

## PIANO STRUTTURALE VARIANTE 2011

### Allegato B RELAZIONE

Sesto Fiorentino, 20 ottobre 2011

*Settore Assetto del Territorio*

Dirigente: Patrizia Landi

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. INQUADRAMENTO .....</b>	<b>3</b>
PREMESSA .....	3
DUE TRAGUARDI TEMPORALI PER LA REVISIONE DEL PIANO STRUTTURALE.....	4
LA NECESSITÀ DI UNO STRETTO COORDINAMENTO .....	4
<b>2. ATTUAZIONE DEL RU E PRINCIPALI TRASFORMAZIONI TERRITORIALI.....</b>	<b>5</b>
RAGIONI E FINALITÀ DEL MONITORAGGIO .....	5
FOTOGRAFARE IL CAMBIAMENTO .....	6
GERARCHIA DELLE TRASFORMAZIONI .....	7
AREE URBANE NON CONSOLIDATE .....	8
AMBITI DI TRASFORMAZIONE .....	9
DINAMICHE PREGRESSE E CAMBIAMENTI IN ATTO.....	12
RICADUTE SULLA PIANIFICAZIONE .....	15
<b>3. CONTENUTI DELLA VARIANTE .....</b>	<b>17</b>
UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE: ACCORPAMENTO DELL'UTOE CAPOLUOGO .....	17
LIMITI QUANTITATIVI E RELATIVI RIFERIMENTI TERRITORIALI.....	23
ELABORATI MODIFICATI .....	27
<b>APPENDICE. NOTE OPERATIVE .....</b>	<b>28</b>
IMPOSTAZIONE, FONTI UTILIZZATE, AMBITI TERRITORIALI .....	28
DATI DISAGGREGATI: ATTUAZIONE DEL RU .....	31
DATI DISAGGREGATI: TRASFORMAZIONI TERRITORIALI .....	36

# 1. Inquadramento

## 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, all'avvio del procedimento di variante al PS:

- è stato esplicitato l'intero percorso di revisione dei due strumenti;
- sono stati dettati gli indirizzi per la formazione del RU;
- è stato intrapreso l'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.

## 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 "traggettate" 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.

## 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.



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).

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

---

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

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.

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

<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.

---

### 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;
- 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

---

<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.

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.

## Ricadute sulla pianificazione

---

### *Adeguamento del PS*

Dal monitoraggio dell'attuazione del RU, letto in controluce 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 otto 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 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. Contenuti della variante

#### Unità territoriali organiche: accorpamento dell'UTOE capoluogo

**UTOE.** Secondo il piano vigente, l'entità delle trasformazioni ammissibili deve essere riferita a parti del territorio che possiedono "un'identità specifica".

Nel piano strutturale, per individuare le UTOE del capoluogo è stato utilizzato, quale primo riferimento per le Utoe, il criterio storico, tenendo conto che il capoluogo comunale ingloba al suo interno diversi piccoli borghi, storicamente dotati di autonomia e identità ben precisa: Colonnata, Querceto, Quinto, San Lorenzo e Padule.

Alla struttura pre-novecentesca si è sovrapposta, nel corso dell'ultimo secolo, un'organizzazione in parte diversa, determinata dalle principali infrastrutture e dalle grandi direttrici di sviluppo impresse dai piani. Tale mutamento si riflette, oggi, nella distribuzione dei servizi, nel funzionamento della città e nella percezione che di quest'ultima hanno i suoi abitanti. Queste modificazioni nella distribuzione delle funzioni e dei modi di vivere la città e il territorio hanno concorso alla determinazione delle ulteriori UTOE di Campo Sportivo, Quinto Basso e Zambra.

