

## Relazione tecnica



Luglio 2018

Progettista e responsabile unico del procedimento  
**Lorenzo Paoli**

Aspetti geologici  
**Alberto Tomei**

Garante della informazione  
e della partecipazione  
**Cinzia Rettori**

Aspetti idraulici  
**West Systems S.r.l. - Divisione Physis**

Ufficio di Piano  
Settore edilizia e urbanistica:  
**Cinzia Rettori**  
**Palma Di Fidio**  
**Fabrizio Fissi**  
**Simonetta Cirri**  
**Alessandra Chiarotti**  
**Chiara Narduzzi**

Aspetti archeologici  
**Michele De Silva**

Supporto tecnico  
Linea Comune s.p.a.  
**Suzete Amirato**  
**Tommaso Di Pietro**  
**Fabrizio Milesi**  
**Ilaria Scatarzi**

Aspetti socio-economici  
**Laboratorio di economia dell'innovazione  
dell'Università di Firenze**

Sindaco  
**Sandro Fallani**

Vice Sindaco / Assessore all'urbanistica  
**Andrea Giorgi**

Collaborazioni intersettoriali:  
*Opere pubbliche e ambiente*  
**Paolo Calastrini**  
**Paolo Giambini**

Portavoce del Sindaco  
Responsabile Ufficio informazione  
**Claudia Sereni**

Ufficio Stampa  
**Matteo Gucci**

## Piano Operativo 2018-2023 / Relazione tecnica

### INDICE

#### **1. Note generali**

- 1.1. Premessa
- 1.2. Regolamento Urbanistico 2013 / bilancio di attuazione
- 1.3. Il processo di formazione del Piano Operativo / l'analisi delle dinamiche socio-economiche
- 1.4. Monitoraggio dei dati della domanda e dell'offerta di edilizia residenziale sociale e individuazione delle azioni conseguenti
- 1.5. Il processo di formazione del Piano Operativo / valutazione e partecipazione
- 1.6. Aggiornamento della programmazione operativa di validità quinquennale / sintesi dei contenuti
- 1.7. Accessibilità urbana

#### **2. Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti: aggiornamenti normativi e cartografici**

- 2.1. Aggiornamenti normativi / note generali
- 2.2. Titolo I / Disposizioni generali
- 2.3. Titolo II / Attuazione del Piano Operativo
- 2.4. Titolo III / Disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio
- 2.5. Titolo IV / Disciplina delle componenti identitarie del patrimonio territoriale
- 2.6. Titolo V / Discipline speciali
- 2.7. Titolo VI / Infrastrutture, attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale
- 2.8. Titolo VII / Classificazione del patrimonio edilizio esistente
- 2.9. Titolo VIII / Disciplina del territorio urbanizzato
- 2.10. Disciplina delle "aree di influenza urbana" / eliminazione
- 2.11. Titolo IX / Disciplina del territorio rurale
- 2.12. Titolo X / Aree per usi specialistici
- 2.13. Titolo XI / Norme transitorie e finali
- 2.14. Aggiornamenti cartografici

#### **3. Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio: nuova programmazione quinquennale**

- 3.1. Disciplina delle trasformazioni / note generali
- 3.2. Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi
- 3.3. Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali
- 3.4. Aree CP / edificazione di completamento
- 3.5. Quadro riassuntivo dei dimensionamenti



3.6. Standard urbanistici / fabbisogno

**4. Conformazione al P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale**

4.1. Conformazione al Piano Paesaggistico Regionale / note generali

4.2. Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione "*Disciplina dei beni paesaggistici*"

**5. Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni**

5.1. Disciplina delle funzioni / note generali

5.2. Articolazione delle categorie funzionali

5.3. Mutamenti della destinazione d'uso senza opere edilizie soggetti a SCIA

-----

**Allegati alla relazione:**

**Allegato '1'** - Resoconto completo di attuazione del R.U. 2013-2018

**Allegato '2'** - Dimensionamenti prelevati dal Piano Strutturale per la programmazione 2018-2023

**Allegato '3'** - Calcolo del fabbisogno di standard urbanistici per le singole U.T.O.E.

**Allegato '4'** - Applicazione delle direttive e recepimento delle prescrizioni d'uso del P.I.T./P.P.R. / schede di verifica



## 1. NOTE GENERALI

### 1.1. Premessa

Il Comune di Scandicci è dotato:

- di Piano Strutturale (P.S.), approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 74 del 31.05.2004 ed aggiornato con variante generale approvata con Deliberazione C.C. n. 57 del 08.07.2013;
- di Regolamento Urbanistico (R.U.), approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 10 del 19.02.2007 (per il quinquennio 2007-2012) e aggiornato con Deliberazione C.C. n. 58 del 08.07.2013 (per il quinquennio 2013-2018).

Ai sensi delle vigenti norme regionali le previsioni quinquennali del Regolamento Urbanistico 2013 perdono efficacia a far data dal 08.07.2018.

L'Amm./ne Comunale, programmata da tempo l'attività di formazione della nuova strumentazione comunale, ha affidato all'Arch. Lorenzo Paoli (già progettista del Piano Strutturale e dei Regolamenti Urbanistici 2007 e 2013) e al gruppo di lavoro da lui diretto, formato in prevalenza da professionalità interne all'Ente, il compito di redigere:

- la nuova Variante generale al Piano Strutturale, ai fini della sua conformazione alla L.R. n. 65/2014 e s.m.i. e al P.I.T. / Piano Paesaggistico approvato dalla Regione Toscana nel 2015;
- il Piano Operativo - in conformità con la medesima L.R. n. 65/2014 e s.m.i. e con il P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale - recante la nuova programmazione quinquennale per il governo del territorio comunale.

### 1.2. Regolamento Urbanistico 2013 / bilancio di attuazione

1.2.1. Il resoconto di attuazione del Regolamento Urbanistico 2013 mette in evidenza una fase di intensa attività a livello di pianificazione attuativa - sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata - con un bilancio complessivo in larga misura rispondente alle aspettative dell'Amm./ne Comunale. La pianificazione di iniziativa pubblica si è concentrata in particolare sulle aree centrali della città poste lungo il tracciato tramviario, di rilevanza strategica per la trasformazione e la qualificazione identitaria del capoluogo. Per quanto riguarda l'iniziativa privata, nonostante il periodo di pesante crisi economica, si è comunque registrata in generale una discreta vivacità nella presentazione di progetti volti a porre in attuazione le previsioni quinquennali relative alle aree di trasformazione e/o di riqualificazione degli assetti insediativi programmate per il quinquennio.

1.2.2. Per quanto riguarda la pianificazione attuativa di iniziativa pubblica si segnalano:

- l'approvazione, con Deliberazione n. 24 del 08.04.2014, del Progetto Unitario (Progetto-guida) relativo all'Unità di Intervento n. 2 dell'area di trasformazione TR 04a\* (corrispondente a parte della zona n. 1 del "Programma Direttore") finalizzata alla realizzazione di un edificio commerciale e direzionale a completamento della nuova piazza civica (Piazzale della Resistenza);
- l'approvazione, con Deliberazione n. 20 del 25.02.2015, del Progetto Unitario (Progetto-guida) relativo all'area di trasformazione TR 04cbis (corrispondente a parte della zona n. 3 del "Programma Direttore") finalizzata alla realizzazione 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 la sede di Polimoda, inaugurata nel febbraio 2015;

- l'approvazione, con Deliberazione n. 106 del 30.09.2015, del Progetto Unitario (Progetto-guida) relativo all'area di trasformazione TR 04b (corrispondente alla zona n. 2 del "Programma Direttore") finalizzata alla definizione degli spazi urbani nel tratto compreso tra Piazzale della Resistenza e Via Mario Luzi;
- l'adozione, in data 05.07.2018, Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica relativo alla vasta area di trasformazione TR04c, corrispondente alle zone nn. 3 (parte), 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. Il nuovo Piano Particolareggiato costituisce una rielaborazione - con sensibile riduzione del dimensionamento complessivo - dello strumento attuativo a suo tempo adottato con Deliberazione C.C. n. 25 del 19.02.2010, elaborato in attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico 2007 e mai giunto a definitiva approvazione.

1.2.3. Per quanto riguarda l'iniziativa privata, nel quinquennio trascorso è stato avviato e portato a compimento l'iter urbanistico relativo ad un buon numero di Piani Attuativi o Progetti Unitari, alcuni dei quali di rilevante importanza per le strategie dell'Amm./ne Comunale. Si segnalano al riguardo in particolare:

- l'approvazione del Progetto Unitario (Deliberazione C.C. n. 73 del 30.06.2015) e la stipula della convenzione relativa all'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 per finalità sociali (mq 4.000 di Sul, tutti per interventi ERS);
- l'approvazione, con Deliberazione C.C. n. 73 del 29.05.2017, del Progetto Unitario relativo all'Unità di Intervento n. 2 dell'area di riqualificazione RQ 04c, corrispondente all'isolato urbano posto tra Via Carducci e Via Francoforte sull'Oder;
- l'approvazione del Piano Attuativo (Deliberazione C.C. n. 74 del 29.05.2017) e la stipula della convenzione finalizzata alla realizzazione dell'area destinata a campeggio in località 'La Querce', con strutture di servizio per 400 mq di superficie utile lorda (Sul).

Altre previsioni attuative di iniziativa privata approvate nel quinquennio riguardano interventi per lo più volti all'integrazione degli assetti insediativi e/o alla risoluzione di situazioni localizzate di degrado urbanistico o paesaggistico-ambientale:

- l'approvazione del Progetto Unitario (Deliberazione C.C. n. 72 del 29.05.2017) relativo alla 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);
- l'approvazione, con Deliberazione C.C. n. 187 del 19.12.2017, del Progetto Unitario relativo all'area di trasformazione TR 01b (Via Allende) finalizzata alla realizzazione di un piccolo intervento di integrazione residenziale (mq 700 di Sul) e alla definizione dell'assetto delle aree pubbliche in sinistra idrografica del Fiume Greve nel tratto interessato dall'intervento;
- l'approvazione, con Deliberazione C.C. n. 35 del 15.03.2018, del Progetto Unitario relativo all'Unità di Intervento n. 2 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. La previsione, articolata in due distinte unità di intervento, è finalizzata al superamento delle condizioni di degrado urbanistico (presenza di edifici e manufatti incongrui legittimati mediante condono edilizio) mediante realizzazione di un piccolo insediamento residenziale;
- l'approvazione, con Deliberazione C.C. n. 45 del 09.05.2018, del Progetto Unitario relativo all'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;
- l'approvazione, in data 05.07.2018 - nell'imminenza della scadenza quinquennale del Regolamento Urbanistico - dei Progetti Unitari relativi a:
    - l'area di trasformazione TR 01c in località S. Giusto a Signano, 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;
    - l'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. La previsione è finalizzata alla realizzazione di un intervento di sostituzione edilizia a fini residenziali;
    - l'area di trasformazione TR 07a, in località 'Casicciole', in immediata adiacenza all'abitato di Borgo ai Fossi (intervento di integrazione residenziale per 1.000 mq di Sul, con incremento delle dotazioni di parcheggio pubblico a servizio della frazione);
    - l'area di trasformazione TR 12c (S. Vincenzo a Torri), posta 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", con interventi in corso di realizzazione (vedi punto 1.2.4). 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.

Altre proposte di Piani Attuativi o Progetti Unitari di iniziativa privata sono attualmente in fase istruttoria presso il Servizio "*Pianificazione territoriale e urbanistica*".

1.2.4. Alcune previsioni del Regolamento Urbanistico 2007 sono giunte nello scorso quinquennio ad ultimazione, o comunque ad una fase avanzata di realizzazione. Tra queste meritano menzione:

- la compiuta realizzazione degli interventi previsti nell'area di trasformazione TR 06c\*, posta in Via Charta '77, finalizzata al completamento degli assetti insediativi a destinazione produttiva nell'area di Piscetto e all'integrazione delle dotazioni di parcheggio pubblico in loco;
- nell'ambito del Piano di Recupero relativo all'area di riqualificazione RQ 05a\* (area ex fonderia "Le Cure") - a seguito della variante approvata con Deliberazione C.C. n. 65 del 24.05.2011 - la realizzazione dell'edificio direzionale destinato ad ospitare la sede di ARVAL Italia nonché, sul lotto adiacente, l'ultimazione dei lavori del magazzino con dotazione automatica previsto in loco a servizio delle attività produttive insediate;
- la realizzazione (già ultimata o in corso) di buona parte degli interventi previsti dallo Schema Direttore per la ridefinizione morfologica e la riconversione funzionale a fini residenziali dei tessuti insediativi circostanti o prossimi al Parco dell'Acciaio, ai sensi dell'art. 87 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico;
- l'ultimazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario relativo all'area di trasformazione TR 03d\*, posta in fregio alla Via dei Ciliegi, di fronte alla Scuola media 'Rodari', approvato con Deliberazione C.C. n. 67 del 20.05.2010. Trattasi di un modesto intervento di nuova edificazione residenziale (mq 700 di Sul) ad integrazione degli allineamenti del fronte edificato. Con la convenzione a suo tempo 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, da utilizzarsi per futuri interventi di edilizia residenziale con finalità sociali;
- la realizzazione in Via del Pantano, in adiacenza al confine amministrativo con il Comune di Firenze, dello stabilimento produttivo previsto dal Progetto Unitario relativo all'area di trasformazione TR 06d, approvato con Deliberazione C.C. n. 116 del 27.11.2008;
  - la realizzazione e l'entrata in esercizio del supermercato di quartiere previsto nell'ambito del Progetto Unitario di iniziativa pubblica relativo all'area di trasformazione TR 03a\* (Via Masaccio) approvato con Deliberazione C.C. n. 67 del 09.07.2008. Oltre alla realizzazione della struttura commerciale è in via di completamento l'ampia area di verde attrezzato posta in adiacenza al torrente Vingone, direttamente collegata all'insediamento residenziale SOJET mediante la passerella pedonale in corso di realizzazione;
  - la realizzazione di buona parte dell'insediamento residenziale a bassa densità previsto dal Piano Attuativo approvato con Deliberazione C.C. n. 59 del 29.04.2010, relativo all'area di riqualificazione RQ 09b\*, posta in fregio al tratto pedecollinare di Via delle Fonti, in un sito in passato utilizzato come deposito di inerti e materiali per movimenti di terra e costituente fattore di degrado paesaggistico;
  - l'ultimazione dell'intervento ERP programmato dal R.U. 2007 in Via Pacini (area di completamento CP 05a), affidato dall'Amm./ne Comunale a Casa S.p.A.;
  - l'ultimazione dei lavori del piccolo intervento di completamento residenziale (CP 07a\*) in Via del Botteghino a Borgo ai Fossi, realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 17/2010;
  - l'ultimazione dell'intervento di completamento residenziale in Via dei Rossi (area CP 04a\* / mq 650 di Sul) realizzato in forza del Permesso di costruire n. 37/2010;
  - l'avvio della realizzazione delle opere di urbanizzazione e di parte degli interventi edilizi previsti dal Piano di Recupero approvato con Deliberazione C.C. n. 51 del 07.04.2009 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 demolizione eseguiti nell'anno 2009 il sito si presentava in condizioni di avanzato degrado. Nel tratto frontistante l'area di intervento è in corso di realizzazione la modifica del tracciato della S.P. n. 12 'Empolese' in forza della convenzione stipulata in data 26.03.2009 con la Provincia di Firenze (oggi Città Metropolitana);
  - l'avvio della realizzazione dell'edificio residenziale previsto nell'area di completamento CP 04b in Via O.A. Romero. L'intervento comprende un lotto con Sul massima edificabile di mq 300 (Unità di Intervento n. 1), la cui realizzazione è stata assentita (Permesso di Costruire n. 274/2017) a seguito dell'intervenuta cessione gratuita all'Amm./ne Comunale della porzione di terreno corrispondente all'Unità di Intervento n. 2.

1.2.5. Altre previsioni attuative, alcune di evidente rilevanza strategica, non hanno invece trovato attuazione (o sono state realizzate solo in parte) nello scorso quinquennio, pur a fronte dell'avvenuto rilascio dei titoli abilitativi:

- il Piano Attuativo relativo all'Area commerciale di interesse regionale (ex C.D.R.), identificata dal R.U. come area di trasformazione TR 06b, approvato con Deliberazione C.C. n. 79 del 24.07.2008 (Permessi di costruire n. 48/2009 e n. 49/2009 non realizzati);
- il Progetto Unitario per la riqualificazione di Largo Spontini nel quartiere di Casellina, con interventi di integrazione residenziale e di ridefinizione dello spazio pubblico (area TR 05a) approvato con Deliberazione C.C. n. 90 del 06.07.2010 (Convenzione urbanistica non stipulata e istanza di permesso di costruire non presentata entro il termine di validità quinquennale del R.U. 2013);



- il Progetto Unitario relativo all'area di riqualificazione RQ 01b per il recupero di un'area con opifici dismessi (ex fornaci) in località S. Giusto a Signano, approvato con Deliberazione C.C. n. 116 del 28.09.2010 (Permessi di costruire n. 23/2011 e n. 24/2011 non realizzati).

Da segnalare inoltre la realizzazione solo parziale - per problematiche economiche sopravvenute nella compagine dei soggetti attuatori - degli interventi previsti dal Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica relativo all'area di trasformazione TR 06a\* (comparto produttivo in località 'Padule'), approvato con Deliberazione C.C. n. 75 del 31.05.2004 (convenzione urbanistica stipulata in data 10.09.2004). Lo strumento attuativo approvato prevedeva la realizzazione di un vasto comparto produttivo unitario di elevato standard qualitativo sotto il profilo architettonico e funzionale, caratterizzato dalla presenza di attività complementari e di supporto, oltre alla realizzazione di una ampia area di verde pubblico attrezzato, utilizzabile per attività e manifestazioni di vario tipo.

1.2.6. Preme infine evidenziare - a conferma della piena rispondenza dello strumento operativo approvato nel 2013 alle attività di governo del territorio dell'Amm./ne Comunale - che nel corso del quinquennio 2013-2018 non si è resa necessaria nessuna variante al Regolamento Urbanistico.

Il resoconto completo di attuazione del R.U. per il quinquennio 2013-2018 è riportato in apposito repertorio allegato alla presente relazione (Allegato 1).

### **1.3. Il processo di formazione del nuovo Piano Operativo / l'analisi delle dinamiche socio-economiche**

L'Amministrazione Comunale, chiamata nell'attività di pianificazione urbanistica a compiere scelte strategiche da cui dipendono le traiettorie evolutive del prossimo futuro, ha avvertito l'esigenza di dotarsi di un supporto specialistico aggiornato di rilevazione ed elaborazione di dati socio-economici. Ha pertanto commissionato uno specifico studio al riguardo, acquisito nel 2017, elaborato dal Polo Universitario di Prato, Servizi Didattici e Scientifici per l'Università di Firenze.

Lo studio "Scandicci centro dinamico del sistema urbano-metropolitano" analizza il contesto scandiccese sulla base di una visione macro-sistemica territoriale su scala metropolitana e fornisce indicazioni per interventi strategici finalizzati alla riorganizzazione di funzioni basilari per l'ulteriore sviluppo della città, nonché commisurati ai fabbisogni di area vasta, affinché Scandicci divenga una delle principali vie "d'ingresso all'area fiorentina", un vero e proprio centro dinamico e primario del sistema urbano-metropolitano, sia dal punto di vista economico che culturale.

