

Quadro previsionale strategico quinquennale 2018-2023



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

Collaborazioni intersettoriali:
Opere pubbliche e ambiente
Paolo Calastrini
Paolo Giambini

Vice Sindaco / Assessore all'urbanistica
Andrea Giorgi

Portavoce del Sindaco
Responsabile Ufficio informazione
Claudia Sereni

Ufficio Stampa
Matteo Gucci

INTRODUZIONE

Il contesto normativo e socio-economico del territorio comunale, dal 2013 a oggi, si è arricchito di numerose, importanti, innovazioni. L'approvazione della nuova legge n. 65/2014 e del Piano Paesaggistico Regionale ci hanno consentito di rivalutare le strategie di sviluppo territoriale che hanno contraddistinto la politica urbanistica degli ultimi anni.

Gli obiettivi strategici che il Regolamento Urbanistico 2013 si prefiggeva risultano in gran parte avviati e concretizzati. In occasione della revisione quinquennale si ha una sostanziale conferma, in linea generale, delle previsioni del Regolamento Urbanistico vigente, principalmente in riferimento alle aree lungo l'asse tranviario non ancora realizzate, e costituenti tuttora ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la riqualificazione e valorizzazione del patrimonio insediativo e ambientale.

Sono altresì confermati gli obiettivi di sviluppo della mobilità sostenibile grazie all'individuazione di un nuovo tracciato per l'estensione della tramvia, delle fonti rinnovabili di energia, del risparmio energetico, del corretto impiego delle risorse e dei principi della perequazione urbanistica.

Rispetto al RU 2013 il nuovo strumento urbanistico prospetta una riduzione delle previsioni di nuova edificazione, incentivando il recupero ed il riuso degli edifici e delle volumetrie esistenti. Viste le sempre più pressanti esigenze abitative, favorisce comunque le iniziative a vantaggio delle dotazioni di Edilizia Residenziale Pubblica, anche mediante la cessione di aree da parte di privati.

Il quadro delle scelte operato nel Piano Strutturale e tradotto in termini operativi nel secondo Regolamento Urbanistico è ancora attuale.

La visione di un Piano Operativo fortemente integrato con gli strumenti di pianificazione dei Comuni contermini e della Città Metropolitana di Firenze appare sempre più strategico, nel maturare di dinamiche di sviluppo sempre maggiormente orientate a dimensioni metropolitane ovvero di area vasta.

La tutela attiva del nostro patrimonio ambientale e paesaggistico, rappresentato principalmente dal territorio collinare, resta valore fondativo degli strumenti urbanistici comunali, anche attraverso il supporto ai soggetti produttivi e domestici che grazie alla loro attività risultano i principali protagonisti della cura del paesaggio.

Il lavoro e la valorizzazione delle funzioni produttive costituiscono il cuore delle scelte urbanistiche del Piano. Permangono norme e previsioni a tutela della produzione manifatturiera incentivandone la qualificazione, che individuano la forte presenza di destinazioni legate ai servizi lungo l'asse tranviario, e a sostegno del potenziale sviluppo turistico-ricettivo urbano e collinare.

Le previsioni del primo Piano Operativo Comunale contengono interventi finalizzati a migliorare e ricucire contesti urbani periferici, innalzando la qualità degli spazi pubblici e delle funzioni ospitate nei nostri Quartieri. Questo appare quanto mai strategico in relazione alla dinamica demografica che segna un progressivo incremento dell'età media della popolazione residente.

Particolare attenzione è posta alla concreta fattibilità dei contenuti del Piano, attraverso un'attenta analisi dei vincoli sovraordinati di natura paesaggistica, idrogeologica, dell'andamento dell'economia e del mercato, delle implicazioni legate alla perequazione urbanistica.

