



## QUADRO PREVISIONALE STRATEGICO QUINQUENNALE

Alessandro Baglioni

Vice Sindaco - Assessore all'Urbanistica

### **PREMESSA**

L'adozione del secondo Regolamento Urbanistico rafforza e perfeziona la Scandicci del futuro ed interviene proprio nei giorni in cui cinque anni fa approvammo il precedente R.U.: è un atto non solo di rispetto temporale ma di correttezza amministrativa nell'alveo della legislazione regionale vigente.

Abbiamo fatto assemblee in tutta la città con buona partecipazione; incontrato le categorie economiche, la Confindustria, imprenditori, professionisti, esponenti di organi istituzionali preposti ai pareri sovraordinati, ricevendone suggerimenti e contributi.

Ora subentra il ruolo fondamentale del Consiglio Comunale nell'esprimere le proprie idee e proposte e conseguentemente determinare l'adozione e la successiva approvazione del Regolamento Urbanistico.

Il dibattito, le osservazioni, la successiva stagione dei piani attuativi e dei progetti architettonici serviranno a definire - pur nella complessità e difficoltà del momento economico e sociale - il quadro della pianificazione urbanistica per i prossimi anni.

### **TERRITORIO E GOVERNO**

Sappiamo che il territorio è la risorsa delle risorse: è cioè un patrimonio collettivo, quale che sia la formale titolarità pubblica o privata dei beni che lo compongono. Il territorio siamo noi, perché diamo senso e dignità di "luoghi" agli spazi in cui fondiamo la nostra esistenza; noi che costruiamo, conserviamo, consumiamo i tanti luoghi che lo compongono.

Ebbene se il territorio è tutto questo esso è prima di tutto patrimonio ambientale, economico e culturale e fattore costitutivo del capitale sociale; in altre parole, il territorio e il suo governo sono il contesto in cui innovazione, sviluppo, luoghi e culture identitarie devono trovare il loro equilibrio e il proprio denominatore comune.

Da qui nasce la nostra pianificazione: dare vita nella città a insiemi sociali e ambientali in cui competitività e attrattività sviluppano imprese, saperi, competenza, relazioni e opportunità.

Il territorio, almeno per noi amministratori, è l'ambiente dello sviluppo locale: è anche il suo motore e il suo regolatore dove si decide una quota consistente della competitività del nostro sistema economico.

In sintesi quindi è il "mezzo" in mano alla istituzione pubblica per rendere coerente l'intenzionalità dei propri programmi di sviluppo, di sostenibilità e di programmazione per regolare anche tutta la componente di proprietà privata che senza il preventivo consenso pubblico non avrebbe legittimazione.

Da qui l'esigenza con il nuovo Regolamento Urbanistico di confermare il governo e il sostegno dei fattori territoriali dello sviluppo con modalità di programmazione e pianificazione che si intersecano a vicenda, in un unico riferimento strategico.

Come si manifesta concretamente questo collegamento? E quali sono gli strumenti dell'agire istituzionale?

Il Piano Strutturale da un lato, quale statuto del territorio, il Regolamento Urbanistico dall'altro, che traduce in operatività le strategie definite dallo strumento sovraordinato.

La doppia distinzione poi tra "strumenti" e "atti" è un altro tassello del riordino normativo introdotto dalla Regione Toscana per adottare le forme dell'azione amministrativa alla contemporaneità del veloce mutamento delle relazioni sociali, economiche e culturali da cui prende forma il territorio attuale.

L'idea di fondo è quella della progettualità concreta e possibile.

Un buon governo del territorio non può infatti prescindere da una specifica filiera normativa e procedurale.

L'essenziale è che essa costituisca "la soluzione", non il "problema"; non una "gabbia burocratica", ma piuttosto un quadro di certezze per gli scopi che il governo del territorio persegue. Occorre che le ragioni della legittimità degli atti di pianificazione (Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico) si correlino con le ragioni delle scelte di governo e della loro efficacia, in un quadro più ampio e condiviso di cooperazione a livello di Area metropolitana.

Tali strumenti vanno visti non come semplice "macchina autorizzativa", né come fattori di incertezza di esiti e di tempi decisionali nelle relazioni tra pubblica amministrazione e legittimi interessi privati; ma piuttosto come strumenti che diano risposte certe e veloci a nuove energie imprenditoriali, professionali e culturali per stimolarne e qualificarne il radicamento sul nostro territorio.

Nel Regolamento Urbanistico, accanto ad una mirata disciplina di gestione del patrimonio edilizio esistente, assumerà pertanto un ruolo primario la disciplina delle aree strategiche di riqualificazione e/o trasformazione.

Ho parlato prima di riqualificazione perché con questo Regolamento abbiamo dato priorità alla rigenerazione e valorizzazione urbana rispetto all'espansione, come scelta culturale e amministrativa. Sono infatti 18 le nuove aree di riqualificazione; 4 quelle di trasformazione; 4 quelle di completamento. Complessivamente - a livello di funzioni - rispetto al Regolamento Urbanistico del 2007 il prelievo dai dimensionamenti del Piano Strutturale viene ridotto di 20.900 mq di superficie utile lorda, con riduzione particolarmente significativa nelle aree poste lungo l'asse della tramvia.

Ai progettisti chiederemo sempre qualità e spirito di innovazione nei segni architettonici, leggerezza e versatilità nei materiali e nelle tecnologie, rispetto per l'ambiente: interventi, insomma, che rafforzino l'immagine della città, che rendano visibile la dinamicità di questo territorio e della comunità che qui vive e lavora, ma che al tempo stesso non trascurino le esigenze dei ceti sociali più deboli e perseguano costantemente l'interesse pubblico.

## **QUADRO PREVISIONALE STRATEGICO QUINQUENNALE**

Dall'approvazione del Piano Strutturale ad oggi lo scenario di riferimento per l'attività di pianificazione territoriale è sostanzialmente mutato:

- il quadro legislativo e normativo nazionale e regionale prospetta numerose innovazioni: nel luglio del 2007 la Regione ha approvato il PIT (Piano di Indirizzo Territoriale) e successivamente nel giugno del 2009 ha adottato la variante al PIT avente valore di Piano Paesaggistico in attuazione al Codice dei beni culturali e del paesaggio; poi, il 20 febbraio 2012, è stato adottato da parte della Provincia di Firenze il nuovo PTC (Piano Territoriale di Coordinamento), strumento a cui dobbiamo necessariamente allinearci; l'altro nuovo contenuto è l'inserimento all'interno del R.U. della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni";
- il contesto territoriale risulta modificato a fronte della realizzazione della tramvia e del consistente processo di trasformazione in atto;
- la situazione socio-economica, pur risentendo a livello locale della crisi globale, promuove però nuove opportunità di espansione e nuovi investimenti nel settore produttivo, mentre assistiamo ad un quadro preoccupante di stagnazione dell'edilizia anche con pesanti difficoltà societarie dei soggetti interessati alle previsioni del R.U. lungo l'asse della tramvia.

Il Regolamento Urbanistico del 2007 si prefiggeva come obiettivi strategici il consolidamento e il rafforzamento della centralità di Scandicci nell'area metropolitana mediante la costruzione del "Nuovo Centro" dove insiste la tramvia, assumendo così un ruolo essenziale e primario rispetto ai flussi della mobilità e per allocazione di funzioni pregiate di rilevanza metropolitana.

Il quadro delle scelte strategiche operate nel 2004 con il Piano Strutturale e tradotto poi in termini operativi in quel Regolamento Urbanistico è ancora attuale: tant'è - e questo ha un grande valore non solo simbolico ma anche politico-amministrativo - che nello scorso quinquennio non abbiamo fatto nessuna variante urbanistica, tranne un ritocco di carattere meramente formale ad un articolo delle norme tecniche di attuazione.

Tuttavia rileggere la città e la complessità del territorio, delle risorse, delle identità e specificità locali, delle criticità emerse in questi anni, significa consolidare i contesti attuali ma anche individuare prospettive e nuove opportunità e conseguentemente gli adempimenti necessari a rafforzare e modificare la città negli anni futuri.

Questo perché la città contemporanea, attraversata da dinamiche complesse che mettono quotidianamente in discussione usi e funzioni su cui la città storica ha costruito i suoi modelli interpretativi, deve sapersi reinterpretare e - per quanto ci riguarda - non schiacciarsi intorno ad identità cristallizzate, immutabili e reiterate nel tempo.

Parliamo, quindi, di una Scandicci 2020, alla quale rivolgiamo questo nuovo Regolamento, che vogliamo proiettare verso una dimensione che non è solo una data simbolica ma, crediamo, la sintesi delle aspirazioni dei suoi cittadini.

Le aree che saranno interessate da riqualificazione occupano posizioni strategiche e sono caratterizzate da destinazioni articolate e con accentuata multifunzionalità.

Per ciascun intervento sono previste opere pubbliche e/o cessione gratuita da parte degli operatori all'Amministrazione di aree necessarie a costituire futuro patrimonio per interventi di edilizia e/o housing sociale. In questo senso, il peso dell'istanza conservativa diminuisce, a favore di altri argomenti a cui il progetto è chiamato a dar risposte: i bisogni sociali come la casa, la funzionalità urbana, la sostenibilità ambientale ed economica, il rafforzamento della programmazione per l'abbattimento delle barriere architettoniche per una "Scandicci città accessibile".

A questo proposito il Regolamento Urbanistico prevede specifiche schede di catalogazione per la programmazione di interventi mirati.

L'altro tema è il contrasto alla rendita, che significa contenerla attraverso istituti che il nostro Regolamento Urbanistico utilizza: la perequazione urbanistica; la rivisitazione di previsioni urbanistiche rispetto al Regolamento Urbanistico precedente (previsioni che - deve essere chiaro a tutti - non sono acquisite e consolidate per sempre); la esclusiva potestà pubblica a legittimare gli interventi privati.

Ma l'elemento che più di tutti caratterizza questo nuovo Regolamento Urbanistico è "IL LAVORO": inteso sia come elemento di produzione della ricchezza e motore dell'economia che come condizione della coesione sociale e della possibilità di far crescere la fiducia del futuro anche nei più giovani. Ciò avviene avendo dato risposta in questo Regolamento Urbanistico alle istanze di consolidamento ed espansione provenienti da importanti imprese del comparto produttivo e dotandosi come supporto anche di uno studio aggiornato relativo alle dinamiche socio-economiche che interessano la città per capirne criticità e potenzialità. Allo stato dei fatti la crisi economico-finanziaria di alcune imprese non sembra precludere la vitalità del comparto e il suo potenziale di crescita.

Poi dobbiamo portare a compimento Piani Attuativi e Progetti Unitari già previsti nel Regolamento Urbanistico 2007, dei quali il 50% delle previsioni è stato da parte nostra concretizzato.

Su questo versante - per rafforzare la nostra vocazione metropolitana e di 'territorio cerniera' verso il Chianti - occorre anche definire assolutamente la progettazione del parcheggio scambiatore di Villa Costanza, che ad oggi sconta ritardi per fattori non dipendenti dalla volontà dell'Amministrazione.

Potevamo fare di più, certo: ma la complessità procedurale dei grandi Piani Attuativi, la pesante filiera dei pareri sovraordinati, l'incertezza economica del Paese, le difficoltà per l'accesso al credito per gli operatori, non hanno certo facilitato la concretizzazione di interventi già approvati e/o concessionati.

La programmazione 2013-2018 relativa all'UTOE n. 1 (San Giusto) e n. 4 (Scandicci/Nuovo centro) prevede una rimodulazione del mix funzionale.

Rispetto al precedente Regolamento Urbanistico abbiamo ridotto volumetrie esuberanti o improprie nel contesto di alcune aree (come la previsione di funzioni produttive e direzionali nell'area TR04c ex CNR); abbiamo "contaminato" le aree di trasformazione lungo l'asse della tramvia con funzioni multiple attraverso anche la parziale riconversione di funzioni precedentemente inserite (residenza sì, ma anche commercio, direzionale/terziario, culturale).

Confrontando i prelievi di superficie utile lorda tra il Regolamento Urbanistico 2007 e il Regolamento Urbanistico 2013: nell'UTOE 4 (Nuovo centro) vi è una riduzione di 18.900 mq del dimensionamento, che assieme alla riduzione di 4.000 mq della previsione turistico-ricettiva nell'area di San Giusto (UTOE 1) porta complessivamente a circa 23.000 mq in meno il dimensionamento di Sul nelle aree situate ai lati della tramvia.

E' una torsione significativa che non significa sminuire la pianificazione del Regolamento Urbanistico precedente ma piuttosto aggiornarne consapevolmente i contenuti attraverso un'analisi di molteplici fattori: crisi e dinamiche economiche, domanda, evoluzione delle necessità, diversificazione di funzioni. Se tutto restava immutabile significava mancanza di realismo politico-amministrativo del Governo della città.

Un altro tassello è quello rivolto ai giovani e alla loro formazione: il rafforzamento del Polo dell'istruzione secondaria superiore con il Russell Newton e l'Alberti; l'intervento del PIUSS con incubatori d'impresa e campus finalizzato alla realizzazione di un polo integrato per design e marketing nel settore della moda, promosso e cofinanziato dalla Regione Toscana; a ciò si aggiunga in futuro la previsione della delocalizzazione della scuola media Fermi indicativamente nella zona compresa tra Via Vivaldi e Via Acciaiuolo attraverso una riconversione dell'area attuale e la cui valorizzazione, mediante asta pubblica, servirà a finanziare la costruzione della nuova scuola.



Le altre strategie significative, parte delle quali da mettere in atto nel medio periodo, sono:

- l'avvio di un percorso finalizzato ad individuare un nuovo assetto di Piazza Togliatti e il completamento del collegamento dell'asse urbano con via Aleardi attraverso un intervento organico di riorganizzazione e connotazione urbanistico-architettonico non più rinviabile;
- la valorizzazione del tessuto di prossimità degli insediamenti esistenti anche nei quartieri: commercio, artigianato, servizi;
- la possibilità di individuare opzioni qualitative per una futura riorganizzazione delle aree sportive, in primo luogo l'attuale "area Turri", a partire dalle opportunità e dagli obiettivi definiti dal Piano Strutturale;
- l'ambiente come valore fondamentale in quanto patrimonio e risorsa non rinnovabile, con la conferma della salvaguardia del sistema collinare e pedecollinare come paesaggio naturale e antropico da tutelare, valorizzare e fruire nei suoi segni storico-culturali, turistici e legati all'agricoltura. In questo contesto assume valore essenziale la "Disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio" (Titolo III della normativa del R.U.) in materia di difesa del suolo, di tutela e gestione delle risorse idriche, di superamento della pericolosità idrogeologica.

Grande attenzione è posta agli adeguamenti infrastrutturali e viarii, al sistema delle piste ciclabili e alle dotazioni di parcheggi, sia quelli di valenza strategica che quelli legati alla risoluzione di problematiche localizzate nonché ai relativi collegati quali per esempio il Piano Urbano della sosta, in via di definizione.

La Relazione Tecnica definisce dettagliatamente il quadro degli interventi.

### **IL TEMA ABITATIVO**

Il tema della casa non può essere disgiunto dall'analisi dello sviluppo della città e soprattutto degli esiti della sua continua trasformazione.

In sostanza si tratta di tenere al centro delle politiche urbanistiche della città le problematiche del sistema abitativo perché non sarebbe una strategia di modernizzazione quella che non si ponesse l'obiettivo di dare soluzione alle necessità legate agli alloggi.

Ciò significa che l'edilizia sociale deve perdere i caratteri di settore specialistico, per essere ricollocata nel più generale contesto della città contemporanea e della sua riqualificazione. Occorre andare oltre il concetto ormai obsoleto di "edilizia popolare" (tradizionalmente espressa attraverso i PEEP, ormai di fatto superati dall'evoluzione del quadro normativo), individuando strumenti e metodologie di intervento oltre il limite dei "piani dedicati", tenendo conto di una serie di fattori, come la necessità di dotare di propri caratteri identitari le nuove realizzazioni, o l'esigenza di limitare il consumo di suolo attraverso la rigenerazione o il recupero del patrimonio insediativo esistente.

In questo senso la disciplina e le metodologie di intervento che il Regolamento Urbanistico identifica ci permetteranno di recuperare una profondità di ricerca e innovazione almeno in quattro ambiti:

- il ruolo di questi interventi rispetto ai bisogni;
- la "tipologia dell'alloggio";
- le tecnologie adottate e il giusto compromesso tra eco-sostenibilità, soluzioni tecniche, materiali, progettazione e costi;
- la fattibilità finanziaria e gestionale delle operazioni di riqualificazione o nuova costruzione, tesa anche alla realizzazione di esperienze innovative di housing sociale quali l'autocostruzione.

Così come la centralità del tema abitativo esige, trova conferma anche in questo Regolamento Urbanistico la norma che riserva - per interventi residenziali con almeno 1500 mq di superficie utile lorda edificabile - il 10% della Sul (in alcune aree anche fino al 40%) ad alloggi "con finalità sociali", da sottoporre ad affitto convenzionato.

Questa possibilità non si è purtroppo concretizzata nel precedente quinquennio per le difficoltà dei soggetti attuatori sui grandi interventi.

