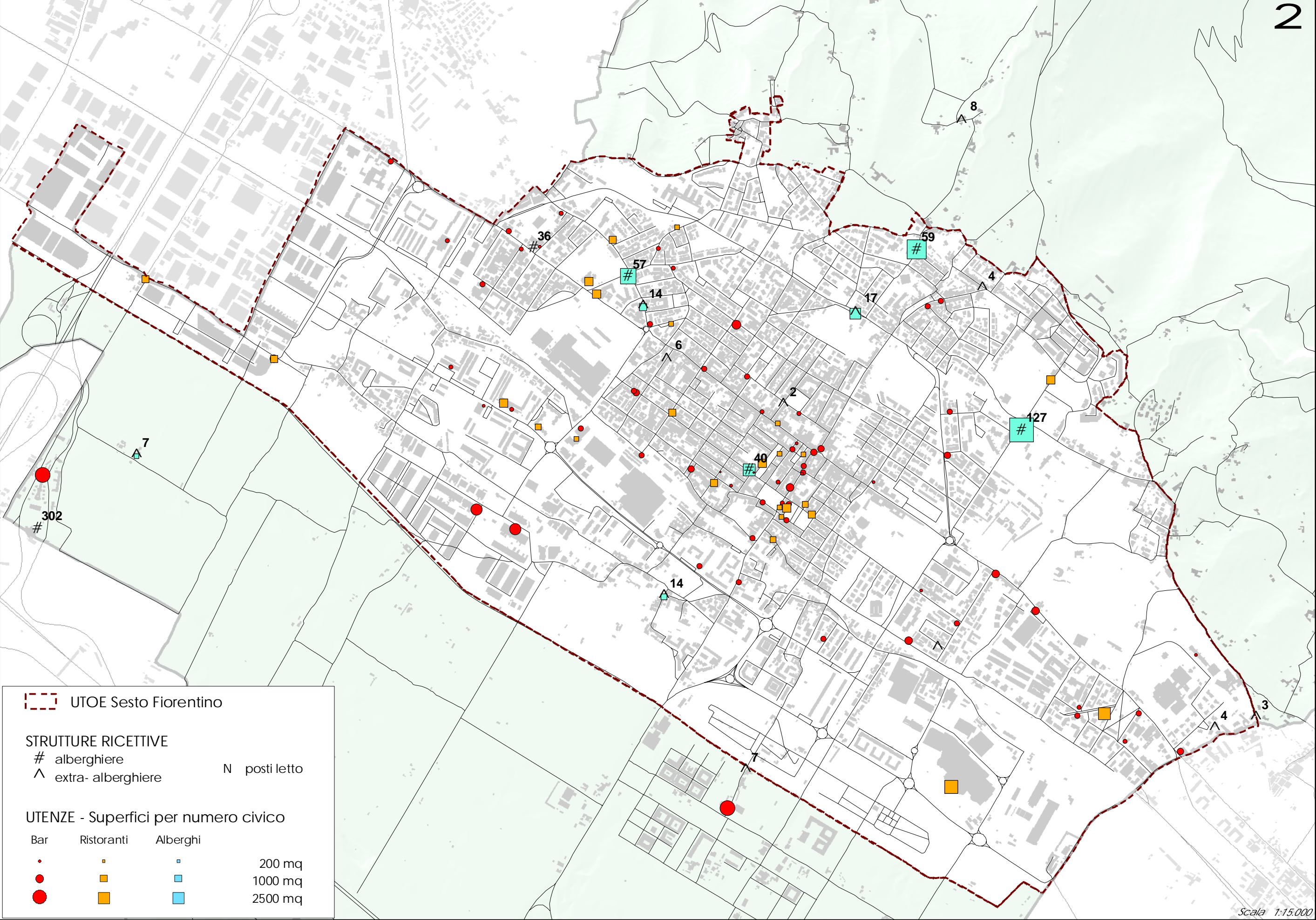
Elaborazione Ufficio di Piano - dati archivio TIA