UTOE 1 - S. Giusto / Le Bagnese

Programmazione quinquennale 2018-2023

La programmazione 2018-2023 relativa all'UTOE n. 1 "S. Giusto / Le Bagnese" prevede in sintesi:

- la conferma della previsione relativa all'ampia area di trasformazione TR 01a in località S. Giusto a Signano, adiacente al confine amministrativo con il Comune di Firenze e confinante a nord con l'asse Viale P. Nenni / Viale A. Moro. La previsione è finalizzata alla qualificazione architettonica e funzionale della zona di ingresso al territorio comunale di Scandicci lungo il tracciato tramviario, mediante realizzazione di strutture con destinazioni specialistiche, insediamenti residenziali (nella parte adiacente ai tessuti insediativi del quartiere di S. Giusto) ed interventi di interesse pubblico (in particolare l'integrazione degli spazi verdi a servizio del quartiere). La disciplina offre un ricco mix funzionale (12.000 mq di Sul per destinazioni turistico-ricettive e/o specialistiche, con esclusione della destinazione commerciale) ed è quindi in grado di offrire un ampio spettro di opzioni progettuali per l'iniziativa privata. 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 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;
- l'eliminazione - in conseguenza delle nuove previsioni sopra illustrate per l'area di trasformazione TR 01a - dell'area di riqualificazione RQ 01a, per la quale non si è comunque registrata nel quinquennio alcuna iniziativa da parte degli aventi titolo;
- l'inserimento di una nuova area di riqualificazione (RQ 01c) finalizzata alla riconversione funzionale dell'Istituto di Istruzione Superiore 'Sasseti-Peruzzi', del quale è prevista nel medio periodo la dismissione e ricollocazione in altra area idonea da individuarsi da parte dell'Amm./ne Comunale. La previsione, subordinata all'alienazione dell'immobile mediante procedimenti di evidenza pubblica, è finalizzata alla riconversione dell'area ad uso esclusivamente o prevalentemente residenziale (con volume ricostruibile non superiore a mc 5.400) e all'incremento delle dotazioni di parcheggio pubblico. Oltre alla residenza sono consentite attività direzionali e terziarie, esercizi commerciali di vicinato, pubblici esercizi, attività artigianali di servizio alla residenza;
- la conferma dell'area di completamento CP 01a in Via del Ponte al Greve, destinata alla realizzazione di un modesto intervento di integrazione residenziale. La realizzazione dell'intervento privato (200 mq di Sul) è subordinata alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale di una porzione di terreno da utilizzarsi per interventi di edilizia residenziale con finalità sociali (ulteriori 200 mq di Sul), privilegiando interventi in 'autocostruzione'. Il relativo progetto è in fase istruttoria;
- la conferma del modesto intervento di ampliamento residenziale in Via del Molin Nuovo (area CP 01b), il cui progetto è in corso di istruttoria.

Resoconto di attuazione del quinquennio 2013-2018

Per quanto riguarda altri interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio programmati dal Regolamento Urbanistico 2013 si è registrato nel trascorso quinquennio:

- l'approvazione, con Deliberazione C.C. n. 187 del 19.12.2017, del Progetto Unitario relativo all'area di trasformazione TR 01b (Via Allende / integrazione residenziale);
 - l'approvazione, in data 05.07.2018, del Progetto Unitario relativo all'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;
 - la realizzazione dell'area di completamento CP 01a (Via Spadini / quartiere Le Bagnese), a seguito del rilascio del Permesso di costruire n. 11/2015;
-

- **Aree TR, RQ e CP di nuova programmazione per il quinquennio 2018-2023:**

RQ 01c	Istituto di Istruzione Superiore 'Sasseti-Peruzzi'/ riconversione funzionale
--------	--

- **Aree TR, RQ e CP 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
--------	--

- **Aree TR, RQ e 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

- **Aree TR, RQ e CP 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 01c*	Via di S. Giusto / integrazione residenziale

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

- **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2013 già realizzate o comunque non riprogrammate per il quinquennio 2018-2023:**

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

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

RAFFRONTO P.S. 2013 / P.S. 2018

dimensionamenti / prelievi (mq di Sul)

UTOE	destinaz.	variante PS 2013	prelievo tot. RU 2013	residuo 2013	variante PS 2018	prelievo tot. PO 2018	residuo 2018
1 S. Giusto	resid.	12.300	8.600	3.700	9.300	8.300	1.000
	tur./ric.	12.000	12.000	-	12.000	12.000	-
	produtt.	-	-	-	-	-	-
	direz./serv.	2.000	-	2.000	2.000	-	2.000
	commerc.	-	-	-	-	-	-

