

Conferenza di copianificazione

art. 25 della legge regionale 65/2014

Relazione tecnica

gennaio 2018

Ente responsabile dell'esercizio associato

Comune di Calenzano

Ufficio di piano intercomunale

Gianna Paoletti (responsabile del procedimento e progettista)

Lorenzo Venturini (progettista)

Mauro Baioni (coordinatore del gruppo di lavoro e progettista) Nicola Tanini, Laura Sbaccheri, Alessandra Guidotti, Matilde Casciaro, Ilaria Morelli

Garante dell'informazione e della partecipazione

Giovanni Rizzo

Amministrazioni comunali

Alessio Biagioli (sindaco e assessore all'urbanistica di Calenzano) Lorenzo Falchi (sindaco di Sesto Fiorentino) Damiano Sforzi (assessore all'urbanistica di Sesto Fiorentino)

Indice

remessa	3
perimetro del territorio urbanizzato	4
LE OPERAZIONI COMPIUTE	4
AREE INEDIFICATE FUNZIONALI ALLE STRATEGIE DI RIQUALIFICAZIONE E RIGENERAZIONE URBANA (art. 4, comma 4, l.r. 65/2014)	
potesi di trasformazione all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato	
OSMANNORO. SCHEDA CON LE INDICAZIONI RIGUARDANTI LE IPOTESI DI TRASFORMAZIO URBANISTICA ALL'ESTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO	

Allegati

Carta del territorio urbanizzato - tavola in scala 1:15.000

Premessa

I comuni di Calenzano e Sesto Fiorentino, con deliberazione n. 105 del 28 settembre 2017, hanno formalizzato l'avvio del procedimento di redazione del piano strutturale intercomunale (PS-i). Nella relazione di accompagnamento è stata esplicitata la decisione di assumere come *perimetro del territorio urbanizzato*, ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 65/2014, il limite fra il *sistema insediativo* e il *sistema rurale* individuato dai piani vigenti in coerenza con la pianificazione sovracomunale (PIT e PTC).

Come specificato nel regolamento regionale n. 32/R approvato con DPGR del 5 luglio 2017, l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato nell'atto di avvio del procedimento costituisce una "ipotesi ai fini della convocazione della conferenza di copianificazione, per la valutazione di eventuali trasformazioni esterne al perimetro medesimo, fermo restando che il perimetro in oggetto viene definito negli atti di adozione e successiva approvazione del piano strutturale e del piano strutturale intercomunale".

Conseguentemente, è stata inoltrata alla Regione Toscana la richiesta formale di indizione della conferenza di copianificazione, ai sensi dell'articolo 25 della l.r. 65/2014.

A questo scopo è stata predisposta la presente relazione tecnica che contiene:

- la descrizione e motivazione delle operazioni compiute, secondo quanto riportato nel citato regolamento;
- l'individuazione delle aree funzionali alle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, di cui all'articolo 4, comma 4 della l.r. 65/2014;
- l'indicazione delle ipotesi di trasformazione all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, da sottoporre al parere della conferenza di copianificazione, con la specificazione delle quantità e delle funzioni previste.

Il perimetro del territorio urbanizzato

LE OPERAZIONI COMPIUTE

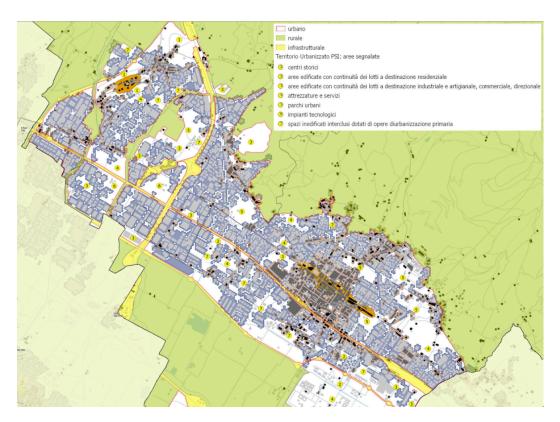
L'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato discende dalla volontà di confermare le scelte dei piani strutturali vigenti che già nel 2004 avevano assunto il limite tra sistema insediativo e sistema rurale come principale invariante del piano.