Per quanto riguarda la popolazione residente, lo studio rileva, a partire dall'anno 2002, un trend positivo di crescita. Registra un incremento di popolazione straniera ed una composizione per fasce di età profondamente mutata; si assiste ad un tendenziale invecchiamento della popolazione. Tali esiti potrebbero portare, nel prossimo futuro, a ridefinire alcune delle priorità nei servizi legati alla cosiddetta *ageing economy*. La pianificazione dello spazio urbano dovrà tenerne conto, prevedendo funzioni che rispondano alle nuove esigenze.

In riferimento agli aspetti economici lo studio evidenzia che, nonostante il peso della crisi economica attraversato dal Paese, Scandicci e il suo territorio conservano attrattività per la localizzazione di imprese molto importanti, che sono riuscite a mantenere pressoché inalterato il numero di occupati ed hanno altresì saputo rigenerarsi per misurarsi con le nuove sfide della competizione globale.

La principale vocazione produttiva del territorio è il polo manifatturiero, particolarmente specializzato nel settore della moda, che rappresenta un'eccellenza e un fattore qualificante per tutta l'area metropolitana di Firenze. Un polo così qualitativo manifesta l'esigenza di attività terziarie, di servizi di elevato livello, ad alto contenuto di conoscenza e attività complementari,





quali servizi alla persona e di ospitalità, estremamente importanti ai fini dell'ulteriore sviluppo della funzione attrattiva dell'area verso imprese consolidate ed entità di nuova costituzione.

Un incremento delle strutture destinate all'accoglienza favorirebbe inoltre la valorizzazione di ulteriori risorse del territorio, da quelle legate alla creatività a quelle agro-alimentari e paesaggistiche.

Nel campo della formazione di alto livello, oltre agli Istituti formativi già presenti sul territorio - particolarmente specializzati nel settore della moda - si avverte l'esigenza creare un vero e proprio Centro per l'Innovazione, dove attività di *co-working* e di interazione progettuale avrebbero l'opportunità di dialogare direttamente con le imprese di scala nazionale/internazionale operanti nel territorio. Scandicci potrebbe così divenire attrattiva per la fascia di imprenditori più giovani, con conseguente attivazione di ulteriori spinte dinamiche.

Il progetto politico strategico per una nuova Scandicci - ancorato alle scelte urbanistiche dell'ultimo decennio - ha creato le premesse affinché il meccanismo propulsore di successo per la leva economica locale abbia potuto realizzarsi. Tuttavia restano obiettivi strategici sia il completamento della città lungo la tramvia che il potenziamento e la cura degli spazi pubblici nelle aree industriali, in un'ottica di valorizzazione estetico-funzionale integrata del sistema urbano capace di configurare Scandicci nel suo complesso come una sorta di "parco urbano e manifatturiero integrato" di potenziale grande richiamo.

#### **1.4 Monitoraggio dei dati della domanda e dell'offerta di edilizia residenziale sociale e individuazione delle azioni conseguenti**

1.4.1. Il Comune di Scandicci risulta classificato, ai sensi della L. n° 431/1998, come Comune ad alta tensione abitativa.

L'Amministrazione Comunale pone in campo una serie di azioni a sostegno del "disagio abitativo", considerandolo nella sua complessa multidimensionalità, non riconducendolo quindi alla mera disponibilità, o meno, della casa.

Avere a disposizione un alloggio dignitoso e confacente alle caratteristiche ed esigenze del nucleo familiare che lo abita rappresenta uno degli elementi imprescindibili per la qualità della vita e per l'inclusione sociale degli individui. Le azioni finora messe in campo hanno consentito, solo in parte, di soddisfare le richieste provenienti da nuclei familiari in condizioni di fragilità economica.

Le politiche abitative si sono concentrate su diverse strategie, comunque all'interno di un organico quadro di interventi, nazionale e locale. Le iniziative promosse non si limitano ad azioni di esclusiva natura sociale; guardano anche all'evoluzione dei processi insediativi di una società in profonda trasformazione, afflitta dalla vulnerabilità della condizione economica di un numero consistente di famiglie, caratterizzata dal progressivo indebolimento delle reti di sostegno familiari, amicali e/o di altro tipo, che in passato avevano svolto un ruolo ausiliare rispetto alle politiche sociali, ed interessata da fenomeni migratori conseguenti alla crescente instabilità di alcune zone del mondo.

La dotazione di patrimonio abitativo di proprietà comunale consiste in n° 704 alloggi (di cui n. 159 di proprietà del Comune di Firenze ma in gestione all'Ente).

Come noto, la Legge Regionale n° 96/1996 e s.m.i. stabilisce che l'accesso agli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica è riservato ai soggetti che, a seguito di presentazione di specifica domanda, risultano inseriti in graduatorie pubbliche.

In data 11/09/2017, il Comune ha pubblicato il Bando Generale per l'assegnazione degli alloggi di cui trattasi a seguito del quale sono pervenute n° 313 domande. La relativa graduatoria definitiva sarà presumibilmente pubblicata a settembre 2018.

Ad oggi risulta pertanto in vigore la graduatoria del 2013, revisionata 3 volte, nella quale risultano utilmente collocati n° 239 nuclei familiari. Attingendo alla medesima sono stati assegnati

complessivamente n. 52 alloggi (n. 15 di nuova costruzione ubicati in Via Pacini e n. 37 resisi disponibili a seguito di decadenze, decessi o mobilità). Al 31/12/2017 risultano liberi n. 26 alloggi (a seguito di decesso degli assegnatari, decadenze, ecc.), al momento non assegnati in quanto interessati da opere di manutenzione.

Concorrono inoltre a soddisfare la domanda di alloggi in affitto a canone agevolato unità immobiliari di proprietà privata soggette a particolari vincoli convenzionali. I soggetti assegnatari, aventi requisiti di reddito che ne precludono l'accesso alle unità immobiliari di edilizia residenziale pubblica ma comunque non in grado di sostenere affitti di libero mercato, vengono individuati dall'Amministrazione Comunale mediante pubblicazione di specifici bandi e formulazione di relative graduatorie. Trattasi di n° 30 alloggi ubicati nel comparto P.E.E.P. di Badia a Settimo/San Colombano e n° 5 alloggi ubicati nel comparto P.E.E.P. di Cerbaia.

Fra le ulteriori iniziative a sostegno del disagio abitativo sono compresi:

- il contributo all'affitto, quale misura finalizzata a diminuire l'incidenza sul reddito del costo della locazione delle abitazioni reperite sul libero mercato. E' istituito allo scopo il Fondo sociale per l'affitto, finanziato da risorse regionali e comunali.

Il Bando relativo alla concessione di tale contributo ha prodotto, per l'anno 2017, una graduatoria composta da n° 259 domande. Il fabbisogno rilevato è risultato pari a € 683.042,03.

La Regione Toscana ha attribuito al Comune di Scandicci, per l'anno 2017, € 66.645,00. Le risorse messe a disposizione dal Comune ammontano a € 97.000,00. La somma a disposizione consente dunque di distribuire ai soggetti aventi titolo l'importo complessivo di € 163.645,00;

- ulteriori contributi per l'affitto, a valere sul Fondo Solidarietà, finanziato con risorse comunali, dal quale sono stati attinti per l'anno 2017 circa complessivi € 28.250, a vantaggio di n° 26 casi (solitamente casi di soggetti in stato di disoccupazione, o comunque situazioni particolari segnalate dai servizi sociali);
- l'ospitalità in strutture di pronta accoglienza (Caritas "La Meridiana", Caritas "Casa San Martino" e "Nosotras"), che per i n° 5 casi seguiti nel 2017, ha richiesto una spesa di circa € 14.150, finanziata con risorse comunali;
- il contributo per 'morosità incolpevole', intesa come situazione di sopravvenuta impossibilità a provvedere al pagamento del canone locativo in ragione della perdita o della consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare, attestata in crescente aumento. Per prevenire e/o sanare l'emergenza derivante dagli sfratti per "morosità incolpevole" è possibile attingere ad un Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli, finanziato dallo Stato ed istituito presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti. Al Comune di Scandicci è stata attribuita la complessiva somma di € 220.522,40. Nel 2016 sono stati erogati € 7.200,00 mentre a fronte dell'avviso pubblicato nel 2017, sono stati erogati ai locatori di conduttori morosi € 28.688. Sul fondo residuano pertanto € 184.634,40;

L'ufficio comunale preposto rileva criticità nella gestione dell'emergenza sfratti. A ridurre l'efficacia delle azioni promosse viene, tra le altre, segnalata la scarsa disponibilità dei proprietari di alloggi che hanno promosso il procedimento di sfratto ad aderire ad accordi di conciliazione per timore che gli stessi non siano risolutivi delle situazioni di morosità che si sono venute a determinare.

I dati sopra riportati restituiscono un quadro economico e sociale in trasformazione. Le istituzioni politiche, pur non in grado, allo stato, di fronteggiare l'intera domanda, sono comunque chiamate a trovare risposte integrate ai diversi bisogni dei cittadini.



1.4.2. Il saldo negativo dei dati riferiti all'offerta di edilizia residenziale sociale, rispetto alla domanda rilevata, e le criticità prevedibili per un Comune ad alta tensione abitativa, hanno indotto l'Amministrazione Comunale, in sede di avvio del procedimento di formazione del Piano Operativo, a porre tra gli obiettivi della nuova pianificazione quinquennale quello di fornire risposte *“alle sempre più pressanti esigenze abitative, con iniziative a vantaggio delle dotazioni di Edilizia Residenziale con finalità Sociali, anche mediante previsione di cessione di aree da parte dei soggetti privati attuatori di interventi soggetti a Piano Attuativo o a Progetto Unitario”*.

La L.R. 65/2014 e s.m.i. prevede che la pianificazione territoriale e urbanistica concorra alla realizzazione di politiche pubbliche per la casa disciplinando l'attuazione di interventi diretti a soddisfare il fabbisogno di alloggi di edilizia residenziale pubblica. La norma stabilisce che l'alloggio sociale costituisce standard urbanistico aggiuntivo rispetto a quelli di cui al D.M. n° 1444/1968, da assicurare mediante cessione gratuita, da parte dei Soggetti Attuatori degli interventi, di aree, di unità immobiliari o mediante corresponsione di oneri aggiuntivi a destinazione vincolata, secondo le modalità stabilite nel Piano Operativo comunale.

Inoltre, in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., la realizzazione degli interventi privati previsti dal Piano Operativo è subordinata, ove ne ricorrano i presupposti, alla corresponsione, da parte dei relativi soggetti attuatori, di un contributo straordinario in misura equivalente al maggior valore generato dalla nuova previsione urbanistica in raffronto alla previsione previgente. In alternativa, il pagamento del contributo straordinario può essere in tutto o in parte sostituito dalla cessione di porzioni di terreno esterne al perimetro dell'area di trasformazione, da destinarsi anche ad interventi di edilizia residenziale sociale.

L'Amministrazione Comunale, in applicazione delle richiamate norme e tenuto conto della domanda inevasa di alloggi di edilizia residenziale sociale, ha inserito nel Piano Operativo disposizioni specifiche (art. 21 delle “Norme per l'Attuazione”) volte:

- ad incrementare il proprio patrimonio immobiliare da destinare alla programmazione di interventi di edilizia residenziale pubblica;
- a reperire le risorse occorrenti per la gestione/manutenzione/realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- a programmare la realizzazione di interventi di edilizia residenziale privata con finalità sociali.

Tale disciplina prevede in particolare:

- che la realizzazione delle seguenti Aree di Trasformazione sia soggetta all'applicazione a carico dei relativi Soggetti Attuatori dell'onere aggiuntivo previsto dal citato art. 63 della L.R. n° 65/2014:

TR 01a	S. Giusto a Signano / strutture con destinazioni specialistiche, insediamenti residenziali ed interventi di interesse pubblico
TR 03b	Villa Costanza / integrazione residenziale e funzioni complementari
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 04dbis	Via G. Prati (prosecuzione) / integrazione residenziale
TR 04e	Via Vivaldi - Via dell'Acciaio / insediamenti residenziali
TR 06b	Area commerciale di interesse regionale (ex C.D.R.)

- che tale onere aggiuntivo sia sostenuto dal Soggetto Attuatore in via principale mediante versamento, in sede di rilascio dei titoli abilitativi, di risorse a destinazione vincolata, ad eccezione dell'Area di Trasformazione TR 01a, per la quale è prevista la cessione di un'area pari a circa mq 2.400;



- che inoltre l'Amministrazione Comunale ha discrezionalmente previsto che la realizzazione dell'Area di Trasformazione "TR 01c - Via di S. Giusto/Integrazione residenziale" sia assoggettata alla cessione gratuita al patrimonio comunale di un'area (unità di intervento n° 2), di circa 3.500 mq, da destinare ad edilizia residenziale pubblica (ERP) con finalità sociali,

Le richiamate previsioni dispongono dunque la cessione gratuita al Comune di lotti di terreno di estensione complessiva pari a circa 5.900 mq, destinati alla realizzazione di interventi volti ad implementare l'offerta comunale di alloggi. Ciò costituirà comunque una risposta parziale alla domanda abitativa; l'Amministrazione Comunale intende pertanto attivare altre iniziative volte ad ampliare l'offerta di abitazioni in affitto - ed in parte anche in vendita - per medio/lungo periodo ed a costi adeguati alla capacità economica di famiglie che non sono in grado di accedere al libero mercato, benché appartenenti ad una fascia di reddito che ne preclude l'accesso alle disponibilità del patrimonio abitativo dell'edilizia residenziale pubblica (la cosiddetta "fascia grigia").

Al riguardo, il citato art. 21 delle 'Norme per l'Attuazione' del Piano Operativo dispone infatti:

- che l'attuazione dei seguenti interventi, di iniziativa privata, sia soggetta alla realizzazione di una quota di alloggi da destinare a contratti di locazione a canone controllato (per una superficie utile lorda complessiva pari a 1.600 mq circa), per il periodo temporale minimo fissato dalla legge, o per la vendita a prezzi contenuti rispetto ai valori di mercato correnti:

TR 09d*	Via della Pieve / integrazione residenziale
RQ 04c*	Isolato Via G. Carducci - Via Francoforte sull'Oder / integrazione di tessuti -urbani prevalentemente residenziali (Unità di intervento n. 2)

- che inoltre, l'attuazione dei seguenti interventi sia subordinata alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di lotti (per una superficie fondiaria complessiva pari a circa 3.150 mq), da destinare alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale privata con finalità sociali (ERS):

CP 01c	Via di S. Giusto / integrazione residenziale (unità di Intervento n. 2)
CP 04b*	Via Romero/Integrazione residenziale

Nell'ottica di prospettare per il prossimo quinquennio plausibili previsioni riferite alla dotazione di edilizia residenziale con finalità sociali, si specifica:

- che a seguito della compiuta attuazione dell'intervento previsto nell'ambito dell'Area di Trasformazione TR 09d\*, oggi in fase avanzata di realizzazione, risulteranno disponibili alloggi per complessivi 3.000 mq circa (superficie superiore rispetto a quella minima prevista dal Regolamento Urbanistico, pattuita con il Soggetto Attuatore in sede di stipula della Convenzione relativa all'intervento), destinati per la maggior parte alla locazione ed in parte alla locazione con patto di futura vendita;
- che ove i privati intendano dar corso all'intervento previsto nell'Area di Riqualficazione RQ 04c\*, per la quale risulta approvato il relativo Progetto Unitario e sottoscritta la convenzione urbanistica, risulteranno disponibili alloggi per complessivi mq. 200 circa;
- che inoltre, nel caso in cui l'Amministrazione Comunale acquisisca le porzioni di terreno previste in cessione gratuita in relazione all'attuazione delle suddette Aree di Completamento (CP), potrà disporre per la realizzazione diretta di interventi di edilizia residenziale pubblica con finalità sociali o per la relativa cessione, secondo le procedure di legge, a Soggetti privati attuatori;

- che ulteriori aree potrebbero inoltre essere acquisite al patrimonio comunale, in applicazione delle citate disposizioni di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del D.P.R. 380/2001 e s.m.i, anch'esse eventualmente utilizzabili per interventi a destinazione residenziale.

### **1.5. Il processo di formazione del Piano Operativo / valutazione e partecipazione**

1.5.1. In data 31.03.2017 il Consiglio Comunale ha contestualmente avviato i procedimenti di formazione della variante al Piano Strutturale, per la sua conformazione alla L.R. n. 65/2014 e al P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale (Deliberazione C.C. n. 50), e di formazione del Piano Operativo, recante la nuova programmazione quinquennale per il governo del territorio comunale (Deliberazione C.C. n. 51).

Le vigenti norme assoggettano il Piano Operativo a valutazione ambientale strategica (V.A.S.).

Con la citata Deliberazione n. 51/2017 il Consiglio Comunale ha anche avviato la valutazione ambientale strategica del procedimento di formazione del Piano Operativo, ai sensi del D. Lgs 03.04.2006, n. 152, e s.m.i., e della L.R. 12.02.2010, n. 10, e s.m.i..

Gli attori del processo valutativo, individuati dall'Amministrazione Comunale, sono:

- Il Consiglio Comunale, quale Autorità Procedente;
- la Giunta Comunale, quale Autorità Proponente;
- la Città Metropolitana di Firenze, quale Autorità Competente.

La L.R. n. 65/2014 (art. 19, comma 2) rinvia alle disposizioni contenute all'articolo 8 comma 6 della L.R.T n. 10/2010 che dispone *"Per i piani e programmi disciplinati dalla l.r. 65/2014, il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica vengono adottati contestualmente alla proposta di piano (...)".*

Ai fini dell'elaborazione delle valutazioni di natura ambientale l'Amministrazione Comunale ha sottoscritto con la Regione Toscana in data 08.03.2017 un accordo di collaborazione scientifica per la sperimentazione di una metodologia per la valutazione numerica quantitativa degli effetti ambientali nell'ambito del procedimento di VAS, consistente nello sviluppo di applicativi web finalizzati alla standardizzazione e omogeneizzazione dei processi valutativi.

L'applicativo web *"MINERVA"*, messo a disposizione dalla Regione Toscana in attuazione del richiamato accordo di collaborazione scientifica, ha supportato il processo di valutazione dei contenuti del Piano Operativo. I dati prodotti con tale metodo sono stati utilizzati per l'elaborazione del *"Rapporto Ambientale"*, che viene allegato, unitamente ad una *"Sintesi non Tecnica"* dello stesso, alla deliberazione di adozione del Piano Operativo.

Una volta adottato il Piano Operativo, il *"Rapporto Ambientale"* e la relativa *"Sintesi non Tecnica"* saranno trasmessi, ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 10/2010, all'Autorità Competente. Si procederà inoltre a pubblicare sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana un avviso contenente l'indicazione delle sedi dove potrà essere presa visione di tali documenti, ai fini della proposizione di eventuali osservazioni nei termini espressamente fissati dalla legge.

1.5.2. Il procedimento di formazione del Piano Operativo è altresì soggetto agli istituti della partecipazione, ai sensi della citata L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

Ancor prima del formale avvio del procedimento di formazione del Piano Operativo il Dirigente del Settore Edilizia ed Urbanistica, con propria determinazione n. 28 del 11.08.2016, ha nominato, ai sensi dell'art. 37 della L.R. n. 65 del 2014, il Garante dell'Informazione e della Partecipazione.