RAFFRONTO R.U. 2013 / P.O. 2018

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

UTOE	destinaz.	RU 2013	riferimento	PO 2018	riferimento	diff. +/-
1 S. Giusto	residenza	6.000	TR 01a / S.Giusto	6.000	TR 01a / S.Giusto	- 300
		700	TR 01b / Via Allende	700	TR 01b* / Via Allende	
		1.000	TR 01c / Via S. Giusto	1.000	TR 01c* / Via S. Giusto	
		300	CP 01a / Via Spadini	-	[CP realizzata]	
		200	CP 01b / Molin Nuovo	200	CP 01b / Molin Nuovo	
		400	CP 01c / Via S. Giusto	400	CP 01c / Via S. Giusto	
	turist./ ricett.	12.000 ¹	TR 01a / S.Giusto	12.000 ¹	TR 01a / S.Giusto	=

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



UTOE 2 - Scandicci

Programmazione quinquennale 2018-2023

La programmazione 2018-2023 relativa all'UTOE n. 2 "Scandicci" prevede in sintesi:

- l'inserimento di una nuova area di riqualificazione (RQ 02e) finalizzata alla riconfigurazione e integrazione funzionale della 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;
- in immediata adiacenza alla Piazza Togliatti, l'inserimento - in accoglimento di una proposta pervenuta da parte degli aventi titolo - di una nuova piccola area di riqualificazione (RQ 02f) in Via Monti, all'angolo con Via De Amicis, nel lotto in precedenza occupato da un impianto di distribuzione dei carburanti. La previsione (1.550 mq di Sul per attività direzionali e di servizio, con possibilità di collocazione di un esercizio commerciale di vicinato) è finalizzata all'integrazione del tessuto edificato delle aree centrali della città, ed in particolare alla qualificazione e vitalizzazione dello spazio pubblico lungo l'asse urbano Via Pascoli / Piazza Togliatti / Piazza Matteotti mediante interventi di elevata qualità architettonica e prestazionale;
- la conferma, con parziali modifiche - in accoglimento di una proposta pervenuta da parte degli aventi titolo - della previsione relativa all'area di riqualificazione RQ 02c (area Superal). L'area di intervento, sita a breve distanza da Piazza Togliatti, comprende una struttura commerciale di significative dimensioni articolata su più livelli e dotata di ampio parcheggio interrato di pertinenza. La previsione è finalizzata alla riorganizzazione e razionalizzazione dell'insediamento commerciale in funzione delle esigenze dell'utenza, ed alla realizzazione - senza incrementi di volumetria rispetto alla situazione esistente - di unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o terziario/direzionale in un lotto oggi utilizzato come parcheggio privato;
- la conferma dell'area di riqualificazione in Via di Scandicci Alto, posta in prossimità dell'argine del Fiume Greve ai piedi della collina (RQ 02d). L'area di intervento comprende un edificio abitativo, nel quale risiede la famiglia titolare dell'attigua attività florovivaistica, oltre a consistenze di natura accessoria. La previsione è finalizzata alla riorganizzazione ed integrazione ad uso residenziale del lotto urbanistico, con eliminazione delle consistenze accessorie di scarsa qualità costruttiva. Il relativo progetto è in corso di istruttoria;
- l'inserimento - in accoglimento di una proposta pervenuta da parte degli aventi titolo - di una nuova area di trasformazione (TR 02a) in Via Makarenko, per un modesto intervento di completamento del tessuto residenziale (600 mq di Sul) con contestuale realizzazione di dotazioni aggiuntive di parcheggio pubblico;
- l'eliminazione della previsione relativa all'area di completamento (CP 02a) in Via Collodi, destinata alla realizzazione di un piccolo intervento di integrazione residenziale (mq 150 di Sul), rimasta inattuata per assenza di iniziative nel quinquennio da parte dei soggetti privati aventi titolo;
- l'eliminazione della previsione relativa alle residue U.M.I. previste dal Piano di Recupero dell'ex complesso farmaceutico Sims (area di riqualificazione RQ 02a*), rimaste inattuate a molti anni dall'approvazione dello strumento attuativo (Deliberazione C.C. n. 161 del 16.12.2003).

Resoconto di attuazione del quinquennio 2013-2018

Per quanto riguarda gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio programmati dal Regolamento Urbanistico 2013 non si è registrata nel trascorso quinquennio alcuna iniziativa significativa da parte dei soggetti privati aventi titolo.