Nel comune di Calenzano, tale individuazione aveva - di fatto - comportato l'esclusione di ogni espansione urbana. Nel comune di Sesto Fiorentino erano stati assunti alcuni limiti morfologici e infrastrutturali, comprendendo nel sistema insediativo aree libere marginali all'urbanizzato esistente, destinate in prevalenza a due funzioni: nel capoluogo, al potenziamento della dotazione di aree verdi, con funzione di filtro e connessione fra l'abitato e il parco della Piana, e all'Osmannoro al completamento del polo produttivo, con la possibilità di insediare nuove attività e servizi di scala metropolitana.

Premesso che non si intende proporre ipotesi di trasformazione che comportino impegni di suolo non edificato all'esterno del limite tracciato dai piani strutturali vigenti, sono state precisate le scelte che si sottopongono all'esame della conferenza al fine di approfondire e condividere con la Regione Toscana il perimetro del nuovo piano.

L'individuazione dell'urbanizzato esistente contenuta nella *Carta del territorio urba- nizzato* del PIT della Regione Toscana è stata assunta come riferimento iniziale, verificando l'appartenenza delle ulteriori aree comprese nel sistema urbano a una delle categorie indicate ai commi 3 e 4 dell'articolo 4 della legge regionale:

- aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico- ricettiva;
- attrezzature e i servizi;
- parchi urbani;
- impianti tecnologici;
- lotti e spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria.



Raffronto fra la carta del territorio urbanizzato del PIT e il sistema insediativo previsto dai PS vigenti.

All'interno del territorio urbanizzato sono state comprese le aree inedificate riconosciute come *luoghi identitari*: le aree scoperte che costituiscono l'inscindibile intorno paesaggistico dei centri storici, le aree nelle quali si sono conservati i caratteri paesaggistico-ambientali storici¹, i corridoi ecologici lungo i corsi d'acqua che attraversano i centri abitati e i principali parchi urbani. Nel loro complesso, si tratta di un vero e proprio palinsesto costituito dai luoghi che possiedono una specifica identità riconosciuta dalla cittadinanza, sottoposti a specifica tutela dai piani vigenti per preservare i caratteri ambientali e paesaggistici e valorizzarne la funzione nel sistema di spazi pubblici. Per questa ragione, si è ritenuto indispensabile considerarli come parte integrante del territorio urbanizzato, ferma restando la loro esclusione dal novero delle aree di trasformazione urbanistica a fini insediativi e produttivi.

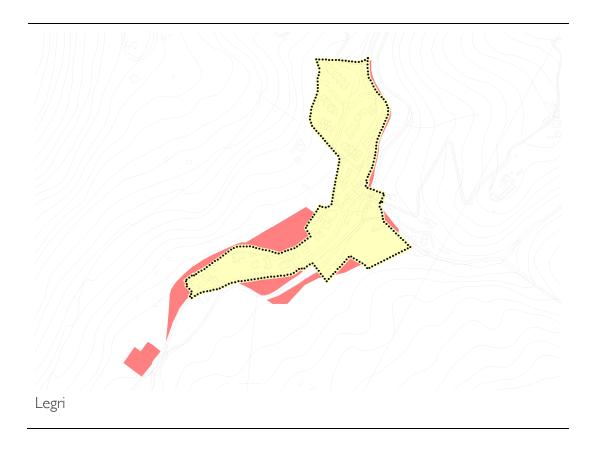
¹ Tra i luoghi identitari rientrano le aree di Quinto Alto, riconosciute dal piano vigente come "aree libere intraurbane" e dal PTC come "aree di protezione paesistica", di cui si assicura il mantenimento del carattere paesaggistico rurale e delle relazioni visive con la prima quinta collinare, in conformità con gli obiettivi del PIT paesaggistico.