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. Solamente in questo modo è possibile riservare al RU – come richiesto dal Regolamento 3/R.<sup>8</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*

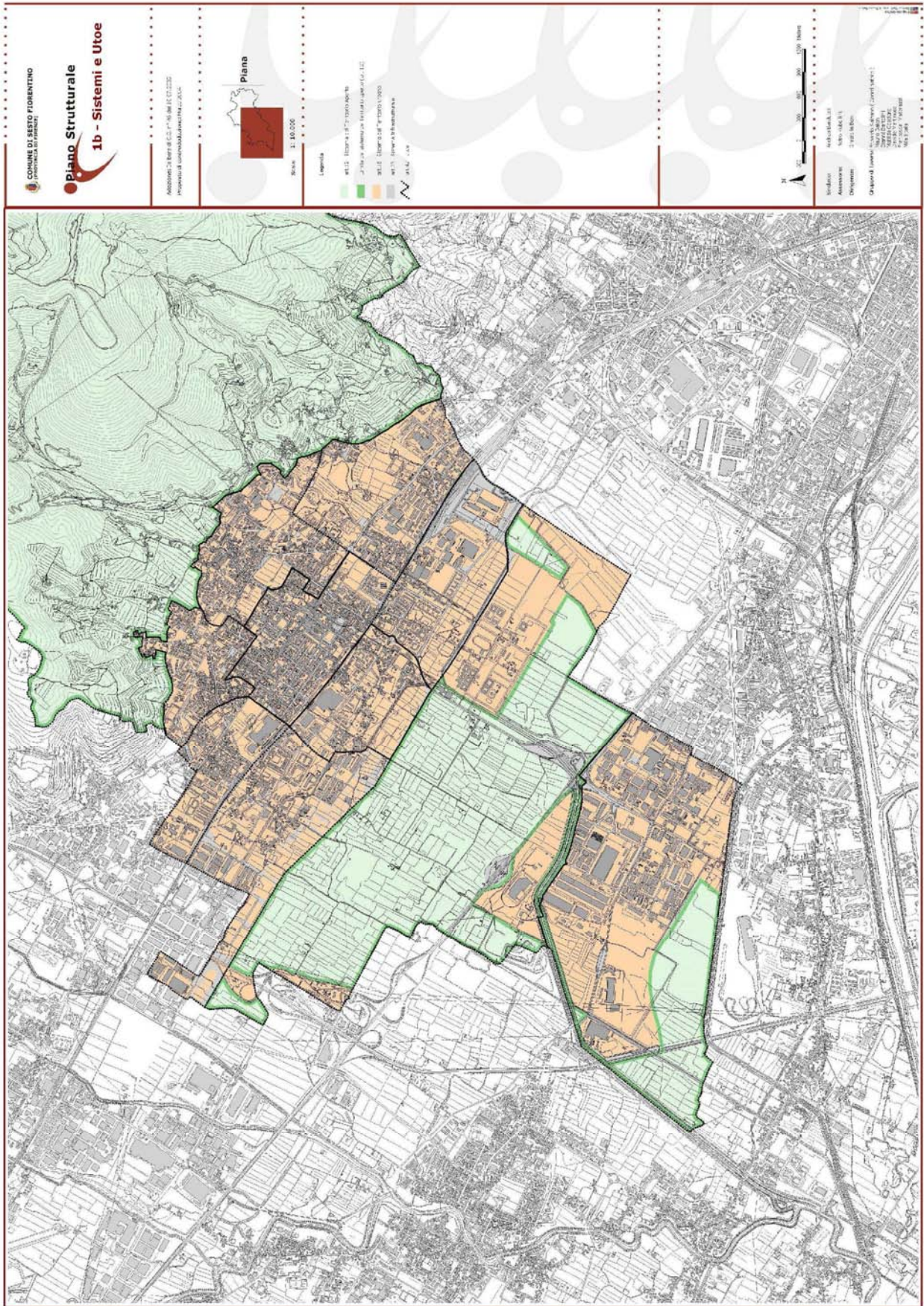
---

<sup>8</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.