In previsione del rinnovo della strumentazione urbanistica generale, già fin dal gennaio 2017 è stato promosso un processo partecipativo sui temi della pianificazione territoriale e urbanistica, rendendo disponibile sul portale web dell'Ente una specifica sezione del sito denominata



*“Progetto Comune - Invia il tuo contributo”*. Mediante semplice compilazione di apposita scheda, accessibile on line, gli interessati hanno potuto far pervenire proposte, suggerimenti ed idee per l'elaborazione dei nuovi strumenti urbanistici.

Nel periodo compreso fra aprile e novembre 2017 si sono svolte le iniziative previste nel “Programma delle attività di informazione e partecipazione”, approvato con il citato atto di avvio del procedimento di formazione del Piano Operativo, quali:

- n. 17 incontri con i cittadini, tenutisi in diverse località del territorio comunale;
- n. 10 incontri con le categorie, associazioni e soggetti portatori di interessi;
- incontri con studenti delle scuole di diverso ordine e grado (n. 3 classi di scuola elementare e n. 3 classi di scuola media) presenti nel territorio comunale, con momento conclusivo di sintesi, alla presenza di alcune classi di scuola elementare e media, tenutosi nell'ottobre 2017, quale iniziativa programmata nell'ambito della fiera annuale.

Nel medesimo periodo si è inoltre svolto il percorso *“La Città Visibile”*, ideato dall'Accademia dell'Uomo della Fondazione Teatro della Toscana, articolato in 10 incontri, tenutisi presso il Teatro Studio “Mila Pieralli”. Hanno partecipato cinque gruppi di cittadini, impegnati a sperimentare, con l'ausilio di facilitatori e trainer, un approccio multidisciplinare finalizzato a favorire l'espressione di desideri e di utopie riguardo alla città del domani, per immaginare e descrivere un nuovo ideale di Scandicci.

Inoltre, nell'ottica di coinvolgere anche studenti delle scuole superiori nel percorso di formazione degli strumenti urbanistici il Comune ha avviato nell'anno 2018 un progetto di alternanza scuola lavoro con una classe IV dell'indirizzo “Costruzioni, Ambiente e Territorio” dell'Istituto di Russell - Newton, finalizzato all'aggiornamento della mappatura delle strade vicinali del territorio comunale, quale contributo per l'implementazione del quadro conoscitivo del Piano Strutturale.

L'Amministrazione Comunale, dovendo prioritariamente procedere nelle attività tecniche e amministrative necessarie ai fini della compiuta formazione dei detti strumenti urbanistici, ha dato un termine indicativo per la proposizione dei contributi individuandolo nel 11.12.2017.

I contributi pervenuti sono in tutto n. 197, dei quali:

- n. 129 pervenuti entro il suddetto termine, di cui:
  - n. 45 pervenuti on line;
  - n. 84 pervenuti per posta elettronica o ordinaria.
- n. 68 pervenuti oltre il termine, di cui:
  - n. 3 pervenuti on line;
  - n. 65 pervenuti per posta elettronica o ordinaria.

Le proposte inoltrate - debitamente registrate, repertorate e georeferenziate nell'ambito delle diverse U.T.O.E. del Piano Strutturale, al fine di poter visualizzare la loro concentrazione a livello territoriale - sono state poste all'attenzione dell'Amm./ne Comunale, per valutazioni di natura politico-discrezionale, ed al vaglio degli uffici competenti, per le verifiche di natura tecnica.

Al fine di assicurare la massima trasparenza di rapporto con i soggetti portatori di interessi e con i cittadini tutti, le proposte pervenute entro il suddetto termine (11.12.2017), per le quali i diretti interessati abbiano fornito autorizzazione alla pubblicazione, risultano consultabili - debitamente depurate dei dati identificativi dei proponenti - sul portale web dell'Ente, nella specifica sezione del sito denominata *“Progetto Comune - Invia il tuo contributo”*. In assenza di espressa autorizzazione risulta consultabile soltanto l'oggetto del contributo fornito.

Con nota in data 06.03.2018 il Garante dell'Informazione e della Partecipazione ha trasmesso al Sindaco, all'Assessore all'Urbanistica e al Responsabile del procedimento di formazione dei detti strumenti urbanistici, un dettagliato Report sullo svolgimento del percorso partecipativo e sui contributi pervenuti.

In data 15.06.2018 si è tenuto, presso il teatro comunale “Mila Pieralli”, l'evento conclusivo di tale fase di partecipazione, nell'ambito del quale l'Amm./ne Comunale ha tra l'altro esplicitato le proprie riflessioni e orientamenti in riferimento alle proposte e ai contributi ricevuti.



Il Rapporto elaborato dal Garante dell'Informazione e della Partecipazione, che descrive dettagliatamente il percorso partecipativo svolto, è compreso tra i documenti allegati alla deliberazione di adozione del Piano Operativo.

### **1.6. Aggiornamento della programmazione operativa di validità quinquennale / sintesi dei contenuti**

Ad esito del processo di formazione in precedenza descritto si sono delineati i contenuti del Piano Operativo, che integrano e (parzialmente) modificano la disciplina del previgente Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione C.C. n. 58 del 08.07.2013.

La disciplina del nuovo strumento operativo comunale si caratterizza in sintesi per i seguenti contenuti salienti:

- a) la piena conformazione della normativa tecnica e degli elaborati cartografici del Piano Operativo sia alla L.R. n. 65/2014 e s.m.i. (con particolare riferimento alla disciplina del territorio rurale e alla nuova perimetrazione del territorio urbanizzato) che all'implementazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (Deliberazione C.R.T. n. 37 del 27.03.2015);
- b) la nuova programmazione quinquennale 2018-2023 relativa alla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, attentamente vagliata al fine di garantire la massima conformazione alla disciplina paesaggistica del P.I.T. / P.P.R. e l'eliminazione preventiva di ogni possibile profilo di contrasto. Talò programmazione tiene in dovuto conto le modifiche intervenute negli ultimi anni nella situazione socio-economica locale, nazionale e internazionale e si prefigge di dare sostegno ai chiari segnali di ripresa che provengono nell'ultimo periodo dal comparto produttivo scandiccese;
- c) il recepimento delle sopravvenute disposizioni statali e regionali in materia urbanistica ed edilizia, per i profili normativi aventi incidenza sui contenuti del Piano Operativo (categorie di intervento edilizio, titoli abilitativi, etc.);
- d) l'aggiornamento della disciplina relativa all'integrità fisica del territorio (Titolo III delle Norme per l'Attuazione) e delle verifiche di fattibilità delle previsioni dello strumento operativo, in adeguamento al Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) del Distretto Appennino Settentrionale, approvato nel marzo 2016, e con riferimento alle nuove cartografie relative alla pericolosità geologica, idraulica e sismica del territorio contenute nel quadro conoscitivo del Piano Strutturale;
- e) l'adeguamento della *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* (Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione e tavola cartografica di livello D) alle sopravvenute disposizioni statali e regionali in materia di categorie funzionali e destinazioni d'uso.

### **1.7. Accessibilità urbana**

Anche in occasione della messa a punto della nuova programmazione quinquennale delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, parte integrante del processo di formazione del Piano Operativo, l'Amministrazione Comunale si propone di confermare tra i propri obiettivi primari l'elevazione dei livelli di accessibilità urbana, ponendo particolare attenzione, per un verso, alla programmazione dei lavori di riqualificazione degli spazi ed edifici pubblici esistenti, per l'altro puntando ad accrescere il livello qualitativo-prestazionale degli interventi di trasformazione di iniziativa privata.



Nell'ambito del percorso partecipativo, l'Amministrazione Comunale ha promosso il coinvolgimento delle associazioni rappresentative di soggetti disabili, nell'ottica di ricevere contributi utili alla definizione delle azioni mirate a migliorare l'accessibilità urbana.

Già dal 2015 l'Amministrazione Comunale ha coinvolto la cittadinanza e le suddette associazioni nell'attività di individuazione delle barriere architettoniche nel territorio comunale, rendendo disponibile un'applicazione gratuita associata al nuovo programma di segnalazione "Comuni - chiamo", attivo sul sito web dell'Ente.

A seguire è stato elaborato un programma di priorità per gli interventi da attuare, in base al quale è stato avviato l'intervento di adeguamento del tratto Piazza della Resistenza - Piazza Di Vittorio.

Inoltre la Giunta Comunale:

- con deliberazione n. 140 del 14.09.2017, ha approvato uno schema di Bando mediante il quale possono essere attribuiti incentivi economici per interventi di adeguamento di immobili privati (negozi, appartamenti/condomini) allo scopo di renderli almeno "visitabili" da parte di soggetti disabili;
- con decisione del 1 dicembre 2017 ha formulato una serie di indirizzi finalizzati a porre in essere attività mirate a rendere la città più accessibile;

In sede di programmazione annuale delle opere pubbliche l'Amm./ne Comunale orienterà le proprie scelte di intervento (per manutenzioni ordinarie e straordinarie) non soltanto in relazione allo stato di degrado dei singoli spazi pubblici ma con un'attenzione particolare alla presenza di barriere architettoniche e urbanistiche ed alla loro rilevanza, adottando soluzioni idonee al loro superamento.

La particolare sensibilità dell'Amm./ne Comunale per il tema dell'accessibilità urbana - pur attenendo di fatto alla programmazione delle opere pubbliche e/o ad iniziative di sensibilizzazione socio-culturale - trova diretto riscontro anche nei contenuti del Piano Operativo, come si evince dall'elaborato denominato "Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano", cui si rimanda.

Il Piano Operativo, a conferma del previgente Regolamento Urbanistico, prevede altresì una specifica disposizione - di seguito riportata - finalizzata a garantire che i principali interventi di trasformazione o di riqualificazione degli assetti insediativi di nuova realizzazione risultino qualitativamente caratterizzati per una particolare attenzione al tema dell'accessibilità urbana:

<b>ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE</b>	E' facoltà dei competenti uffici comunali di dettare indicazioni e prescrizioni per gli interventi pubblici e privati da realizzarsi in attuazione delle disposizioni di cui alla presente scheda, al fine di assicurare livelli prestazionali e dotazioni anche superiori ai requisiti minimi previsti dalle vigenti norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche. Tali indicazioni e prescrizioni tengono conto dei contenuti dell'elaborato denominato "Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano", costituente parte integrante del presente Piano Operativo.
--	---

Tale disposizione è stata inserita nelle 'schede normative e di indirizzo progettuale' relative alle principali aree TR (trasformazione degli assetti insediativi) ed RQ (riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali) previste dal Piano Operativo per il quinquennio 2018-2023, di seguito elencate:

TR 01a	S. Giusto a Signano / strutture con destinazioni specialistiche, insediamenti residenziali ed interventi di interesse pubblico
TR 03b	Villa Costanza / integrazione residenziale e funzioni complementari
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 nn. 3 (parte) 4, 5, 6, 7, 8 e 9 del Programma Direttore



TR 04cbis	Nuovo centro della città / zona n. 3 (parte) del Programma Direttore
TR 04d	Viale Aldo Moro / insediamenti multifunzionali e verde pubblico attrezzato
TR 04e	Via Vivaldi - Via dell'Acciaio / insediamenti residenziali
TR 09d*	Via della Pieve / integrazione residenziale
RQ 02c	Area ex Superal / riorganizzazione di insediamento commerciale e integrazione residenziale
RQ 02e	Piazza Togliatti / riconfigurazione e integrazione funzionale
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 04e	Scuola media inferiore 'E. Fermi' / riconversione funzionale di area con plesso scolastico
RQ 06a	Area ex opificio conserviero "Zaccaria Rossi"
RQ 07b	Via del Parlamento Europeo / riqualificazione e riconversione funzionale dell'area dell'ex Centro Servizi del Ministero delle Finanze

Il sistema della pianificazione comunale istituisce dunque modalità di coordinamento tra i vari settori competenti ad eseguire o ad autorizzare l'esecuzione delle opere suscettibili di elevare i livelli di accessibilità urbana, allo scopo di conferire piena coerenza e massima qualità prestazionale agli interventi posti in realizzazione.



## 2. DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI: AGGIORNAMENTI NORMATIVI E CARTOGRAFICI

### 2.1. Aggiornamenti normativi / note generali

In occasione del rinnovo della programmazione quinquennale relativa alla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio si è reso necessario di procedere ad un complessivo adeguamento della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti alle modifiche intervenute nel quadro normativo e pianificatorio di riferimento a partire dalla data di approvazione del secondo Regolamento Urbanistico (8 luglio 2013).

Le modifiche introdotte nella disciplina - aventi nella sostanza natura 'manutentiva', volta a garantire il massimo livello di aggiornamento della disciplina di gestione degli insediamenti esistenti già contenuta nelle Norme per l'Attuazione del previgente Regolamento Urbanistico - conseguono essenzialmente all'entrata in vigore di nuove leggi e regolamenti statali e regionali, nonché all'intervenuta adozione o approvazione di strumenti e atti di pianificazione di livello sovracomunale. Si segnalano in particolare:

- l'entrata in vigore della L.R. 10.11.2014 n. 65 "Norme per il governo del territorio";
- le modifiche e integrazioni successivamente apportate alla medesima L.R. n. 65/2014, in particolare con la L.R. 08.07.2016, n. 43, e con la L.R. 08.09.2017, n. 50, in conseguenza delle numerose modifiche apportate dal legislatore statale al DPR 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia)<sup>1</sup> ed in generale alla normativa statale di riferimento;
- il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) del Distretto Appennino Settentrionale, approvato con Delibera del Comitato Istituzionale n. 235 del 03.03.2016;
- l'integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) della Regione Toscana con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) approvata con Deliberazione C.R.T. n. 37 del 27.03.2015, recante disposizioni per l'adeguamento degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, oltre a specifici indirizzi, direttive e prescrizioni d'uso per i beni paesaggistici;
- le modifiche alla L.R. n. 10/2010 in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) introdotte dalla L.R. 25.02.2016, n. 17 e, più di recente, dalla L.R. 25.05.2018, n. 25;
- il regolamento regionale di attuazione dell'art. 84 della L.R. 65/2014, approvato con D.P.G.R.

1

Tra le modifiche più significative meritano di essere ricordate:

- la Legge 09/08/2013, n. 98 (di conversione del c.d. 'Decreto del fare') , con la quale - fatta eccezione per le aree vincolate - è stato eliminato il vincolo di sagoma (ma non l'identità di prospetto) per i casi di ristrutturazione edilizia c.d. 'ricostruttiva', e sono stati assimilati alla ristrutturazione edilizia gli interventi di "ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, (...) purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza"; è stato inoltre inserito un nuovo art. 2-bis, recante deroghe al DM 1444/1968 in materia di distanze tra gli edifici;
- la Legge 11/11/2014, n. 164 (di conversione del c.d. Decreto 'Sblocca-Italia') , con la quale: all'art. 3 è stata ricompresa nella manutenzione straordinaria anche la possibilità di frazionamento o accorpamento di unità immobiliari; all'art. 10 sono stati eliminati, quali elementi distintivi della ristrutturazione edilizia c.d. 'pesante', l'aumento di unità immobiliari e la modifica delle superfici; all'art. 16 è stata aggiunta la previsione di un contributo straordinario versato al Comune dalla parte privata in ragione "del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso"; all'art. 22 le varianti in corso d'opera realizzabili con SCIA sono state estese alle modifiche non costituenti "variazioni essenziali" al permesso di costruire; sono stati introdotti i nuovi articoli 23-ter (che introduce la nozione di mutamento d'uso "urbanisticamente rilevante") e 28-bis (che disciplina il "permesso di costruire convenzionato");
- il D.lgs. 25/11/2016, n. 222 (c.d. 'SCIA 2'), con il quale è stata ulteriormente ampliata la casistica delle attività edilizie totalmente libere. Con la Tabella A allegata al decreto, inoltre, sono state fornite specificazioni modificative della categoria della manutenzione straordinaria (circostritta alle sole opere interne) e della ristrutturazione edilizia c.d. 'ricostruttiva' (indicata come soggetta a SCIA), oltre all'indicazione del permesso di costruire come titolo abilitativo ordinario per i mutamenti della destinazione d'uso attuati in assenza di opere edilizie;
- la Legge 21/06/2017, n. 96, con la quale sono state apportate specificazioni integrative alla definizione della categoria edilizia del restauro e risanamento conservativo.

25.08.2016, n. 63/R, recante disposizioni per la qualità del territorio rurale, in sostituzione del regolamento regionale di attuazione del Titolo IV, Capo III, della L.R. 1/2005 (D.P.G.R. 09.02.2007, n. 5/R);

- il regolamento regionale di attuazione dell'art. 62 e del Titolo V della L.R. 65/2014, approvato con D.P.G.R. 05.07.2017, n. 32/R, in sostituzione del regolamento regionale di attuazione del Titolo V della L.R. 1/2005 (D.P.G.R. 09.02.2007, n. 3/R).

Nei successivi sottoparagrafi sono riportate in sintesi le modifiche e gli aggiornamenti apportati alla disciplina contenuta nei singoli titoli delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.

## 2.2. Titolo I / Disposizioni generali (artt. 1-16)

Le disposizioni contenute nel Titolo I (*"Disposizioni generali"*) delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo sono state elaborate apportando in sintesi le seguenti modifiche, integrazioni e/o aggiornamenti al corrispondente Titolo I delle Norme per l'Attuazione del previgente Regolamento Urbanistico:

- aggiornamento dell'enunciazione dei contenuti del Piano Operativo (art. 1) in conformità con le disposizioni di cui all'art. 95 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.. Per quanto riguarda gli elaborati tecnici si segnala in particolare:
  - l'aggiornamento della relazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica di supporto alle previsioni Piano Operativo (con allegata la *"Carta della fattibilità delle previsioni quinquennali del P.O."*) alla luce delle nuove cartografie relative alla pericolosità geologica, idraulica e sismica del territorio facenti parte del quadro conoscitivo del piano Strutturale;
  - l'inserimento del *"Piano comunale di protezione civile"* e dell'elaborato tecnico *"Rischio di Incidenti Rilevanti"* (E.R.I.R.) del novembre 2017 tra i contenuti costituenti parte integrante dello strumento operativo;
- all'art. 2 (articolazione del Piano Operativo) è stato eliminato il riferimento alle "aree di influenza urbana": la nuova suddivisione 'bipartita' del territorio imposta dalla L.R. n. 65/2015 (territorio urbanizzato / territorio rurale) non consente più al pianificatore comunale di identificare fattispecie 'intermedie'. Si veda al riguardo il successivo paragrafo 2.10;
- agli artt. 3, 4 e 5, è stata aggiornata l'elencazione delle aree TR (trasformazione degli assetti insediativi), RQ (riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali) e CP (edificazione di completamento), alla luce dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico 2013 e delle nuove previsioni introdotte dal Piano Operativo per il quinquennio 2018-2023. Viene anche segnalato, per talune previsioni, l'assoggettamento dell'intervento agli oneri aggiuntivi a destinazione vincolata per edilizia residenziale pubblica (ERP) previsti dall'art. 63 della L.R. 65/2014 e s.m.i., e/o al contributo straordinario previsto dall'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.. Da sottolineare che tutte le aree di trasformazione (TR) previste dal Piano Operativo ricadono all'interno del perimetro del territorio urbanizzato individuato dal Piano Strutturale;
- all'art. 6, di coordinamento con la *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* (Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del P.O., con elaborato cartografico di livello D), è stato eliminato il richiamo alla decadenza quinquennale di tale disciplina, non più prevista dalla normativa regionale;
- l'art. 9 (monitoraggio degli effetti) è stato in parte riformulato, in allineamento all'art. 15 della L.R. n. 65/2014;
- all'art. 12 (sosta di relazione) è stato specificato che le dotazioni di parcheggio aggiuntive da reperirsi per gli esercizi di somministrazione e per talune attività private di servizio costituiscono maggiorazioni delle dotazioni per la sosta stanziale;



- l'art. 14 (distanze tra fabbricati) è stato allineato alla definizione di 'distanze' contenuta nell'intesa Stato/Regioni/EE.LL. sottoscritta in data 20.10.2016, specificando che "per la verifica del rispetto della distanza minima assoluta (...) si considera la lunghezza del segmento minimo che intercorre tra ogni punto dei profili perimetrali esterni dei due fabbricati, con esclusione degli elementi aggettanti di modesta entità (...)";
- nell'art. 15 (distanze dai confini) sono state aggiornati i riferimenti alle categorie di intervento edilizio alla luce delle modifiche intervenute nella disciplina statale e regionale;
- l'art. 16 (edilizia sostenibile / incentivi) è stato in larga misura riformulato in recepimento delle sopravvenute disposizioni regionali (L.R. n. 65/2014 e s.m.i., Titolo VIII).

