

## REVISIONE QUINQUENNALE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

### AVVIO DEL PROCEDIMENTO

La riforma urbanistica avviata con la L.R. n° 1 del 3.01.2005 "*Norme per il Governo del Territorio*" risponde principalmente all'esigenza di separare la strumentazione urbanistica comunale in una componente strutturale ed in una operativa, prevedendo il definitivo superamento del Piano Regolatore Generale e la sua sostituzione con due strumenti distinti:

- il Piano Strutturale
- il Regolamento Urbanistico

Il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Scandicci, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 30.03.2006 e definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 19.02.2007, è l'atto che traduce operativamente le indicazioni del Piano Strutturale nella disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni ammesse in ogni porzione del territorio comunale.

L'art. 55 della L.R. 1/2005 dispone che le previsioni del Regolamento Urbanistico relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione "*sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione; perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del regolamento o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi*";

Pertanto, in considerazione della prevista scadenza delle previsioni quinquennali del vigente Regolamento Urbanistico in data 18.02.2012, l'Amministrazione Comunale sta programmando l'attività di revisione dello stesso al fine di procedere in tempo utile al suo aggiornamento. Allo scopo è stato formato un gruppo di lavoro, composto principalmente da dipendenti dell'Ente, incaricato di elaborare, sulla scorta degli indirizzi forniti dall'Amministrazione Comunale, il secondo Regolamento Urbanistico.

Gli obiettivi strategici che il Regolamento Urbanistico 2007 si prefiggeva, quali la necessità di un consolidamento e di un rafforzamento del grado di centralità della città di Scandicci nell'area metropolitana, la scelta di avviare la costruzione di un nuovo centro in grado di ospitare attività terziarie di maggiore spessore qualitativo, il tentativo di riqualificare le centralità esistenti attraverso un ampliamento e una diversificazione delle attività presenti, la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità dello spazio pubblico, risultano in gran parte avviati e concretizzati.

L'Amministrazione intende proporre con l'occasione della revisione quinquennale una sostanziale conferma, in linea generale, delle previsioni del Regolamento Urbanistico vigente non ancora realizzate e costituenti tuttora ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio.

L'Assessore all'Urbanistica già nel mese di luglio 2010 annunciava – in un articolo apparso su "La Nazione" (22.07.2010) – l'apertura di un dibattito pubblico sulle previsioni del nuovo Regolamento Urbanistico che rispetto al vigente – caratterizzato principalmente dai grandi interventi collegati al tracciato della Tranvia: centro Rogers, area ex CNR, ... – risulterà connotato da interventi meno rilevanti, di finitura, che privilegino il completamento e il rafforzamento coerente di parti della città.

In tale articolo già si annunciavano le ipotesi sulle quali l'Amministrazione intendeva lavorare, quali:

- il proseguimento dell'attività di qualificazione e completamento del centro di Scandicci;

- l'avvio di un percorso finalizzato ad individuare un nuovo assetto di Piazza Togliatti;
- il completamento del collegamento dell'asse urbano con Via Aleardi;
- l'intervento di riassetto della piazza pedonale di Via Pantin, a lato del palazzo comunale;
- l'individuazione di nuove previsioni per lo spazio, posto nel cuore della città, attualmente occupato dalla scuola Alberti, per la quale risulta ipotizzato il trasferimento nell'area ex CNR;
- la rivisitazione del dimensionamento di alcuni interventi previsti dal vigente Regolamento Urbanistico;
- l'attenta valutazione di alcune richieste di espansione provenienti da importanti aziende del comparto produttivo, già localizzate sul territorio;
- la valorizzazione del tessuto di prossimità degli insediamenti esistenti: commercio, artigianato, servizi.

Ad oggi si aggiungono ulteriori temi alla riflessione quali:

- una verifica congiunta con il Comune di Firenze sulle aree di confine (in particolare la TR01a di San Giusto e il quartiere di Casellina a confine con Sollicciano) al fine di valutare la possibilità di coordinare le rispettive scelte di pianificazione riguardo alle funzioni insediabili, con riferimento anche agli interventi lungo l'asse della tranvia e al parcheggio scambiatore;
- il riuso e la riqualificazione funzionale dell'area del Ministero delle Finanze (ex Palazzaccio);
- considerazioni sul patrimonio edilizio esistente ed incongruo.

In occasione della revisione quinquennale l'Amministrazione intende inoltre dotare il nuovo Regolamento Urbanistico di una disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, in aggiornamento della disciplina delle attività commerciali approvata con deliberazione C.C n. 145 del 27.11.2003.

Sarà cura dell'Amministrazione vagliare le richieste/proposte pervenute da parte di cittadini riguardo alle previsioni del nuovo strumento urbanistico, a seguito di una loro preventiva istruttoria tecnica effettuata dal suddetto gruppo di lavoro.

Il quadro delle scelte operato nel Piano Strutturale e tradotto in termini operativi nel primo Regolamento Urbanistico è ancora attuale. L'Amministrazione ritiene comunque necessario operare lievi modifiche per adeguare lo strumento alle dinamiche territoriali avvenute negli ultimi anni. In particolare le modifiche nascono dall'esigenza di riequilibrare, nel complesso, l'assetto delle attività produttive presenti sul territorio al fine di dare sostegno al sistema produttivo e in particolare alle imprese radicate sul territorio.

Il primo passo per procedere in via formale alla definizione degli obiettivi da perseguire con il nuovo Regolamento Urbanistico sarà "l'avvio del procedimento" da parte del Consiglio Comunale. Tale atto, non prescritto a termini di legge, è ritenuto necessario dall'Amministrazione per dichiarare ufficialmente aperta la fase di revisione quinquennale del Regolamento Urbanistico vigente, per promuovere il dibattito pubblico e i processi partecipativi e valutativi che connoteranno la fase di elaborazione delle nuove previsioni.