ATT. PROD. IN SENSO STRETTO



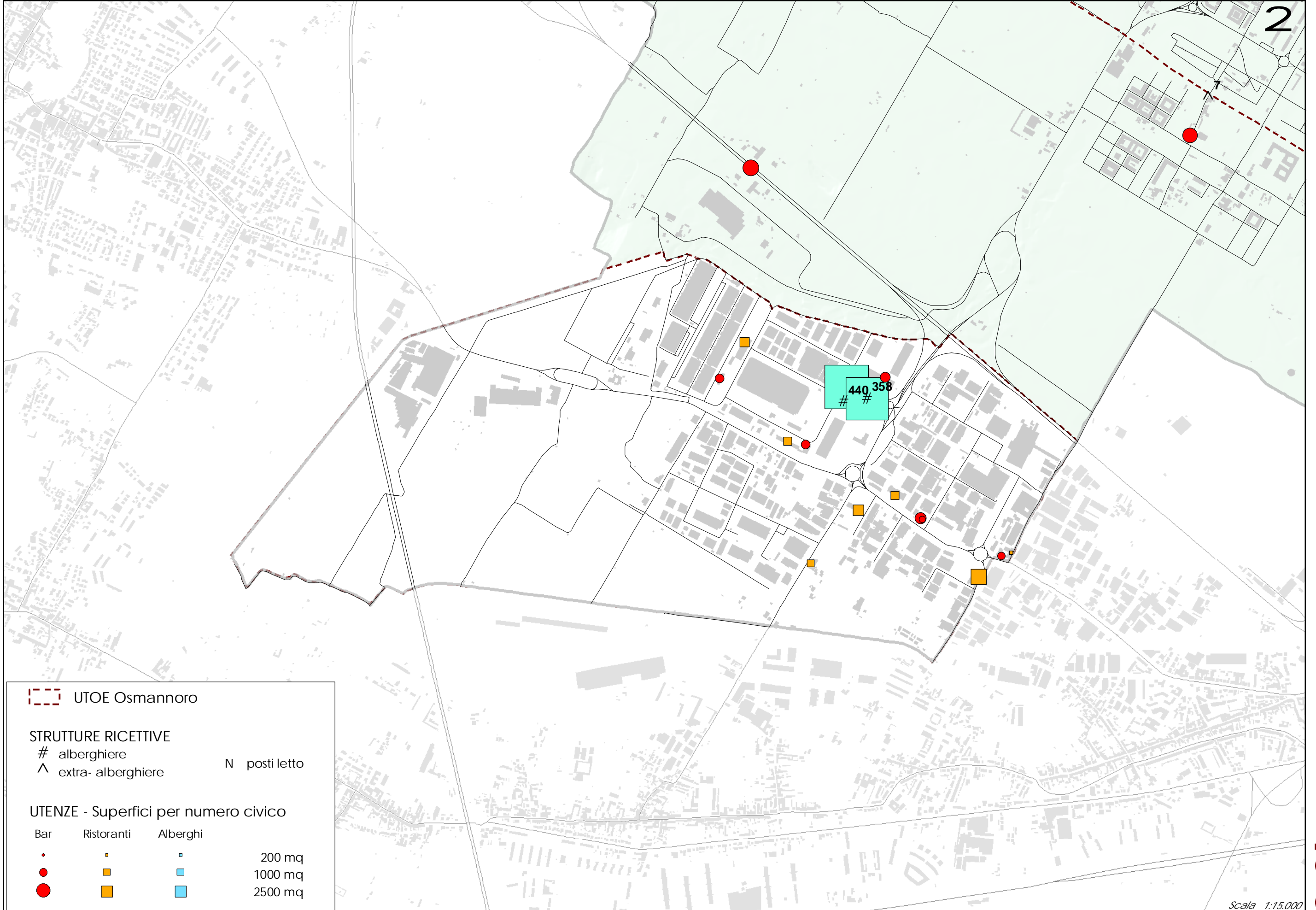






Scala 1:15.000





**UTOE Osmannoro**

**STRUTTURE RICETTIVE**  
 # alberghiere  
 ^ extra- alberghiere      N posti letto

**UTENZE - Superfici per numero civico**

Bar	Ristoranti	Alberghi	
●	■	■	200 mq
●	■	■	1000 mq
●	■	■	2500 mq

Scala 1:15.000