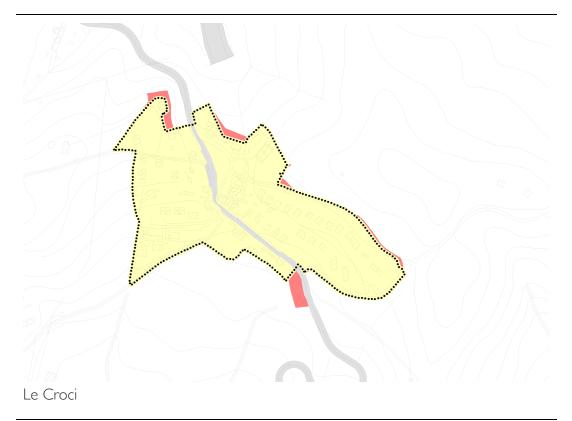
Sulla base dei criteri assunti e delle disposizioni della legge regionale e del PIT, sono state escluse dal perimetro del territorio urbanizzato e attribuite al territorio rurale:

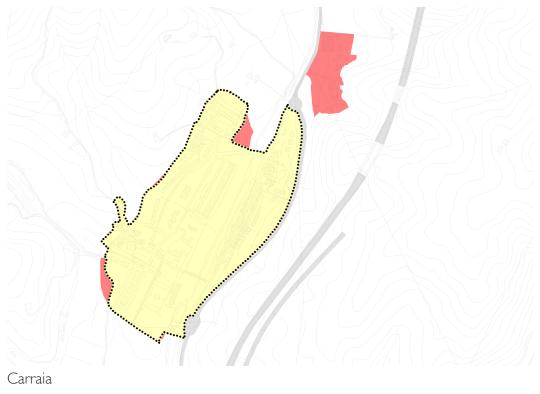
- I. una serie di piccole aree esterne all'urbanizzato esistente, nelle frazioni di Legri, Le Croci e Carraia, e la porzione acclive delle aree del cementificio di Settimello;
- 2. un'area avente superficie pari a 17 ha, compresa tra via Lucchese e il fosso Reale, al margine ovest dell'Osmannoro che, pur essendo priva di qualità intrinseche, presenta potenziale continuità ambientale e paesaggistica con l'Oasi di Focognano e il corridoio ambientale che dal Parco della Piana si protende verso l'Arno.

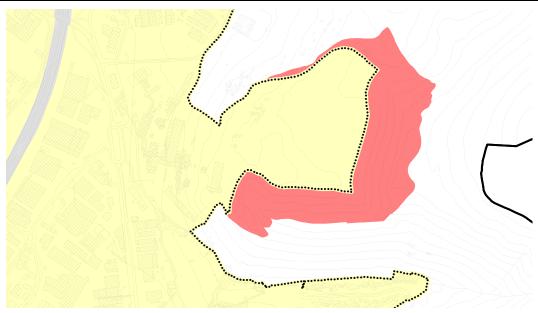
Nel comune di Calenzano, infine, è stato individuato il territorio urbanizzato del centro abitato La Chiusa.

Le figure successive evidenziano il raffronto tra i piani strutturali vigenti e la proposta di PS-i.

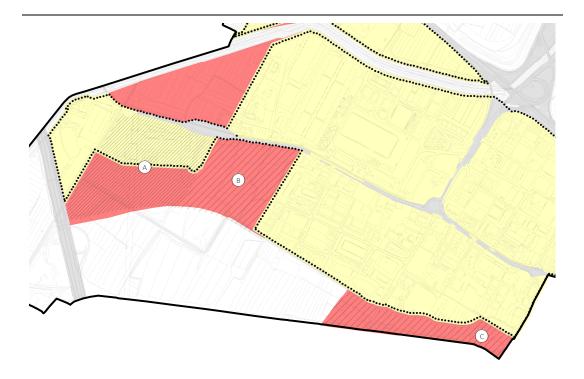








Cementificio di Settimello

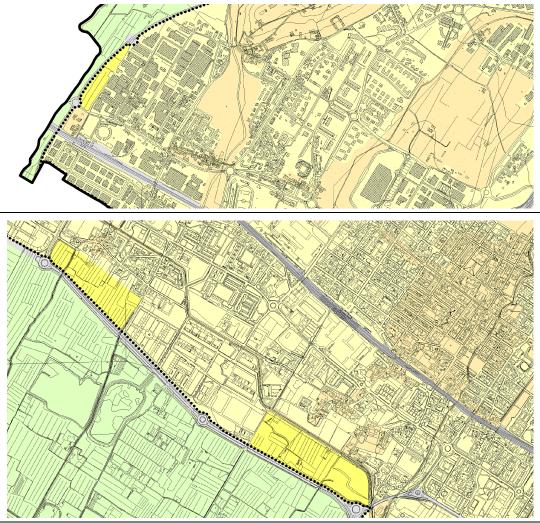


Osmannoro.