Come si può notare, le metodologie di intervento individuate dal Regolamento Urbanistico per l'housing sociale muovono dalla consapevolezza della necessità imprescindibile di coniugare lo sviluppo della città e la correlata dinamica della rendita fondiaria con la risposta che la stessa trasformazione urbana deve dare ad una quota di necessità sociali diffuse, come quella abitativa, che da solo il sistema pubblico non può accollarsi per intero.

In parallelo, nella disciplina del patrimonio edilizio esistente, vengono individuate categorie di intervento edilizio sulle diverse classi di edifici che consentono, compatibilmente con le caratteristiche tipologiche e formali dei medesimi e nel rispetto degli standard, ampliamenti *una tantum* finalizzati a dare risposte alle esigenze evolutive dei nuclei familiari ed in particolare alle giovani coppie.

Viene così definito uno scenario in cui si rafforzano sia i diritti dei cittadini che il sistema del welfare locale, chiamato anch'esso ad adeguarsi con forme e sistemi nuovi a domande crescenti e mutevoli. Anche a questo settore - non sembri fuori luogo - il Regolamento Urbanistico dà un significativo contributo.

## **L'AREA METROPOLITANA**

La rilevanza delle tematiche che interagiscono con il governo del territorio richiama certo il problema irrisolto delle aree metropolitane e/o quello delle conurbazioni urbane che caratterizzano oramai diversi territori, tra cui quello fiorentino. E' evidente che la costituzione di strutture di governo metropolitano faciliterebbe la predisposizione e il monitoraggio di politiche e di progetti urbani che superino i tradizionali ambiti dei confini comunali. Ma fino a quando una nuova architettura istituzionale non si concretizzerà è indispensabile per le singole amministrazioni orientare la propria azione in un'ottica di sistema, aperta all'innovazione e alla cooperazione interistituzionale.

Le città stanno perdendo gran parte di quella autonomia funzionale che era il presupposto delle vecchie istituzioni comunali. In più, essendo la città reale un

aggregato di più comuni - purtroppo privi, come s'è detto, di un coordinamento metropolitano - questa sua frammentazione può indebolire i governi locali nei rapporti con l'esterno: dal grande capitale immobiliare, ai gestori delle reti infrastrutturali e delle utilities, cui essi cedono di fatto funzioni e competenze.

Abbandonare la visione localistica, che storicamente ci caratterizza, per acquisirne una di tutt'altra scala, e agire di conseguenza, è la vera innovazione. Oggi un Sindaco non è più solo Sindaco dell'istituzione in cui è stato eletto. Certo rende conto del suo operato ai suoi concittadini, ma la sua azione e le sue indicazioni devono per forza guardare anche ad altri ambiti territoriali in un'ottica di sistema: al tempo stesso deve accettare che le azioni provenienti da altri ambiti territoriali producano effetti sul territorio da lui amministrato. Occorre porsi - in altri termini - in un rapporto di costante dialogo e confronto con le amministrazioni contermini, soprattutto con i comuni confinanti, in un'ottica distributiva di benefici e di criticità pensata all'interno di una prospettiva comune. Partnership significa proprio questo. E' con questo spirito che con Firenze abbiamo sottoscritto un accordo per una definizione coordinata e condivisa delle scelte di pianificazione nel quadrante sud-ovest, che rappresenta un quadro di opportunità e un esempio di buone pratiche che dobbiamo essere capaci di gestire al meglio.

Certo chiunque abbia un po' di esperienza sulla formazione di piani urbanistici in una prospettiva partenariale sa che c'è un salto politico importante da compiere, sia nella rete di attori che presiede all'elaborazione della strategia comune, che in quella che presiede alla formulazione delle iniziative. Molti tentativi fatti nel recente passato si sono arenati proprio su questi scogli. Ma una rinnovata maturità nella dimensione del coordinamento interistituzionale è una necessità organizzativa ineludibile, imposta da esigenze di sopravvivenza, prima ancora che di sviluppo. Specialmente in un territorio relativamente piccolo come quello fiorentino e in una città di medie dimensioni, come Firenze, con un corollario di comuni che raccolgono circa la metà della popolazione residente.

Oggi, di fatto, Scandicci non è più un territorio periferico e marginale, ma una realtà viva e dinamica che esprime eccellenze e potenzialità di rilevanza strategica per tutto il sistema metropolitano:

- la specializzazione della nostra area industriale; il sistema della pelletteria con gli insediamenti di leader mondiali del prodotto di qualità, centinaia di imprese artigiane che formano un indotto di saperi e creatività nella adattabilità dei processi produttivi e nella qualificazione del prodotto;
- la rete formativa, con esperienze di avanguardia nella sperimentazione didattica e legata all'innovazione dei settori produttivi e creativi presenti sul territorio;
- la produzione culturale, giocata certo anche sulla contemporaneità che produce selettività, ma aperta e fondata sul contributo dei giovani.

Con il secondo Regolamento Urbanistico apriamo quindi un'ulteriore fase competitiva che ci auguriamo contribuisca a creare le premesse affinché si giunga davvero nei prossimi anni ad avere un Piano Strutturale di tutta l'Area Fiorentina. Alla definizione di questa prospettiva l'azione legislativa della Regione Toscana può e deve assolutamente contribuire.

Ma per intanto la cosa più importante per la nostra Amministrazione è esserci dotati di un nuovo Regolamento Urbanistico, aggiornato nei minimi dettagli al mutato quadro normativo ma soprattutto calibrato per affrontare le sfide del prossimo quinquennio: un programma generale di investimenti e di interventi strategici sostenibile, molto orientato sulla rigenerazione e valorizzazione urbana, sulla qualificazione delle funzioni, sull'innovazione e la razionalizzazione normativa, sulla certezza dei contenuti, che può consentire a Scandicci (ma anche a Firenze) di giocare un ruolo nuovo e più pregnante nella competizione dei sistemi territoriali urbani.

In questo quadro si collocano le risorse e le opportunità che può offrire la nostra città. In questo quadro occorre una nuova propensione di Firenze e dell'area metropolitana ad investire su Scandicci.

Permettetemi infine una breve considerazione. Essere riusciti a dotarci di un secondo Regolamento Urbanistico alla scadenza naturale del primo è un risultato che poche amministrazioni comunali toscane possono vantare, e che con le attuali ristrettezze economiche si sta rivelando per molti comuni pressoché irraggiungibile. Ciò è stato possibile grazie al forte investimento strategico che da oltre dieci anni a questa parte questa Amministrazione ha riposto nelle attività di pianificazione, ma soprattutto grazie ad una programmazione tesa alla massima valorizzazione delle professionalità interne all'Ente. Una politica vincente che oggi ci ripaga appieno consentendoci di affrontare con fiducia, preparazione tecnica e competitività le difficili sfide che ci attendono nel prossimo futuro.

Nelle pagine che seguono è specificata nel dettaglio la programmazione quinquennale 2013-2018 suddivisa per singole U.T.O.E., con evidenziati i prelievi effettuati dai dimensionamenti del Piano Strutturale

## UTOE 1 - S. Giusto / Le Bagnese

### Programmazione quinquennale 2013-2018

La programmazione 2013-2018 relativa all'UTOE n° 1 "S. Giusto / Le Bagnese" prevede in sintesi:

- la conferma - con parziale ridefinizione del dimensionamento e delle destinazioni d'uso - della previsione relativa all'ampia area di trasformazione TR 01a in località S. Giusto a Signano, adiacente al confine amministrativo con il Comune di Firenze e confinante a nord con l'asse Viale P. Nenni / Viale A. Moro. La previsione è finalizzata alla qualificazione architettonica e funzionale della zona di ingresso al territorio comunale di Scandicci lungo il tracciato tramviario, mediante realizzazione di strutture con destinazioni specialistiche, insediamenti residenziali (nella parte adiacente ai tessuti insediativi del quartiere di S. Giusto) ed interventi di interesse pubblico. Rispetto al R.U. 2007 la nuova disciplina (con la riduzione della previsione residenziale da 9.000 a 6.000 mq di Sul, e con l'arricchimento del mix funzionale a fronte della riduzione da 16.000 a 12.000 mq della Sul per destinazioni turistico-ricettive e/o specialistiche) appare in grado di offrire un più ampio spettro di opzioni progettuali per l'iniziativa privata e di garantire un più equilibrato inserimento nel contesto di riferimento. Alla luce delle mozioni approvate dai Consigli Comunali di Firenze e Scandicci (rispettivamente in data 21.03.2011 e 12.04.2011), relative all'istituzione di un coordinamento permanente tra i due comuni su temi di interesse sovracomunale in materia di governo del territorio, la predisposizione e l'iter di approvazione del Piano Attuativo presuppone il costante coordinamento con le strutture tecniche del Comune di Firenze;
- l'inserimento di una nuova area di trasformazione (TR 01c) in località S. Giusto a Signano (TR 01c), a poca distanza dall'Ospedale di Torregalli, destinata alla realizzazione di un modesto intervento di integrazione residenziale, per complessivi mq 1.000 di Sul. La realizzazione dell'intervento privato è subordinata alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale di una porzione di terreno da utilizzarsi per interventi di edilizia residenziale con finalità sociali;
- la conferma senza sostanziali modifiche della previsione relativa all'area di riqualificazione ambientale e paesaggistica di Via del Ponte a Greve (RQ 01a) finalizzata al riordino insediativo ed alla ridefinizione complessiva di tutta l'area, in particolare delle parti adiacenti all'argine destro del fiume Greve (anche mediante creazione di nuovi percorsi pedo-ciclabili inquadrati nel sistema complessivo del parco fluviale intercomunale). A fronte della delocalizzazione delle attività produttive e degli usi incongrui attualmente presenti è prevista la realizzazione di un nuovo assetto insediativo caratterizzato da un mix funzionale di destinazioni d'uso coerenti, per qualità e quantità, con il contesto di riferimento (residenza, attività direzionali, attività private di servizio);
- l'inserimento di una nuova area di completamento (CP 01a) in Via del Ponte al Greve, destinata alla realizzazione di un modesto intervento di integrazione residenziale. La realizzazione dell'intervento privato (200 mq di Sul) è subordinata alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale di una porzione di terreno da utilizzarsi per interventi di edilizia residenziale con finalità sociali (ulteriori 200 mq di Sul), privilegiando interventi in 'autocostruzione';
- la conferma dei modesti interventi di integrazione o completamento residenziale previsti dal R.U. 2007 (aree TR 01b, CP 01a, CP 01b).

### Resoconto di attuazione del quinquennio 2007-2012

Per quanto riguarda altri interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio programmati dal Regolamento Urbanistico 2007 si è registrato nel trascorso quinquennio:

- l'approvazione (Deliberazione C.C. n° 116 del 28.09.2010) del Progetto Unitario e il rilascio dei permessi di costruire (nn. 23/2010 e 24/2010) relativi alla realizzazione degli interventi di riqualificazione dell'area con opifici dismessi in località S. Giusto a Signano (area RQ 01b\*).

- **Aree TR, RQ e CP di nuova programmazione per il quinquennio 2013-2018:**

|        |  |
|--------|--|
| TR 01c | Via di S. Giusto / integrazione residenziale |
|--------|--|

|        |  |
|--------|--|
| CP 01c | Via di S. Giusto / integrazione residenziale |
|--------|--|

- **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2007 riprogrammate per il quinquennio 2013-2018 con modifiche significative o sostanziali:**

|        |  |
|--------|--|
| TR 01a | S. Giusto a Signano / strutture con destinazioni specialistiche, insediamenti residenziali ed interventi di interesse pubblico |
|--------|--|

- **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2007 riprogrammate per il quinquennio 2013-2018 senza modifiche sostanziali:**

|        |   |
|--------|---|
| TR 01b | Via Allende / integrazione residenziale |
|--------|---|

|        |  |
|--------|--|
| RQ 01a | Via del Ponte a Greve / riqualificazione della riva destra del Fiume Greve |
|--------|--|

|        |  |
|--------|--|
| CP 01a | Via Spadini (Le Bagnese) / integrazione residenziale |
|--------|--|

|        |  |
|--------|--|
| CP 01b | Via del Molin Nuovo / ampliamento residenziale |
|--------|--|

- **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2007 con Piani Attuativi o Progetti Unitari approvati (talora con interventi realizzati e/o in corso di realizzazione):**

|         |   |
|---------|---|
| RQ 01b* | S. Giusto a Signano / recupero di area con opifici dismessi |
|---------|---|

- **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2007 già realizzate o comunque non riprogrammate per il quinquennio 2013-2018:**

nessuna

### RAFFRONTO P.S. 2004 / P.S. 2013

dimensionamenti / prelievi (mq di Sul)

| UTOE           | destinaz.    | PS 2004 | prelievo tot. RU 2007 | residuo 2007 | variante PS 2013 | prelievo tot. RU 2013 | residuo 2013 |
|----------------|--------------|---------|-----------------------|--------------|------------------|-----------------------|--------------|
| 1<br>S. Giusto | resid.       | 12.300  | 10.200                | 2.100        | 12.300           | 8.600                 | 3.700        |
|                | tur./ric.    | 16.000  | 16.000                | -            | 12.000           | 12.000                | -            |
|                | produtt.     | -       | -                     | -            | -                | -                     | -            |
|                | direz./serv. | -       | -                     | -            | 2.000            | -                     | 2.000        |
|                | commerc.     | -       | -                     | -            | -                | -                     | -            |



**RAFFRONTO R.U. 2007 / R.U. 2013**

prelievi di edificabilità dal P.S. (mq di Sul)

| UTOE                         | destinaz.                | RU 2007 | riferimento          | RU 2013             | riferimento            | diff. +/- |
|------------------------------|--------------------------|---------|----------------------|---------------------|------------------------|-----------|
| <b>1</b><br><b>S. Giusto</b> | residenza<br>+ ERS       | 9.000   | TR 01a / S.Giusto    | 6.000               | TR 01a / S.Giusto      | - 1.600   |
|                              |                          | 700     | TR 01b / Via Allende | 700                 | TR 01b / Via Allende   |           |
|                              |                          | 300     | CP 01a / Via Spadini | 300                 | CP 01a / Via Spadini   |           |
|                              |                          | 200     | CP 01b / Molin Nuovo | 200                 | CP 01b / Molin Nuovo   |           |
|                              |                          | -       | -                    | 400                 | CP 01c / Via S. Giusto |           |
|                              |                          | -       | -                    | 1.000               | TR 01c / Via S. Giusto |           |
|                              | turistico /<br>ricettiva | 16.000  | TR 01a / S.Giusto    | 12.000 <sup>1</sup> | TR 01a / S.Giusto      | - 4.000   |

<sup>1</sup> superficie destinabile in tutto o in parte anche ad altre attività specialistiche (attività direzionali e/o attività private di servizio)

## UTOE 2 - Scandicci

### Programmazione quinquennale 2013-2018

La programmazione 2013-2018 relativa all'UTOE n° 2 "Scandicci" prevede in sintesi:

- l'eliminazione della previsione relativa all'area di trasformazione TR 02a (Via Makarenko) - essendosi registrata l'inerzia degli aventi titolo a dar corso concordemente all'intervento soggetto a perequazione urbanistica previsto dal R.U. 2007;
- l'inserimento di una nuova area di riqualificazione in Via di Scandicci Alto posta in prossimità dell'argine del Fiume Greve ai piedi della collina (RQ 02d), comprendente un edificio abitativo, nel quale risiede la famiglia titolare dell'attigua attività florovivaistica, oltre a consistenze di natura accessoria. La previsione è finalizzata alla riorganizzazione ed integrazione ad uso residenziale del lotto urbanistico, con eliminazione delle consistenze accessorie di scarsa qualità costruttiva;
- la conferma dell'area di riqualificazione RQ 02c (area Superal). L'area, collocata nel centro del capoluogo, a poca distanza da Piazza Togliatti, comprende una struttura commerciale di significative dimensioni articolata su più livelli e dotata di ampio parcheggio interrato di pertinenza. La previsione è finalizzata alla riorganizzazione e razionalizzazione dell'insediamento commerciale in funzione delle esigenze dell'utenza (con riduzione della superficie di vendita), alla realizzazione di unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o terziario/direzionale, ed all'eventuale integrazione delle dotazioni di parcheggio pubblico e privato, il tutto senza incrementi di volumetria rispetto alla situazione esistente;
- l'inserimento di una nuova area di completamento (CP 02a) in Via Collodi, destinata alla realizzazione di un piccolo intervento di integrazione residenziale.

### Resoconto di attuazione del quinquennio 2007-2012

Per quanto riguarda altri interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio programmati dal Regolamento Urbanistico 2007 si è registrato nel trascorso quinquennio:

- la realizzazione della porzione più consistente (U.M.I n° 1) dell'area di riqualificazione RQ 02a\* (Piano di Recupero dell'area dell'ex complesso farmaceutico Sims, approvato con Deliberazione C.C. n° 161 del 16.12.2003), a seguito del rilascio del permesso di costruire n° 59/2006. La previsione è riconfermata nel R.U. per il quinquennio 2013-2018 in quanto le altre U.M.I. previste dal P.d.R. sono ancora da realizzare;
- la realizzazione degli interventi relativi all'area di riqualificazione RQ 02b\* (Area ex opificio "L'impronta"), a seguito del rilascio dei permessi di costruire n° 1/2005 e n° 56/2006. In luogo dell'opificio dismesso è stato realizzato un insediamento residenziale corredato da aree verdi a destinazione pubblica, con ricollocazione e integrazione delle attrezzature sportive già presenti nell'area. Trattandosi di intervento già realizzato la disciplina relativa all'area RQ 02b\* non viene riproposta nel R.U. per il quinquennio 2013-2018.