• Aree TR, RQ e CP di nuova programmazione per il quinquennio 2018-2023

TR 02a	Via Makarenko / integrazione residenziale
RQ 02e	Piazza Togliatti / riconfigurazione e integrazione funzionale
RQ 02f	Via V. Monti (ex distributore carburanti) / integrazione di tessuti urbani prevalentemente residenziali

- Aree TR, RQ e CP 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
--------	---

- Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2013 riprogrammate per il quinquennio 2018-2023 senza modifiche sostanziali:

RQ 02d	Via di Scandicci Alto / riorganizzazione funzionale di complesso abitativo
--------	--

- Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2013 con Piani Attuativi o Progetti Unitari approvati (talora con interventi realizzati e/o in corso di realizzazione):

nessuna

- Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2013 già realizzate o comunque non riprogrammate per il quinquennio 2018-2023:

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

CP 02a	Via Collodi / integrazione residenziale
--------	---

RAFFRONTO P.S. 2013 / P.S. 2018

dimensionamenti / prelievi (mq di Sul)

UTOE	destinaz.	variante PS 2013	prelievo tot. RU 2013	residuo 2013	variante PS 2018	prelievo tot. PO 2018	residuo 2018
2 Scandicci	resid.	2.000	400	1.600	2.000	850	1.150
	tur./ric.	-	-	-	-	-	-
	produtt.	-	-	-	-	-	-
	direz./serv.	1.000	-	1.000	3.550	2.550	1.000
	commerc.	3.500	-	3.500	3.500	2.000	1.500

RAFFRONTO R.U. 2013 / P.O. 2018

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

UTOE	destinaz.	RU 2013	riferimento	PO 2018	riferimento	diff. +/-
2 Scandicci	residenza + ERS	-	-	600	TR 02a / Via Makarenko	+ 450
		250	RQ 02d / Via Scand.Alto	250	RQ 02d / Via Scand.Alto	
		150	CP 02a / Via Collodi	-	-	
	direz./serv.	-	-	1.000	RQ 02e / P.za Togliatti	+ 2.550
		-	-	1.550	RQ 02f / Via Monti	
	commerc.	-	-	2.000	RQ 02e / P.za Togliatti	+ 2.000

UTOE 3 - Vingone

Programmazione quinquennale 2018-2023

La programmazione 2018-2023 relativa all'UTOE n. 3 "Vingone" prevede in sintesi:

- la conferma della previsione relativa all'area di trasformazione TR 03b (Via delle Sette Regole), sita in zona periurbana interposta tra il parcheggio scambiatore e le propaggini residenziali del quartiere di Vingone. L'area abbraccia il complesso edilizio di Villa Costanza ed alcuni edifici adiacenti. La previsione - da attuarsi mediante perequazione urbanistica - contempla la realizzazione di un contenuto intervento integrativo degli assetti insediativi, caratterizzato da pluralità di funzioni (residenza, commercio al dettaglio, uffici), opere di integrazione della rete viaria urbana, ed una ampia fascia di verde a protezione della Villa Costanza;
- la conferma - con marginali modifiche - della previsione relativa all'area di riqualificazione RQ 03b, ubicata ai margini del quartiere di Vingone, comprendente il complesso ottocentesco di Villa La Lucciola (con i relativi annessi), che da tempo versa in condizioni di avanzato degrado. La previsione è finalizzata al recupero e riqualificazione del complesso architettonico (villa, annessi colonici, giardino, limonaia) ed alla realizzazione di spazi per parcheggio pubblico con verde di corredo in adiacenza alla Via G. Pacchi. Oltre alla residenza sono consentite attività private di servizio per la formazione, ovvero attività private a carattere educativo, culturale, espositivo e/o congressuale;
- l'inserimento, in località 'Ponte di Formicola', nei pressi del complesso di Villa 'La Lucciola', della previsione di un'area attrezzata per autocaravan, con mq 400 mq di Sul per attrezzature di servizio (uffici, spaccio, bar/ristorante, servizi igienici, etc.). La realizzazione dovrà garantire un elevato livello qualitativo dal punto di vista dell'inserimento paesaggistico, della compatibilità ambientale, dei servizi all'utenza;
- la conferma del piccolo intervento di completamento residenziale in Piazza Kennedy (area CP 03b), il cui permesso di costruire potrà essere rilasciato ad avvenuto collaudo delle casse di espansione in corso di avanzata realizzazione nel bacino di monte del torrente Vingone;
- l'eliminazione del piccolo intervento di completamento per esercizi commerciali di vicinato (area CP 03a in Via Masaccio), per il quale non si è registrata nel quinquennio alcuna iniziativa da parte degli aventi titolo;
- l'eliminazione del dimensionamento residenziale (400 mq di Sul) contemplato dalla previgente strumentazione urbanistica nella previsione relativa all'area di trasformazione TR 03a* (Via Masaccio), per il quale non è pervenuta nel quinquennio alcuna istanza di permesso di costruire.