### 2.3. Titolo II / Attuazione del Piano Operativo (artt. 17-29)

Le disposizioni contenute nel Titolo II ("Attuazione del Piano Operativo") delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo sono state elaborate apportando in sintesi le seguenti modifiche, integrazioni e/o aggiornamenti al corrispondente Titolo II delle Norme per l'Attuazione del previgente Regolamento Urbanistico:

- all'art. 17 (modalità di attuazione del Piano Operativo) inserita la specificazione "I principali interventi di trasformazione o di riqualificazione degli assetti insediativi sono soggetti alla previa approvazione di Piani Attuativi o Progetti Unitari convenzionati; le previsioni di minore rilevanza o complessità sono attuabili mediante intervento urbanistico-edilizio diretto, talora subordinato alla sottoscrizione di convenzione o atto unilaterale d'obbligo". Aggiornato inoltre il riferimento ai Piani di Intervento per la Rigenerazione Urbana disciplinati dal Titolo V, Capo III, della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.;
- all'art. 18 (relativo ai piani attuativi) aggiornata l'elencazione delle aree TR e RQ soggette a Piano Attuativo alla luce dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico 2013 e delle nuove previsioni introdotte dal Piano Operativo per il quinquennio 2018-2023;
- all'art. 19 (interventi convenzionati con Progetto Unitario) aggiornata l'elencazione delle aree TR e RQ soggette a Progetto Unitario alla luce dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico 2013 e delle nuove previsioni introdotte dal Piano Operativo per il quinquennio 2018-2023. Mantenuta comunque la facoltà per gli aventi titolo di proporre l'approvazione di un Piano Attuativo in luogo del Progetto Unitario anche ai fini dell'applicazione delle disposizioni relative alla costituzione di consorzi di cui all'art. 108 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.;
- all'art. 20 (perequazione urbanistica) aggiornata l'elencazione delle aree TR e RQ soggette alla disciplina della perequazione urbanistica alla luce dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico 2013 e delle nuove previsioni introdotte dal Piano Operativo per il quinquennio 2018-2023;
- all'art. 21 (edilizia residenziale con finalità sociali) inserito un nuovo paragrafo riferito all'edilizia residenziale pubblica (ERP), recante la disciplina comunale attuativa delle disposizioni contenuta nell'art. 63 (oneri aggiuntivi a destinazione vincolata per interventi di ERP). Parzialmente riformulato anche il paragrafo relativo all'edilizia residenziale privata con finalità sociali (ERS), senza modifiche sostanziali alla disciplina. Non più previsto il quantitativo obbligatorio di ERS per gli interventi di trasformazione urbanistica di maggiore rilevanza (minimo 10% della Sul realizzata), alla luce dei nuovi obblighi imposti dalla normativa regionale in materia di ERP;
- inseriti nell'art. 23 (articolazione degli interventi di ristrutturazione edilizia) i riferimenti alle diverse tipologie di ristrutturazione edilizia 'conservativa' ('R1', 'R2' e 'R3') e 'ricostruttiva' ('R4', 'R5' e 'R6'), in allineamento alle sopravvenute disposizioni statali e regionali in materia edilizia;

- parzialmente riformulato l'art 24 (interventi edilizi con carattere di urgenza) alla luce delle modifiche alle definizioni delle categorie di intervento edilizio sopravvenute nella normativa statale e regionale;
- l'art. 26 (interventi in deroga al Piano Operativo) è stato formulato in modo più appropriato, in allineamento alle norme di riferimento statali e regionali, senza modifiche sostanziali di contenuto;
- abrogati gli artt. 27 (addizioni funzionali), 28 (addizioni volumetriche) e 29 (interventi pertinenziali) del previgente Regolamento Urbanistico, alla luce delle sopravvenute disposizioni statali e regionali in materia edilizia (con particolare riferimento alle categorie e tipologie di intervento edilizio);
- nell'art. 28 (edifici condonati) gli interventi consentiti sono stati parzialmente riformulati alla luce delle modifiche alle definizioni delle categorie di intervento edilizio sopravvenute nella normativa statale e regionale.

#### **2.4. Titolo III / Disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio (artt. 30-45)**

Le disposizioni contenute nel Titolo III (*"Disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio"*) delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo sono state elaborate apportando in sintesi le seguenti modifiche, integrazioni e/o aggiornamenti al corrispondente Titolo III delle Norme per l'Attuazione del previgente Regolamento Urbanistico:

- aggiornamento complessivo del Titolo III alla luce delle disposizioni statali e regionali sopravvenute in materia in materia idraulica, ed in particolare:
  - P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale approvato con Deliberazione C.R.T. n. 37 del 27.03.2015 (recante disposizioni finalizzate in generale alla tutela della conformazione idrogeomorfologica del paesaggio, ed in particolare alla salvaguardia del sistema idrografico naturale e dei correlati ecosistemi ripariali);
  - Decreto del Segretario Generale n. 67 del 30.11.2015, recante modifiche al Piano di Bacino dell'Arno - stralcio *"rischio idraulico"* (Autorità di Bacino del Fiume Arno, D.P.C.M. 05.11.1999 e D.P.C.M. 19.05.2011);
  - Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) (Distretto Appennino Settentrionale, Delibera Comitato Istituzionale n. 235 del 03.03.2016);in ragione delle novità intervenute nel quadro di riferimento, sopra indicate, l'art 30 (contenuti e finalità del Titolo III) è stato largamente riformulato e aggiornato;
- il Capo I del Titolo III (rischio idraulico) è stato oggetto di modifiche più o meno rilevanti, in particolare:
  - nell'art. 32 (interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico nel bacino dell'Arno) è stato eliminato il riferimento alle casse di espansione di tipo 'B', non più presenti nel territorio comunale dopo le modifiche apportate al Piano di Bacino dell'Arno - stralcio *"rischio idraulico"*;
  - l'art. 33 (opere per la mitigazione del rischio idraulico di interesse comunale) è stato aggiornato alla luce dell'intervenuta realizzazione delle casse di espansione sul bacino di monte del torrente Vingone;
  - l'art. 34 (reticolo idrografico superficiale) è stato largamente riformulato, in recepimento delle disposizioni del P.I.T./ P.P.R. finalizzate alla salvaguardia del sistema idrografico naturale e dei correlati ecosistemi ripariali, rendendo altresì più chiara la distinzione tra la parte del reticolo costituita da "acque pubbliche" ed il c.d. "reticolo idrografico minore";
- anche per il Capo II (protezione e controllo della risorsa idrica) si sono resi necessari alcuni affinamenti, in particolare:



- nell'art. 35 (pericolosità idrogeologica) è stato eliminato il riferimento alla classe di pericolosità idrogeologica molto elevata (EE), non presente nel territorio comunale;
- nell'art. 38 (osservatorio comunale per la risorsa idrica) è stato reso più chiaro il ruolo meramente consultivo dell'osservatorio comunale, laddove istituito;
- il Capo III (fattibilità geologica, idraulica e sismica) è stato aggiornato e reso più direttamente riferito alla fattibilità degli interventi previsti dallo strumento operativo. In particolare si segnalano:
  - l'art 43 (fattibilità degli interventi nelle aree con pericolosità da alluvione fluviale individuate dal P.G.R.A.) che sostituisce il previgente articolo del Regolamento Urbanistico riferito alle previsioni del P.A.I. in materia di sicurezza idraulica, non più vigenti;
  - l'art. 45 (categorie di fattibilità per gli interventi urbanistico-edilizi diretti), nel quale è stata aggiornata e unificata la tabella di riferimento per l'attribuzione delle categorie di fattibilità.

## 2.5. Titolo IV / Disciplina delle componenti identitarie del patrimonio territoriale (artt. 46-65)

Le "invarianti strutturali" a suo tempo individuate dal Piano Strutturale 2004 (elementi fisici, economici, sociali e culturali costituenti espressione qualificata del perdurare di rapporti e valori spaziali, insediativi, paesaggistico-ambientali, socio-economici e storico-culturali, che, nella lunga durata, hanno determinato l'assetto del territorio comunale, qualificandosi come elementi cardine dell'identità dei luoghi) sono state opportunamente ridenominate dalla variante P.S. 2018 "*componenti identitarie del patrimonio territoriale*" per distinguerle dalle 4 invarianti strutturali oggi identificate dal P.S. medesimo in recepimento delle disposizioni del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale (cfr. elaborati cartografici serie 'Inv' del nuovo Piano Strutturale).

Conseguentemente le disposizioni contenute nel Titolo IV ("*Disciplina delle componenti identitarie del patrimonio territoriale*") delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo sono state elaborate apportando in sintesi le seguenti modifiche, integrazioni e/o aggiornamenti al corrispondente Titolo IV ("*Disciplina delle invarianti strutturali*") delle Norme per l'Attuazione del previgente Regolamento Urbanistico:

- l'art. 47 ("*aree con evidenze archeologiche*", in precedenza denominato "*siti archeologici*") è stato completamente riformulato, in accordo con il settore 'Archeologia' della Soprintendenza competente per territorio. La nuova disciplina favorisce l'effettuazione cautelativa di controlli preventivi o in corso d'opera, finalizzati a scongiurare - sia nell'interesse del privato che ai fini della tutela del patrimonio archeologico - la sospensione dei lavori in caso di ritrovamento o di danneggiamento di strutture e reperti archeologici;
- la disciplina contenuta nell'art. 49 (tracciati viari fondativi) e quella dell'art. 55 (ambiti periferiali) sono state integrate in misura sostanziale con specifiche direttive e prescrizioni paesaggistiche recepite dal P.I.T. / P.P.R.;
- anche nell'art. 50 (strade vicinali) sono state recepite disposizioni paesaggistiche del P.I.T. / P.P.R.;
- nell'art. 57 (pertinenze paesistiche), nell'art. 58 (parchi storici e giardini formali) e nell'art. 61 (formazioni arboree decorative) e nell'art. 63 (aree di protezione storico ambientale) sono state recepite varie disposizioni paesaggistiche del P.I.T. / P.P.R. e sono stati aggiornati i riferimenti alle varie tipologie di manufatti agricoli previste dalla L.R. n. 65/2014 e dal nuovo regolamento di attuazione riferito al territorio rurale (D.P.G.R. n. 63/R/2016);
- l'art. 59 (boschi densi) è stato integrato in misura sostanziale con le prescrizioni del P.I.T./P.P.R. volte a scongiurare l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici, paesaggistici delle aree boscate (con particolare



riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico ed alle formazioni boschive che *“caratterizzano figurativamente”* il territorio);

- nell'art. 60 (aree con sistemazioni agrarie storiche), alla luce degli affinamenti cartografici effettuati con la variante 2018 al Piano Strutturale, è stato eliminato il riferimento agli *“areali di tutela integrale del paesaggio agrario tradizionale”* e sono stati aggiornati i riferimenti alle varie tipologie di manufatti agricoli previste dalla L.R. n. 65/2014 e dal nuovo regolamento di attuazione riferito al territorio rurale (D.P.G.R. n. 63/R/2016);
- l'art. 62, in precedenza riferito agli *“ambiti di reperimento per l'istituzione di aree naturali protette di interesse locale (A.N.P.I.L.)”* è stato ridenominato, ai sensi della sopravvenuta L.R. 30/2015 e s.m.i., come *“ambiti di reperimento per l'istituzione di aree naturali protette regionali”*;
- nell'art. 63 (aree di protezione storico ambientale) sono stati aggiornati i riferimenti alle varie tipologie di manufatti agricoli previste dalla L.R. n. 65/2014 e dal nuovo regolamento di attuazione riferito al territorio rurale (D.P.G.R. n. 63/R/2016).

## **2.6. Titolo V / Discipline speciali (artt. 66-77)**

Le disposizioni contenute nel Titolo V (*“Discipline speciali”*) delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo sono state elaborate apportando in sintesi le seguenti modifiche, integrazioni e/o aggiornamenti al corrispondente Titolo V delle Norme per l'Attuazione del previgente Regolamento Urbanistico:

- all'art. 67 (aree fragili), all'art. 68 (aree di pregio paesistico) e all'art. 71 (Parco fluviale dell'Arno) sono stati aggiornati i riferimenti alle varie tipologie di manufatti agricoli previste dalla L.R. n. 65/2014 e dal nuovo regolamento di attuazione riferito al territorio rurale (D.P.G.R. n. 63/R/2016);
- all'art. 69 (aree boscate) sono state recepite varie disposizioni paesaggistiche del P.I.T. / P.P.R. e sono stati aggiornati i riferimenti alle varie tipologie di manufatti agricoli previste dalla L.R. n. 65/2014 e dal nuovo regolamento di attuazione riferito al territorio rurale (D.P.G.R. n. 63/R/2016);
- l'art. 70 (vegetazione ripariale) è stato in larga misura riformulato recependo le specifiche direttive e prescrizioni del P.I.T./P.P.R. riferite alle fasce adiacenti ai corsi d'acqua;
- l'art. 72 (itinerari di interesse storico-culturale) è stato integrato con specifiche disposizioni paesaggistiche recepite dal P.I.T. / P.P.R.;
- all'art. 73 (aree di recupero e/o di restauro ambientale) è stata aggiornata la disciplina degli interventi urbanistico-edilizi consentiti alla luce dell'intervenuto inserimento nelle previsioni quinquennali del Piano Operativo di una nuova area di riqualificazione con apposita disciplina urbanistica (RQ 08e - S. Colombano Via del Chese / riqualificazione di area con impianto di lavorazione inerti);
- nell'art. 74 (aree agricole degradate) il parametro di dimensionamento dei manufatti amatoriali è stato opportunamente convertito da superficie utile lorda (Sul) a superficie coperta (Sc).

## **2.7. Titolo VI / Infrastrutture, attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale (artt. 78-91)**

Le disposizioni contenute nel Titolo VI (*“Infrastrutture, attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale”*) delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo sono state



elaborate apportando in sintesi le seguenti modifiche, integrazioni e/o aggiornamenti al corrispondente Titolo VI delle Norme per l'Attuazione del previgente Regolamento Urbanistico:

- la disciplina dell'art. 79 (aree per sedi stradali) e quella dell'art. 86 (aree ad edificazione speciale per standard) è stata integrata in misura sostanziale recependo le specifiche direttive e prescrizioni del P.I.T./P.P.R. riferite alle infrastrutture viarie, alle attrezzature pubbliche e agli spazi pubblici di relazione;
- all'art. 82 (impianti per la distribuzione dei carburanti) sono stati apportati alcuni affinamenti alla disciplina, specificando in particolare che l'identificazione cartografica, oltre agli impianti esistenti, segnala a titolo indicativo le aree nelle quali sussistono condizioni particolarmente idonee per la realizzazione di impianti per la distribuzione dei carburanti, ovvero per ampliamenti degli impianti esistenti;
- all'art. 83 (aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunale) e all'art. 84 (aree a destinazione pubblica ricadenti in parchi di interesse sovracomunale) sono state recepite varie disposizioni paesaggistiche del P.I.T. / P.P.R.;
- nell'art. 85 (aree cimiteriali) è stato inserito il riferimento al sito collinare destinato alla realizzazione dell'area cimiteriale per animali d'affezione;
- all'art. 87 (strutture private di interesse pubblico o collettivo), per l'area individuata dal Piano Operativo lungo la Via di Mosciano in località 'Peticuzzo', è specificato che la superficie utile lorda (Sul) complessiva prevista dal relativo Progetto Unitario - comprensiva di eventuali consistenze legittime esistenti per le quali siano previsti interventi di recupero e riutilizzo funzionale - non può superare i 600 mq;
- all'art. 90 (reti per la distribuzione dell'energia elettrica) è stata recepita specifica una direttiva del P.I.T./P.P.R. per gli eventuali tratti di elettrodotto che ricadano nella zona di interesse archeologico di 'Poggio La Sughera', tutelata *ex lege* ai fini paesaggistici;
- all'art. 91 (impianti di radiocomunicazione) sono state recepite specifiche direttive del P.I.T. / P.P.R. - specificamente rivolte al "*Programma comunale degli impianti di radiocomunicazione*" - finalizzate a razionalizzare la localizzazione degli impianti e/o installazioni, anche al fine di minimizzare l'interferenza visiva con i valori estetico-percettivi delle aree soggette a tutela paesaggistica (ivi comprese le zone di interesse archeologico) e dei complessi edilizi di rilevanza storico-monumentale.