- **Aree TR, RQ e CP di nuova programmazione per il quinquennio 2013-2018:**

|        |  |
|--------|--|
| RQ 02d | Via di Scandicci Alto / riorganizzazione funzionale di complesso abitativo |
| CP 02a | Via Collodi / integrazione residenziale                                    |

- **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2007 riprogrammate per il quinquennio 2013-2018 con modifiche significative o sostanziali:**

nessuna

- Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2007 riprogrammate per il quinquennio 2013-2018 senza modifiche sostanziali:

|        |   |
|--------|---|
| RQ 02c | Area Superal / riorganizzazione di insediamento commerciale e integrazione residenziale |
|--------|---|

- Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2007 con Piani Attuativi o Progetti Unitari approvati (talora con interventi realizzati e/o in corso di realizzazione):

|         |                                     |
|---------|-------------------------------------|
| RQ 02a* | Area ex complesso farmaceutico Sims |
|---------|-------------------------------------|

- Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2007 già realizzate o comunque non riprogrammate per il quinquennio 2013-2018:

|        |   |
|--------|---|
| TR 02a | Via Makarenko / integrazione residenziale |
|--------|---|

|         |                               |
|---------|-------------------------------|
| RQ 02b* | Area ex opificio "L'impronta" |
|---------|-------------------------------|

### RAFFRONTO P.S. 2004 / P.S. 2013

dimensionamenti / prelievi (mq di Sul)

| UTOE                   | destinaz.    | PS 2004            | prelievo tot. RU 2007 | residuo 2007 | variante PS 2013   | prelievo tot. RU 2013 | residuo 2013 |
|------------------------|--------------|--------------------|-----------------------|--------------|--------------------|-----------------------|--------------|
| <b>2<br/>Scandicci</b> | resid.       | 1.000 <sup>2</sup> | 800                   | 200          | 2.000 <sup>1</sup> | 400                   | 1.600        |
|                        | tur./ric.    | -                  | -                     | -            | -                  | -                     | -            |
|                        | produtt.     | -                  | -                     | -            | -                  | -                     | -            |
|                        | direz./serv. | -                  | -                     | -            | 1.000              | -                     | 1.000        |
|                        | commerc.     | -                  | -                     | -            | 3.500              | -                     | 3.500        |

### RAFFRONTO R.U. 2007 / R.U. 2013

prelievi di edificabilità dal P.S. (mq di Sul)

| UTOE                   | destinaz.       | RU 2007 | riferimento            | RU 2013 | riferimento              | diff. +/- |
|------------------------|-----------------|---------|------------------------|---------|--------------------------|-----------|
| <b>2<br/>Scandicci</b> | residenza + ERS | 800     | TR 02a / Via Makarenko | -       | -                        | - 400     |
|                        |                 | -       | -                      | 250     | RQ 02d / Via Scand. Alto |           |
|                        |                 |         |                        | 150     | CP 02a / Via Collodi     |           |

<sup>2</sup> esclusa RQ 02b\* (Area ex opificio "L'impronta") / intervento realizzato (mq 5.600 di Sul con destinazione d'uso residenziale)

## UTOE 3 - Vingone

### Programmazione quinquennale 2013-2018

La programmazione 2013-2018 relativa all'UTOE n° 3 "Vingone" prevede in sintesi:

- la conferma con modifiche della previsione relativa all'area di riqualificazione RQ 03b, ubicata ai margini del quartiere di Vingone, comprendente il complesso ottocentesco di Villa La Lucciola (con i relativi annessi), che da tempo versa in condizioni di avanzato degrado. La nuova previsione, che modifica in parte la disciplina contenuta nel R.U. 2007 - con sensibile riduzione del perimetro dell'area di intervento (da 37.100 a 10.700 mq) e parziale modifica della classificazione delle diverse consistenze edilizie - è finalizzata al recupero e riqualificazione del complesso architettonico (villa, annessi colonici, giardino, limonaia) ed alla realizzazione di un parcheggio pubblico in adiacenza alla Via Pacchi. Oltre alla residenza sono consentite attività private di servizio per la formazione, ovvero attività private a carattere educativo, culturale, espositivo e/o congressuale;
- la conferma della previsione relativa all'area di trasformazione TR 03b (Via delle Sette Regole), sita in zona periurbana interposta tra il parcheggio scambiatore e le propaggini residenziali del quartiere di Vingone. L'area abbraccia il complesso edilizio di Villa Costanza ed alcuni edifici adiacenti. La previsione - da attuarsi mediante perequazione urbanistica - contempla la realizzazione di un contenuto intervento integrativo degli assetti insediativi, caratterizzato da pluralità di funzioni (residenza, commercio al dettaglio, uffici, alloggi ERS), opere di integrazione della rete viaria urbana, ed una ampia fascia di verde a protezione della Villa Costanza;
- la conferma di piccoli interventi di completamento - sia per esercizi commerciali di vicinato (area CP 03a in Via Masaccio) che a carattere residenziale (area CP 03b in Piazza Kennedy) - già previsti dal R.U. 2007;
- l'eliminazione della previsione relativa all'area TR 03c, posta in fregio alla Via Dupré, a poca distanza dai giardini pubblici di Via Caboto. La previsione - soggetta a perequazione urbanistica - era finalizzata alla realizzazione di un nuovo edificio residenziale, con obbligo di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale di una porzione di terreno per futuri interventi di edilizia residenziale con finalità sociali. La previsione non viene riproposta nella programmazione del quinquennio 2013-2018 essendosi registrata l'indisponibilità degli aventi titolo a dar corso concordemente all'intervento previsto dal R.U. 2007.

### Resoconto di attuazione del quinquennio 2007-2012

Per quanto riguarda altri interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio programmati dal Regolamento Urbanistico 2007 si è registrato nel trascorso quinquennio:

- l'approvazione, con Deliberazione C.C. n° 67 del 09.07.2008, del Progetto Unitario di iniziativa pubblica relativo all'area di trasformazione TR 03a\* (Via Masaccio). La previsione è finalizzata alla realizzazione di un supermercato di quartiere e di una ampia area di verde attrezzato in adiacenza al torrente Vingone (direttamente collegata all'insediamento residenziale SOCET mediante una passerella pedonale), nonché alla ridefinizione del fronte strada di Via Masaccio, da realizzarsi integrando la prevista struttura commerciale con un modesto intervento di nuova edificazione residenziale (mq 400 di Sul) e inserendo nuovi spazi destinati alle percorrenze pedonali e ciclabili;
- l'approvazione, con Deliberazione C.C. n° 67 del 20.05.2010, del Progetto Unitario di iniziativa privata relativo all'area di trasformazione TR 03d\*, posta in fregio alla Via dei Ciliegi, di fronte alla Scuola media 'Rodari'. La previsione è finalizzata alla realizzazione di un modesto intervento di nuova edificazione residenziale (mq 700 di Sul) ad integrazione degli allineamenti del fronte edificato. Con la convenzione stipulata in data 21.04.2011 è stata ceduta all'Amm./ne Comunale una porzione di terreno di mq 2.900 attigua all'area di intervento;

La disciplina relativa all'area RQ 03a\* (Villa Doney) non viene riproposta nel R.U. per il quinquennio 2013-2018 trattandosi di intervento già realizzato (Piano di Recupero approvato con Deliberazione C.C. n° 97 del 28.04.1999 / autorizzazione edilizia n° 22/2000 e successive varianti).

- **Aree TR, RQ e CP di nuova programmazione per il quinquennio 2013-2018:**

nessuna

- **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2007 riprogrammate per il quinquennio 2013-2018 con modifiche significative o sostanziali:**

|        |                   |
|--------|-------------------|
| RQ 03b | Villa La Lucciola |
|--------|-------------------|

- **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2007 riprogrammate per il quinquennio 2013-2018 senza modifiche sostanziali:**

|        |   |
|--------|---|
| TR 03b | Via delle Sette Regole - nuova viabilità / integrazione residenziale e funzioni complementari |
|--------|---|

|        |   |
|--------|---|
| CP 03a | Via Masaccio / esercizi commerciali di vicinato |
|--------|---|

|        |  |
|--------|--|
| CP 03b | Piazza Kennedy / integrazione residenziale |
|--------|--|

- **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2007 con Piani Attuativi o Progetti Unitari approvati (talora con interventi realizzati e/o in corso di realizzazione):**

|         |   |
|---------|---|
| TR 03a* | Via Masaccio / struttura commerciale di quartiere e verde pubblico attrezzato |
|---------|---|

|         |   |
|---------|---|
| TR 03d* | Via dei Ciliegi / integrazione residenziale |
|---------|---|

- **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2007 già realizzate o comunque non riprogrammate per il quinquennio 2013-2018:**

|        |                                       |
|--------|---------------------------------------|
| TR 03c | Via Dupré / integrazione residenziale |
|--------|---------------------------------------|

|         |             |
|---------|-------------|
| RQ 03a* | Villa Doney |
|---------|-------------|

### RAFFRONTO P.S. 2004 / P.S. 2013

dimensionamenti / prelievi (mq di Sul)

| UTOE                | destinaz.    | PS 2004 | prelievo tot. RU 2007 | residuo 2007 | variante PS 2013 | prelievo tot. RU 2013 | residuo 2013 |
|---------------------|--------------|---------|-----------------------|--------------|------------------|-----------------------|--------------|
| <b>3</b><br>Vingone | resid.       | 5.000   | 4.150                 | 850          | 6.240            | 3.350                 | 2.890        |
|                     | tur./ric.    | -       | -                     | -            | -                | -                     | -            |
|                     | produtt.     | -       | -                     | -            | -                | -                     | -            |
|                     | direz./serv. | 2.000   | 1.000                 | 1.000        | 1.000            | 1.000                 | -            |
|                     | commerc.     | 2.300   | 2.300                 | -            | 2.300            | 2.300                 | -            |

**RAFFRONTO R.U. 2007 / R.U. 2013**

prelievi di edificabilità dal P.S. (mq di Sul)

| UTOE                       | destinaz.                    | RU 2007 | riferimento             | RU 2013 | riferimento             | diff. +/- |
|----------------------------|------------------------------|---------|-------------------------|---------|-------------------------|-----------|
| <b>3</b><br><b>Vingone</b> | residenza<br>+ ERS           | 2.000   | TR 03b / Villa Costanza | 2.000   | TR 03b / Villa Costanza | - 800     |
|                            |                              | 250     | CP 03b / P.za Kennedy   | 250     | CP 03b / P.za Kennedy   |           |
|                            |                              | 400     | TR 03a / Via Masaccio   | 400     | TR 03a / Via Masaccio   |           |
|                            |                              | 700     | TR 03d / Via Ciliegi    | 700     | TR 03d / Via Ciliegi    |           |
|                            |                              | 800     | TR 03 c / Via Dupré     | -       | -                       |           |
|                            | direzionale /<br>di servizio | 1.000   | TR 03b / Villa Costanza | 1.000   | TR 03b / Villa Costanza | =         |
|                            | commerciale                  | 1.000   | TR 03a / Via Masaccio   | 1.000   | TR 03a / Via Masaccio   | =         |
|                            |                              | 1.000   | TR 03b / Villa Costanza | 1.000   | TR 03b / Villa Costanza |           |
|                            |                              | 300     | CP 03a / Via Masaccio   | 300     | CP 03a / Via Masaccio   |           |

## UTOE 4 - Scandicci / Nuovo Centro

### Programmazione quinquennale 2013-2018

La programmazione 2013-2018 relativa all'UTOE n° 4 "Scandicci / Nuovo Centro" prevede in sintesi:

- la parziale ridefinizione della pianificazione attuativa relativa alla realizzazione del "*Programma Direttore per la realizzazione del nuovo centro della città*" elaborato dall'arch. Richard Rogers ed approvato nel luglio 2003. La nuova programmazione contempla una riduzione del dimensionamento complessivo di circa il 13% (da 145.000 mq complessivi di Sul a 126.100 mq) ed una rimodulazione (non sostanziale) del mix funzionale (vedi tabella nelle pagine seguenti). Nel dettaglio per il quinquennio 2013-2018 si prevede:
  - a) per quanto riguarda la parte ancora inattuata (Unità di Intervento n° 2) dell'area di trasformazione TR 04a\* (corrispondente alla zona n° 1 del "*Programma Direttore*"), la sostituzione della previsione riferita alla realizzazione di una struttura turistico-ricettiva (mq 5.079 di Sul) con un mix costituito da mq 2.610 di Sul per attività terziarie/direzionali e/o per attività private di servizio (in parte da quantitativi non realizzati nell'U.I. n° 1) e da mq 2.000 circa di Sul per attività di commercio al dettaglio (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita) e/o per pubblici esercizi (in parte da quantitativi non realizzati nell'U.I. n° 1). Il decremento complessivo ammonta a 1.900 mq di Sul;
  - b) la sensibile riduzione (da mq 16.600 a mq 8.400 di Sul) del dimensionamento dell'area di trasformazione TR 04b (corrispondente alla zona n° 2 del "*Programma Direttore*") finalizzata alla definizione degli spazi urbani adiacenti alla nuova piazza civica. La nuova programmazione prevede l'eliminazione dei quantitativi relativi a destinazioni direzionali e di servizio (mq 7.400 circa di Sul in meno), e dell'intero dimensionamento riservato alla realizzazione di alloggi per finalità sociali (mq 800 di Sul);
  - c) la parziale ridefinizione della disciplina relativa all'area di trasformazione TR 04c - da attuarsi mediante perequazione urbanistica - finalizzata alla realizzazione della porzione quantitativamente più rilevante del nuovo centro della città (zone nn° 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 del "*Programma Direttore*"), sviluppata attorno al tracciato tramviario e fortemente caratterizzata dall'inserimento di servizi e funzioni pregiate. Nel trascorso quinquennio, in attuazione delle previsioni del R.U. 2007, è stato elaborato dai competenti uffici ed adottato dal Consiglio Comunale (Deliberazione C.C. n° 25 del 19.02.2010) il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica relativo all'area di cui trattasi. Alla luce dei mutamenti intervenuti nel quadro socio-economico la programmazione per il quinquennio 2013-2018 prevede:
    - l'eliminazione delle quantità edificabili riferite ad attività produttive (mq 6.000 di Sul in meno), oltre alla riduzione del dimensionamento relativo alle destinazioni direzionali e di servizio (mq 8.000 circa di Sul in meno) e turistico-ricettive (mq 400 circa di Sul in meno), a fronte dell'inserimento di circa mq 4.100 di Sul riservati alla realizzazione di alloggi per finalità sociali e di un modesto incremento delle quantità riferite ad attività commerciali (mq 1.600 di Sul aggiuntiva per medie strutture di vendita). Il decremento complessivo - al netto dei dimensionamenti scorporati con la creazione della nuova area TR 04cbis - ammonta a 8.800 mq di Sul;
    - lo scorporo dal perimetro e dai dimensionamenti dell'area TR 04c delle previsioni relative alla nuova area di trasformazione TR 04cbis (vedi sotto), cui sono destinati mq 12.200 di Sul;
  - d) l'individuazione - mediante scorporo dall'area TR 04c sopra descritta - di una nuova area di trasformazione (TR 04cbis) corrispondente a parte della zona n° 3 del "*Programma Direttore*". La nuova previsione è finalizzata alla realizzazione in loco di un polo integrato di alta formazione e di sviluppo d'impresa per design e marketing nel settore della moda, in diretta correlazione funzionale con l'intervento da realizzarsi nell'ambito del P.I.U.S.S. promosso e cofinanziato dalla Regione Toscana. A tale riguardo gran parte del dimensionamento (mq 7.300 Sul su un totale di mq 12.200) è destinato ad attività private per la formazione ed è prioritariamente finalizzato alla realizzazione di un campus per la formazione professionale (comprensivo di alloggi speciali per studenti, servizi individuali e collettivi, aule/laboratorio, etc.). Lo scorporo di quest'area dalla più vasta area TR 04c consente una eventuale realizzazione a stralcio del polo integrato sopra descritto;