Nota. Nella figura sono con una lettera e col tratteggio tre ambiti che - pur non costituendo territorio urbanizzato ai sensi della legge regionale - sono oggetto di ipotesi di trasformazione come meglio specificato in seguito. La loro superficie complessiva è pari a 58 ha.

AREE INEDIFICATE FUNZIONALI ALLE STRATEGIE DI RIQUALIFICAZIONE E RI-GENERAZIONE URBANA (ART. 4, COMMA 4, L.R. 65/2014)

All'interno del territorio urbanizzato sono state individuate le *aree prevalentemente inedificate* funzionali all'attuazione delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana attraverso la "qualificazione del disegno dei margini urbani", prive delle caratteristiche indicate al comma 5 dell'art. 4 della legge regionale. In particolare si tratta delle aree comprese fra l'edificato e il limite fisico costituito dalle strade esistenti di importanza sovracomunale (Barberinese e Mezzana-Perfetti Ricasoli), che entrambi i piani vigenti hanno già destinato a interventi di ridefinizione e qualificazione del margine urbano. Nella stesura definitiva del PS-i, saranno dettate le direttive specifiche per tali aree, tenuto conto delle indicazioni fornite nell'allegato 2 al PIT.



Stralcio della carta del territorio urbanizzato.

Ipotesi di trasformazione all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato

Nel comune di Calenzano non sono previste azioni di trasformazione urbanistica all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, fermo restando quanto già assentito per la riqualificazione e valorizzazione dell'area di Poggio Farneto (ex polveriera) nella conferenza di copianificazione del 19 maggio 2015.

Nel comune di Sesto Fiorentino, il PS-i intende consentire trasformazioni urbanistiche esclusivamente nelle aree poste al margine del territorio urbanizzato dell'Osmannoro. Come indicato nel documento di avvio del procedimento, tale scelta è finalizzata a "rafforzare il rango metropolitano del polo produttivo, rendendolo più sicuro ed efficiente sotto il profilo idraulico e della viabilità, e favorendo l'insediamento di funzioni di scala metropolitana capaci di innescare un processo di riqualificazione e sviluppo". In questa prospettiva, la conferma delle previsioni riguardanti il settore sud-ovest dell'Osmannoro riveste un'importanza specifica per favorire l'insediamento di attività produttive, anche ricorrendo alla perequazione territoriale.

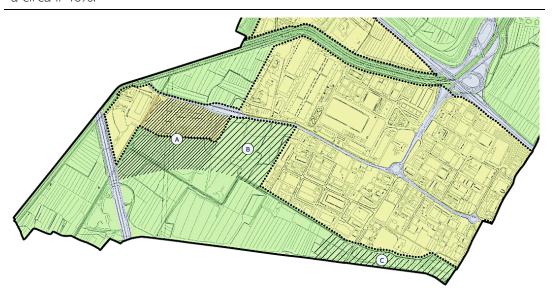
Le aree prese in considerazione sono:

- A. Ambito AUNC IVb, così come individuato nel regolamento urbanistico vigente e giuridicamente efficace fino alla scadenza quinquennale prevista dalla legge regionale (gennaio 2019); successivamente, qualora non si sia perfezionato il piano attuativo, si intende riconfermare la possibilità di intervenire nell'area in questione:
- B. Area posta lungo via Lucchese, destinata ad ospitare attività produttive e di servizio di scala metropolitana, che per funzione, ruolo e consistenza non possono essere insediate nell'urbanizzato esistente e che richiedono un adeguamento del sistema infrastrutturale di rilevanza sovracomunale;
- C. Area posta lungo via del Cantone, compresa tra l'edificato esistente e la ferrovia, la cui conferma è legata alla definizione delle scelte riguardanti l'assetto infrastrutturale (variante alla via Lucchese e linea ferrotranviaria Firenze-Campi).