## 2.8. Titolo VII / Classificazione del patrimonio edilizio esistente (artt. 92-110)

Le disposizioni contenute nel Titolo VII ("*Classificazione del patrimonio edilizio esistente*") delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo sono state elaborate apportando in sintesi le seguenti modifiche, integrazioni e/o aggiornamenti al corrispondente Titolo VII delle Norme per l'Attuazione del previgente Regolamento Urbanistico:

- nell'art. 92 (contenuti e finalità) è stato inserito il richiamo all'art. 83, comma 2, della L.R. n. 65/2014 e s.m.i., che dispone il divieto di incremento della superficie utile lorda (Sul) per gli interventi comportanti mutamento della destinazione d'uso agricola di edifici e/o manufatti rurali, ove attuati mediante demolizione e ricostruzione. Inserito altresì il rinvio all'art. 170 delle norme del Piano Operativo, che recepisce le disposizioni speciali per le residenze rurali abbandonate caratterizzate da condizioni di degrado dettate dalla L.R. n. 3/2017 (applicabili agli edifici di Classe 4, 6 7 e 8);
- negli articoli riferiti al patrimonio edilizio storicizzato (artt. 94-95-96-97-98-99, riferiti agli edifici di Classe 1-2-3-4-5-6) sono state aggiornate le disposizioni relative agli interventi urbanistico-edilizi ammessi, tenuto conto delle modifiche intervenute nella disciplina statale e regionale riferita alle categorie di intervento edilizio. Gli articoli in questione sono stati altresì integrati in





misura sostanziale recependo le specifiche direttive e prescrizioni del P.I.T./P.P.R. riferite agli edifici e complessi edilizi di valore storico-architettonico e/o di interesse storico-testimoniale;

- anche nell'art. 93 (edifici privi di classificazione) e negli articoli riferiti al patrimonio edilizio di recente origine (artt. 100-101-102-103-104-105-106-107-108, relativi alle Classi 7-8-9-10-11-12-13-14-15) sono state aggiornate le disposizioni relative agli interventi urbanistico-edilizi ammessi tenuto conto delle modifiche intervenute nella disciplina statale e regionale riferita alle categorie di intervento edilizio. Agli edifici delle classi 7, 8, 11, 12, 13 e 14 si applica altresì il divieto di incremento della superficie utile lorda (Sul) per gli interventi comportanti mutamento della destinazione d'uso agricola di edifici e/o manufatti rurali, ove attuati mediante demolizione e ricostruzione (art. 83, comma 2, della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.);
- all'art. 109, riferito ai 'volumi secondari' - oltre al recepimento di disposizioni paesaggistiche del P.I.T. / P.P.R. e all'aggiornamento dei riferimenti alle diverse categorie di intervento edilizio - è stato inserito il richiamo all'art. 83, comma 2, della L.R. n. 65/2014 e s.m.i., che dispone il divieto di incremento della superficie utile lorda (Sul) per gli interventi comportanti mutamento della destinazione d'uso agricola di edifici e/o manufatti rurali, ove attuati mediante demolizione e ricostruzione;
- nell'art. 110, riferito ai manufatti a trasformabilità limitata (TL) sono state inserite disposizioni integrative - limitatamente ai manufatti ricadenti nel territorio urbanizzato o nelle aree di pertinenza edilizia degli edifici ricadenti nel territorio rurale - che consentono interventi di demolizione e ricostruzione finalizzati alla realizzazione di manufatti per soli usi accessori, purché con superficie coperta (Sc) non superiore al 50% della Sc dell'edificio o manufatto demolito, e comunque non superiore a mq 25, nonché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40.

## 2.9. Titolo VIII / Disciplina del territorio urbanizzato (artt. 111-120)

Le disposizioni contenute nel Titolo VIII (*"Disciplina del territorio urbanizzato"*) delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo sono state elaborate apportando in sintesi le seguenti modifiche, integrazioni e/o aggiornamenti al corrispondente Titolo VIII (*"Disciplina delle aree urbane"*) delle Norme per l'Attuazione del previgente Regolamento Urbanistico:

- all'art. 111 (finalità e contenuti del Titolo VIII) è stata espressamente recepita la definizione di "territorio urbanizzato" contenuta nell'art. 4 della L.R. n. 65/2014. Confermato altresì l'espresso richiamo alla *"Disciplina dei beni paesaggistici"* contenuta nell'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del P.O., le cui disposizioni e prescrizioni, in caso di eventuale contrasto, prevalgono comunque sulla disciplina contenuta nel Piano Operativo medesimo;
- nell'art. 112 (tessuti storici) e nell'art. 113 (tessuti residenziali consolidati) sono state recepite disposizioni paesaggistiche del P.I.T. / P.P.R. e sono stati aggiornati i riferimenti alle categorie di intervento edilizio;
- analogamente, anche negli artt. 114, 115, 116 e 117 - riferiti alle varie tipologie di tessuti produttivi - sono state recepite varie disposizioni paesaggistiche del P.I.T. / P.P.R. e sono stati aggiornati i riferimenti alle categorie di intervento edilizio;
- la disciplina del verde privato nel territorio urbanizzato, sia quello 'soggetto a tutela' (art. 118) che quello di qualità ordinaria (art. 119), è stata a sua volta integrata con specifiche disposizioni paesaggistiche recepite dal P.I.T. / P.P.R.;
- in conseguenza dell'eliminazione delle 'aree di influenza urbana' - in precedenza disciplinate dal Titolo IX delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico - è stato inserito un nuovo articolo (art. 120) che disciplina le porzioni del territorio denominate *"verde e altre aree private prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti"*, corrispondenti ad aree libere da edifici o manufatti a carattere permanente, ed in genere adibite ad usi complementari alle attività insediate nei tessuti edificati contigui. Costituiscono talora margini incompiuti, parti

interstiziali o residuali, in cui si registrano localmente usi incongrui e/o situazioni di degrado. Anche l'articolo di cui trattasi contiene specifiche disposizioni paesaggistiche recepite dal P.I.T. / P.P.R.

## 2.10. Disciplina delle “aree di influenza urbana” / eliminazione

Com'è noto, la nuova suddivisione 'bipartita' del territorio imposta dalla L.R. n. 65/2015 (territorio urbanizzato / territorio rurale) non consente più al pianificatore comunale di identificare fattispecie 'intermedie'. Il Piano Operativo pertanto, a differenza del previgente Regolamento Urbanistico, non contiene più l'individuazione e la disciplina delle “aree di influenza urbana”, in precedenza riferita alle porzioni marginali di territorio, interposte tra le aree urbane e il territorio rurale vero e proprio, riconoscibili come ambiti in prevalenza privi di ordinamenti morfologici coerenti e consolidati e talora caratterizzati da usi incongrui o da situazioni di degrado.

Conseguentemente le disposizioni contenute nel Titolo IX (“Disciplina delle aree di influenza urbana”) delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico sono state integralmente abrogate.

La parte prevalente delle “aree di influenza urbana” a suo tempo identificate dal Regolamento Urbanistico è stata ricollocata dal Piano Operativo nel territorio rurale (“aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica” / “aree di margine e/o intercluse a prevalente uso agricolo”), mentre porzioni residuali costituenti lembi marginali inedificati del territorio urbanizzato sono stati in esso ricompresi e denominati “verde e altre aree private prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti”.

## 2.11. Titolo IX / Disciplina del territorio rurale (artt. 121-148)

Le disposizioni contenute nel Titolo IX (“Disciplina del territorio rurale”) delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo sono il risultato di una ampia rielaborazione del corrispondente Titolo X delle Norme per l'Attuazione del previgente Regolamento Urbanistico, che ha comportato in sintesi:

- adeguamento complessivo dell'articolato alle rilevanti modifiche alla disciplina del territorio rurale apportate dal Titolo IV, Capo III, della L.R. n. 65/2014 e s.m.i., e dal correlato regolamento regionale di attuazione (D.P.G.R. 63/R/2016), con particolare riferimento alle disposizioni relative a:
  - i Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo-Ambientale (P.A.P.M.A.A.) (art. 123);
  - gli interventi di sistemazione ambientale correlati alla deruralizzazione di singoli edifici o complessi edilizi (art. 124)
  - gli annessi agricoli stabili (art. 125), con inserimento di un paragrafo dedicato ai manufatti aziendali durevoli semi-permanenti che non necessitano della previa approvazione di un P.A.P.M.A.A.;
  - gli annessi agricoli c.d. 'fuori parametro' (art. 126), con disciplina differenziata per gli annessi agricoli strettamente necessari all'attività delle aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione di un P.A.P.M.A.A., e per gli annessi agricoli non collegabili alle superfici minime fondiari da coltivare;
  - i manufatti agricoli reversibili per l'agricoltura amatoriale o per piccole produzioni agricole (art. 127), con dimensionamento opportunamente convertito da superficie utile lorda (Sul) a superficie coperta (Sc);



- le varie tipologie di serre (art. 128), con disciplina differenziata per le coperture temporanee o stagionali con altezza inferiore a 1,00 ml, per le serre temporanee stagionali, per le serre temporanee biennali, per le serre reversibili semi-permanenti, per le serre fisse semi-permanenti e per le serre fisse permanenti;
- i manufatti aziendali leggeri (art. 129) con disciplina differenziata per i manufatti temporanei (installazione di durata biennale) e per i manufatti semi-permanenti (installazione di durata superiore al biennio).

Per tutte le fattispecie di manufatti di cui sopra sono state altresì recepite le specifiche direttive e prescrizioni d'uso del P.I.T. / P.P.R..

- nell'art. 131 (patrimonio edilizio del territorio rurale) è stato inserito il richiamo all'art. 83, comma 2, della L.R. n. 65/2014 e s.m.i., che dispone il divieto di incremento della superficie utile lorda (Sul) per gli interventi comportanti mutamento della destinazione d'uso agricola di edifici e/o manufatti rurali, ove attuati mediante demolizione e ricostruzione;
- l'inserimento di un nuovo Capo II, comprendente tra l'altro la disciplina relativa a:
  - le *“aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica”* (art. 136), e le *“aree di margine e/o intercluse a prevalente uso agricolo”*, entrambe identificate in precedenza come *“aree di influenza urbana”* (vedi sopra, paragrafo 2.10);
  - i tessuti edificati dei *“nuclei rurali”* (art. 138), con disciplina in larga misura analoga ai tessuti storici del territorio urbanizzato, opportunamente integrata con direttive e prescrizioni d'uso recepite dal P.I.T. / P.P.R.;
  - le *“aree ad uso agricolo di pertinenza di nuclei storici”* (art. 139), già presenti nel previgente Regolamento Urbanistico, che recepiscono le indicazioni dell'art. 66 della L.R. 65/2014 e s.m.i. e le disposizioni del P.I.T. / P.P.R..

Inoltre:

- la disciplina relativa alle aree di pertinenza degli edifici (art. 132), alle autorimesse pertinenziali (art. 133), alle piscine (art. 134) e alle recinzioni (art. 135) è stata integrata con specifiche direttive e prescrizioni d'uso recepite dal P.I.T. / P.P.R., oltre alle disposizioni dettate dall'art. 77 della L.R. 65/2014 e s.m.i.;
- la disciplina del *“verde privato soggetto a tutela”* (art. 140) è stata a sua volta integrata con specifiche disposizioni paesaggistiche recepite dal P.I.T. / P.P.R..
- i riferimenti alle diverse tipologie di manufatti agricoli consentiti nel territorio rurale, sopra richiamati, sono stati aggiornati in tutti gli articoli relativi alle aree a prevalente funzione agricola (art. 141), alle aree agricole di rilevanza produttiva (art. 146), nonché ai singoli ambiti territoriali in cui il Piano Operativo articola il territorio rurale (artt. 142, 143, 144, 145, 147 e 148);
- all'art. 145 (ambito territoriale AT4 - *“Dorsale collinare”*) sono state recepite le specifiche direttive e prescrizioni del P.I.T. / P.P.R. riferite alla zona di interesse archeologico di *“Poggio La Sughera”*. E' altresì stata inserita - in recepimento di specifica richiesta dei soggetti attuatori - la possibilità di installare un impianto di cremazione a bassa capacità, di modeste dimensioni e facilmente reversibile, all'interno dell'area del cimitero per animali d'affezione di imminente realizzazione.



## 2.12. Titolo X / Aree per usi specialistici (artt. 149-159)

Le disposizioni contenute nel Titolo X (*"Aree per usi specialistici"*) delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo sono state elaborate apportando in sintesi le seguenti modifiche, integrazioni e/o aggiornamenti al corrispondente Titolo XI delle Norme per l'Attuazione del previgente Regolamento Urbanistico:

- per le strutture ricettive presenti nel territorio rurale (art. 151) è stato eliminato il riferimento al numero massimo di posti letto ammissibili, non più richiesto dalle disposizioni regionali in materia di dimensionamento delle previsioni urbanistiche. In parziale recepimento di proposta pervenuta dai soggetti interessati, per la struttura turistico-ricettiva esistente in località "Lebbiano" è stata altresì prevista la possibilità di realizzare interventi di addizione volumetrica, per una superficie utile lorda (Sul) aggiuntiva non superiore al 25% della Sul legittimamente esistente alla data di adozione del Piano Operativo;
- all'art. 152 (aree per campeggi) è stata aggiunta - a seguito di proposta pervenuta all'Amm./ne Comunale - una specifica disciplina finalizzata alla realizzazione in località 'Ponte di Formicola' (nei pressi del complesso di Villa 'La Lucciola') di un'area attrezzata per autocaravan connotata da elevato livello qualitativo dal punto di vista dell'inserimento paesaggistico, della compatibilità ambientale e dei servizi all'utenza. La superficie utile lorda (Sul) complessiva delle attrezzature di servizio realizzabili (uffici, spaccio, bar/ristorante, servizi igienici, etc.) è contenuta in un massimo di 400 mq;
- all'art. 153 (aree per attività culturali all'aperto) sono state recepite disposizioni paesaggistiche del P.I.T. / P.P.R., con particolare riferimento alle zone di interesse archeologico e alle aree coperte da boschi;
- nell'art. 155 (attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli), alla luce delle sopravvenute norme statali (D.P.R. 380/2001 e s.m.i., art. 23-ter, comma 2) sono state aggiornate le disposizioni riferite alle destinazioni d'uso ammesse;
- all'art. 157 (aree per il deposito o l'esposizione di merci e/o materiali all'aperto) sono stati aggiornati i riferimenti alle categorie di intervento edilizio, in particolare per quanto riguarda la ristrutturazione edilizia 'ricostruttiva';
- all'art. 158 (aree per il deposito di inerti e materiali edili) sono state recepite disposizioni paesaggistiche del P.I.T. / P.P.R. e sono stati altresì aggiornati i riferimenti alle categorie di intervento edilizio, in particolare per quanto riguarda la ristrutturazione edilizia 'ricostruttiva'.

## 2.13. Titolo XI / Norme transitorie e finali (artt. 160-170)

Le disposizioni contenute nel Titolo XI (*"Norme transitorie e finali"*) delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo sono state elaborate apportando in sintesi le seguenti modifiche, integrazioni e/o aggiornamenti al corrispondente Titolo XII delle Norme per l'Attuazione del previgente Regolamento Urbanistico:

- all'art. 161 (relativo ai Piani Attuativi e Progetti Unitari già approvati o recepiti dalla strumentazione previgente) è stata aggiornata l'elencazione dei Piani Attuativi e Progetti Unitari previsti dal Regolamento Urbanistico 2013 che risultano già approvati;
- all'art. 163 (estensione del tracciato tramviario) e all'art. 167 (attività in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal Piano Operativo) sono state recepite disposizioni paesaggistiche del P.I.T. / P.P.R.;
- all'art. 164 è stato specificato che ai sensi delle vigenti norme regionali il *"Piano comunale di protezione civile"* costituisce parte integrante del Piano Operativo e tiene conto delle indicazioni del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) del Distretto Appennino Settentrionale;

- nell'art. 165 (aree soggette a norme di salvaguardia ambientale) è stata inserita l'indicazione che le aree sottoposte alle salvaguardie in materia di sicurezza correlate alla presenza di stabilimenti a rischio di incidente rilevante recepiscono le indicazioni dell'Elaborato tecnico "*Rischio di Incidenti Rilevanti*" (E.R.I.R.) del novembre 2017, costituente parte integrante del Piano Operativo;
- si è provveduto all'inserimento di un nuovo articolo (art. 170) riferito alle residenze rurali abbandonate e caratterizzate da condizioni di degrado di cui alla L.R. n. 3/2017. A tali edifici si applicano - ove più favorevoli della disciplina di cui al Titolo VII delle norme del P.O. - le disposizioni speciali della legge regionale in questione.

## 2.14. Aggiornamenti cartografici

2.14.1. Dal punto di vista cartografico il Piano Operativo è stato elaborato procedendo ad un mirato aggiornamento/adequamento della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti contenuta negli elaborati di livello A ("*Disciplina dei suoli e degli insediamenti*"), B ("*Tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale: componenti identitarie, discipline speciali e salvaguardie*") e C ("*Classificazione del patrimonio edilizio esistente e usi specialistici*") del previgente Regolamento Urbanistico. Tale aggiornamento/adequamento si è concretizzato in sintesi nelle seguenti operazioni:

### Tavole grafiche di livello A:

- ridefinizione di alcuni tematismi cartografici alla luce della nuova perimetrazione del "territorio urbanizzato" e del "territorio rurale" conseguente alle *disposizioni dettate dalla L.R. n. 65/2014 e s.m.i. In particolare le "aree di influenza urbana"* del previgente Regolamento Urbanistico sono state oggetto di rivalutazione e di ricollocazione:
  - a) per la parte preponderante, all'interno del "territorio rurale", in parte con la denominazione di "*aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica*" e in parte come "*aree di margine e/o intercluse a prevalente uso agricolo*";
  - b) per porzioni residuali, all'interno del "territorio urbanizzato", con la denominazione di "*verde e altre aree private prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti*";
- aggiornamento, implementazione e/o rettifica di alcune previsioni relative alle aree per infrastrutture, attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale, con particolare riferimento alle "*aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori*", alle "*aree ad edificazione speciale per standard*", alle "*piste ciclabili*" ed alle "*aree per strutture private di interesse pubblico o collettivo*";
- modifica della previsione relativa alla prevista estensione del tracciato tramviario verso il quartiere di Casellina e il futuro capolinea previsto in loc. 'Piscetto', sulla base delle indicazioni fornite dal Settore OO.PP., con eliminazione del tratto precedentemente previsto lungo Via Don Perosi e dell'anello ipotizzato in località 'Padule'

### Tavole grafiche di livello B:

- sostituzione delle segnalazioni puntuali di potenziali 'siti archeologici' presenti nel previgente Regolamento Urbanistico con le perimetrazioni delle "*aree con evidenze archeologiche*" individuate con la variante 2018 al Piano Strutturale, a seguito di specifica collaborazione con il settore 'Archeologia' della Soprintendenza competente per territorio;



- aggiornamento della mappatura delle strade vicinali presenti sul territorio ad esito del lavoro eseguito nell'ambito del progetto di alternanza scuola-lavoro svolto da una classe di alunni dell'Istituto di Russell-Newton;
- aggiornamento delle perimetrazioni indicative delle aree inserite nell'anagrafe provinciale dei siti contaminati e delle perimetrazioni dei suoli inseriti nel catasto comunale delle aree percorse dal fuocoaggiornamento delle indicazioni relative alle aree interessate dal "*Piano comunale di protezione civile*";

#### Tavole grafiche di livello C:

- correzione di sporadici errori materiali nella classificazione di singoli edifici e/o manufatti, sulla base di riscontri d'ufficio o di segnalazioni dei cittadini;
- aggiornamento degli usi specialistici relativi a Aree per il deposito o l'esposizione di merci e/o materiali all'aperto e Aree per il deposito e lo stoccaggio di materiali edili e/o per la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione

#### Tavole grafiche di livello D:

Il nuovo livello D è costituito da una sola tavola cartografica, nella quale sono rappresentati gli 'ambiti di programmazione commerciale' (APC) e le 'zone speciali' (ZS) della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" (vedi successivo paragrafo 5).

Le cartografie del livello D del previgente Regolamento Urbanistico, riferite alla pericolosità geologica, idraulica e sismica del territorio, non sono state reinserite nel Piano Operativo, in quanto già contenute nel quadro conoscitivo del (nuovo) Piano Strutturale e pertinenti, ai sensi dell'art. 104 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i., a tale strumento di pianificazione.