- la conferma, con modifiche, dell'area di trasformazione situata sui due lati del Viale Aldo Moro (TR 04d), direttrice viaria di ingresso alla città qualificata dalla presenza del tracciato tramviario. La previsione - da attuarsi mediante perequazione urbanistica - è finalizzata alla realizzazione di un nuovo insediamento a carattere prevalentemente residenziale comprendente alloggi per finalità sociali e qualificato dalla presenza di attività direzionali, commerciali e di servizio, oltre ad ampie aree di verde pubblico con percorsi pedonali e ciclabili. Per il quinquennio 2013-2018 si prevede la sostanziale conferma del dimensionamento complessivo previsto dal R.U. 2007 (lievemente ridotto, da mq 16.000 a mq 15.500 di Sul), con una maggior varietà di destinazioni d'uso consentite (5.300 mq di Sul per attività terziarie-direzionali e/o per attività private di servizio, 1.500 mq di Sul per attività commerciali) a fronte di una parziale riduzione del dimensionamento residenziale (da 16.000 a 8.700 mq di Sul). La nuova disciplina appare in grado di offrire un più ampio spettro di opzioni progettuali per l'iniziativa privata e di garantire un più qualitativo assetto insediativo all'area interessata;
- l'inserimento di una nuova area di riqualificazione (RQ 04b) comprendente il plesso scolastico collocato tra Piazza Boccaccio, Via U. Foscolo e Via S. Bartolo in Tuto (Scuola media superiore 'L.B. Alberti'), del quale è prevista nel medio periodo la dismissione, correlata alla programmata realizzazione di nuove strutture scolastiche in adiacenza all'Istituto Russell-Newton. La previsione, da attuarsi previa alienazione dell'immobile da parte dell'Amm./ne Comunale, è finalizzata alla realizzazione di un intervento di riconversione dell'area ad uso esclusivamente o prevalentemente residenziale - senza incrementi di volume rispetto alle consistenze esistenti - con incremento delle dotazioni di parcheggio pubblico. Oltre alla residenza sono consentite attività direzionali e terziarie, esercizi commerciali di vicinato, pubblici esercizi, attività artigianali di servizio alla residenza;
- l'inserimento di una nuova area di riqualificazione (RQ 04e) corrispondente al plesso scolastico sito Via Leoncavallo (Scuola media inferiore 'E. Fermi') del quale è prevista nel medio periodo la dismissione, correlata al programmato trasferimento dell'istituto scolastico in altra localizzazione (indicativamente nella zona compresa tra Via Vivaldi e Via dell'Acciaio). La previsione, da attuarsi previa alienazione dell'immobile e del resede di pertinenza da parte dell'Amm./ne Comunale, è finalizzata alla realizzazione di un intervento di completamento ad uso residenziale - senza incrementi di volume rispetto alle consistenze esistenti - volto alla qualificazione dei tessuti posti in adiacenza al Parco dell'Acciaio. Oltre alla residenza sono consentite attività direzionali e terziarie, esercizi commerciali di vicinato, pubblici esercizi, attività artigianali di servizio alla residenza;
- l'inserimento di una nuova area di riqualificazione (RQ 04c), corrispondente all'isolato urbano collocato nel centro della città, tra Via Carducci e Via Francoforte sull'Oder. A nord-est l'area prospetta sulla Via Pascoli, pedonalizzata a partire dal 2005. All'interno dell'area ricadono un ufficio postale ed un piazzale privato utilizzato come parcheggio ad uso pubblico. La previsione è finalizzata alla qualificazione dello spazio pubblico in corrispondenza dell'intersezione con l'asse urbano Via Pascoli / Piazza Togliatti ed all'integrazione delle aree centrali della città sostituendo le consistenze esistenti con un nuovo tessuto edificato (mq 3.200 di Sul complessivi, oltre al recupero della Sul dell'ufficio postale), nel quale la presenza della residenza è qualificata da commercio al dettaglio, pubblici esercizi e spazi di parcheggio pubblico. Per una adeguata gestione della fase attuativa sono individuate due distinte unità di intervento;
- l'inserimento di una nuova area di riqualificazione (RQ 04d) in Via Rialdoli, corrispondente al complesso originariamente destinato ad uffici, magazzini e deposito automezzi di ENEL, poi utilizzato per alcuni anni come sede distaccata di uffici comunali. Il complesso è attualmente di proprietà privata e non sussistono allo stato attuale esigenze di ulteriore utilizzo pubblico. La previsione è finalizzata alla riconversione funzionale dell'immobile mediante realizzazione di un intervento di sostituzione edilizia a fini residenziali. Consentito anche l'inserimento di eventuali funzioni complementari (attività terziarie, esercizi commerciali di vicinato, pubblici esercizi, attività artigianali di servizio);
- la conferma - con sostanziali modifiche - dell'area di trasformazione TR 04f (Via Romero) collocata sul retro della cortina edilizia di Via Pisana e di Via G. Prati. La nuova previsione è finalizzata alla definizione degli assetti insediativi lungo la Via Romero mediante realizzazione di un contenuto intervento di completamento ad uso residenziale con eventuali funzioni complementari (mq 1.300 di Sul, con il 30% da destinarsi ad alloggi con finalità sociali). Essendosi ridotte sensibilmente le prospettive di fattibilità della previsione contenuta nel R.U. 2007 - finalizzata alla realizzazione di una struttura commerciale di quartiere - l'intero dimensionamento (derivante dal vecchio P.R.G.C.) è riconvertito per il quinquennio 2013-2018 a fini residenziali;



- l'inserimento di una piccola area di completamento a destinazione residenziale (CP 04b) in Via Romero. Con la stessa sigla il R.U. 2007 identificava a poca distanza un'area CP con più ampio dimensionamento (previsione non riproposta per il quinquennio 2013-2018). L'intervento comprende un lotto con Sul massima edificabile di mq 300 (Unità di Intervento n° 1), la cui realizzazione è subordinata alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale della porzione di terreno corrispondente all'Unità di Intervento n° 2;
- la conferma, senza sostanziali modifiche, dell'ampia area di trasformazione TR 04e (Via Vivaldi / Via dell'Acciaio) collocata in posizione baricentrica tra il quartiere di Casellina e l'asse di sviluppo del nuovo centro della città, in adiacenza ad una serie di attrezzature pubbliche di rilevante importanza. La previsione è finalizzata alla definizione degli assetti insediativi nell'area interessata, mediante nuova edificazione residenziale (mq 6.000 di Sul, comprendenti una quota di alloggi con finalità sociali), oltre a spazi e attrezzature di interesse pubblico. Per il quinquennio 2013-2018 tra i benefici pubblici correlati all'intervento viene inserito l'obbligo di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale di una ampia porzione di terreno destinata alla realizzazione di un nuovo plesso scolastico per la Scuola media 'E. Fermi', della quale è prevista la rilocalizzazione.

La realizzazione degli interventi previsti nelle aree TR 04a\*, TR 04b, TR 04c, TR 04cbis, TR 04e ed RQ 04e è subordinata all'intervenuta realizzazione e collaudo delle opere di regimazione finalizzate all'eliminazione dei possibili fenomeni di esondazione del Torrente Vingone per tempo di ritorno trentennale ( $Tr = 30$ ) nella fascia di territorio che si estende da Ponte a Vingone alla S.S. n. 67 Tosco-Romagnola ed oltre. Una volta realizzate tali opere di prevenzione del rischio idraulico si determinerà l'automatico abbattimento da I.4 ad I.3 della pericolosità idraulica delle porzioni del centro abitato di Scandicci potenzialmente interessate da tali fenomeni.

#### **Resoconto di attuazione del quinquennio 2007-2012**

Per quanto riguarda altri interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio programmati dal Regolamento Urbanistico 2007 si è registrato nel trascorso quinquennio:

- l'approvazione dell'intervento in project financing (proposta dichiarata di pubblico interesse con Deliberazione C.C. n° 109 del 07.06.2007) relativo all'Unità di Intervento n° 1 dell'area di trasformazione TR 04a\*, corrispondente alla zona n° 1 del "Programma Direttore per la realizzazione del nuovo centro della città" elaborato dall'arch. Richard Rogers ed approvato nel luglio 2003. L'intervento - assentito con permesso di costruire n° 11/2010 ed attualmente in corso di realizzazione - consiste nella realizzazione della nuova piazza civica nell'area frontistante il Palazzo Comunale, quale primo intervento strategico del più ampio progetto urbano teso alla realizzazione del nuovo centro della città;
- l'adozione (Deliberazione C.C. n° 25 del 19.02.2010) del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica TR 04c vasta area TR04c, corrispondente alle zone nn° 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 del "Programma Direttore per la realizzazione del nuovo centro della città", elaborato dall'arch. Richard Rogers ed approvato nel luglio 2003. La previsione del Piano Particolareggiato adottato viene parzialmente modificata dalla programmazione 2013-2018 (vedi sopra);
- l'approvazione (Deliberazione G.C. n° 149 del 04.09.2007) del Progetto Unitario relativo all'area di riqualificazione RQ 04a, riferita all'area degli ex macelli comunali (loc. Ponte a Greve), e la realizzazione (permesso di costruire n° 35/2007) degli interventi in essa previsti dal R.U. - in recepimento della previgente disciplina di P.R.G.C. - consistenti nella riconversione a fini residenziali del piccolo complesso, collocato in un contesto urbano in prevalenza caratterizzato da tessuti residenziali risalenti ai primi del '900. Trattandosi di intervento già realizzato la disciplina relativa all'area RQ 04a non viene riproposta nel R.U. per il quinquennio 2013-2018;
- il rilascio del permesso di costruire (n. 37/2010) dell'intervento di completamento residenziale in Via dei Rossi (area CP 04a\* / mq 650 di Sul), già previsto dal P.R.G.C. 1991 e recepito dal R.U. 2007.

- **Aree TR, RQ e CP di nuova programmazione per il quinquennio 2013-2018:**

|           |  |
|-----------|--|
| TR 04Cbis | Nuovo centro della città / zona n° 3 (parte) del Programma Direttore   |
| RQ 04b    | Scuola media superiore 'L.B. Alberti' / riconversione funzionale di area con plesso scolastico                 |
| RQ 04c    | Isolato Via Carducci - Via Francoforte sull'Oder / integrazione di tessuti urbani prevalentemente residenziali |
| RQ 04d    | Via Rialdoli - area ex-ENEL / riconversione funzionale di complesso specialistico                              |
| RQ 04e    | Scuola media inferiore 'E. Fermi' / riconversione funzionale di area con plesso scolastico                     |
| CP 04b    | Via Romero / integrazione residenziale   |

- **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2007 riprogrammate per il quinquennio 2013-2018 con modifiche significative o sostanziali:**

|         |  |
|---------|--|
| TR 04a* | Nuovo centro della città (zona n° 1 del Programma Direttore)   |
| TR 04b  | Nuovo centro della città (zona n° 2 del Programma Direttore)   |
| TR 04c  | Nuovo centro della città e parco urbano attrezzato / zone n° 3 (parte), 4, 5, 6, 7, 8 e 9 del Programma Direttore) |
| TR 04d  | Viale Aldo Moro / insediamenti multifunzionali e verde pubblico attrezzato   |
| TR 04f  | Via Romero / integrazione residenziale   |

- **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2007 riprogrammate per il quinquennio 2013-2018 senza modifiche sostanziali:**

|        |  |
|--------|--|
| TR 04e | Via Vivaldi - Via dell'Acciaio / insediamenti residenziali |
|--------|--|

- **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2007 con Piani Attuativi o Progetti Unitari approvati (talora con interventi realizzati e/o in corso di realizzazione):**

|         |   |
|---------|---|
| CP 04a* | Via dei Rossi / integrazione residenziale |
|---------|---|

- **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2007 già realizzate o comunque non riprogrammate per il quinquennio 2013-2018:**

|        |                          |
|--------|--------------------------|
| RQ 04a | Area ex Macelli Comunali |
|--------|--------------------------|

**RAFFRONTO P.S. 2004 / P.S. 2013**

dimensionamenti / prelievi (mq di Sul)

| UTOE                                     | destinaz.    | PS 2004 | prelievo tot. RU 2007 | residuo 2007 | variante PS 2013 | prelievo tot. RU 2013 | residuo 2013 |
|--|--------------|---------|-----------------------|--------------|------------------|-----------------------|--------------|
| <b>4</b><br>Scandicci<br>Nuovo<br>Centro | resid.       | 67.750  | 65.950                | 1.800        | 71.610           | 66.010                | 5.600        |
|  | tur./ric.    | 17.200  | 17.200                | -            | 11.700           | 11.700                | -            |
|  | produtt.     | 6.000   | 6.000                 | -            | -                | -                     | -            |
|  | direz./serv. | 67.800  | 67.800                | -            | 62.400           | 59.740                | 2.660        |
|  | commerc.     | 12.700  | 12.700                | -            | 17.900           | 15.600                | 2.300        |

**RAFFRONTO R.U. 2007 / R.U. 2013**

prelievi di edificabilità dal P.S. (mq di Sul)

| UTOE                                     | destinaz.                    | RU 2007             | riferimento            | RU 2013             | riferimento            | diff. +/- |
|--|------------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|------------------------|-----------|
| <b>4</b><br>Scandicci<br>Nuovo<br>Centro | residenza<br>+ ERS           | 7.260               | TR 04a / Project       | 7.260               | TR 04a / Project       | + 60      |
|  |                              | 8.000               | TR 04b / Area Comun.   | 7.200               | TR 04b / Area Comun.   |           |
|  |                              | 27.340              | TR 04c / ex CNR        | 31.400              | TR 04c / ex CNR        |           |
|  |                              | 16.000              | TR 04d / Viale Moro    | 8.700               | TR 04d / Viale Moro    |           |
|  |                              | 6.000               | TR 04e / Via Vivaldi   | 6.000               | TR 04e / Via Vivaldi   |           |
|  |                              | -                   | TR 04f / Via Romero    | 1.300               | TR 04f / Via Romero    |           |
|  |                              | -                   | -                      | 3.200               | RQ 04c / Isolato Poste |           |
|  |                              | 650                 | CP 04a / Via dei Rossi | 650                 | CP 04a / Via dei Rossi |           |
|  |                              | 700                 | CP 04b / Via Romero    | 300                 | CP 04b / Via Romero    |           |
|  | attività<br>produttive       | 6.000               | TR 04c / ex CNR        | -                   | TR 04c / ex CNR        | - 6.000   |
|  | turistico /<br>ricettiva     | 5.079               | TR 04a / Project       | -                   | TR 04a / Project       | - 5.500   |
|  |                              | 12.121              | TR 04c / ex CNR        | 11.700              | TR 04c / ex CNR        |           |
|  | direzionale<br>/ di servizio | 4.801               | TR 04a / Project       | 6.840               | TR 04a / Project       | - 8.060   |
|  |                              | 7.379               | TR 04b / Area Comun.   | -                   | TR 04b / Area Comun.   |           |
|  |                              | 55.620              | TR 04c / ex CNR        | 36.000              | TR 04c / ex CNR        |           |
|  |                              | -                   | -                      | 11.600              | TR 04c-bis / campus    |           |
|  | -                            | TR 04d / Viale Moro | 5.300                  | TR 04d / Viale Moro |                        |           |
|  | commerc.                     | 3.260               | TR 04a / Project       | 4.400               | TR 04a / Project       | + 2.900   |
|  |                              | 1.221               | TR 04b / Area Comun.   | 1.200               | TR 04b / Area Comun.   |           |
|  |                              | 6.919               | TR 04c / ex CNR        | 7.900               | TR 04c / ex CNR        |           |
|  |                              | -                   | -                      | 600                 | TR 04c-bis / campus    |           |
|  |                              | -                   | TR 04d / Viale Moro    | 1.500               | TR 04d / Viale Moro    |           |
|  |                              | 1.300               | TR 04f / Via Romero    | -                   | TR 04f / Via Romero    |           |

Nell'UTOE n° 4 sono altresì programmati dal R.U. per il quinquennio 2013-2018 mq 13.600 complessivi di Sul con destinazione d'uso residenziale / dimensionamento derivante da riconversione di edifici scolastici e altre attrezzature pubbliche (aree RQ 04b, RQ 04c, RQ 04d, RQ 04e)

## RAFFRONTO PRELIEVI R.U. 2007 / R.U. 2013 AREA PROGRAMMA DIRETTORE ROGERS

| UTOE  | destinaz.                    | RU 2007         | riferimento          | RU 2013             | riferimento          | diff +/-        |
|---|------------------------------|-----------------|----------------------|---------------------|----------------------|-----------------|
| <b>4<br/>Scandicci<br/>Nuovo<br/>Centro</b> | residenza<br>+ ERS           | 7.260           | TR 04a / Project     | 7.260               | TR 04a / Project     | + 3.260         |
|   |                              | 8.000           | TR 04b / Area Comun. | 7.200               | TR 04b / Area Comun. |                 |
|   |                              | 27.340          | TR 04c / ex CNR      | 31.400              | TR 04c / ex CNR      |                 |
|   | tur. / ricett.               | 5.079           | TR 04a / Project     | -                   | TR 04a / Project     | - 5.500         |
|   |                              | 12.121          | TR 04c / ex CNR      | 11.700              | TR 04c / ex CNR      |                 |
|   | attività<br>produttive       | 6.000           | TR 04c / ex CNR      | -                   | TR 04c / ex CNR      | - 6.000         |
|   | direzionale /<br>di servizio | 4.801           | TR 04a / Project     | 6.840               | TR 04a / Project     | - 13.360        |
|   |                              | 7.379           | TR 04b / Area Comun. | -                   | TR 04b / Area Comun. |                 |
|   |                              | 55.620          | TR 04c / ex CNR      | 36.000              | TR 04c / ex CNR      |                 |
|   |                              | -               | -                    | 11.600              | TR 04c-bis / campus  |                 |
|   | commerc.                     | 3.260           | TR 04a / Project     | 4.400               | TR 04a / Project     | + 2.700         |
|   |                              | 1.221           | TR 04b / Area Comun. | 1.200               | TR 04b / Area Comun. |                 |
| 6.919                                       |                              | TR 04c / ex CNR | 7.900                | TR 04c / ex CNR     |                      |                 |
| -   |                              | -               | 600                  | TR 04c-bis / campus |                      |                 |
| <b>TOT</b>                                  | resid.                       | <b>42.600</b>   |                      | <b>45.860</b>       |                      | + 3.260         |
|   | tur./ric.                    | <b>17.200</b>   |                      | <b>11.700</b>       |                      | - 5.500         |
|   | produtt.                     | <b>6.000</b>    |                      | -                   |                      | - 6.000         |
|   | direz./serv.                 | <b>67.800</b>   |                      | <b>54.440</b>       |                      | -<br>13.360     |
|   | commerc.                     | <b>11.400</b>   |                      | <b>14.100</b>       |                      | + 2.700         |
| <b>Totale<br/>generale</b>                  |                              | <b>145.000</b>  |                      | <b>126.100</b>      |                      | <b>- 18.900</b> |

