

**Area di Trasformazione TR04c  
Nuovo centro della città e parco urbano  
attrezzato zone n° 3 (parte), 4, 6, 7, 8 e 9  
del Programma Direttore**

**Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica**



**PERCORSO PARTECIPATIVO**

---

## **Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica relativo all'Area di Trasformazione TR04c - Nuovo centro della città e parco urbano attrezzato/ zone n° 3 (parte), 4, 6, 7, 8 e 9 del Programma Direttore**

### **RAPPORTO SULL'ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE**

Il presente documento si propone di fornire un sintetico resoconto in merito allo svolgimento delle attività di informazione e partecipazione poste in essere dall'Amministrazione Comunale in fase di elaborazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per l'Area di Trasformazione "TR04c - Nuovo centro della città e parco urbano attrezzato/ zone n° 3 (parte), 4, 6, 7, 8 e 9 del Programma Direttore".

#### ***Una nuova riedizione***

Il Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione C.C. n° 10 del 19.02.2007 localizzava nella zona che si sviluppa nel nuovo centro della città, attorno al tracciato tranviario, compreso tra Via delle Sette Regole, il Parco dell'Acciaiolo e Via di San Bartolo in Tuto, una vasta area di trasformazione (TR 04c) - corrispondente alle zone nn° 3-4-5-6-7-8-9 del Programma Direttore, approvato con deliberazione C.C. n° 85 del 24.07.2003 - soggetta a pianificazione attuativa di iniziativa pubblica, della superficie territoriale complessiva di circa mq 200.000, con la previsione di nuovi insediamenti per una superficie utile lorda (Sul) totale di mq 108.000.

In fase di formazione del Piano Particolareggiato riferito all'Area di Trasformazione TR 04c l'Amministrazione Comunale svolse un'approfondita fase valutativa e partecipativa, nell'ambito del processo di valutazione integrata, allora previsto dalla L. R. n° 1 del 03.01.2005 e dal DPGR n. 4/R del 9.2.2007. Tale procedimento coinvolse, oltre agli Enti preposti a fornire un proprio contributo valutativo, anche categorie sociali e associazioni, espressamente invitate dall'Amministrazione Comunale a partecipare a specifici incontri finalizzati a valutare gli effetti e gli impatti derivanti dallo strumento urbanistico attuativo.

Tale Piano particolareggiato, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 25 del 19.02.2010, ha ottenuto, con alcune modifiche, il parere favorevole della Conferenza di Servizi (seduta del 8.09.2011) in ordine alla sua adeguatezza paesaggistica. Lo stesso non è stato però definitivamente approvato entro il quinquennio di validità del Regolamento Urbanistico.

In sede di revisione quinquennale dello strumento generale di pianificazione urbanistica - approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 58 in data 08.07.2013 - è stata operata una parziale ridefinizione della disciplina relativa all'Area di Trasformazione TR 04c, del relativo perimetro e del dimensionamento.

E' stato pertanto necessario procedere ad una nuova elaborazione del Piano Particolareggiato coerente con i contenuti del Regolamento Urbanistico, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 73 del 5.07.2018.

Il Piano Operativo (nuovo atto di pianificazione urbanistica che sostituisce il Regolamento Urbanistico), adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 10.7.2018, ha apportato alcune ulteriori modifiche alla disciplina relativa all'Area di Trasformazione TR 04c, quali in particolare:

- la sostituzione dell'obbligo per i soggetti attuatori di riservare quota parte del complessivo dimensionamento della destinazione a fini residenziali ad edilizia residenziale con finalità sociali (ERS) con la corresponsione al Comune, in sede di rilascio dei permessi di costruire, degli oneri aggiuntivi a destinazione vincolata per edilizia residenziale pubblica (ERP), previsti dall'art. 63 della L.R. 65/2014 e s.m.i., per un importo corrispondente al costo di realizzazione di alloggi sociali nella misura del 3% della superficie edificabile (SE) residenziale realizzata;
- le rettifiche conseguenti al recepimento delle norme sopraggiunte in materia:
  - di rischio idraulico (L.R. 41/ 2018);
  - di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio (D.P.G.R. Toscana 24/07/2018, n. 39/R);

Ciò considerato, l'Amministrazione Comunale ha prudenzialmente pubblicato una specifica informativa sul sito web dell'Ente, nella pagina relativa al Piano Particolareggiato adottato, nella quale esplicita l'intenzione di procedere al formale deposito dello stesso, ai fini del decorso del termine per la presentazione di eventuali osservazioni, una volta approvato in via definitiva il Piano Operativo, al fine di adeguare il Piano Particolareggiato medesimo ai contenuti dello strumento generale di pianificazione urbanistica.

In sede di approvazione del Piano Operativo (deliberazione n. 34 del 10.04.2019) il Consiglio Comunale ha dato mandato all'Unità Operativa "Pianificazione Territoriale e Urbanistica" di allineare i contenuti del Piano Particolareggiato adottato alla disciplina contenuta nel Piano Operativo.

Le modifiche apportate dal Piano Operativo, pur non comportando rettifiche all'assetto planivolumetrico del Piano Particolareggiato adottato, richiedono tuttavia un adeguamento - e conseguente riadozione - dello stesso ai fini della relativa conformazione al nuovo strumento generale di pianificazione urbanistica.