*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).*

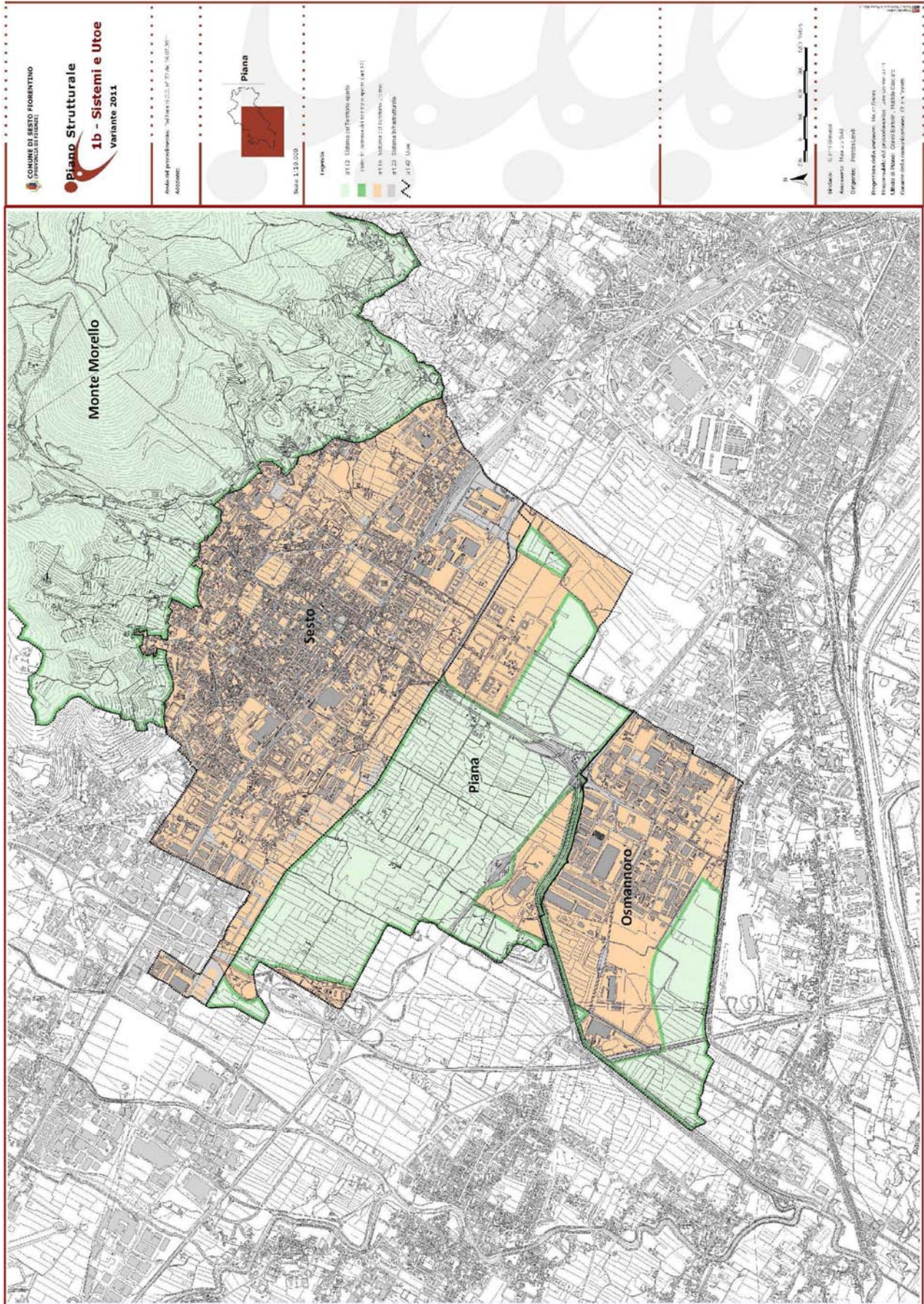
Peraltro, la necessità di riferire alcune disposizioni all'interezza del centro abitato di Sesto Fiorentino è già stata avvertita dal PS vigente che, nel proprio Statuto, richiama espressamente (articoli 43 e 45) l'insieme di UTOE che compongono il capoluogo. Con la presente variante si intende rendere 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, lasciando comunque invariate le direttive vincolanti che lo Statuto dei luoghi riferisce alle aree di Campo Sportivo, Querceto, Colonnata, Quinto, Centro, Padule, San Lorenzo, Zambra.