## UTOE 5 - Casellina

### Programmazione quinquennale 2013-2018

La programmazione 2013-2018 relativa all'UTOE n° 5 "Casellina" prevede in sintesi:

- l'incremento della capacità edificatoria dell'area di riqualificazione RQ 05a\* (area ex Fonderia "Le Cure"). La previsione è finalizzata alla realizzazione di un insediamento ad esclusiva o prevalente destinazione produttiva, volto al rafforzamento del tessuto economico locale (già oggi vi sono insediate aziende operanti nei settori più qualificati e rappresentativi del comparto produttivo scandiccese). A tal fine all'edificabilità già prevista dal R.U. 2007 in recepimento delle previsioni del PRGC 1991 vengono aggiunti ulteriori mq 1.700 di Sul. La nuova programmazione elimina la possibilità di realizzare in loco nuova edificazione con destinazione residenziale;
- l'inserimento di due nuove aree di riqualificazione prospettanti sulla Via Ponchielli, in un contesto insediativo caratterizzato dalla compresenza di tessuti residenziali e di attività produttive e direzionali qualificate:
  - area RQ 05e, corrispondente ad un lotto a destinazione produttiva (azienda Banci). L'area comprende lo stabilimento produttivo originario ed alcuni volumi accessori. La previsione - mq 1.400 di Sul aggiuntiva finalizzati all'integrazione e riorganizzazione funzionale del complesso produttivo, anche mediante integrazione di funzioni, ed alla qualificazione dell'edificato prospettante sulla Via Ponchielli - si inserisce nel quadro degli interventi previsti dal R.U. a sostegno della produzione qualificata e dei livelli occupazionali. Oltre alla destinazione d'uso produttiva sono consentite attività direzionali e attività private di servizio;
  - area RQ 05f, corrispondente ad un lotto in destinato al deposito di oli combustibili. Lo stato di conservazione dell'area e l'attività presente in sito presentano profili di crescente incompatibilità con l'intorno urbano di riferimento. La previsione (possibilità di ricostruzione della Sul legittima esistente oggetto di demolizione con e mq 600 di Sul aggiuntiva, il tutto da destinarsi ad attività direzionali e/o di servizio) è finalizzata al rafforzamento del tessuto economico locale mediante inserimento di attività direzionali complementari alla produzione, nonché alla qualificazione dell'edificato prospettante sulla Via Ponchielli;
- l'incremento della capacità edificatoria dell'area di riqualificazione RQ 05b, sita in Via Don Perosi, comprendente il vasto complesso edilizio che ospita le attività direzionali e di progettazione/sperimentazione produttiva della Gucci. La previsione è correlata ad un piano di sviluppo aziendale di particolare rilievo per il sistema produttivo e socio-economico scandiccese, con previsioni di significativa crescita del fatturato aziendale e di presenze di addetti nello stabilimento. A tal fine le possibilità di ampliamento previste dal R.U. 2007 (2.000 mq di Sul a fini produttivi) vengono convertite e destinate ad attività direzionali e terziarie; a ciò si aggiunge un incremento di ulteriori mq 2.500 di Sul con destinazione d'uso terziario/direzionale;
- l'inserimento di una nuova area di riqualificazione in Via di Sollicciano (RQ 05d) comprendente il complesso edilizio originariamente di proprietà della Congregazione delle Suore Orsoline della Sacra Famiglia e le relative aree di pertinenza. La previsione è finalizzata alla riconversione funzionale dell'area, da attuarsi mediante realizzazione di un contenuto intervento di integrazione degli assetti insediativi del quartiere (mq 450 di Sul in aggiunta alle consistenze esistenti oggetto di demolizione e ricostruzione). Oltre alla destinazione d'uso residenziale sono consentite attività terziarie/direzionali ed ospitalità extralberghiera. La realizzazione dell'intervento privato è subordinata alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale di una porzione di terreno da utilizzarsi per interventi di edilizia residenziale con finalità sociali. La realizzazione dell'intervento privato è subordinata alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale di una porzione di terreno da utilizzarsi per interventi di edilizia residenziale con finalità sociali. La realizzazione degli interventi previsti nell'area di riqualificazione è altresì subordinata all'intervenuta realizzazione e collaudo delle opere di regimazione finalizzate all'eliminazione dei possibili fenomeni di esondazione del Torrente Vingone per tempo di ritorno trentennale ( $Tr = 30$ ) nella fascia di territorio che si estende da Ponte a Vingone alla S.S. n. 67 Tosco-Romagnola ed oltre;
- la conferma della previsione relativa all'area di riqualificazione RQ 05c (Via Baccio da Montelupo) volta alla riconfigurazione del fronte edificato mediante un intervento di riconversione funzionale e di integrazione residenziale. Nell'area sono presenti edifici e manufatti incongrui di varia natura e consistenza, scarsamente compatibili con il contesto residenziale di riferimento. Per una adeguata gestione della fase attuativa sono individuate due distinte unità di intervento.

**Resoconto di attuazione del quinquennio 2007-2012**

Per quanto riguarda altri interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio programmati dal Regolamento Urbanistico 2007 si è registrato nel trascorso quinquennio:

- l'approvazione (Deliberazione C.C. n° 83 del 21.07.2009) del Piano di Recupero (in variante al P.d.R. 2001) relativo all'area di riqualificazione RQ 05a\* (area ex fonderia "Le Cure"). Una ulteriore variante al Piano di Recupero, per adeguamento delle soluzioni progettuali, è stata approvata con Deliberazione C.C. n° 65 del 24.05.2011;
- l'approvazione (Deliberazione C.C. n° n° 90 del 06.07.2010) del Progetto Unitario di iniziativa privata relativo all'area di trasformazione TR 05a\* (Largo Spontini). La previsione è finalizzata alla riqualificazione di uno spazio urbano posto in posizione nevralgica nel tessuto residenziale del quartiere di Casellina ed in perdurante stato di semi-abbandono e degrado. E' prevista la realizzazione di un intervento di nuova edificazione residenziale (mq 1.600 di Sul), comprendente anche alloggi con finalità sociali, oltre all'integrazione e riqualificazione degli spazi pubblici circostanti (verde, parcheggi, viabilità);
- il rilascio del permesso di costruire (n. 38/2007) relativo alla realizzazione dello stabilimento produttivo previsto dal R.U. 2007 in Via Ponchielli (area di trasformazione TR 05b). Intervento già realizzato;
- l'approvazione (Deliberazione G.C. n° 230 del 22.10.2010) del progetto esecutivo dell'intervento ERP programmato dal R.U. 2007 in Via Pacini (area CP 05a), affidato dall'Amm./ne Comunale a Casa S.p.A.. Alla luce delle novità legislative sopravvenute (art. 1, comma 258, della Legge n. 244/2007 e D.M. Infrastrutture 22.04.2008), per le quali l'edilizia residenziale sociale di proprietà pubblica è da ricondursi nel novero delle dotazioni territoriali di interesse comune, risulta ormai inappropriata l'identificazione dell'intervento di cui trattasi come area di completamento per edificazione residenziale.

• **Aree TR, RQ e CP di nuova programmazione per il quinquennio 2013-2018:**

|        |  |
|--------|--|
| RQ 05d | Via di Sollicciano / riconversione funzionale di struttura specialistica                           |
| RQ 05e | Area stabilimento Banci / riqualificazione di insediamento produttivo con integrazione di funzioni |
| RQ 05f | Via Ponchielli - attività di commercializzazione prodotti petroliferi / riconversione funzionale   |

• **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2007 riprogrammate per il quinquennio 2013-2018 con modifiche significative o sostanziali:**

|         |  |
|---------|--|
| RQ 05a* | Area ex fonderia "Le Cure"   |
| RQ 05b  | Area Gucci / riorganizzazione e ampliamento di insediamento produttivo e direzionale |

• **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2007 riprogrammate per il quinquennio 2013-2018 senza modifiche sostanziali:**

|        |   |
|--------|---|
| RQ 05c | Via Baccio da Montelupo / riconfigurazione del fronte edificato e integrazione residenziale |
|--------|---|

- Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2007 con Piani Attuativi o Progetti Unitari approvati (talora con interventi realizzati e/o in corso di realizzazione):

|         |  |
|---------|--|
| TR 05a* | Largo Spontini / integrazione residenziale e ridefinizione dello spazio pubblico |
|---------|--|

|        |  |
|--------|--|
| CP 05a | Via Pacini / edilizia residenziale pubblica con finalità sociali |
|--------|--|

- Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2007 già realizzate o comunque non riprogrammate per il quinquennio 2013-2018:

|        |  |
|--------|--|
| TR 05b | Via Ponchielli / ampliamento stabilimento produttivo |
|--------|--|

### RAFFRONTO P.S. 2004 / P.S. 2013

dimensionamenti / prelievi (mq di Sul)

| UTOE                   | destinaz.    | PS 2004            | prelievo tot. RU 2007 | residuo 2007 | variante PS 2013   | prelievo tot. RU 2013 | residuo 2013 |
|------------------------|--------------|--------------------|-----------------------|--------------|--------------------|-----------------------|--------------|
| <b>5<br/>Casellina</b> | resid.       | 2.500              | 2.050                 | 450          | 3.300              | 2.500                 | 800          |
|                        | tur./ric.    | -                  | -                     | -            | -                  | -                     | -            |
|                        | produtt.     | 2.500 <sup>3</sup> | 2.000                 | 500          | 4.000 <sup>3</sup> | 2.400                 | 1.600        |
|                        | direz./serv. | -                  | -                     | -            | 6.500              | 5.800                 | 700          |
|                        | commerc.     | -                  | -                     | -            | -                  | -                     | -            |

### RAFFRONTO R.U. 2007 / R.U. 2013

prelievi di edificabilità dal P.S. (mq di Sul)

| UTOE                   | destinaz.                 | RU 2007 | riferimento             | RU 2013 | riferimento                  | diff- +/- |
|------------------------|---------------------------|---------|-------------------------|---------|------------------------------|-----------|
| <b>5<br/>Casellina</b> | residenza + ERS           | 1.600   | TR 05a / Largo Spontini | 1.600   | TR 05a / Largo Spontini      | + 450     |
|                        |                           | 450     | RQ 05c / Via Baccio M.  | 450     | RQ 05c / Via Baccio M.       |           |
|                        |                           | -       | -                       | 450     | RQ 05d / Via Sollicciano     |           |
|                        | attività produttive       | 2.000   | RQ 05b / Area Gucci     | -       | -                            | + 400     |
|                        |                           | -       | -                       | 1.400   | RQ 05e / Area Banci          |           |
|                        |                           | -       | -                       | 1.000   | RQ 05a / ex Fond. Cure       |           |
|                        | direzionale / di servizio | -       | -                       | 700     | RQ 05a / Fond. Cure          | + 5.800   |
|                        |                           | -       | -                       | 600     | RQ 05f / Ponchielli (petrol) |           |
|                        |                           | -       | -                       | 4.500   | RQ 05b / Area Gucci          |           |

<sup>3</sup> esclusa TR 05b (Via Ponchielli) / intervento realizzato (mq 1.500 di Sul con destinazione d'uso produttiva)

## UTOE 6 - Piscetto

### Programmazione quinquennale 2013-2018

La programmazione 2013-2018 relativa all'UTOE n° 6 "Piscetto" prevede in sintesi:

- l'inserimento di una nuova area di riqualificazione (RQ 06d) corrispondente ad un lotto a destinazione produttiva in Via E. Conti, nel quale insiste un edificio a destinazione artigianale. La previsione è finalizzata all'integrazione del complesso produttivo mediante adeguamento funzionale, oltre ad un contenuto ampliamento volumetrico, e si inserisce nel quadro degli interventi previsti dal R.U. a sostegno della produzione qualificata e dei livelli occupazionali;
- l'inserimento di una nuova area di completamento (CP 06b) in loc. Piscetto, finalizzata alla rimozione del vecchio distributore di carburanti ed all'integrazione della cortina edilizia di Via Pisana con un piccolo edificio residenziale di nuova realizzazione (mq 200 di Sul);
- l'incremento della capacità edificatoria dell'area di trasformazione TR 06d\* sita in Via del Pantano, in adiacenza al confine con il Comune di Firenze. Nell'area insiste uno stabilimento produttivo realizzato in attuazione delle previsioni del R.U. 2007 (vedi sotto). L'intervento di ampliamento è finalizzato al rafforzamento del tessuto economico locale, mediante realizzazione di ulteriori spazi per attività produttive e/o per funzioni complementari (mq 1.000 di Sul, in aggiunta ai mq 2.500 già realizzati);
- l'incremento della capacità edificatoria dell'area di riqualificazione RQ 06b\*, corrispondente all'insediamento produttivo sito all'incrocio tra Via Pisana e Via delle Nazioni Unite realizzato in attuazione delle previsioni del previgente P.R.G.C. e del R.U. 2007, in sostituzione dell'ex magazzino INPDAP danneggiato in modo irrecuperabile da un incendio. La nuova previsione (mq 2.000 di Sul aggiuntiva) è finalizzata al rafforzamento della produzione qualificata e dei livelli occupazionali nel comparto produttivo scandiccese;
- la conferma della previsione relativa all'area RQ 06a, comprendente l'opificio conserviero dismesso 'Zaccaria Rossi' localizzato in Via della Torre Rossa, in posizione adiacente al vecchio casello autostradale Firenze-Signa. Il complesso edilizio, nella parte più antica risalente a fine '800, è composto da costruzioni dismesse ad uso produttivo e da vecchi edifici residenziali a schiera. La previsione è finalizzata alla riqualificazione urbanistica dell'area attraverso il riuso e/o la riconfigurazione del l'insediamento, eliminando le situazioni di degrado urbanistico ed introducendo funzioni complementari e/o integrative alle attività economiche presenti nel comparto produttivo scandiccese;
- la conferma della previsione relativa all'area di riqualificazione RQ 06c (ex Mangimifici Benini). L'edificio esistente, realizzato alla fine degli anni '60 del XX secolo, è composto da un ampio capannone addossato ad un alto corpo di fabbrica (sala macchine / torre silos), da tempo inutilizzato. La previsione è finalizzata alla realizzazione di un nuovo complesso edilizio di elevata qualità ed all'integrazione della destinazione produttiva con attività terziarie e/o direzionali. E' in corso l'iter istruttorio della proposta di Progetto Unitario pervenuta nel 2010.

### Resoconto di attuazione del quinquennio 2007-2012

Per quanto riguarda altri interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio programmati dal Regolamento Urbanistico 2007 si è registrato nel trascorso quinquennio:

- l'avvio delle realizzazioni previste dal Piano Attuativo relativo all'area di trasformazione TR 06a\* (comparto produttivo in località 'Padule'), approvato con Deliberazione C.C. n° 75 del 31.05.2004. L'intervento darà luogo ad un vasto comparto produttivo unitario di elevato standard qualitativo sotto il profilo architettonico e funzionale, caratterizzato da una ampia dotazione di attrezzature pubbliche e private e dalla presenza di attività complementari e di supporto. Sarà altresì realizzata una ampia area di verde pubblico attrezzato, utilizzabile per attività e manifestazioni di vario tipo;
- l'approvazione (Deliberazione C.C. n° 79 del 24.07.2008) del Piano Attuativo e il rilascio dei permessi di costruire (nn. 48/2009 e 49/2009) relativi all'area di trasformazione TR 06b\* (Area commerciale di interesse regionale / ex C.D.R.), finalizzata alla realizzazione di un insediamento commerciale di



rilevanti dimensioni destinato alla grande distribuzione, con il corredo di medie strutture di vendita, esercizi di vicinato, pubblici esercizi, attività private di servizio. L'intervento comprende la realizzazione di una ampia dotazione di parcheggi pubblici e/o ad uso pubblico, da porsi in diretta relazione funzionale con l'eventuale estensione del tracciato tramviario, in modo da potenziare in misura significativa il sistema di scambio intermodale a livello locale e comprensoriale;

- l'approvazione (Deliberazione C.C. n° 62 del 21.04.2009) del Piano Attuativo e il rilascio dei permessi di costruire (nn. 34/2010 e 35/2010) relativi all'area di trasformazione TR 06c\*, posta in Via Charta '77, finalizzata al completamento degli assetti insediativi a destinazione produttiva nell'area di Piscetto (mq 8.000 di Sul) e all'integrazione delle dotazioni di parcheggio pubblico in loco (intervento in corso di realizzazione);
- l'approvazione (Deliberazione C.C. n° 116 del 27.11.2008) del Progetto Unitario e il rilascio del permesso di costruire (n. 2/2010) relativo alla realizzazione dello stabilimento produttivo previsto dal R.U. 2007 in Via del Pantano (area di trasformazione TR 06d\*). Intervento già realizzato;
- il rilascio del permesso di costruire (n. 29/2009) e la realizzazione del piccolo intervento di completamento residenziale in Via Pisana (area CP 06a\* / mq 200 di Sul) previsto dal R.U. 2007.