2.14.2. Per le specifiche relative agli aspetti geologici, idraulici e sismici si rinvia all'elaborato denominato "*Relazione sulla fattibilità geologica, idraulica e sismica di supporto al Piano Operativo*" (e relativo allegato 'A', "*Carta della fattibilità delle previsioni quinquennali del Piano Operativo*").

Appare comunque opportuno segnalare che, alla luce dell'intervenuta realizzazione delle casse di espansione nel bacino di monte del torrente Vingone, il livello di pericolosità idraulica delle porzioni del centro abitato di Scandicci precedentemente classificate a pericolosità idraulica 'molto elevata' (I.4) in quanto interessate da potenziali fenomeni di esondazione del Vingone per eventi con tempo di ritorno trentennale ( $Tr=30$ ) è da ritenersi oggi ricondotto a pericolosità idraulica 'elevata' (I.3).



### **3. DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO: NUOVA PROGRAMMAZIONE QUINQUENNALE**

#### **3.1. Disciplina delle trasformazioni / note generali**

La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio contenuta nel Piano Operativo - confermando lo schema metodologico già utilizzato dal Regolamento Urbanistico 2007 e dal Regolamento Urbanistico 2013, con soddisfacenti risultati di gestione - si sostanzia nelle previsioni riferite alle seguenti tipologie di aree:

- aree TR / trasformazione degli assetti insediativi (in prevalenza soggette a Piano Attuativo o a Progetto Unitario convenzionato);
- aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali (in prevalenza soggette a Piano Attuativo o a Progetto Unitario convenzionato);
- aree CP / edificazione di completamento, (soggette ad intervento urbanistico-edilizio diretto, con titolo abilitativo talora subordinato alla stipula di convenzione).

Le aree TR, RQ e CP nel loro complesso definiscono per il quinquennio 2018-2023 il quadro di riferimento operativo per le strategie di sviluppo sostenibile del territorio e per le azioni valorizzazione e/o riqualificazione del patrimonio territoriale.

La programmazione 2018-2023 - nel confermare le scelte strategiche fondamentali indicate dal Piano Strutturale e già recepite dai Regolamenti Urbanistici 2007 e 2013 (in particolare la creazione di una nuova centralità urbana lungo l'asse tramviario) - si caratterizza prevalentemente per interventi di riconversione, consolidamento e/o riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, operando comunque in modo pressoché esclusivo nell'ottica della trasformazione e/o della rigenerazione di contesti già urbanizzati. A tale proposito si evidenzia che il Piano Operativo non contiene alcuna previsione comportante impegno di suolo inedito all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato definito dal Piano Strutturale.

La stabilità degli andamenti demografici e i segnali di vitalità del comparto produttivo, superata una fase di pesante crisi economica globale - unitamente ad una doverosa attenzione alle dinamiche sociali ed agli equilibri finanziari - hanno orientato le nuove scelte di pianificazione dell'Amm./ne Comunale secondo le seguenti linee fondamentali di indirizzo:

- il parziale riequilibrio delle previsioni insediative a carattere esclusivamente o prevalentemente residenziale, volto a migliorare (anche mediante diversa distribuzione dei quantitativi) l'integrazione dei singoli interventi nei rispettivi contesti di riferimento nonché a favorire l'inserimento di funzioni complementari qualificate, il tutto senza incrementi (anzi, con sensibile decremento) del dimensionamento complessivo prelevato dal Piano Strutturale;
- il sostegno al sistema produttivo locale (in particolare alle imprese già presenti e radicate sul territorio), attraverso previsioni volte a favorire il rafforzamento della produzione qualificata e con essa il mantenimento dei livelli occupazionali (nonché - ove possibile - il loro incremento);
- l'attenzione alle politiche relative all'edilizia residenziale con finalità sociali, sia attraverso l'applicazione delle disposizioni dell'art. 63 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i. in materia di ERP, sia mediante formazione di un patrimonio comunale di aree disponibili per interventi - sia pubblici e che privati convenzionati - destinati alla realizzazione di alloggi per le fasce sociali più deboli;
- la valorizzazione di aree ed immobili pubblici dismessi o in via di dismissione mediante interventi volti alla qualificazione architettonica e funzionale dei rispettivi contesti insediativi di riferimento.



Il maggior valore di aree o immobili generato dalle nuove previsioni urbanistiche - o da modifiche apportate dal Piano Operativo a previsioni previgenti riconfermate - è stato assoggettato al contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 3, lett. d-ter) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Per le previsioni quinquennali riguardanti beni paesaggistici sono state recepite espressamente, nelle singole 'schede normative e di indirizzo progettuale' delle aree TR, RQ e CP, laddove pertinenti, specifiche direttive e/o prescrizioni dettate dal P.I.T. / P.P.R.

### **3.2. Aree TR / Trasformazione degli assetti insediativi**

3.2.1. Con la sigla TR il Piano Operativo identifica gli ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la valorizzazione e/o riqualificazione del patrimonio insediativo presente sul territorio comunale.

Per quanto riguarda le aree TR la programmazione per il quinquennio 2018-2023 prevede in sintesi:

- la conferma degli interventi strategici di sviluppo della città finalizzati alla creazione di una nuova centralità urbana in corrispondenza del tracciato tramviario, (aree TR 04a\*, TR 04b\*, TR 04c e TR 04c-bis, corrispondenti al "Programma Direttore per la realizzazione del nuovo centro della città", elaborato dall'arch. Richard Rogers ed approvato nel luglio 2003). Nel suo complesso la previsione resta definita in complessivi 112.179 di Sul (derivanti dai mq 126.100 previsti dal R.U. 2013, al netto dei quantitativi nel frattempo realizzati), senza incrementi quindi rispetto alla strumentazione previgente;
- la conferma delle altre aree di trasformazione di rilevanza strategica site lungo il tracciato tramviario, ed in particolare:
  - per quanto riguarda l'area TR 01a, sita in località S. Giusto a Signano, in adiacenza al confine amministrativo con il Comune di Firenze e confinante a nord con l'asse Viale P. Nenni / Viale A. Moro sono confermati i dimensionamenti e le destinazioni d'uso previste dal R.U. 2013 (12.000 mq di Sul per destinazioni turistico-ricettive e/o specialistiche - con esclusione della destinazione commerciale - più 6.000 mq di Sul residenziale). Alla luce del Protocollo d'Intesa tra il Comune di Firenze e il Comune di Scandicci sottoscritto in data 23.03.2013, relativo all'istituzione di un coordinamento permanente tra le due amministrazioni su temi di interesse sovracomunale in materia di governo del territorio, la predisposizione e l'iter di approvazione della strumentazione attuativa per l'area di cui trattasi presuppone il costante coordinamento con le strutture tecniche del Comune di Firenze. Rispetto al R.U. 2013 la nuova previsione estende il perimetro dell'area di trasformazione verso nord, sul lato opposto del Viale Nenni, ove insieme all'edificazione residenziale privata (3.000 dei 6.000 mq complessivi di Sul) viene previsto anche un lotto da cedere gratuitamente all'Amm./ne Comunale per interventi di edilizia residenziale pubblica (ERP). In luogo della disciplina della perequazione urbanistica la nuova previsione suddivide l'area di trasformazione in due Unità di Intervento, con possibilità per gli aventi titolo di proporre separati Piani Attuativi;
  - arricchimento del mix funzionale relativo all'area di trasformazione situata sui due lati del Viale Aldo Moro (TR 04d) e parziale incremento delle quantità edificabili La nuova previsione, aggiornata in parziale accoglimento di proposta pervenuta dai soggetti interessati, conferma l'obiettivo strategico della qualificazione della direttrice di ingresso alla città lungo il tracciato tramviario mediante realizzazione di un nuovo assetto insediativo, che rispetto al passato risulta più decisamente caratterizzato dall'inserimento di attività private di servizio e/o direzionali (6.500 mq di Sul) e commerciali (4.000 mq di Sul per medie strutture di vendita), oltre ad una quota residuale di edificazione residenziale (4.000 mq di Sul). Completano la previsione spazi di verde pubblico corredati da percorsi pedonali e ciclabili e ampie aree di parcheggio pubblico, con collocazioni idonee a favorire lo scambio intermodale con la tramvia;





- la conferma, senza sostanziali modifiche, dell'ampia area di trasformazione TR 04e (Via Vivaldi / Via dell'Acciaiollo) collocata in adiacenza ad una serie di attrezzature pubbliche di rilevante importanza. Alla nuova edificazione residenziale (mq 6.000 di Sul) si accompagna la realizzazione di verde pubblico, parcheggi e percorsi pedo-ciclabili di interconnessione tra il quartiere di Casellina e l'asse di sviluppo urbano definito dal tracciato tramviario;
- la conversione della previsione residenziale localizzata in Via O.A. Romero (area TR 04f) in una più modesta previsione di integrazione del tessuto retrostante Via Ippolito Nievo (mq 750 di Sul, in luogo dei 1.300 mq di Sul precedentemente previsti);
- lo stralcio delle aree di trasformazione a destinazione produttiva TR 09b (Via Meucci), TR 09g (Via dei Praton) e TR 09i (Viale Europa), per limitazioni di intervento derivanti dalla definizione del perimetro del territorio urbanizzato operata dal Piano Strutturale in conformità con le disposizioni della L.R. n. 65/32014 e s.m.i. e/o da elevati livelli di pericolosità idraulica che rendono sostanzialmente impraticabili gli interventi a suo tempo previsti dal Regolamento Urbanistico;
- lo stralcio dell'area di trasformazione TR 10a in località Rinaldi, per limitazioni di intervento derivanti dalla definizione del perimetro del territorio urbanizzato operata dal Piano Strutturale in conformità con le disposizioni della L.R. n. 65/32014 e s.m.i.. Una porzione residuale, ricadente all'interno del territorio urbanizzato, è comunque riprogrammata come area per edificazione di completamento (area CP 10a).

Le previsioni di nuove aree TR riguardano:

- tre interventi di integrazione residenziale di medio-piccole dimensioni (aree TR 02a, TR 05b e TR 05e), per complessivi mq 2.500 di Sul; in tali aree la realizzazione degli interventi privati è subordinata alla realizzazione di opere pubbliche (verde, parcheggi, percorsi pedo-ciclabili) integrative delle dotazioni di quartiere e alla cessione gratuita delle relative aree all'Amm./ne Comunale;
- lo scorporo, dalla più vasta area di trasformazione TR 04d (Viale Aldo Moro), di tre piccole aree di trasformazione (TR 04d-bis/ter/quater) destinate alla realizzazione di modesti interventi di integrazione residenziale, subordinati alla cessione gratuita di aree all'Amm./ne Comunale e/o alla realizzazione di opere pubbliche. Il relativo dimensionamento - corrispondente a quantitativi di Sul residenziale precedentemente collocati nell'area TR 04d - ammonta a mq 3.400 complessivi di Sul;
- due nuove previsioni destinate alla realizzazione di edifici produttivi, per complessivi mq 11.000 mq di Sul, la prima (area TR 05c) in adiacenza con lo stabilimento Gucci di Via Don Perosi, l'altra (area TR 07b) su Via del Parlamento Europeo;
- lo scorporo, dalla più ampia area di trasformazione TR 09c (area interna finalizzata alla prosecuzione di Via Michelassi fino all'intersezione con Via delle Fonti, con completamento degli assetti insediativi del comparto industriale presente in loco) di un piccolo lotto a destinazione produttiva (area TR 09c-bis) realizzabile con intervento diretto previa sottoscrizione di atto d'obbligo o convenzione. A sua volta all'area di trasformazione TR 09c sono state apportate mirate modifiche della disciplina finalizzate ad una più concreta fattibilità degli interventi previsti, con parziale riduzione del dimensionamento complessivo.

La programmazione complessiva delle aree TR per il quinquennio 2018-2023 è di seguito sintetizzata. Per un'illustrazione di maggior dettaglio delle previsioni e dei dimensionamenti relativi alle singole aree TR può farsi riferimento alle schede del *"Quadro previsionale strategico quinquennale"* relative alle singole U.T.O.E.: per la specifica disciplina tecnica delle aree TR si rinvia altresì alle 'schede normative e di indirizzo progettuale' contenute nell'Allegato 'A' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.



## 3.2.2. Aree TR di nuova programmazione per il quinquennio 2018-2023:

TR 02a	Via Makarenko / integrazione residenziale
TR 04dbis	Via G. Prati (prosecuzione) / integrazione residenziale
TR 04dter	Viuzzo della Marzoppina (loc. 'Gli Allori') / integrazione residenziale
TR 04dquater	Viuzzo della Marzoppina / integrazione residenziale
TR 04f	Via I. Nievo (interno) / integrazione residenziale
TR 05b	Via del Pantano / integrazione residenziale
TR 05c	Via di Casellina (pressi cavalcavia) / nuovo stabilimento produttivo
TR 05e	Via G.B. Pergolesi (interno) / integrazione residenziale
TR 07b	Via del Parlamento Europeo / nuovo stabilimento produttivo
TR 09cbis	Via V. Michelassi / nuovo stabilimento produttivo

## 3.2.3. Aree TR del Regolamento Urbanistico 2013 riprogrammate per il quinquennio 2018-2023 con modifiche significative o sostanziali:

TR 01a	S. Giusto a Signano / strutture con destinazioni specialistiche, insediamenti residenziali ed interventi di interesse pubblico
TR 04d	Viale Aldo Moro / insediamenti multifunzionali e verde pubblico attrezzato
TR 05d	Via di Casellina / nuovo stabilimento produttivo (già area TR 10b)
TR 09c	Via V. Michelassi (prosecuzione) / insediamenti produttivi e funzioni complementari

## 3.2.4. Aree TR del Regolamento Urbanistico 2013 riprogrammate per il quinquennio 2018-2023 senza modifiche sostanziali:

TR 01c	Via di S. Giusto / integrazione residenziale
TR 03b	Villa Costanza / integrazione residenziale e funzioni complementari
TR 04c	Nuovo centro della città e parco urbano attrezzato / zone nn. 3 (parte), 4, 5, 6, 7, 8 e 9 del Programma Direttore)
TR 04e	Via Vivaldi - Via dell'Acciaio / insediamenti residenziali
TR 05a	Largo Spontini / integrazione residenziale e ridefinizione dello spazio pubblico
TR 06a	Loc. 'Padule' / area produttiva speciale ad integrazione di funzioni
TR 06b	Area commerciale di interesse regionale (ex C.D.R.)
TR 06d*	Via del Pantano / ampliamento di stabilimento produttivo

## 3.2.5. Aree TR del Regolamento Urbanistico 2013 con Piani Attuativi o Progetti Unitari approvati (talora con interventi realizzati e/o in corso di realizzazione):

TR 01b*	Via Allende / integrazione residenziale
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 04cbis*	Nuovo centro della città / zona n. 3 (parte) del Programma Direttore
TR 07a*	Casicciole / integrazione residenziale
TR 09d*	Via della Pieve / integrazione residenziale
TR 09h*	Capannuccia / integrazione residenziale
TR 12c*	S. Vincenzo a Torri / integrazione residenziale

3.2.6. Aree TR del Regolamento Urbanistico 2013 già realizzate o comunque non riprogrammate per il quinquennio 2018-2023:

TR 03a*	Via Masaccio / struttura commerciale di quartiere e verde pubblico attrezzato
TR 03d*	Via dei Ciliegi / integrazione residenziale
TR 04f	Via Romero / integrazione residenziale
TR 06c*	Via Charta '77 / stabilimento produttivo e integrazione residenziale
TR 08a*	P.E.E.P. 1993 / Comparto Badia a Settimo - S. Colombano / completamento
TR 09a*	Loc. 'I Pratoni' / completamento e integrazione di area produttiva speciale di risanamento ambientale
TR 09b	Via Meucci / insediamenti produttivi
TR 09g	Via dei Pratoni / stabilimento produttivo
TR 09i	Viale Europa (loc. 'I Pratoni') / stabilimento produttivo
TR 10a	Rinaldi / integrazione residenziale e parcheggio pubblico

### 3.3. Aree RQ / Riqualficazione degli assetti insediativi e/o ambientali

3.3.1. Con la sigla RQ il Piano Operativo identifica ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la riqualficazione e valorizzazione del patrimonio insediativo e/o ambientale presente sul territorio comunale.

Per quanto riguarda le aree RQ la programmazione per il quinquennio 2018-2023 prevede in sintesi:

- l'inserimento di una nuova area di riqualficazione (RQ 02e) finalizzata alla riconfigurazione e integrazione funzionale della piazza principale del capoluogo (Piazza Togliatti), con ridisegno degli spazi pubblici di relazione, realizzazione di verde pubblico e parcheggi, riorganizzazione del mercato, nonché inserimento di funzioni private qualificate (uffici, attività di servizio, commercio al dettaglio) per complessivi 3.000 mq di Sul. Il soggetto privato attuatore sarà selezionato mediante procedimenti di evidenza pubblica sulla base di un masterplan di orientamento progettuale approvato dal Consiglio Comunale, che terrà conto delle indicazioni scaturite dal processo partecipativo effettuato nel 2013 e di ulteriori iniziative di coinvolgimento della cittadinanza che potranno essere attivate ai fini della miglior qualificazione del progetto;
- la conferma dell'area di riqualficazione 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 sia interventi di ristrutturazione edilizia che di sostituzione edilizia (parziale o totale), con superficie utile lorda (Sul) massima ricostruibile pari alla Sul legittima esistente;
- l'inserimento di nuove previsioni volte alla valorizzazione di aree di proprietà comunale nelle quali insistono immobili scolastici suscettibili di dismissione alla luce della nuova programmazione del settore. Alla conferma di previsioni già contenute nel R.U. 2013 (area RQ 04b, relativa alla scuola 'L.B. Alberti' / area RQ 04e, relativa alla scuola 'E. Fermi' / area RQ 09e, relativa all'ex asilo 'Lo Scoiattolo') si aggiungono le nuove aree RQ 01c (Istituto di Istruzione Superiore 'Sasseti-Peruzzi') e RQ 04f (ex asilo-nido in Via G. Pestalozzi). Per il quinquennio 2018-2023 si prevede una riconversione a fini residenziali delle aree di cui trattasi con interventi dimensionati in misura tale da garantire un corretto inserimento nel rispettivo contesto insediativo di riferimento;

- la conferma, con mirate modifiche della disciplina finalizzate ad una più concreta fattibilità degli interventi previsti - talora in parziale recepimento di proposte pervenute dai soggetti interessati - delle previsioni riferite alle aree di riqualificazione RQ 02c (area ex-Superal), RQ 05a\* (sede ARVAL Italia), RQ 06d (Via E. Conti), RQ 08a Giachi (deposito materiali edili a Badia a Settimo) e RQ 08b (ex stalle per cavalli a S. Colombano);
- la conferma dell'area di riqualificazione RQ 04c, corrispondente all'isolato urbano collocato nel centro della città, delimitato longitudinalmente ad est dalla Via Carducci e ad ovest dalla Via Francoforte sull'Oder. La previsione è finalizzata alla qualificazione dello spazio pubblico in corrispondenza dell'intersezione dell'asse pedonale urbano Via Pascoli / Piazza Togliatti / Piazza Matteotti con la nuova piazza civica di recente realizzazione comprendente la fermata/stazione della tramvia (Piazzale della Resistenza) e più in generale all'integrazione del tessuto edificato delle nuove aree centrali della città mediante interventi di elevata qualità, con presenza di commercio al dettaglio, pubblici esercizi e spazi di parcheggio pubblico. Il Progetto Unitario dell'Unità di Intervento n. 2 è già stato nel frattempo approvato nel maggio 2017;
- l'inserimento di nuove aree di riqualificazione (RQ 07d, RQ 08e, RQ 09f, RQ 12c), il mirato incremento del dimensionamento di aree di riqualificazione già presenti nel R.U. 2013 (RQ 05a\*, RQ 06d), nonché la conferma di altre previsioni dello stesso tipo (RQ 05b, RQ 05e, RQ 06b\*, RQ 06c, RQ 07a, RQ 07c, RQ 09d), per interventi volti al radicamento e consolidamento di attività aziendali già presenti sul territorio con prospettive di crescita che rendono necessaria la realizzazione di ampliamenti o ulteriori corpi di fabbrica per ospitare nuove linee di produzione. L'obiettivo è il sostegno alla produzione qualificata e, ove ne sussistano i presupposti, il rafforzamento dei livelli occupazionali;
- la conferma, senza sostanziali modifiche, delle previsioni riferite ad interventi di riqualificazione già programmati nel 2013 finalizzati alla risoluzione di problematiche localizzate, sia all'interno del territorio urbanizzato (RQ 02d, RQ 03b, RQ 05c, RQ 05f, RQ 06a) che nel territorio rurale (trattasi in questo caso di piccoli interventi di natura puntuale su aree già edificate e/o su singoli edifici esistenti: RQ 10a, RQ 11a, RQ 12a, RQ 13a, RQ 13b);
- l'eliminazione dell'area RQ 01a - già presente nel Regolamento Urbanistico 2007 - per la quale non si è registrata alcuna iniziativa da parte degli aventi titolo. L'auspicata riqualificazione della riva destra del Fiume Greve, mediante delocalizzazione delle attività produttive e degli usi incongrui attualmente presenti e realizzazione di un nuovo assetto insediativo qualificato da funzioni residenziali e commerciali, è comunque perseguito dal Piano Operativo, oltre che con l'ampliamento del perimetro dell'area di trasformazione TR 01a, utilizzando in modo mirato i tematismi la disciplina dei suoli e della classificazione del costruito esistente (cartografie di livello A e C del Piano Operativo);
- lo stralcio dell'area di riqualificazione RQ 05d (Via di Sollicciano) finalizzata alla riconversione residenziale del complesso edilizio originariamente di proprietà della Congregazione delle Suore Orsoline della Sacra Famiglia, per la quale non si sono registrate nel quinquennio concrete iniziative da parte degli aventi titolo;
- l'assoggettamento dell'ex ufficio postale di S. Martino alla Palma alla disciplina relativa alle aree per strutture private di interesse collettivo (art. 87 delle Norme per l'Attuazione del P.O.) con eliminazione dell'area di riqualificazione RQ 11b prevista dal previgente R.U.