Il coinvolgimento degli altri Enti competenti in materia di pianificazione territoriale (Regione e Provincia) assicurerà la collaborazione istituzionale necessaria ad inquadrare le problematiche del territorio nel contesto più ampio al quale riferire linee coerenti di intervento.

Obiettivo primario dell'Amministrazione è migliorare le condizioni di vita degli abitanti di Scandicci attraverso uno sviluppo urbanistico e infrastrutturale socialmente sostenibile nel quale la qualità urbana rappresenta un bene pubblico, un diritto dei cittadini.

La messa a punto delle previsioni del Regolamento Urbanistico avviene mediante un articolato processo valutativo delle scelte formulate dall'Amministrazione Comunale. Gli obiettivi di sviluppo e di tutela del territorio comunale sono soggetti, per disposizione di legge, a valutazione integrata, fin dalle prime fasi di elaborazione, con riguardo:

- agli aspetti di coerenza con le previsioni del Piano Strutturale e degli strumenti di pianificazione territoriale di portata più ampia (provinciale, regionale o di altro livello di pianificazione o di normative di settore);

- agli effetti territoriali;
- agli effetti socio – economici;
- agli effetti sulla salute umana;
- agli effetti ambientali, oggetto peraltro di una specifica valutazione strategica.

L'Amministrazione intende avviare un processo partecipativo finalizzato a coinvolgere la città nella fase di riflessione sul bilancio dell'attività di trasformazione in essere e sulle linee programmatiche per lo sviluppo futuro.

Il dinamismo che caratterizza Scandicci è uno degli elementi che ne ha determinato la crescita qualitativa e di ruolo nell'area metropolitana.

Le trasformazioni ingenti che stanno interessando e arricchendo il territorio devono essere opportunamente governate e monitorate. L'Amministrazione sta lavorando alla realizzazione di un 'urban center' attraverso il quale i cittadini in un prossimo futuro potranno più facilmente prendere cognizione delle principali trasformazioni in programma e in atto sul territorio comunale e familiarizzarsi con i temi della pianificazione urbanistica. L'attività del centro promuoverà un dialogo costante fra Amministrazione e cittadini in merito ai processi evolutivi riguardanti Scandicci e valorizzerà gli atti e i documenti dell'identità, della memoria e della storia collettiva della città.

Una volta avviato il procedimento di formazione del Regolamento Urbanistico saranno individuati i luoghi più appropriati per ospitare iniziative di incontro con la cittadinanza da tenersi nelle varie realtà locali del territorio con lo scopo di alimentare un dibattito costruttivo sui temi di interesse urbanistico in grado di fornire un utile contributo al processo decisionale in atto.

Le associazioni presenti sul territorio e le categorie economiche, sociali ed imprenditoriali saranno a vario titolo coinvolte nell'ambito dei processi valutativi delle soluzioni progettuali, già fin dalla fase della loro prima definizione.

Particolare attenzione sarà dedicata alla previsione di interventi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche riscontrabili nel tessuto urbano con lo scopo di garantire il diritto all'accessibilità e alla fruibilità degli spazi pubblici e privati aperti al pubblico da parte di persone "con difficoltà di vario genere". Al fine di consentire una diretta segnalazione da parte di soggetti interessati sarà a breve termine realizzato un forum di discussione on line con accesso dal sito web del Comune.

Saranno inoltre assicurate forme di comunicazione finalizzate a tenere informata la cittadinanza sulle varie fasi di elaborazione del Regolamento Urbanistico nonché sulle iniziative di partecipazione che verranno organizzate. I tecnici, in particolare, saranno invitati a presenziare a specifici incontri finalizzati ad esaminare i contenuti di natura tecnica del lavoro in corso aperti ai contributi operativi.

Fin da adesso i cittadini sono invitati a far pervenire all'Amministrazione Comunale proposte che abbiano valenza generale riguardo ai temi e ai contenuti del redigendo Regolamento Urbanistico.

Per facilitare la comprensione del complesso iter di approvazione della revisione quinquennale del Regolamento Urbanistico si sintetizzano di seguito le principali fasi del procedimento:

- Atto del Consiglio Comunale di avvio del procedimento;
- predisposizione degli elaborati costituenti la revisione quinquennale del Regolamento Urbanistico;
- svolgimento della valutazione integrata e della valutazione ambientale strategica;
- adozione degli elaborati costituenti la revisione quinquennale del Regolamento Urbanistico da parte del Consiglio Comunale;
- deposito degli elaborati adottati per la visione e per la formulazione di eventuali osservazioni;

- controdeduzione delle eventuali osservazioni pervenute ed approvazione definitiva degli elaborati costituenti la revisione quinquennale del Regolamento Urbanistico da parte del Consiglio Comunale.

E' possibile avere informazioni di natura tecnica contattando direttamente il Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica/Edilizia Pubblica:

Tel. 055/7591248 – 055/7591202

E-mail: [urbanistica@comune.scandicci.fi.it](mailto:urbanistica@comune.scandicci.fi.it)

Orario di apertura al pubblico:

- martedì e venerdì dalle ore 8.30 alle 12.00
- giovedì dalle ore 15.00 alle ore 18.00

Per contatti con il Garante della comunicazione:

Dr.ssa Cinzia Rettori

Tel. 055/7591202

E-mail: [c.rettori@comune.scandicci.fi.it](mailto:c.rettori@comune.scandicci.fi.it)

Il Garante della Comunicazione  
Dr.ssa Cinzia Rettori