• **Aree TR, RQ e CP di nuova programmazione per il quinquennio 2013-2018:**

|        |  |
|--------|--|
| RQ 06d | Via E. Conti / riqualificazione e ampliamento di edificio produttivo |
|--------|--|

|        |  |
|--------|--|
| CP 06b | Via Pisana (Piscetto) - ex distributore carburanti / integrazione residenziale |
|--------|--|

• **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2007 riprogrammate per il quinquennio 2013-2018 con modifiche significative o sostanziali:**

|         |  |
|---------|--|
| TR 06d* | Via del Pantano / ampliamento di stabilimento produttivo |
|---------|--|

|         |   |
|---------|---|
| RQ 06b* | Area ex magazzino INPDAP / integrazione funzionale di stabilimento produttivo |
|---------|---|

• **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2007 riprogrammate per il quinquennio 2013-2018 senza modifiche sostanziali:**

|        |   |
|--------|---|
| RQ 06a | Area ex opificio conserviero "Zaccaria Rossi" |
|--------|---|

|        |                             |
|--------|-----------------------------|
| RQ 06c | Area ex mangimificio Benini |
|--------|-----------------------------|

• **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2007 con Piani Attuativi o Progetti Unitari approvati (talora con interventi realizzati e/o in corso di realizzazione):**

|         |  |
|---------|--|
| TR 06a* | Loc. 'Padule' / area produttiva speciale ad integrazione di funzioni |
|---------|--|

|         |   |
|---------|---|
| TR 06b* | Area commerciale di interesse regionale (ex C.D.R.) |
|---------|---|

|         |  |
|---------|--|
| TR 06c* | Via Charta '77 / stabilimento produttivo e integrazione residenziale |
|---------|--|

|         |   |
|---------|---|
| CP 06a* | Via Pisana (Piscetto) / integrazione residenziale |
|---------|---|

• **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2007 già realizzate o comunque non riprogrammate per il quinquennio 2013-2018:**

nessuna

**RAFFRONTO P.S. 2004 / P.S. 2013**

dimensionamenti / prelievi (mq di Sul)

| UTOE                  | destinaz.    | PS 2004          | prelievo tot. RU 2007 | residuo 2007 | variante PS 2013 | prelievo tot. RU 2013 | residuo 2013 |
|-----------------------|--------------|------------------|-----------------------|--------------|------------------|-----------------------|--------------|
| <b>6<br/>Piscetto</b> | resid.       | 2.000            | 1.000                 | 1.000        | 1.500            | 1.200                 | 300          |
|                       | tur./ric.    | 3.000            | -                     | 3.000        | 1.000            | -                     | 1.000        |
|                       | produtt.     | 103.500 + 11.000 | 103.500 + 10.500      | 500          | 103.500 + 17.000 | 103.500 + 13.900      | 3.100        |
|                       | direz./serv. | 11.500 + 1.000   | 11.500                | 1.000        | 11.500 + 1.500   | 11.500                | 1.500        |
|                       | commerc.     | 52.000 + 4.000   | 52.000                | 4.000        | 52.000 + 2.000   | 52.000                | 2.000        |

**RAFFRONTO R.U. 2007 / R.U. 2013**

prelievi di edificabilità dal P.S. (mq di Sul)

| UTOE                  | destinaz.           | RU 2007 | riferimento             | RU 2013 | riferimento                         | diff. +/- |
|-----------------------|---------------------|---------|-------------------------|---------|-------------------------------------|-----------|
| <b>6<br/>Piscetto</b> | residenza + ERS     | 800     | TR 06c / Via Charta '77 | 800     | TR 06c / Via Charta '77             | + 200     |
|                       |                     | 200     | CP 06a / Via Pisana     | 200     | CP 06a / Via Pisana                 |           |
|                       |                     | -       | -                       | 200     | CP 06b / Via Pisana ex distributore |           |
|                       | attività produttive | 103.500 | TR 06a / loc. 'Padule'  | 103.500 | TR 06a / loc. 'Padule'              | + 3.400   |
|                       |                     | 8.000   | TR 06c / Via Charta '77 | 8.000   | TR 06c / Via Charta '77             |           |
|                       |                     | 2.500   | TR 06d / Via Pantano    | 3.500   | TR 06d / Via Pantano                |           |
|                       |                     | -       | -                       | 400     | RQ 06d / Via Conti                  |           |
|                       |                     | -       | -                       | 2.000   | RQ 06b / ex INPDAP                  |           |
|                       | direz./serv.        | 11.500  | TR 06a / loc. 'Padule'  | 11.500  | TR 06a / loc. 'Padule'              | =         |
|                       | commerc.            | 52.000  | TR 06b / ex CDR         | 52.000  | TR 06b / ex CDR                     | =         |

## UTOE 7 - L'Olmo / Borgo ai Fossi

### Programmazione quinquennale 2013-2018

La programmazione 2013-2018 relativa all'UTOE n° 7 "L'Olmo / Borgo ai Fossi" prevede in sintesi:

- l'inserimento di una nuova area di riqualificazione (RQ 07b) finalizzata al superamento dell'attuale stato di abbandono e di degrado manutentivo dell'ex Centro Servizi del Ministero delle Finanze, vasto complesso edilizio sito in Via del Parlamento Europeo in località 'Olmo'. La previsione consiste essenzialmente nell'inserimento di destinazioni d'uso di pregio (pubbliche o private) che rendano possibile la valorizzazione e il recupero funzionale del complesso. A tal fine sono consentiti - previa approvazione di Piano Attuativo - sia interventi di ristrutturazione edilizia che di sostituzione edilizia (parziale o totale), con superficie utile lorda (Sul) massima ricostruibile pari a quella esistente;
- l'inserimento di una nuova area di riqualificazione (RQ 07c) corrispondente ad un lotto a destinazione produttiva della zona di Via di Porto, nel quale insistono due edifici a destinazione artigianale. La previsione è finalizzata all'integrazione del complesso produttivo mediante adeguamento funzionale, oltre ad un contenuto ampliamento volumetrico, e si inserisce nel quadro degli interventi previsti dal R.U. a sostegno della produzione qualificata e dei livelli occupazionali;
- la conferma della previsione relativa all'area TR 07a in località Casicciole, in immediata adiacenza all'abitato di Borgo ai Fossi. La previsione è finalizzata all'integrazione degli assetti insediativi dell'abitato mediante realizzazione di un modesto intervento residenziale (mq 1.000 di Sul) e spazi di parcheggio pubblico. E' in corso l'iter istruttorio della proposta di Progetto Unitario pervenuta in attuazione delle previsioni del R.U. 2007;
- la conferma della previsione relativa all'area RQ 07a, comprendente gli insediamenti produttivi posti sulla viabilità di collegamento e di interscambio tra l'Autostrada A1, la S.G.C. FI-PI-LI e la rete viaria comunale. A fronte di specifici interventi di riconfigurazione e riqualificazione la previsione consente *una tantum* lo sfruttamento delle quote di edificabilità non ancora utilizzate prima dell'entrata in vigore del R.U. 2007, fino alla concorrenza degli indici previsti dal previgente P.R.G.C.

### Resoconto di attuazione del quinquennio 2007-2012

Per quanto riguarda altri interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio programmati dal Regolamento Urbanistico 2007 si è registrato nel trascorso quinquennio il rilascio del permesso di costruire (n. 29/2009) relativo al piccolo intervento di completamento residenziale (CP 07a\*) in Via del Botteghino (loc. Borgo ai Fossi).

- **Aree TR, RQ e CP di nuova programmazione per il quinquennio 2013-2018:**

|        |   |
|--------|---|
| RQ 07b | Via del Parlamento Europeo / riqualificazione e riconversione funzionale dell'area dell'ex Centro Servizi del Ministero delle Finanze |
| RQ 07c | Viuzzo di Porto / ampliamento e adeguamento funzionale di complesso produttivo  |

- **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2007 riprogrammate per il quinquennio 2013-2018 con modifiche significative o sostanziali:**

nessuna

- Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2007 riprogrammate per il quinquennio 2013-2018 senza modifiche sostanziali:

|        |  |
|--------|--|
| TR 07a | Casicciole / integrazione residenziale |
|--------|--|

|        |   |
|--------|---|
| RQ 07a | Nuovo svincolo autostradale / riconfigurazione di stabilimenti produttivi |
|--------|---|

- Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2007 con Piani Attuativi o Progetti Unitari approvati (talora con interventi realizzati e/o in corso di realizzazione):

|         |   |
|---------|---|
| CP 07a* | Via del Botteghino (Borgo ai Fossi) / integrazione residenziale |
|---------|---|

- Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2007 già realizzate o comunque non riprogrammate per il quinquennio 2013-2018:

nessuna

### RAFFRONTO P.S. 2004 / P.S. 2013

dimensionamenti / prelievi (mq di Sul)

| UTOE                               | destinaz.    | PS 2004 | prelievo tot. RU 2007 | residuo 2007 | variante PS 2013 | prelievo tot. RU 2013 | residuo 2013 |
|------------------------------------|--------------|---------|-----------------------|--------------|------------------|-----------------------|--------------|
| <b>7</b><br>Olmo<br>Borgo ai Fossi | resid.       | 3.650   | 1.150                 | 2.500        | 2.450            | 1.150                 | 1.300        |
|                                    | tur./ric.    | -       | -                     | -            | -                | -                     | -            |
|                                    | produtt.     | 4.000   | -                     | 4.000        | 2.000            | 400                   | 1.600        |
|                                    | direz./serv. | 2.000   | -                     | 2.000        | 1.500            | -                     | 1.500        |
|                                    | commerc.     | 1.500   | -                     | 1.500        | 1.500            | -                     | 1.500        |

### RAFFRONTO R.U. 2007 / R.U. 2013

prelievi di edificabilità dal P.S. (mq di Sul)

| UTOE                               | destinaz.           | RU 2007 | riferimento             | RU 2013 | riferimento              | diff. +/- |
|------------------------------------|---------------------|---------|-------------------------|---------|--------------------------|-----------|
| <b>7</b><br>Olmo<br>Borgo ai Fossi | residenza + ERS     | 1.000   | TR 07a / Casicciole     | 1.000   | TR 07a / Casicciole      | =         |
|                                    |                     | 150     | CP 07a / Borgo ai Fossi | 150     | CP 07a / Borgo ai Fossi  |           |
|                                    | attività produttive | -       | -                       | 400     | RQ 07c / Viuzzo di Porto | + 400     |

Nell'UTOE n° 7 sono altresì programmati dal R.U. per il quinquennio 2013-2018 mq 28.700 di Sul con varie destinazioni d'uso / dimensionamento derivante da riconversione di attrezzature pubbliche (area RQ 07b)

## UTOE 8 - Badia a Settimo / S. Colombano

### Programmazione quinquennale 2013-2018

La programmazione 2013-2018 relativa all'UTOE n° 8 "Badia a Settimo / S. Colombano" prevede in sintesi:

- una nuova area di riqualificazione (RQ 08b) ai margini dell'abitato di S. Colombano. Nell'area RQ sono presenti strutture di scarsa qualità costruttiva legittimate mediante condono edilizio. Le condizioni di degrado dell'area, nonché la presenza di animali di grossa taglia in immediata adiacenza ad edifici di abitazione, generano disturbo ai residenti. A fronte dell'eliminazione dei fenomeni di degrado urbanistico e dell'integrazione della viabilità locale è consentita la realizzazione di un modesto intervento di completamento residenziale concorrente alla definizione della forma urbana dell'abitato. La realizzazione degli interventi privati è altresì subordinata alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale di una porzione di terreno da utilizzarsi per futuri interventi di edilizia residenziale con finalità sociali;
- una nuova area di riqualificazione (RQ 08c) corrispondente ad un lotto privato in parte ineditato sito ai margini dell'abitato di Badia a Settimo, con accesso da Via del Pellicino. La previsione è finalizzata all'integrazione degli assetti insediativi nelle aree immediatamente adiacenti alle recenti realizzazioni del comparto P.E.E.P., mediante realizzazione di un piccolo intervento residenziale a bassa densità, previa demolizione delle consistenze edilizie esistenti;
- la conferma della previsione corrispondente alla porzione non ancora realizzata dell'ampio comparto P.E.E.P. di Badia a Settimo e S. Colombano approvato nel 1993. La previsione per il quinquennio 2013-2018 (area TR 08a\*) è finalizzata alla realizzazione della parte residua del comparto P.E.E.P., limitatamente ai dimensionamenti ricompresi nel "Programma integrato di intervento di Badia a Settimo / S. Colombano", approvato con Deliberazione C.C. n° 73/1999. Tra gli interventi non ancora realizzati da segnalare in particolare il Lotto 14 del P.E.E.P.;
- la conferma della previsione relativa all'area di riqualificazione RQ 08a prospettante su Piazza Vittorio Veneto in loc. Badia a Settimo. L'area ospita un'attività di deposito di merci e materiali edili con strutture e manufatti di scarsa qualità costruttiva. La previsione è finalizzata alla ricomposizione del fronte edificato sulla piazza ed all'eliminazione dei fenomeni di degrado urbanistico mediante dismissione o rilocalizzazione dell'attività.

### Resoconto di attuazione del quinquennio 2007-2012

Per quanto riguarda altri interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio programmati dal Regolamento Urbanistico 2007 si è registrato nel trascorso quinquennio:

- la realizzazione della gran parte degli interventi di completamento del comparto P.E.E.P. di Badia a Settimo previsti all'interno del "Programma integrato di intervento di Badia a Settimo / S. Colombano", approvato con Deliberazione C.C. n° 73 del 08.04.1999 (Convenzione stipulata in data 02.03.2006). La validità del P.E.E.P. - limitatamente alle parti non realizzate - è stata prorogata fino al 21.12.2013 con Deliberazione C.C. n° 142 del 08.11.2011.

#### • Aree TR, RQ e CP di nuova programmazione per il quinquennio 2013-2018:

|        |  |
|--------|--|
| RQ 08b | S. Colombano / riqualificazione di area con stalle per cavalli |
| RQ 08c | Via del Pellicino / integrazione residenziale                  |

- Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2007 riprogrammate per il quinquennio 2013-2018 con modifiche significative o sostanziali:

|         |   |
|---------|---|
| TR 08a* | P.E.E.P. 1993 / Comparto Badia a Settimo - S. Colombano / completamento |
|---------|---|

- Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2007 riprogrammate per il quinquennio 2013-2018 senza modifiche sostanziali:

|        |  |
|--------|--|
| RQ 08a | Badia a Settimo / riqualificazione di area con deposito di merci e materiali edili |
|--------|--|

- Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2007 con Piani Attuativi o Progetti Unitari approvati (talora con interventi realizzati e/o in corso di realizzazione):

nessuna

- Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2007 già realizzate o comunque non riprogrammate per il quinquennio 2013-2018:

nessuna

### RAFFRONTO P.S. 2004 / P.S. 2013

dimensionamenti / prelievi (mq di Sul)

| UTOE                             | destinaz.    | PS 2004             | prelievo tot. RU 2007 | residuo 2007 | variante PS 2013    | prelievo tot. RU 2013 | residuo 2013 |
|----------------------------------|--------------|---------------------|-----------------------|--------------|---------------------|-----------------------|--------------|
| <b>8</b><br>Badia<br>S.Colombano | resid.       | 11.000 <sup>4</sup> | 7.500                 | 3.500        | 10.200 <sup>1</sup> | 4.000                 | 6.200        |
|                                  | tur./ric.    | -                   | -                     | -            | -                   | -                     | -            |
|                                  | produtt.     | -                   | -                     | -            | -                   | -                     | -            |
|                                  | diriz./serv. | -                   | -                     | -            | -                   | -                     | -            |
|                                  | commerc.     | 500                 | 500                   | -            | 500                 | 500                   | -            |

### RAFFRONTO R.U. 2007 / R.U. 2013

prelievi di edificabilità dal P.S. (mq di Sul)

| UTOE                             | destinaz.       | RU 2007 | riferimento         | RU 2013 | riferimento         | diff. +/- |
|----------------------------------|-----------------|---------|---------------------|---------|---------------------|-----------|
| <b>8</b><br>Badia<br>S.Colombano | residenza + ERS | 7.500   | TR 08a / PEEP Badia | 4.000   | TR 08a / PEEP Badia | - 3.500   |
|                                  | commerc.        | 500     | TR 08a / PEEP Badia | 500     | TR 08a / PEEP Badia | =         |

<sup>4</sup> esclusa la parte già realizzata del PEEP 1993 - comparto di Badia a Settimo / S. Colombano (mq 38.000 complessivi di Sul con destinazione d'uso residenziale)