La programmazione complessiva delle aree RQ per il quinquennio 2018-2023 è di seguito sintetizzata. Per un'illustrazione di maggior dettaglio delle previsioni e dei dimensionamenti relativi alle singole aree RQ può farsi riferimento alle schede del "Quadro previsionale strategico quinquennale" relative alle singole U.T.O.E.: per la specifica disciplina tecnica delle aree RQ si rinvia altresì alle 'schede normative e di indirizzo progettuale' contenute nell'Allegato 'A' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.



## 3.3.2. Aree RQ di nuova programmazione per il quinquennio 2018-2023:

RQ 01c	Istituto di Istruzione Superiore 'Sasseti-Peruzzi' / riconversione funzionale di area con plesso scolastico
RQ 02e	Piazza Togliatti / riconfigurazione e integrazione funzionale
RQ 02f	Via V. Monti (ex distributore carburanti) / integrazione di tessuti urbani prevalentemente residenziali
RQ 04f	Ex asilo-nido - Via G. Pestalozzi / riconversione funzionale
RQ 05g	Via di Casellina / Via dell'Unità d'Italia / recupero di area degradata con realizzazione di attrezzature sportive
RQ 06e	Hotel 'Marzia' / integrazione di struttura alberghiera
RQ 07d	Via delle Fonti / integrazione e riqualificazione di area produttiva
RQ 08d	Badia a Settimo - Via dell'Orto / recupero di area dismessa e integrazione di tessuti urbani prevalentemente residenziali
RQ 08e	S. Colombano - Via del Chese / riqualificazione di area con impianto di lavorazione inerti
RQ 09f	Via del Confine / integrazione e riqualificazione di stabilimento produttivo
RQ 12c	Via Empolese / Integrazione di stabilimento produttivo legato alla produzione agricola

## 3.3.3. Aree RQ del Regolamento Urbanistico 2013 riprogrammate per il quinquennio 2018-2023 con modifiche significative o sostanziali:

RQ 02c	Area Superal / riorganizzazione di insediamento commerciale e integrazione residenziale
RQ 05a*	Sede ARVAL Italia (Area ex fonderia "Le Cure") / ampliamento di edificio direzionale
RQ 06d	Via E. Conti / riqualificazione e ampliamento di edificio produttivo
RQ 08a	Badia a Settimo / riqualificazione di area con deposito di merci e materiali edili
RQ 08b	S. Colombano / riqualificazione di area con stalle per cavalli

## 3.3.4. Aree RQ del Regolamento Urbanistico 2013 riprogrammate per il quinquennio 2018-2023 senza modifiche sostanziali:

RQ 02d	Via di Scandicci Alto / riorganizzazione funzionale di complesso abitativo
RQ 03b	Villa La Lucciola
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
RQ 05b	Area Gucci / riorganizzazione e ampliamento di insediamento produttivo e direzionale
RQ 05c	Via Baccio da Montelupo / riconfigurazione del fronte edificato e integrazione residenziale
RQ 05e	Area stabilimento Banci / riqualificazione di insediamento produttivo con integrazione di funzioni
RQ 05f	Via Ponchielli - attività di commercializzazione prodotti petroliferi / riconversione funzionale
RQ 06a	Area ex opificio conserviero "Zaccaria Rossi"
RQ 06b*	Area ex magazzino INPDAP / integrazione funzionale di stabilimento produttivo
RQ 06c	Area ex mangimificio Benini
RQ 07a	Viale C. Darwin / riconfigurazione di stabilimenti produttivi
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
RQ 09d	Via Pisana (loc. 'Granatieri') / riqualificazione e integrazione di stabilimento produttivo

RQ 09e	Ex asilo-nido / loc. 'Granatieri'
RQ 10a	Rinaldi / riordino e riqualificazione di area con deposito carburanti
RQ 11a	S. Maria a Marciola / Ristorante "Fiore"
RQ 12a	Ex scuola elementare S. Michele a Torri / riconversione funzionale
RQ 13a	Via di Mosciano / Ristorante "Anastasia"
RQ 13b	Mosciano / ex Casa del Fascio

3.3.5. Aree RQ del Regolamento Urbanistico 2013 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
RQ 08c*	Via del Pellicino / integrazione residenziale
RQ 09a*	S. Giuliano a Settimo / recupero di area con edifici e manufatti incongrui
RQ 09b*	Via delle Fonti / riqualificazione di area con deposito di inerti e materiali
RQ 12b*	Area ex Centro Zootecnico "Le Palle"

3.3.6. Aree RQ del Regolamento Urbanistico 2013 già realizzate o comunque non riprogrammate per il quinquennio 2018-2023:

RQ 01a	Via del Ponte a Greve / riqualificazione della riva destra del Fiume Greve
RQ 02a*	Area ex complesso farmaceutico Sims
RQ 05d	Via di Sollicciano / riconversione funzionale di struttura specialistica
RQ 11b	S. Martino alla Palma / riconversione funzionale di edificio specialistico

### 3.4. Aree CP / Edificazione di completamento

3.4.1. Con la sigla CP il Regolamento Urbanistico identifica le aree destinate a interventi edilizi di nuova edificazione con carattere puntuale, in parte già previsti dalla previgente strumentazione urbanistica (Regolamenti Urbanistici 2007 e 2013).

Per quanto riguarda le aree CP la programmazione per il quinquennio 2018-2023 prevede in sintesi:

- l'inserimento di due nuove aree CP per modesti interventi di integrazione residenziale (aree CP 06c e CP 10a) con dimensionamento complessivo contenuto in mq 550 di Sul. Al riguardo si evidenzia che l'area CP 10a (300 mq di Sul con destinazione d'uso residenziale) consegue all'eliminazione di una più ampia area di trasformazione (TR 10a) prevista dal Regolamento Urbanistico 2013 in località Rinaldi, non riproponibile nel Piano Operativo in quanto ricadente per la gran parte all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato definito dal Piano Strutturale in applicazione delle disposizioni della L.R. 65/2014 e s.m.i.. Il dimensionamento della previsione previgente (mq 950 di Sul, sempre con destinazione d'uso residenziale) era sensibilmente superiore a quello dell'intervento programmato per il nuovo quinquennio;
- la conferma delle previsioni riferite ad aree CP con progetti in avanzata fase istruttoria (aree CP 01b, CP 01c e CP 03b) o con titoli edilizi già rilasciati ed interventi in corso di realizzazione (CP 04b\*);
- lo stralcio delle aree CP 02a (Via Collodi), CP 03a (Via Masaccio), CP 06b (Via Pisana loc. Piscetto) e CP 12a (Via Empolese), per le quali non si è registrata nel quinquennio alcuna concreta iniziativa da parte dei soggetti interessati.



La programmazione complessiva delle aree CP per il quinquennio 2018-2023 è di seguito sintetizzata. Per un'illustrazione di maggior dettaglio delle previsioni e dei dimensionamenti relativi alle singole aree CP può farsi riferimento alle schede del "Quadro previsionale strategico quinquennale" relative alle singole U.T.O.E.: per la specifica disciplina tecnica delle aree CP si rinvia altresì alle 'schede normative e di indirizzo progettuale' contenute nell'Allegato 'A' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.

#### 3.4.2. Aree CP di nuova programmazione per il quinquennio 2018-2023:

CP 06c	Via Bassa / integrazione residenziale
CP 10a	Via delle Prata (Rinaldi) / integrazione residenziale

#### 3.4.3. Aree CP del Regolamento Urbanistico 2013 riprogrammate per il quinquennio 2018-2023 senza modifiche sostanziali:

CP 01b	Via del Molin Nuovo / ampliamento residenziale
CP 01c	Via di S. Giusto / integrazione residenziale
CP 03b	Piazza Kennedy / integrazione residenziale

#### 3.4.4. Aree CP del Regolamento Urbanistico 2013 con progetti approvati (talora con interventi realizzati e/o in corso di realizzazione):

CP 04b*	Via Romero / integrazione residenziale
---------	--

#### 3.4.5. Aree CP del Regolamento Urbanistico 2013 già realizzate o comunque non riprogrammate per il quinquennio 2018-2023:

CP 01a	Via Spadini (Le Bagnese) / integrazione residenziale
CP 02a	Via Collodi / integrazione residenziale
CP 03a	Via Masaccio / esercizi commerciali di vicinato
CP 04a*	Via dei Rossi / integrazione residenziale
CP 06a*	Via Pisana (loc. Piscetto) / integrazione residenziale
CP 06b	Via Pisana (loc. Piscetto) - ex distributore carburanti / integrazione residenziale
CP 07a*	Via del Botteghino (Borgo ai Fossi) / integrazione residenziale
CP 12a	Via Empolese (S. Vincenzo a Torri) / integrazione residenziale e parcheggio pubblico



### 3.5. Quadro riassuntivo dei dimensionamenti

Nella seguente tabella riassuntiva sono riportati, in mq di Sul, i dimensionamenti complessivi del Piano Strutturale 2013 e del Regolamento Urbanistico 2013, posti a raffronto con i dimensionamenti del Piano Strutturale variato nel 2018 e della nuova programmazione del Piano Operativo per il quinquennio 2018-2023:

		destinaz. d'uso	variante PS 2013	prelievo tot. RU 2013	residuo 2013	variante PS 2018	prelievo tot. RU 2018	residuo 2018	diff. prelievi +/-
<b>TOT</b>	resid.		129.600	103.710	25.890	106.250	89.700	16.550	- 14.010
	tur./ricett.		25.100	24.100	1.000	35.100	24.700	10.400	+ 600
	produtt.		183.000	166.800	16.200	131.200	115.700	15.500	- 51.100
	direz./serv.		87.400	78.040	9.360	83.460	67.760	15.700	- 10.280
	comm.	grandi strutt.		52.000*	52.000*	-	52.000*	52.000*	-
medie strutt.			27.700	18.400	9.300	28.669	18.669	10.000	+ 269
<b>Totale generale</b>			<b>504.800</b>	<b>443.050</b>	<b>61.750</b>	<b>436.679</b>	<b>368.529</b>	<b>68.150</b>	<b>- 74.521</b>

\* dei quali max mq 25.000 di superficie di vendita (Sv)

Deve essere ricordato che la gran parte dei dimensionamenti del Piano Strutturale approvato, nella sua prima versione, nel maggio 2004 (mq 613.400 complessivi di Sul) derivavano da quantitativi previsti dal P.R.G.C. 1991 riferiti a previsioni ritenute all'epoca coerenti con le nuove scelte di pianificazione e come tali recepite senza sostanziali modifiche in sede di pianificazione strutturale. Il dato del dimensionamento totale del Piano Strutturale fissato con la variante del 2013 (mq 504.800 di Sul) corrispondeva a sua volta - semplicemente - al dimensionamento totale del P.S. 2004 al netto dei prelievi operati dal Regolamento Urbanistico 2007 corrispondenti ad interventi all'epoca già ultimati (mq 108.600 di Sul complessivi).

Con la variante 2018 il dimensionamento del Piano Strutturale, oltre alla detrazione dei quantitativi realizzati nell'ultimo quinquennio (mq 39.821), viene deliberatamente ridotto di ulteriori 28.300 mq considerati dall'Amm./ne Comunale eccedenze dimensionali, attestandosi dunque a mq 436.679 complessivi di Sul.

Per quanto riguarda il Piano Operativo, raffrontando il dimensionamento della programmazione 2018-2023 con quello della precedente programmazione quinquennale (R.U. 2013-2018) (prelievi di Sul dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti') si può notare una notevole riduzione - mq 74.521 di Sul in meno - del quantitativo complessivo prelevato per il quinquennio.

In altri termini - al netto dei prelievi effettuati per interventi di trasformazione, riqualificazione o completamento realizzati nell'ultimo quinquennio - il Piano Operativo opera, rispetto al precedente R.U., prelievi inferiori dai dimensionamenti messi a disposizione dal Piano Strutturale nelle singole U.T.O.E., senza peraltro incidere negativamente sugli obiettivi strategici perseguiti dall'Amm./ne Comunale. A fronte di ciò nel Piano Strutturale, pur in presenza del taglio dimensionale sopra richiamato, crescono di circa il 10% - da 61.750 a 68.150 mq di Sul - le disponibilità residue per future programmazioni.

Raffrontando i prelievi 2013-2018 e 2018-2023 si rileva, con riferimento alle diverse destinazioni d'uso:

- la sensibile riduzione del dimensionamento sia per la destinazione d'uso residenziale (mq 14.010 di Sul in meno) che per la destinazione terziario-direzionale, comprensiva delle attività private di servizio (mq 10.280 di Sul in meno);
- la forte riduzione del prelievo per la destinazione d'uso industriale e artigianale, per complessivi mq 51.100 di Sul, conseguente sia alla nuova perimetrazione del territorio



urbanizzato imposta dalla L.R. n. 65/2015 e s.m.i. che a problematiche di rischio idraulico riscontrate in alcune aree;

- previsioni sostanzialmente invariate sia per la destinazione d'uso turistico-ricettiva che per la destinazione d'uso commerciale relativa alle strutture di media e grande distribuzione.

I dimensionamenti prelevati dal Piano Strutturale per la programmazione 2018-2023 - dettagliati per singole U.T.O.E. - sono esplicitati nell'elaborato denominato "*Quadro previsionale strategico quinquennale*", nel quale è inoltre evidenziato il saldo residuo per ciascuna delle destinazioni d'uso sopra indicate. Tali dimensionamenti, posti a raffronto con i prelievi della programmazione 2013-2018, sono anche riportati in appendice alla presente relazione, in apposite tabelle riassuntive (Allegato 2), nelle quali sono altresì indicati i dimensionamenti riferiti ad interventi comportanti la riconversione di attrezzature pubbliche.

### 3.6. Standard urbanistici / fabbisogno

Il Piano Operativo individua il fabbisogno di standard urbanistici in coerenza con l'art. 81, punto 5, delle Norme del Piano Strutturale che fissa come parametro complessivo minimo di riferimento - per le aree urbane e/o di influenza urbana - "*una dotazione di standard urbanistici pari a 24 mq / abitante, anche alla luce del livello qualitativo e quantitativo già conseguito nel territorio comunale*".

Le articolazioni quantitative di riferimento assunte sono:

- parcheggi pubblici 3,5 mq / abitante
- verde pubblico 12,5 mq / abitante
- attrezzature scolastiche 4,5 mq / abitante
- attrezzature collettive 3,5 mq / abitante

La scelta operata dal Piano Strutturale per dotazioni sensibilmente superiori ai minimi di legge discende da:

- l'opportunità di trasformare le eventuali eccedenze quantitative rispetto ai minimi fissati dalla normativa statale in miglioramento e diversificazione qualitativa;
- la necessità di aumentare le dotazioni relative a funzioni amplificate dai comportamenti sociali recenti, come i servizi alla collettività (ed in particolare alla popolazione anziana ed ai giovani), le attrezzature sportive, gli spazi per le attività motorie ed il tempo libero all'aria aperta, i parcheggi.

Come già per i Regolamenti Urbanistici approvati nel 2007 e nel 2013, anche in occasione del rinnovo della programmazione per il quinquennio 2018-2023 il fabbisogno di standard viene computato con riferimento ai dimensionamenti massimi consentiti dal Piano Strutturale per ciascuna U.T.O.E.: tale criterio di calcolo, oltre a garantire cautelativamente nel lungo periodo la disponibilità di aree destinate ad attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico (e con essa la fattibilità delle medesime), ottempera all'indirizzo dettato al punto 7 del richiamato art. 81 delle Norme di Piano Strutturale, in forza del quale il Piano Operativo è orientato "*al conseguimento di un livello ottimale tendenziale delle dotazioni di standard attestato sui 30 mq / abitante*", indicativamente ripartiti nel modo seguente:

- parcheggi pubblici 5 mq / abitante
- verde pubblico 16 mq / abitante
- attrezzature scolastiche 5 mq / abitante
- attrezzature collettive 4 mq / abitante

Il calcolo del fabbisogno di standard urbanistici per le singole U.T.O.E. è riportato in apposito repertorio tabellare allegato alla presente relazione (Allegato 3).