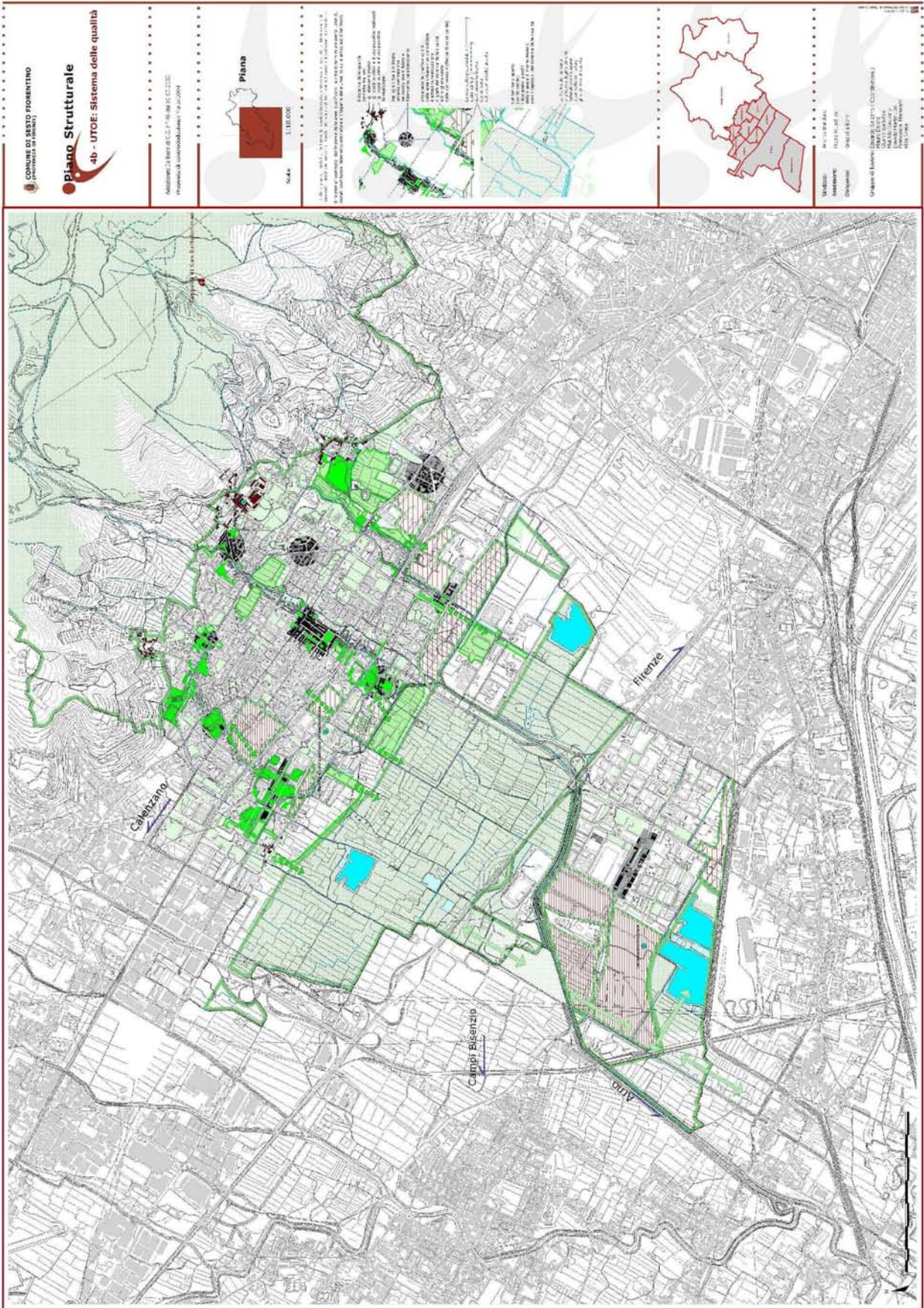
Piano strutturale vigente. Estratto della tavola 1 – Sistemi e UTOE





Piano strutturale. Variante 2011 Estratto della tavola 1 – Sistemi e UTOE.