## UTOE 9 - Capannuccia / Viottolone

### Programmazione quinquennale 2013-2018

La programmazione 2013-2018 relativa all'UTOE n° 9 "Capannuccia / Viottolone" prevede in sintesi:

- una nuova area di riqualificazione (RQ 09d) sulla Via Pisana (loc. 'Granatieri') comprendente un complesso industriale recentemente interessato da interventi di ampliamento (azienda "Giotti"). Le prospettive di crescita delle attività aziendali rendono necessaria la realizzazione di ulteriori corpi di fabbrica per ospitare nuove linee di produzione. La previsione (mq 4.000 di Sul per ampliamenti) si inserisce nel quadro interventi previsti dal R.U. a sostegno della produzione qualificata e dei livelli occupazionali;
- l'inserimento di una nuova area di trasformazione (TR 09i) in Viale Europa (loc. 'I Pratoni), all'intersezione con Via Barontini, in un contesto caratterizzato dalla presenza di attività produttive e di deposito. Anche questa previsione è finalizzata al rafforzamento del tessuto economico locale mediante realizzazione di nuovi spazi per attività produttive (mq 2.000 di Sul), oltre all'integrazione in loco delle dotazioni di parcheggio pubblico;
- la conferma (con parziali modifiche) della previsione relativa all'ampia area di trasformazione per insediamenti produttivi TR 09b (Via Meucci) TR interposta tra lo stabilimento ISI (ex Electrolux-Zanussi) e il torrente Vingone, già contenuta nel P.R.G.C. 1991 e confermata dal R.U. 2007. Per il quinquennio 2013-2018 si prevede un parziale ridimensionamento delle quantità edificabili (da 20.000 a mq 17.000 di Sul), derivante da verifiche tecniche di fattibilità in ordine alla effettiva reperibilità dei quantitativi minimi obbligatori degli standard urbanistici (pubblici e privati) previsti per legge;
- la conferma (con lieve incremento del dimensionamento) dell'area di trasformazione TR 09d (Via della Pieve) posta a breve distanza dalla Pieve di San Giuliano a Settimo e dal plesso scolastico Olmo-Pieve. La previsione è finalizzata alla realizzazione di nuova edificazione residenziale, con significativa quota di alloggi per finalità sociali. Per il quinquennio 2013-2018 si prevede un modesto incremento del dimensionamento (mq da 3.500 a 4.000 di Sul) e la ridefinizione in ampliamento del perimetro sul lato nord;
- la conferma dell'ampia area di trasformazione TR 09c (Via Pisana interno / loc. Cimitero della Pieve) destinata alla realizzazione di insediamenti per attività produttive e/o per funzioni complementari (mq 8.000 complessivi di Sul). La previsione è finalizzata alla definizione degli assetti insediativi e viabilistici nell'area interessata, al rafforzamento del tessuto economico locale;
- la conferma dell'area di trasformazione TR 09g, interposta tra Via dei Pratoni e il rilevato della S.G.C. FI-PI-LI. Anche questa la previsione è finalizzata al rafforzamento del tessuto economico locale mediante realizzazione di nuovi spazi per attività produttive (mq 3.000 di Sul). Per il quinquennio 2013-2018 si prevede la parziale rettifica della perimetrazione sul lato nord;
- l'inserimento di una nuova area di riqualificazione lungo la Via Pisana in località 'Granatieri' (RQ 09e) comprendente l'ex asilo-nido "Lo Scoiattolo" ed il circostante giardino. La previsione, da attuarsi previa alienazione dell'immobile da parte dell'Amm./ne Comunale, è finalizzata alla realizzazione di un modesto intervento di completamento ad uso residenziale. A tal fine, oltre al recupero della Sul legittima esistente, sono consentiti incrementi volumetrici per ulteriori mq 250 di Sul;
- la conferma della piccola area di trasformazione TR 09h, immediatamente adiacente all'abitato di Capannuccia e al confine comunale con Lastra a Signa. La previsione è finalizzata alla realizzazione di modesto intervento di completamento ad uso residenziale (mq 500 di Sul);
- la conferma dell'area di riqualificazione RQ 09a (Via di Porto / loc. S. Giuliano a Settimo), posta in adiacenza ad un piccolo nucleo di edifici ad uso residenziale inserito in un quadrante territoriale prevalentemente connotato da insediamenti produttivi. L'area è caratterizzata dalla presenza di edifici e manufatti incongrui legittimati mediante condono edilizio ed adibiti ad attività produttive. La previsione, articolata in due distinte unità di intervento, è finalizzata al superamento delle condizioni di degrado urbanistico mediante realizzazione di un piccolo insediamento residenziale coerente con i caratteri planivolumetrici del contesto, senza incrementi di volume rispetto alla situazione esistente;
- l'eliminazione della previsione relativa all'area di riqualificazione RQ 09c, finalizzata all'integrazione del piccolo complesso colonico "Casa Nuova" mediante recupero di volumetria in trasferimento

dall'immobile 'Torricino' (volume trasferibile non superiore a mc 2.000). La previsione, programmata dal R.U. 2007, è rimasta inattuata per sopravvenute problematiche di carattere idraulico connesse alla regimazione del torrente Vingone, tali da vanificare la fattibilità dell'intervento;

- l'eliminazione - a seguito dell'accoglimento di osservazione dell'avente titolo - dell'area di trasformazione TR 09e (Via di Porto / loc. S. Giuliano a Settimo), posta in adiacenza ad un piccolo nucleo di edifici ad uso residenziale inserito in un quadrante territoriale prevalentemente connotato da insediamenti produttivi. La previsione era finalizzata all'inserimento di un piccolo insediamento residenziale ad integrazione del nucleo edificato esistente;
- l'eliminazione della previsione relativa all'area di trasformazione TR 09f (Via della Pieve - Viale Europa) destinata alla realizzazione di un insediamento per attività produttive e/o per funzioni complementari alla produzione, ricadendo l'area di intervento in pericolosità idraulica 'molto elevata' (I.4) ai sensi delle sopravvenute norme regionali di prevenzione del rischio da esondazione per eventi con tempi di ritorno trentennale (Tr = 30).

**Resoconto di attuazione del quinquennio 2007-2012**

Per quanto riguarda altri interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio programmati dal Regolamento Urbanistico 2007 si è registrato nel trascorso quinquennio:

- l'approvazione (Deliberazione C.C. n° 59 del 29.04.2010) del Piano Attuativo di iniziativa privata relativo all'area RQ 09b\*, posta in fregio al tratto pedecollinare di Via delle Fonti. Il sito - da tempo utilizzato come deposito di inerti e materiali per movimenti di terra - costituisce fattore di degrado paesaggistico ricadendo in un contesto pedecollinare di pregio. La previsione è finalizzata alla riqualificazione funzionale e paesaggistica del sito mediante sostituzione del deposito di inerti e materiali con un insediamento residenziale a bassa densità. All'edificabilità residua derivante dalle previsioni del previgente P.R.G.C. ed al recupero, previa demolizione, della Sul delle consistenze condonate (mq 400 circa), possono essere aggiunti mq 1.400 di nuova Sul con destinazione residenziale;
- l'approvazione (Deliberazione C.C. n° 45 del 24.03.2009) del Progetto Unitario di iniziativa privata relativo all'Unità di Intervento n° 2 dell'area TR 09a\* (area produttiva in loc. 'Pratoni'), finalizzato all'ampliamento del vasto magazzino per deposito, stoccaggio e distribuzione di merci e materiali realizzato in attuazione della previsione contenuta nel P.R.G.C. 1991. L'intervento residuo (Unità di Intervento n° 1) - programmato dal R.U. 2007 e finalizzato al completamento ed integrazione dell'area produttiva speciale - non viene confermato per il quinquennio 2013-2018, ricadendo l'unità di intervento in pericolosità idraulica 'molto elevata' (I.4) ai sensi delle sopravvenute norme regionali di prevenzione del rischio da esondazione per eventi con tempi di ritorno trentennale (Tr = 30). Nella nuova programmazione viene altresì eliminato il riferimento alla prevista realizzazione in loco di un impianto di compostaggio (previsione di fatto superata, non risultando inclusa nel "Piano interprovinciale per la gestione dei rifiuti urbani e speciali" approvato nel dicembre 2012).

• **Aree TR, RQ e CP di nuova programmazione per il quinquennio 2012-2017:**

|        |   |
|--------|---|
| TR 09i | Viale Europa (loc. 'I Pratoni') / stabilimento produttivo                                   |
| RQ 09d | Via Pisana (loc. 'Granatieri') / riqualificazione e integrazione di stabilimento produttivo |
| RQ 09e | Ex asilo-nido / loc. 'Granatieri'   |

• **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2007 riprogrammate per il quinquennio 2013-2018 con modifiche significative o sostanziali:**

|        |   |
|--------|---|
| TR 09b | Via Meucci / insediamenti produttivi        |
| TR 09d | Via della Pieve / integrazione residenziale |



- **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2007 riprogrammate per il quinquennio 2013-2018 senza modifiche sostanziali:**

|        |   |
|--------|---|
| TR 09c | Via Pisana interno (loc. Cimitero della Pieve) / insediamenti produttivi e funzioni complementari |
| TR 09g | Via dei Pratonì / stabilimento produttivo   |
| TR 09h | Capannuccia / integrazione residenziale   |
| RQ 09a | S. Giuliano a Settimo / recupero di area con edifici e manufatti incongrui                        |

- **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2007 con Piani Attuativi o Progetti Unitari approvati (talora con interventi realizzati e/o in corso di realizzazione):**

|         |   |
|---------|---|
| TR 09a* | Loc. 'I Pratonì' / completamento e integrazione di area produttiva speciale di risanamento ambientale |
| RQ 09b* | Via delle Fonti / riqualificazione di area con deposito di inerti e materiali                         |

- **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2007 già realizzate o comunque non riprogrammate per il quinquennio 2013-2018:**

|        |   |
|--------|---|
| TR 09e | Via di Porto / integrazione residenziale  |
| TR 09f | Via della Pieve - Viale Europa / insediamento produttivo e funzioni complementari |
| RQ 09c | Area complesso colonico "Casa Nuova"  |

### RAFFRONTO P.S. 2004 / P.S. 2013

dimensionamenti / prelievi (mq di Sul)

| UTOE  | destinaz.    | PS 2004             | prelievo tot. RU 2007 | residuo 2007 | variante PS 2013    | prelievo tot. RU 2013 | residuo 2013 |
|---|--------------|---------------------|-----------------------|--------------|---------------------|-----------------------|--------------|
| <b>9</b><br><b>Capannuccia</b><br><b>Viottolone</b> | resid.       | 11.000              | 7.400                 | 3.600        | 9.000               | 7.150                 | 1.850        |
|   | tur./ric.    | -                   | -                     | -            | -                   | -                     | -            |
|   | produtt.     | 51.000 <sup>5</sup> | 51.000                | -            | 55.500 <sup>1</sup> | 45.600                | 9.900        |
|   | direz./serv. | -                   | -                     | -            | -                   | -                     | -            |
|   | commerc.     | -                   | -                     | -            | -                   | -                     | -            |

<sup>5</sup> esclusa la parte già realizzata dell'area TR 09a\* (Piano Particolareggiato approvato nell'aprile 1999 / mq 58.400 complessivi di Sul con destinazione d'uso produttiva)

**RAFFRONTO R.U. 2007 / R.U. 2013**

prelievi di edificabilità dal P.S. (mq di Sul)

| UTOE  | destinaz.              | RU 2007              | riferimento              | RU 2013              | riferimento              | diff +/- |
|---|------------------------|----------------------|--------------------------|----------------------|--------------------------|----------|
| <b>9</b><br><b>Capannuccia</b><br><b>Viottolone</b> | residenza<br>+ ERS     | 2.400                | RQ 09b / Le Fonti        | 2.400                | RQ 09b / Le Fonti        | - 250    |
|   |                        | 3.500                | TR 09d / Via d. Pieve    | 4.000                | TR 09d / Via d. Pieve    |          |
|   |                        | 1.000                | TR 09e / Via di Porto    | -                    | -                        |          |
|   |                        | 500                  | TR 09h / Capannuccia     | 500                  | TR 09h / Capannuccia     |          |
|   |                        | -                    | -                        | 250                  | RQ 09e / ex asilo        |          |
|   | attività<br>produttive | 7.000<br>+<br>10.000 | TR 09a / Pratoni         | 1.600<br>+<br>10.000 | TR 09a / Pratoni         | - 5.400  |
|   |                        | 20.000               | TR 09b / Via Meucci      | 17.000               | TR 09b / Via Meucci      |          |
|   |                        | 8.000                | TR 09c / Via Pisana int. | 8.000                | TR 09c / Via Pisana int. |          |
|   |                        | 3.000                | TR 09f / V.le Europa     | -                    | -                        |          |
|   |                        | 3.000                | TR 09g / Via Pratoni     | 3.000                | TR 09g / Via Pratoni     |          |
|   |                        | -                    | -                        | 2.000                | TR 09i / Viale Europa    |          |
|   |                        | -                    | -                        | 4.000                | RQ 09d / loc. Granatieri |          |

Nell'UTOE n° 9 sono altresì programmati dal R.U. per il quinquennio 2013-2018 mq 300 di Sul con destinazione d'uso residenziale / dimensionamento derivante da riconversione di attrezzature pubbliche (area RQ 09e)

## UTOE 10 - Rinaldi

### Programmazione quinquennale 2013-2018

La programmazione 2013-2018 relativa all'UTOE n° 10 "Rinaldi" prevede in sintesi:

- la conferma (con parziale riconfigurazione) dell'area di trasformazione TR 10a, posta sulle prime pendici collinari che circondano l'abitato di Rinaldi, in un contesto caratterizzato da edifici residenziali a bassa densità di recente origine. La previsione - da attuarsi mediante perequazione urbanistica - è finalizzata ad una più marcata definizione della forma urbana nell'estremità sud dell'abitato. A tal fine è prevista la realizzazione di un modesto intervento di completamento ad uso residenziale con integrazione delle dotazioni di parcheggio pubblico a servizio dell'abitato. Alla luce della modifica della perimetrazione del territorio rurale operata in loco dal nuovo P.T.C. della Provincia di Firenze la previsione viene in parte ridefinita per il quinquennio 2013-2018, delineando un perimetro dell'area di trasformazione più compatto ed integrato nell'edificato esistente, correlato ad un opportuno ridimensionamento dei quantitativi edificabili (da 1500 a 950 mq di Sul);
- la conferma dell'area di riqualificazione RQ 10a, sita a breve distanza dall'abitato di Rinaldi, comprendente il deposito carburanti della Società Petroli Firenze. La previsione è finalizzata a favorire un migliore inserimento paesaggistico ed ambientale dell'insediamento, anche con possibile riconversione del sito a fini residenziali. Rispetto alla previsione contenuta nel R.U. 2007 la nuova programmazione prevede anche la possibilità di mantenere in loco l'attività insediata, a fronte di adeguati interventi di mitigazione paesaggistica e ambientale uniti al riordino del sito e/o all'adeguamento delle installazioni impiantistiche;
- la conferma dell'area di trasformazione TR 10b, posta in immediata adiacenza al deposito della tramvia ed all'area di trasformazione TR 06a\* (comparto produttivo in località 'Padule'). La previsione - mq 1.000 di Sul con destinazione produttiva industriale o artigianale - è finalizzata al rafforzamento del tessuto economico locale mediante realizzazione di nuovi spazi per attività produttive.