Il PS-i subordinerà l'inserimento nel piano operativo alla valutazione di proposte riguardanti funzioni strategiche di rango metropolitano, specificando le condizioni infrastrutturali e le prestazioni da richiedere per assicurare il raggiungimento degli obiettivi strategici di area vasta e la sostenibilità delle proposte, con particolare riferimento:

- alle condizioni di accessibilità alla scala metropolitana (l'area potrà essere urbanizzata solo a seguito o contestualmente ad un miglioramento delle connessioni viarie e del trasporto pubblico lungo la direttrice Firenze-Campi);
- al superamento delle condizioni di rischio idraulico, in coerenza con le opere programmate per la messa in sicurezza idraulica della piana;
- alla definizione di opportune opere di mitigazione ambientale, che assicurino il mantenimento e, per quanto possibile, il miglioramento delle condizioni di qualità ambientale del contesto della piana Fiorentina.

Per quanto attiene al dimensionamento complessivo, si prevede un tetto massimo di 165.000 mq, con una riduzione rispetto alle previsioni residue del PS vigente pari a circa il 40%.



Osmannoro. Estratto della carta del territorio urbanizzato

Nota. Con una lettera e un tratteggio sono evidenziate le aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato interessate da ipotesi di trasformazione urbanistica.

OSMANNORO. SCHEDA CON LE INDICAZIONI RIGUARDANTI LE IPOTESI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ALL'ESTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO.

PARAMETRI QUANTITATIVI

SUL Complessiva

- (A) Ambito "AUNC IV Via Lucchese": 80.000 mq complessivi, in attuazione del secondo RU vigente.
- (B) Area lungo via Lucchese: 80.000 mq. Il POC valuta la quota riservata a premialità collegate al raggiungimento obiettivi strategici del PS-i e l'eventuale quota di superfici da riservare ad attività commerciali.
- (C) Area lungo via del Cantone: 5.000 mq.

OBIETTIVI GENERALI

Le trasformazioni devono concorrere al raggiungimento dei seguenti obiettivi pubblici di rilevanza sovracomunale:

- a. localizzazione di funzioni strategiche di rango metropolitano;
- b. riduzione del rischio idraulico;
- c. miglioramento della funzionalità della rete viaria (via Lucchese e connessioni con l'autostrada A1 e A11), e potenziamento dei collegamenti col trasporto pubblico;
- d. costituzione di in sistema continuo di aree aperte, lungo il margine ovest dell'Osmannoro, che consenta la connessione ambientale delle aree afferenti al SIR degli Stagni della Piana Fiorentina e il Parco della Piana, lungo la direzione nord-sud.

OBIETTIVI SPECIFICI PER L'AREA LUNGO VIA LUCCHESE

Le trasformazioni devono concorrere al raggiungimento dei seguenti obiettivi specifici:

- a. insediamento di funzioni qualificate, produttive e di servizio, di rango metropolitano; la localizzazione di funzioni complementari a quella industriale in senso stretto (commerciali, logistiche e direzionali di supporto alla produzione) è ammessa a condizione che siano previsti contestuali interventi sulla viabilità, onde rendere compatibile l'incremento di traffico indotto dalle nuove previsioni;
- b. realizzazione di spazi per l'insediamento di nuove attività produttive con finalità di interesse generale e di salvaguardia della coesione sociale attraverso la creazione di opportunità per l'imprenditoria giovanile;
- c. completamento della maglia viaria;
- e. conferimento di elevata qualità funzionale e formale all'intervento, sia al suo interno che nelle sue relazioni con il contorno (accessibilità, affaccio all'esterno);

f. specializzazione per l'ambiente della parte in diretta connessione con gli stagni di Gaine.

OBIETTIVI SPECIFICI PER L'area LUNGO VIA DEL CANTONE

- a. realizzazione di un polo terziario in connessione con la fermata della nuova linea ferroviaria;
- b. realizzazione di strutture per l'interscambio fra il trasporto individuale e collettivo;
- c. concorso alla realizzazione dei percorsi pedonali e ciclabili del sistema delle qualità;
- d. conferimento di elevata qualità funzionale e formale all'intervento, sia al suo interno che nelle sue relazioni con il contorno (accessibilità, affaccio all'esterno)