Piano strutturale vigente. Tavola 4 – UTOE e sistema delle qualità.





## 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)*, 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).

**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 accorpate i limiti quantitativi riferiti alle AUNC, riconducendoli alle UTOE in cui ricadono<sup>9</sup>. 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> Statuto dei luoghi. Articolo 43, comma 2.

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

**AMBITI DI TRASFORMAZIONE.** Nel piano strutturale vigente, il dimensionamento degli interventi è riferito a due componenti. La prima, definita a partire dalle analisi del PRG vigente, relativa alle UTOE. La seconda, riferita a "macro raggruppamenti", calcolata a partire dall'analisi dell'attività edilizia pregressa e introdotta per consentire un certo grado di flessibilità alle scelte del regolamento urbanistico.

Utoe	Residenza		Attività produttive in senso stretto		Attività commerciali		Attività produttive a carattere diffuso	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
<i>Campo Sportivo</i>	4.820		0		0		1.200	
<i>Centro</i>	26.674		0		0		10.794	
<i>Colonnata</i>	8.900		0		0		270	
<i>Padule</i>	3.090		9.600		0		0	
<i>Querceto</i>	6.949		0		0		771	
<i>Quinto</i>	800		14.000		0		4.000	
<i>San Lorenzo</i>	900		3.000		0		0	
<i>Zambra</i>	657		0		0		243	
Sesto centro	52.790	32.800	26.600	5.600	0	0	17.278	22.400
Osmannoro	0	0	44.580	18.000	23.650	0	29.720	12.000
<i>Cercina</i>	0		0		0		0	
<i>Monte Morello</i>	0		0		0		0	
<i>Piana</i>	0		0		0		0	
Altre Utoe	0	2.000	0	0	0	0	0	4.250

Sulla base dell'aggregazione di UTOE proposta nella presente variante, i limiti complessivi per gli interventi riguardanti ambiti di trasformazione sono stabiliti come segue.<sup>10</sup> Fermi restando i totali e le attribuzioni del PS, anche per ottemperare alle disposizioni del regolamento regionale di attuazione delle disposizioni del Titolo V della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1,

<sup>10</sup> Statuto dei luoghi. Articolo 43, comma 3.



vengono eliminati i riferimenti ai raggruppamenti di UTOE, non più necessari e tutte le quantità vengono riferite alle singole UTOE.

<i>Località</i> UTOE	Residenza	Attività produttive in senso stretto	Attività commerciali	Attività produttive a carattere diffuso
<i>Campo Sportivo</i>				
<i>Centro</i>				
<i>Colonnata</i>				
<i>Padule</i>				
<i>Querceto</i>				
<i>Quinto</i>				
<i>San Lorenzo</i>				
<i>Zambra</i>				
SESTO	85.590	31.200	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	93.780	23.650	85.648

Inoltre, 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.

**TRASFORMAZIONI DIFFUSE.** Il PS vigente distingue le trasformazioni programmate, ovvero 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 "suscettibili 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)<sup>11</sup>.

<sup>11</sup> Statuto dei luoghi. Articolo 43, comma 5.

**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.

## Elaborati modificati

---

Le variazioni sopra illustrate comportano le seguenti modifiche agli elaborati del PS.

Tavola 1 (foglio 1a – Collina) – Sistemi e UTOE;

Tavola 1 (foglio 1b – Piana) – Sistemi e UTOE;

Tavola 4 (foglio 4a – Collina) – UTOE e sistema delle qualità;

Tavola 4 (foglio 4b – Piana) – UTOE e sistema delle qualità.

*Si riporta il perimetro modificato delle UTOE del capoluogo. Con l'occasione, viene compresa nell'UTOE capoluogo l'ambito "Paoli Stella", così come stabilito con la variante al PRG e al PS approvata con delibera del Consiglio comunale n. 81 del 16 dicembre 2005, in esecuzione della sentenze del TAR Toscana 287/1999 e 288/1999.*

Statuto dei luoghi:

- articolo 22 – Aree urbane non consolidate;
- articolo 42 – Articolazione del territorio;
- articolo 43 – Limiti quantitativi delle trasformazioni.