---

## *Il processo di formazione dei contenuti del Piano Particolareggiato e la campagna di comunicazione*

L'Amministrazione Comunale è proprietaria di una porzione di terreno compresa entro il perimetro dell'Area di Trasformazione TR 04c (circa il 5,62% della complessiva superficie territoriale), composta per il resto da beni immobili di proprietà di una variegata compagine di soggetti privati.

Il processo di elaborazione dei contenuti del Piano Particolareggiato da parte dell'Amministrazione Comunale è stato partecipato ai Soggetti privati proprietari di beni immobili compresi entro il perimetro dell'Area di Trasformazione. Il confronto e la collaborazione con tale pluralità di soggetti ha prodotto un lavoro molto ricco ed articolato, a vantaggio della concreta fattibilità delle previsioni contenute nello strumento urbanistico attuativo.

Tra i benefici pubblici connessi all'attuazione del Piano Particolareggiato è compresa l'acquisizione al patrimonio dell'Ente della vasta area a verde posta in continuità con il parco del Castello dell'Acciaiuolo, ceduta gratuitamente al Comune dai Soggetti privati Attuatori. L'Amministrazione Comunale intende dunque realizzare un grande parco, integrato con la città. Proprio la sua dimensione e la sua localizzazione, raggiungibile facilmente anche con la tramvia, ne denotano la vocazione a futuro parco di rango metropolitano.

Nell'ottica di acquisire elementi di conoscenza sui temi di cruciale importanza per un parco urbano contemporaneo, nonché sulle migliori pratiche in atto, il Comune di Scandicci ha promosso un convegno internazionale dedicato al nuovo parco metropolitano di Firenze/Scandicci, organizzato in collaborazione con l'Istituto Nazionale di Urbanistica, tenutosi il 28.10.2016, presso l'Auditorium comunale.

L'Amministrazione Comunale ha dichiarato che il Convegno ha dato avvio ad un percorso di ascolto e di progettazione partecipata, finalizzato a definire le linee guida per l'indizione di un concorso di idee per la progettazione, la gestione e la valorizzazione delle relazioni tra parco e contesto di riferimento.

Il lungo percorso di elaborazione del Piano Particolareggiato ha in gran parte coinciso con la fase di formazione del Piano Operativo e della Variante al Piano Strutturale.

Lo svolgimento contestuale di tali attività ha consentito all'Amministrazione Comunale di veicolare le informazioni riguardanti il processo di elaborazione del nuovo Piano Particolareggiato nell'ambito del percorso partecipativo intrapreso per i detti strumenti urbanistici generali. In particolare nei due incontri tenutisi nella zona centrale di Scandicci (in data 13.05.2017, presso la Biblioteca comunale, e in data 12.06.2017, presso Ginger Zone)

l'Amministrazione Comunale ha presentato i propri orientamenti in ordine alla definizione dei contenuti di tale Piano.

E' stato inoltre utilizzato il richiamo e la campagna di informazione dell'evento conclusivo del percorso partecipativo per il Piano Operativo e per la Variante al Piano Strutturale, tenutosi presso il Teatro "Mila Pieralli" in data 15.06.2018, per presentare, contestualmente, lo stato di avanzata fase di elaborazione del Piano Particolareggiato relativo all'Area di Trasformazione TR 04c, come distintamente ed espressamente pubblicizzato nei supporti comunicativi relativi all'evento.

In sede di elaborazione dell'ulteriore versione del Piano Particolareggiato l'Amministrazione Comunale non ha ritenuto necessario promuovere nuove iniziative di partecipazione, considerato l'articolato percorso partecipativo già svolto per il Piano Operativo, contenete la disciplina aggiornata relativa all'Area di Trasformazione TR 04c, cui il nuovo Piano Particolareggiato - come detto - si conforma.

### *Riflessioni conclusive*

Nel corso del confronto e del dialogo intrattenuto con i cittadini e con i con vari attori sociali (categorie, associazioni rappresentative delle realtà locali, ecc.) l'Amministrazione Comunale ha potuto riscontrare un generale apprezzamento per lo sforzo progettuale - di iniziativa pubblica - relativo all'Area di Trasformazione TR 04c, incentrato sui linguaggi dell'Architettura contemporanea e sulla previsione di un ricco mix di funzioni, il più possibile rispondente all'esigenza di creare un nuovo nucleo vitale del centro cittadino, a misura dei bisogni espressi dai cittadini.

Non sono pervenuti contributi o proposte scritte riferite specificatamente ai contenuti del Piano Particolareggiato.

Il bilancio è comunque positivo poiché l'Amministrazione Comunale ha potuto registrare una diffusa attesa verso le nuove soluzioni progettuali, orientate allo sviluppo della città lungo l'asse della Tramvia, alla previsione di funzioni pregiate e alla realizzazione di un parco di dimensioni metropolitane fortemente integrato con il centro urbano.

Scandicci, 18 luglio 2019

Il Garante dell'Informazione e della Partecipazione

*Dr.ssa Cinzia Rettori*

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e del D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82 e norme collegate.