- **Aree TR, RQ e CP di nuova programmazione per il quinquennio 2013-2018:**

nessuna

- **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2007 riprogrammate per il quinquennio 2013-2018 con modifiche significative o sostanziali:**

|        |   |
|--------|---|
| TR 10a | Rinaldi / integrazione residenziale e parcheggio pubblico |
|--------|---|

|        |   |
|--------|---|
| RQ 10a | Rinaldi / riordino e riqualificazione di area con deposito carburanti |
|--------|---|

- **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2007 riprogrammate per il quinquennio 2013-2018 senza modifiche sostanziali:**

|        |  |
|--------|--|
| TR 10b | Via di Casellina - nuova viabilità / stabilimento produttivo |
|--------|--|

- **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2007 con Piani Attuativi o Progetti Unitari approvati (talora con interventi realizzati e/o in corso di realizzazione):**

nessuna

- **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2007 già realizzate o comunque non riprogrammate per il quinquennio 2013-2018:**

nessuna

### RAFFRONTO P.S. 2004 / P.S. 2013

dimensionamenti / prelievi (mq di Sul)

| UTOE                  | destinaz.    | PS 2004 | prelievo tot. RU 2007 | residuo 2007 | variante PS 2013 | prelievo tot. RU 2013 | residuo 2013 |
|-----------------------|--------------|---------|-----------------------|--------------|------------------|-----------------------|--------------|
| <b>10<br/>Rinaldi</b> | resid.       | 4.000   | 1.500                 | 2.500        | 1.950            | 950                   | 1.000        |
|                       | tur./ric.    | -       | -                     | -            | 400              | 400                   | -            |
|                       | produtt.     | 1.000   | 1.000                 | -            | 1.000            | 1.000                 | -            |
|                       | direz./serv. | -       | -                     | -            | -                | -                     | -            |
|                       | commerc.     | -       | -                     | -            | -                | -                     | -            |

### RAFFRONTO R.U. 2007 / R.U. 2013

prelievi di edificabilità dal P.S. (mq di Sul)

| UTOE                  | destinaz.             | RU 2007 | riferimento            | RU 2013 | riferimento                      | diff. +/- |
|-----------------------|-----------------------|---------|------------------------|---------|----------------------------------|-----------|
| <b>10<br/>Rinaldi</b> | residenza + ERS       | 1.500   | TR 10a / Rinaldi       | 950     | TR 10a / Rinaldi                 | - 550     |
|                       | attività produttive   | 1.000   | TR 10b / Via Casellina | 1.000   | TR 10b / Via Casellina           | =         |
|                       | turistico / ricettiva | -       | -                      | 400     | campeggio La Querce <sup>6</sup> | + 400     |

<sup>6</sup> in realtà la previsione non è aggiuntiva, in quanto già presente nel RU 2007 / nella programmazione 2013-2018 è stato solo omogeneizzato e reso più puntuale il criterio di calcolo

## UTOE 11 - S. Martino alla Palma / Marciola

### Programmazione quinquennale 2013-2018

La programmazione 2013-2018 relativa all'UTOE n° 11 "S. Martino alla Palma / Marciola" prevede in sintesi:

- l'inserimento di una nuova area di riqualificazione comprendente l'edificio nel quale ha sede l'ufficio postale e l'ambulatorio dell'abitato collinare di S. Martino alla Palma. Al momento il fabbricato in questione risulta inagibile, essendosi manifestato un quadro fessurativo probabilmente dovuto a scarsa qualità costruttiva e difetto strutturale delle fondazioni. La previsione - da attuarsi previa alienazione dell'immobile da parte dell'Amm./ne Comunale - è finalizzata alla realizzazione di un modesto intervento di completamento ad uso residenziale, con obbligo per il soggetto attuatore di realizzare e cedere gratuitamente all'Amm./ne Comunale una unità immobiliare nella quale riallocare i servizi di interesse pubblico temporaneamente sospesi;
- la conferma della previsione riferita all'area di riqualificazione RQ 11a, comprendente il ristorante "Fiore", il giardino di pertinenza, l'area a parcheggio frontistante. La previsione - comportante l'eliminazione o riconfigurazione delle consistenze di origine abusiva e dei manufatti di scarsa qualità dal punto di vista estetico o prestazionale, oltre alla risistemazione del giardino di pertinenza del pubblico esercizio - è finalizzata al miglioramento e alla diversificazione dell'offerta di ristorazione e di ospitalità extralberghiera nel territorio collinare.

- **Aree TR, RQ e CP di nuova programmazione per il quinquennio 2013-2018:**

|        |  |
|--------|--|
| RQ 11b | S. Martino alla Palma / riconversione funzionale di edificio specialistico |
|--------|--|

- **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2007 riprogrammate per il quinquennio 2013-2018 con modifiche significative o sostanziali:**

nessuna

- **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2007 riprogrammate per il quinquennio 2013-2018 senza modifiche sostanziali:**

|        |  |
|--------|--|
| RQ 11a | S. Maria a Marciola / Ristorante "Fiore" |
|--------|--|

- **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2007 con Piani Attuativi o Progetti Unitari approvati (talora con interventi realizzati e/o in corso di realizzazione):**

nessuna

- **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2007 già realizzate o comunque non riprogrammate per il quinquennio 2013-2018:**

nessuna

**RAFFRONTO P.S. 2004 / P.S. 2013**

dimensionamenti / prelievi (mq di Sul)

| UTOE  | destinaz.    | PS 2004 | prelievo tot. RU 2007 | residuo 2007 | variante PS 2013 | prelievo tot. RU 2013 | residuo 2013 |
|---|--------------|---------|-----------------------|--------------|------------------|-----------------------|--------------|
| <b>11</b><br>S. Martino alla Palma Marciola | resid.       | -       | -                     | -            | -                | -                     | -            |
|   | tur./ric.    | 2.700   | -                     | 2.700        | -                | -                     | -            |
|   | produtt.     | -       | -                     | -            | -                | -                     | -            |
|   | direz./serv. | -       | -                     | -            | -                | -                     | -            |
|   | commerc.     | -       | -                     | -            | -                | -                     | -            |

**RAFFRONTO R.U. 2007 / R.U. 2013**

prelievi di edificabilità dal P.S. (mq di Sul)

| UTOE  | destinaz. | RU 2007 | riferimento | RU 2013 | riferimento | diff. +/- |
|---|-----------|---------|-------------|---------|-------------|-----------|
| <b>11</b><br>S. Martino alla Palma Marciola | -         | -       | -           | -       | -           | =         |

Nell'UTOE n° 11 sono programmati dal R.U. per il quinquennio 2013-2018 mq 300 di Sul con destinazione d'uso residenziale / dimensionamento derivante da riconversione di attrezzature pubbliche (area RQ 11b)

## UTOE 12 - S. Vincenzo a Torri

### Programmazione quinquennale 2013-2018

La programmazione 2013-2018 relativa all'UTOE n° 12 "S. Vincenzo a Torri" prevede in sintesi:

- una nuova area di trasformazione (area TR 12c) lungo la S.P. 12 'Empolese' ai margini dell'abitato di S. Vincenzo a Torri. La previsione è finalizzata alla realizzazione di un modesto intervento di nuova edificazione residenziale a bassa densità - mq 1.150 di superficie utile lorda (Sul) complessivi - tale da creare continuità insediativa tra l'abitato di S. Vincenzo a Torri e l'area dell'ex Centro Zootecnico "Le Palle". L'intervento privato è subordinato alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale di una porzione di terreno per futuri interventi di edilizia residenziale con finalità sociali;
- la conferma del piccolo intervento di completamento residenziale (area CP 12a) nell'abitato di S. Vincenzo a Torri, subordinato alla contestuale realizzazione di un parcheggio pubblico della superficie complessiva minima di mq 900;
- la conferma della piccola area di riqualificazione RQ 12a, posta in zona collinare in località S. Michele a Torri, comprendente l'ex Scuola Elementare della frazione (da tempo dismessa), il circostante giardino, l'attiguo ambulatorio medico. La previsione - da attuarsi previa alienazione dei due immobili e relative pertinenze da parte dell'Amm./ne Comunale - è finalizzata alla riorganizzazione e riqualificazione complessiva dell'area (per fini abitativi o per attività integrative dell'offerta turistico-ricettiva nel territorio collinare) con eliminazione del degrado dovuto al disuso.

### Resoconto di attuazione del quinquennio 2007-2012

Per quanto riguarda altri interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio programmati dal Regolamento Urbanistico 2007 si è registrato nel trascorso quinquennio:

- l'approvazione, con Deliberazione C.C. n° 51 del 07.04.2009, del Piano di Recupero di iniziativa privata relativo all'area di riqualificazione RQ 12b (Area ex Centro Zootecnico "Le Palle"), situata lungo la S.P. n° 12 'Empolese' in prossimità dell'abitato di San Vincenzo a Torri. Prima degli interventi di parziale demolizione eseguiti nell'anno 2009 il sito si presentava in condizioni di avanzato degrado, dovuto all'abbandono delle attività zootecniche originariamente insediate ed al precario stato di conservazione delle consistenze edilizie preesistenti. La previsione - originariamente introdotta con la variante al P.R.G.C. 1991 approvata con Delib. C.C. n° 193/2002 - è finalizzata alla riqualificazione urbanistica dell'area attraverso la realizzazione di un insediamento residenziale a bassa densità, con eliminazione delle residue situazioni di degrado igienico-sanitario, ambientale e paesaggistico. In data 26.03.2009 è stata stipulata la convenzione con la Provincia di Firenze per la modifica del tracciato della S.P. n° 12 'Empolese' nel tratto frontistante l'area di intervento;
- l'ultimazione degli interventi relativi ai due comparti del PEEP 1993 in località S. Michele a Torri (n° 12 unità immobiliari) e in località Cerbaia (n° 79 unità immobiliari). Trattandosi di interventi già realizzati la disciplina relativa alle aree TR 12a\* e TR 12b\* non viene riproposta nel R.U. per il quinquennio 2013-2018.

#### • Aree TR, RQ e CP di nuova programmazione per il quinquennio 2013-2018:

|        |   |
|--------|---|
| TR 12c | S. Vincenzo a Torri / integrazione residenziale |
|--------|---|

#### • Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2007 riprogrammate per il quinquennio 2013-2018 con modifiche significative o sostanziali:

nessuna

- **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2007 riprogrammate per il quinquennio 2013-2018 senza modifiche sostanziali:**

|        |  |
|--------|--|
| RQ 12a | Ex scuola elementare S. Michele a Torri / riconversione funzionale |
|--------|--|

|        |  |
|--------|--|
| CP 12a | Via Empolese (S. Vincenzo a Torri) / integrazione residenziale e parcheggio pubblico |
|--------|--|

- **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2007 con Piani Attuativi o Progetti Unitari approvati (talora con interventi realizzati e/o in corso di realizzazione):**

|         |                                      |
|---------|--------------------------------------|
| RQ 12b* | Area ex Centro Zootecnico "Le Palle" |
|---------|--------------------------------------|

- **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2007 già realizzate o comunque non riprogrammate per il quinquennio 2013-2018:**

|         |  |
|---------|--|
| TR 12a* | P.E.E.P. 1993 - Comparto di S. Michele a Torri |
|---------|--|

|         |                                     |
|---------|-------------------------------------|
| TR 12b* | P.E.E.P. 1993 - Comparto di Cerbaia |
|---------|-------------------------------------|

### RAFFRONTO P.S. 2004 / P.S. 2013

dimensionamenti / prelievi (mq di Sul)

| UTOE                             | destinaz.    | PS 2004            | prelievo tot. RU 2007 | residuo 2007 | variante PS 2013   | prelievo tot. RU 2013 | residuo 2013 |
|----------------------------------|--------------|--------------------|-----------------------|--------------|--------------------|-----------------------|--------------|
| <b>12</b><br>S. Vincenzo a Torri | resid.       | 9.400 <sup>7</sup> | 7.250                 | 2.150        | 9.050 <sup>7</sup> | 8.400                 | 650          |
|                                  | tur./ric.    | -                  | -                     | -            | -                  | -                     | -            |
|                                  | produtt.     | -                  | -                     | -            | -                  | -                     | -            |
|                                  | direz./serv. | -                  | -                     | -            | -                  | -                     | -            |
|                                  | commerc.     | -                  | -                     | -            | -                  | -                     | -            |

### RAFFRONTO R.U. 2007 / R.U. 2013

prelievi di edificabilità dal P.S. (mq di Sul)

| UTOE                             | destinaz.       | RU 2007 | riferimento               | RU 2013 | riferimento               | diff. +/- |
|----------------------------------|-----------------|---------|---------------------------|---------|---------------------------|-----------|
| <b>12</b><br>S. Vincenzo a Torri | residenza + ERS | 350     | CP 12a / Via Empolese     | 350     | CP 12a / Via Empolese     | + 1.150   |
|                                  |                 | 6.900   | RQ 12b* / ex Centro Zoot. | 6.900   | RQ 12b* / ex Centro Zoot. |           |
|                                  |                 | -       | -                         | 1.150   | TR 12c / S. Vincenzo a T. |           |

Nell'UTOE n° 12 sono altresì programmati dal R.U. per il quinquennio 2013-2018 mq 500 di Sul con destinazione d'uso residenziale / dimensionamento derivante da riconversione di attrezzature pubbliche (area RQ 12a)

<sup>7</sup> escluse area TR 12a\* (P.E.E.P. 1993 - Comparto di S. Michele a Torri) e area TR 12b\* (P.E.E.P. 1993 - Comparto di Cerbaia) / interventi realizzati (mq 10.700 complessivi di Sul con destinazione d'uso residenziale)



## UTOE 13 - Mosciano / Casignano / Giogoli

### Programmazione quinquennale 2013-2018

La programmazione 2013-2018 relativa all'UTOE n° 13 "Mosciano / Casignano / Giogoli" si limita a due modesti interventi localizzati di riqualificazione:

- la nuova area RQ 13a, comprendente il ristorante 'Anastasia' e il relativo giardino di pertinenza. La previsione è finalizzata al miglioramento e qualificazione dell'offerta ricettiva e di ristorazione nel territorio collinare mediante eliminazione e/o riconfigurazione delle dei manufatti incongrui presenti in loco (comprese consistenze legittimate mediante condono), nel quadro di una riorganizzazione e riqualificazione complessiva del sito, senza incrementi di volume;
- la nuova area RQ 13b comprendente l'ex Casa del Fascio della frazione collinare di Mosciano (piccolo edificio adibito nel dopoguerra a Scuola Elementare della frazione, dismessa oramai da molti anni) ed il resede di immediata pertinenza. L'immobile, oggi di proprietà privata, versa in condizioni di forte degrado, accentuato dal crollo totale della copertura. La previsione è finalizzata al recupero e alla riconversione funzionale dell'edificio a fini residenziali mediante interventi di ristrutturazione edilizia o di parziale demolizione e ricostruzione.

- **Aree TR, RQ e CP di nuova programmazione per il quinquennio 2013-2018:**

|        |  |
|--------|--|
| RQ 13a | Via di Mosciano / Ristorante "Anastasia" |
| RQ 13b | Mosciano / ex Casa del Fascio            |

- **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2007 riprogrammate per il quinquennio 2013-2018 con modifiche significative o sostanziali:**

nessuna

- **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2007 riprogrammate per il quinquennio 2013-2018 senza modifiche sostanziali:**

nessuna

- **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2007 con Piani Attuativi o Progetti Unitari approvati (talora con interventi realizzati e/o in corso di realizzazione):**

nessuna

- **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2007 già realizzate o comunque non riprogrammate per il quinquennio 2013-2018:**

nessuna

**RAFFRONTO P.S. 2004 / P.S. 2013**

dimensionamenti / prelievi (mq di Sul)

| UTOE                                    | destinaz.    | PS 2004 | prelievo tot. RU 2007 | residuo 2007 | variante PS 2013 | prelievo tot. RU 2013 | residuo 2013 |
|---|--------------|---------|-----------------------|--------------|------------------|-----------------------|--------------|
| <b>13</b><br>Mosciano Casignano Giogoli | resid.       | -       | -                     | -            | -                | -                     | -            |
|   | tur./ric.    | -       | -                     | -            | -                | -                     | -            |
|   | produtt.     | -       | -                     | -            | -                | -                     | -            |
|   | direz./serv. | -       | -                     | -            | -                | -                     | -            |
|   | commerc.     | -       | -                     | -            | -                | -                     | -            |

**RAFFRONTO R.U. 2007 / R.U. 2013**

prelievi di edificabilità dal P.S. (mq di Sul)

| UTOE                                    | destinaz. | RU 2007 | riferimento | RU 2013 | riferimento | diff. +/- |
|---|-----------|---------|-------------|---------|-------------|-----------|
| <b>13</b><br>Mosciano Casignano Giogoli | -         | -       | -           | -       | -           | =         |

## UTOE 14 - Poggio Secco / Giogoli Rossi

### Programmazione quinquennale 2013-2018

Come già per il quinquennio 2007-2012, la programmazione quinquennale 2013-2018 non prevede interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio nella UTOE n°14 "Poggio Secco / Giogoli Rossi".

- **Aree TR, RQ e CP di nuova programmazione per il quinquennio 2013-2018:**

nessuna

- **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2007 riprogrammate per il quinquennio 2013-2018 con modifiche significative o sostanziali:**

nessuna

- **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2007 riprogrammate per il quinquennio 2013-2018 senza modifiche sostanziali:**

nessuna

- **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2007 con Piani Attuativi o Progetti Unitari approvati (talora con interventi realizzati e/o in corso di realizzazione):**

nessuna

- **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2007 già realizzate o comunque non riprogrammate per il quinquennio 2013-2018:**

nessuna

**RAFFRONTO P.S. 2004 / P.S. 2013**

dimensionamenti / prelievi (mq di Sul)

| UTOE                                       | destinaz.    | PS 2004 | prelievo tot. RU 2007 | residuo 2007 | variante PS 2013 | prelievo tot. RU 2013 | residuo 2013 |
|--|--------------|---------|-----------------------|--------------|------------------|-----------------------|--------------|
| <b>14</b><br>Poggio Secco<br>Giogoli Rossi | resid.       | -       | -                     | -            | -                | -                     | -            |
|  | tur./ric.    | -       | -                     | -            | -                | -                     | -            |
|  | produtt.     | -       | -                     | -            | -                | -                     | -            |
|  | direz./serv. | -       | -                     | -            | -                | -                     | -            |
|  | commerc.     | -       | -                     | -            | -                | -                     | -            |

**RAFFRONTO R.U. 2007 / R.U. 2013**

prelievi di edificabilità dal P.S. (mq di Sul)

| UTOE                                       | destinaz. | RU 2007 | riferimento | RU 2013 | riferimento | diff. +/- |
|--|-----------|---------|-------------|---------|-------------|-----------|
| <b>14</b><br>Poggio Secco<br>Giogoli Rossi | -         | -       | -           | -       | -           | =         |