#### 4. CONFORMAZIONE AL P.I.T. / PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

##### 4.1. Conformazione al Piano Paesaggistico Regionale / note generali

4.1.1. Per conseguire la piena conformazione del Piano Operativo, in tutti i suoi contenuti, al P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, è stata adottata la seguente metodologia:

- a) per quanto riguarda i contenuti di validità permanente:
- espresso e puntuale recepimento di tutte le prescrizioni d'uso riferite ai beni paesaggistici (sia quelle contenute nella Sezione 4 delle schede di vincolo che quelle contenute nel Capo III dell'Elaborato 8B riferito alle aree tutelate *ex lege*) in un apposito allegato alle Norme per l'Attuazione (Allegato 'B') denominato "Disciplina dei beni paesaggistici", in quanto disposizioni conformative della disciplina dei suoli e degli insediamenti;
  - declinazione applicativa di singole direttive del P.I.T. / P.P.R. (a loro volta espressamente recepite nelle norme statutarie del Piano Strutturale), e recepimento di singole prescrizioni d'uso - in quanto pertinenti - in molti articoli delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo (a modifica/integrazione della disciplina già contenuta nei corrispondenti articoli della normativa tecnica del previgente Regolamento Urbanistico) con effetto esteso all'intero territorio comunale, ivi comprese le parti non soggette a tutela paesaggistica;
- b) per quanto riguarda i contenuti di validità quinquennale:
- preventiva verifica delle previsioni volta a eliminare ogni possibile profilo di contrasto o di incoerenza con le disposizioni del P.I.T. / P.P.R.;
  - inserimento, in tutte le 'schede normative e di indirizzo progettuale' relative ad aree di trasformazione (TR), di riqualificazione (RQ) o di completamento (CP) degli assetti insediativi riguardanti beni paesaggistici, di un apposito riquadro dedicato alle prescrizioni del P.I.T. / P.P.R., con espresso richiamo delle disposizioni contenute nei singoli articoli dell'Allegato 'B' sopra citato, a seconda delle tutele insistenti sull'area di intervento;
  - in presenza di specifici obiettivi di qualità, direttive e/o prescrizioni d'uso riferibili a singoli interventi di trasformazione, riqualificazione o completamento, inserimento - nel riquadro sopra richiamato - di mirate disposizioni finalizzate a garantire la qualità paesaggistica dell'intervento.

4.1.2. Come supporto cartografico la disciplina del Piano Operativo assume a riferimento le tavole grafiche contenute nello Statuto del Piano Strutturale (elaborati serie 'Pae' in scala 1:10.000):

Pae 1	Immobili ed aree dichiarati di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici
Pae 2	Aree gravemente compromesse o degradate Ipotesi di individuazione validata dalla Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 22 della 'Disciplina del Piano' del P.I.T. / P.P.R.
Pae 3	Aree soggette a tutela paesaggistica per legge
Pae 4	Applicazione delle direttive del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale Identificazione dei valori paesaggistici della struttura idrogeomorfologica e della struttura ecosistemica/ambientale
Pae 5	Applicazione delle direttive del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale Identificazione dei valori paesaggistici della struttura antropica
Pae 6	Applicazione delle direttive del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale Elementi della percezione: identificazione delle componenti e dei riferimenti valoriali delle visuali connotate da elevato valore estetico-percettivo

4.1.3. La rendicontazione puntuale della conformazione - grafica e normativa - del Piano Strutturale e del Piano Operativo alle direttive e alle prescrizioni d'uso del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale è contenuta nell'elaborato denominato "Applicazione delle direttive e recepimento delle prescrizioni d'uso del P.I.T./P.P.R. / schede di verifica" (Allegato '4' alla presente Relazione).

#### **4.2. Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione "Disciplina dei beni paesaggistici"**

4.2.1. La "Disciplina dei beni paesaggistici" che caratterizzano e qualificano il territorio comunale, contenuta nell'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione, integra la disciplina del Piano Operativo recependo espressamente, come detto, le prescrizioni d'uso per i beni paesaggistici contenute nel P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale in riferimento agli specifici obiettivi di qualità con valore di indirizzo dallo stesso individuati.

La scelta di inserire le disposizioni relative ai beni paesaggistici in un repertorio normativo a carattere tematico, come tale facilmente individuabile, correlato ad una serie di cartografie specificamente dedicate (cartografie serie 'Pae' del Piano Strutturale), consente l'agevole recepimento di ogni ulteriore modifica e/o integrazione che possa successivamente intervenire nei contenuti del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale.

La disciplina dei beni paesaggistici del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale recepita nel Piano Operativo interessa:

a) le parti del territorio comunale costituenti "immobili ed aree dichiarate di notevole interesse pubblico" ai fini paesaggistici, individuate in forza dei seguenti provvedimenti ministeriali:

- D.M. 15 ottobre 1955
- D.M. 20 gennaio 1965
- D.M. 23 giugno 1967
- D.M. 22 aprile 1969

Le disposizioni riferite a tali aree sono contenute negli articoli di cui al Capo I della disciplina di cui trattasi (artt. 2, 3, 4, 5 e 6);

b) le parti del territorio soggette a tutela paesaggistica ex lege, appartenenti alle seguenti categorie di beni:

- fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini, per una fascia di 150 metri ciascuna;
- territori coperti da foreste e da boschi;
- zone di interesse archeologico.

Le disposizioni riferite a tali aree sono contenute negli articoli di cui al Capo II della disciplina di cui trattasi (artt. 7, 8 e 9).

E' opportuno segnalare che non trovano obiettivo riscontro - e non sono pertanto recepite nella tav. Pae 3 "Aree soggette a tutela paesaggistica per legge" del Piano Strutturale - le identificazioni cartografiche di valenza indicativa contenute nell'Elaborato A2 allegato all'Elaborato 8B del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale per quanto riguarda le porzioni di territorio "contermini ai laghi", ricomprese "in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia", trattandosi nella fattispecie di due piccoli invasi artificiali ad uso irriguo documentatamente realizzati per finalità aziendali agricole.

Non essendo presente nel territorio comunale la categoria di beni paesaggistici "territori contermini ai laghi" non sono pertanto recepite dal Piano Operativo le relative disposizioni contenute nel P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale.

4.2.2. La disciplina dell'Allegato 'B' è finalizzata in particolare al recepimento dei seguenti contenuti del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale:

- a) gli obiettivi con valore di indirizzo per la tutela e la valorizzazione degli elementi di valore presenti nelle strutture del paesaggio degli immobili ed aree vincolate con espresso provvedimento ministeriale (struttura idrogeomorfologica / struttura ecosistemica-ambientale / struttura antropica / elementi della percezione) e nelle relative componenti;
- b) gli obiettivi con valore di indirizzo per la tutela e la valorizzazione degli elementi di valore paesaggistico presenti nelle aree tutelate *ex lege*;
- c) le specifiche prescrizioni d'uso relative agli immobili ed aree di cui alla lett. a) - correlate ai relativi obiettivi con valore di indirizzo - con particolare riferimento agli interventi potenzialmente incidenti:
  - sulla struttura idrogeomorfologica del paesaggio;
  - sulla struttura ecosistemica-ambientale del paesaggio;
  - sulla struttura antropica del paesaggio;
  - sugli elementi della percezione;
- d) le specifiche prescrizioni d'uso riferite alle aree di cui alla lett. b) - correlate ai relativi obiettivi con valore di indirizzo - con particolare riferimento agli interventi potenzialmente incidenti sugli elementi di valore paesaggistico in esse presenti.

E' opportuno altresì segnalare le disposizioni contenute nell'art. 6 dell'Allegato 'B', riferite alle aree di cui all'art. 143, comma 4, lett. b), del Codice dei beni culturali e del paesaggio. A tale riguardo l'Amm./ne Comunale di Scandicci aveva a suo tempo formulato - con Deliberazione C.C. n. 16 del 18.03.2014 - una proposta di individuazione delle parti del territorio comunale di Scandicci da considerarsi "*aree gravemente compromesse o degradate*" ai fini paesaggistici, ai fini di un recepimento delle medesime nel P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale.

In data 24 maggio 2018 tale proposta - con le opportune modifiche e integrazioni - è stata valutata positivamente, ai sensi dell'art. 22 della 'Disciplina del Piano' del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, dalla Conferenza Paesaggistica istituita presso la Regione Toscana, ed è dunque suscettibile di essere recepita nello strumento paesaggistico regionale.

Una volta intervenuto tale recepimento, nelle aree di cui trattasi (identificate nella tav. Pae 2 del Piano Strutturale) una serie di interventi di modesta entità (Allegato 9 al P.I.T. / P.P.R.) saranno esclusi dalla necessità di previa autorizzazione paesaggistica.

4.2.3. Le prescrizioni e le prescrizioni d'uso per la tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici contenute nell'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo:

- a) costituiscono disciplina di riferimento per le autorizzazioni paesaggistiche e per i correlati atti abilitativi di natura edilizia relativi alle opere e interventi da realizzarsi in aree soggette a tutela paesaggistica;
- b) prevalgono su ogni eventuale disposizione pianificatoria o regolamentare comunale che risulti in tutto o in parte in contrasto con esse (vedi successivo paragrafo 4.2.4);
- c) concorrono alla tutela e valorizzazione del territorio comunale, integrando le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio insediativo, territoriale e paesaggistico dettate dal Piano Operativo in conformità con i contenuti statuari del Piano Strutturale, ed in particolare:
  - la disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio (Titolo III delle Norme per l'Attuazione);
  - la disciplina di tutela e valorizzazione delle componenti identitarie del patrimonio territoriale (Titolo IV delle Norme per l'Attuazione);
  - le discipline speciali finalizzate alla tutela, valorizzazione e/o riqualificazione paesaggistica, ambientale, storico-culturale ed insediativa del territorio (Titolo V delle Norme per l'Attuazione);



- le discipline di intervento riferite agli edifici di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale (Classi 1-2-3-4-5-6), ispirate a criteri di tutela e valorizzazione dell'edificato storicizzato (Titolo VII, Capo II, delle Norme per l'Attuazione);
- le discipline di intervento riferite al patrimonio edilizio recente ed alle consistenze incongrue, finalizzate alla riqualificazione degli assetti insediativi ed all'eliminazione delle situazioni di degrado (Titolo VII, Capi III e IV, delle Norme per l'Attuazione);
- le limitazioni e/o prescrizioni per gli interventi da realizzarsi nel territorio rurale (Titolo IX delle Norme per l'Attuazione).

4.2.4. Per garantire la massima effettività delle prescrizioni d'uso contenute nel P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale la prevalenza delle disposizioni recepite nell'Allegato 'B' su eventuali disposizioni o previsioni difformi contenute nel Piano Operativo è espressamente attestata nei seguenti articoli delle Norme per l'Attuazione:

- art. 46 - *"Disciplina delle componenti identitarie del patrimonio territoriale / Contenuti e finalità"*
- art. 66 - *"Discipline speciali / Contenuti e finalità"*
- art. 78 - *"Disciplina delle infrastrutture, attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale / Contenuti e finalità"*
- art. 92 - *"Classificazione del patrimonio edilizio / Contenuti e finalità"* (cfr. punto 11)
- art. 111 - *"Disciplina del territorio urbanizzato / Contenuti e finalità"*
- art. 121 - *"Disciplina del territorio rurale / Contenuti e finalità"*
- art. 141 - *"Aree a prevalente funzione agricola"*
- art. 146 - *"Aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva"*
- art. 149 - *"Aree per usi specialistici / Contenuti e finalità"*

Le disposizioni contenute nell'Allegato 'B' sono altresì espressamente richiamate in tutte le 'schede normative e/o di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'A' (relative alle aree TR / di trasformazione, alle aree RQ / di riqualificazione ed alle aree CP / di completamento) che disciplinano interventi in ambiti soggetti a tutela paesaggistica.



## 5. DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI

### 5.1. Disciplina delle funzioni / note generali

L'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo (già Allegato 'D' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico) e la correlata tavola cartografica D 01 (già F 01), compongono la *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"*, che in sintesi:

- articola le categorie funzionali individuate dalle vigenti norme regionali (residenziale, industriale e artigianale, direzionale/di servizio, turistico-ricettiva, commerciale al dettaglio, etc.);
- limitatamente alla destinazione d'uso commerciale al dettaglio, individua ambiti e zone speciali di programmazione;
- individua le fattispecie di mutamenti della destinazione d'uso degli immobili in assenza di opere edilizie sottoposte a SCIA.

Per le destinazioni d'uso diverse dal commercio al dettaglio l'equilibrata distribuzione e localizzazione delle funzioni sul territorio comunale è garantita dalla disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti contenuta nel Piano Operativo. Tali destinazioni d'uso sono pertanto direttamente disciplinate dalle Norme per l'Attuazione del P.O. medesimo e dai relativi allegati - fermo restando il rispetto delle articolazioni e specificazioni di cui al Capo I dell'Allegato 'C'.

I contenuti della *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* sono espressamente richiamati all'art. 6 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.

Rispetto alla versione allegata al previgente Regolamento Urbanistico la *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* allegata al Piano Operativo, conformemente alle modifiche sopravvenute nelle norme statali e regionali di riferimento (D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., art. 23-ter / L.R. 65/2014 e s.m.i., artt. 98 e 99):

- articola le "categorie funzionali" individuate dalle vigenti norme regionali, accorpando in un unico articolo (art. 6) la destinazione d'uso "direzionale" con la destinazione d'uso "di servizio"; la normativa regionale sopravvenuta (L.R. 65/2014 e s.m.i., art. 99) ricomprende infatti tali destinazioni d'uso nella medesima categoria funzionale, eliminando la separazione a suo tempo prevista nella L.R. 1/2005 e s.m.i.;
- conferma l'individuazione di apposite sub-articolazioni delle "categorie funzionali" (destinazioni d'uso appartenenti alla medesima categoria funzionale, ovvero tipologie di attività e/o di funzioni riconducibili alla medesima categoria funzionale o destinazione d'uso);
- conferma il repertorio esemplificativo di attività e modalità di utilizzo riconducibili a ciascuna delle sub-articolazioni di cui sopra;
- aggiorna il repertorio dei mutamenti della destinazione d'uso soggetti a SCIA ancorché attuati in assenza di opere edilizie, alla luce delle modifiche sopravvenute agli artt. 6, 6-bis e 22 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e nelle correlate norme regionali;
- abroga l'art. 15 della previgente disciplina, non essendo la *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* più soggetta a decadenza quinquennale, alla luce delle modifiche sopravvenute nell'ordinamento regionale.

### 5.2. Articolazione delle categorie funzionali

Per le categorie funzionali individuate dalle vigenti norme regionali (residenziale, industriale e artigianale, direzionale/di servizio, turistico-ricettiva, commerciale al dettaglio, etc.) la *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui al nuovo Allegato 'C' conferma l'individuazione di apposite sub-articolazioni e tipologie di funzioni assimilabili già operata dalla previgente disciplina, sinteticamente riassunte nella tabella che segue:



categoria funzionale	sub-articolazioni (e tipologie di funzioni assimilabili)
residenziale	edilizia residenziale ordinaria
	edilizia residenziale privata con finalità sociali
	residenze promiscue
	residenze speciali
industriale e artigianale	attività industriali
	attività artigianali
	attività produttive correlate alla produzione agricola
	attività produttive particolari
	impianti e attività specialistiche
	laboratori e attività di ricerca
	spazi di corredo alle attività produttive e tipologie speciali
commerciale al dettaglio	esercizi commerciali di vicinato / Sv ≤ 300 mq
	medie strutture di vendita / Sv > 300 mq ≤ 2500 mq
	grandi strutture di vendita / Sv > 2500 mq
	esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico
turistico-ricettiva	ospitalità alberghiera
	ospitalità extralberghiera
	ricettività speciale semiresidenziale
	campeggi e spazi attrezzati per la ricettività all'aperto
	spazi di corredo alle attività turistico-ricettive
direzionale e di servizio	attività direzionali
	attività terziarie
	spazi di corredo alle attività direzionali
	attività artigianali di servizio alla residenza
	attività private di servizio alla persona
	attività private per servizi a carattere socio-sanitario
	attività private per la formazione e/o per servizi a carattere educativo
	attività private a carattere ricreativo
	attività private a carattere culturale, espositivo o congressuale
	attrezzature private aperte al pubblico per attività sportive (e servizi correlati)
attività private di interesse collettivo o generale	
commerciale all'ingrosso e depositi	attività commerciali all'ingrosso
	deposito ed esposizione di merci e materiali
	spazi di corredo alle attività di commercio all'ingrosso e di deposito
agricola e funzioni connesse	attività agricole aziendali
	attività zootecniche aziendali
	attività connesse alla produzione agricola aziendale
	agricoltura amatoriale
attività e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico	attività e attrezzature pubbliche
	edilizia residenziale pubblica con finalità sociali
	attività e attrezzature private di interesse pubblico o collettivo (senza fini di lucro)
	attività e attrezzature private per servizi di interesse generale



Per quanto riguarda la categoria funzionale “commerciale al dettaglio” sono state parzialmente rettificata nella tav. D 01 le perimetrazioni relative ai 4 “ambiti di programmazione commerciale” (APC) - tenuto conto della nuova perimetrazione del territorio urbanizzato definita dal Piano Strutturale - e l'identificazione delle “zone speciali” (ZS), correlate alla nuova programmazione quinquennale del Piano Operativo. A tale proposito, a conferma delle previgenti previsioni, si evidenzia che:

- l'insediamento di grandi strutture di vendita è consentito esclusivamente nella ZS corrispondente all'area di trasformazione TR 06b (Area commerciale di interesse regionale / ex C.D.R.);
- il dimensionamento massimo delle medie strutture di vendita previste in ciascuna ZS è definito dalla disciplina contenuta in ciascuna 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' dell'Allegato 'A' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. In assenza di indicazioni il dimensionamento massimo è fissato in 600 mq di superficie di vendita (Sv) per esercizio (art. 11 della disciplina).

### **5.3. Mutamenti della destinazione d'uso senza opere edilizie soggetti a SCIA**

L'art. 13 dell'Allegato 'C' specifica i mutamenti della destinazione d'uso da ritenersi particolarmente significativi ancorché attuati in assenza di opere edilizie, come tali assoggettabili a SCIA in presenza di “*Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni*”, ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio.

Le fattispecie selezionate – aggiornate alla luce delle modifiche sopravvenute agli artt. 6, 6-bis e 22 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e nelle correlate norme regionali - discendono dall'intento di garantire una equilibrata programmazione e gestione delle forme di utilizzazione del costruito esistente, ed al tempo stesso di favorire le attività di controllo e sanzionamento dell'Amm./ne Comunale su fenomeni potenzialmente lesivi della qualità e vivibilità degli insediamenti urbani nonché dei valori ambientali, paesaggistici e culturali che caratterizzano e qualificano il territorio comunale. Tra le casistiche assoggettate a SCIA dall'art. 13 si segnalano particolare:

- mutamenti della destinazione d'uso senza opere a fini abitativi di unità immobiliari, locali o spazi collocati in tutto o in parte al piano terreno, seminterrato o interrato, ovvero al piano sottotetto, quale che sia la destinazione d'uso in essere;
- mutamenti della destinazione d'uso senza opere di unità immobiliari residenziali finalizzati all'insediamento di attività private a carattere ricreativo, limitatamente alle sale giochi in genere;
- mutamenti della destinazione d'uso senza opere finalizzati all'insediamento di esercizi commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita) o di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico;
- mutamenti della destinazione d'uso senza opere di immobili meritevoli di tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico;
- utilizzo di terreni ineditati, provvisti o meno di recinzione, per deposito di merci e materiali o utilizzazioni non agricole, senza contestuali opere edilizie.