*Si introducono le modifiche illustrate nel paragrafo precedente in relazione alle aree urbane non consolidate, agli ambiti di trasformazione e alle trasformazioni diffuse, specificando i compiti che deve assolvere il regolamento urbanistico. Negli articoli successivi dello Statuto dei luoghi si correggono i riferimenti formali relativi alle UTOE, per renderli coerenti con la nuova articolazione territoriale.*

- articolo 33 – Prescrizioni comuni relative agli elementi di vulnerabilità ambientale.

*In base a quanto emerso nella verifica di assoggettabilità a VAS, si precisare i compiti che devono essere affrontati nell'ambito delle valutazioni ambientali propedeutiche alla formazione del regolamento urbanistico e delle sue varianti, così come stabilito con delibera della Giunta comunale n. 185 del 18 ottobre 2011.*

## 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>12</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>13</sup>, costituisce la chiave di volta dell'operazione, poiché ad esso possono essere riferite le informazioni dei principali archivi disponibili:

- la banca dati TIA, contenente l'indicazione della superficie delle unità immobiliari, distinte per funzione<sup>14</sup>;

---

<sup>12</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>13</sup> A ciascuna via dello stradario corrisponde un codice numerico univoco.

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

---

<sup>14</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".

**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>I. Ex cantiere comunale</i>					
<i>II. Battilana</i>					
<i>III. Pasolini</i>					
RU 2006-2011	83.515	0	0	37.335	120.850
<i>1. Ginori (*)</i>					
<i>3. Stazione sud</i>					
<i>6. Nord Coop</i>					
<i>7. Ex caserme</i>					
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
<i>IV. Osmannoro Sud</i>					
RU 2006-2011	0	52.500	30.000	75.000	157.500
<i>IV. Osmannoro sud *</i>					
<i>8. Osmannoro Nord</i>					
<i>9. Osmannoro Stazione</i>					
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>	
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 Cafiero	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	Alloggi	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
Esteri	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*

Cod.	Descrizione	Categoria legge 1/2005	Categoria reg. urbanistico	Utenze	SUL (mq)
301	Autorimesse e magazzini senza alcuna vendita diretta	-	-	421	389.526
400	Campeggi, distributori carburante, impianti sportivi	-	Speciali	29	12.402
600	Esposizioni, autosaloni	Commerciale	Prod. diffuso (e) / Commerciali 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
1.302	Centri commerciali integrati	Ingresso / Depositi Commerciale / Di servizio	Prod. stretto ingrosso	1	109.646
1.400	Edicola, farmacia, tabaccaio, plurilicenze		Prod. diffuso (e)	48	3.216
1.500	Negozi quali filatelie, tende e tessuti, cappelli, ombrelli, antiquariato	Commerciale	Prod. diffuso (e)	22	1.197
1.700	Att. artigianali tipo botteghe parrucchiere, barbieri, 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	Industriale / 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, macellerie, salumi e formaggi, generi alimentari	Commerciale	Prod. diffuso (e) / Commerciali MSV/GSV	40	7.353
2.600	Plurilicenze alimentari e/o miste	Commerciale	Prod. diffuso (e) / Commerciali MSV/GSV	8	1.500
2.700	Ortofrutta, pescherie, fiori e piante e pizza al taglio	Commerciale	Prod. diffuso (e)	26	1.289
2.801	Ipermercati di generi misti	Commerciale	Commerciali 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
<b>GRANDI STRUTTURE</b>			<b>45.304</b>			

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
Fornaini 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
Oviessa	3/11/2005	849	620		620 Negozi abbigliamento
(CENTRO COMMERCIALE IPERCOOP)					
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	Agriturismi	6
Il Cerretino	Agriturismi	11
Azienda Agricola Strada	Agriturismi	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 dintorn	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	Casa 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>.