Resoconto di attuazione del quinquennio 2013-2018

Per quanto riguarda altri interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio programmati dal Regolamento Urbanistico 2013 si è registrato nel trascorso quinquennio:

- l'avanzata fase di realizzazione 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 del supermercato di quartiere, già in attività, è in via di completamento l'ampia area di verde attrezzato posta in adiacenza al torrente Vingone, direttamente collegata all'insediamento residenziale SOGET mediante la passerella pedonale in corso di realizzazione;
- l'ultimazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario di iniziativa privata relativo all'area di trasformazione TR 03d*, posta in fregio alla Via dei Ciliegi, di fronte alla Scuola media 'Rodari', 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.

• Aree TR, RQ e CP di nuova programmazione per il quinquennio 2018-2023:

nessuna

• Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2013 riprogrammate per il quinquennio 2018-2023 con modifiche significative o sostanziali:

nessuna

- **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2013 riprogrammate per il quinquennio 2018-2023 senza modifiche sostanziali:**

TR 03b	Villa Costanza / integrazione residenziale e funzioni complementari
RQ 03b	Villa La Lucciola
CP 03b	Piazza Kennedy / integrazione residenziale

- **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2013 con Piani Attuativi o Progetti Unitari approvati (talora con interventi realizzati e/o in corso di realizzazione):**

nessuna

- **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 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
CP 03a	Via Masaccio / esercizi commerciali di vicinato

RAFFRONTO P.S. 2013 / P.S. 2018

dimensionamenti / prelievi (mq di Sul)

UTOE	destinaz.	variante PS 2013	prelievo tot. RU 2013	residuo 2013	variante PS 2018	prelievo tot. PO 2018	residuo 2018
3 Vingone	resid.	6.240	3.350	2.890	5.250	2.250	3.000
	tur./ric.	-	-	-	400	400	-
	produtt.	-	-	-	-	-	-
	direz./serv.	1.000	1.000	-	6.000	1.000	5.000
	commerc.	2.300	2.300	-	4.000	1.000	3.000

RAFFRONTO R.U. 2013 / P.O. 2018

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

UTOE	destinaz.	RU 2013	riferimento	PO 2018	riferimento	diff. +/-
3 Vingone	residenza + ERS	2.000	TR 03b / Villa Costanza	2.000	TR 03b / Villa Costanza	- 1.100
		400	TR 03a / Via Masaccio	-	-	
		250	CP 03b / P.za Kennedy	250	CP 03b / P.za Kennedy	
		700	TR 03d / Via Ciliegi	-	[TR realizzata]	
	direzionale / di servizio	1.000	TR 03b / Villa Costanza	1.000	TR 03b / Villa Costanza	=
	commerciale	1.000	TR 03a / Via Masaccio	-	[previsione realizzata]	- 1.300
		1.000	TR 03b / Villa Costanza	1.000	TR 03b / Villa Costanza	
		300	CP 03a / Via Masaccio	-	-	
	turistico / ricettiva	-	-	400	area attrezzata camper	+ 400

UTOE 4 - Scandicci / Nuovo Centro

Programmazione quinquennale 2018-2023

La programmazione 2018-2023 relativa all'UTOE n. 4 "Scandicci / Nuovo Centro" prevede in sintesi:

- la conferma delle previsioni di pianificazione attuativa finalizzate alla realizzazione del "*Programma Direttore per la realizzazione del nuovo centro della città*" elaborato dall'arch. Richard Rogers ed approvato nel luglio 2003. Nel dettaglio, per il quinquennio 2018-2023 si prevede:
 - a) la conferma della disciplina relativa alla porzione ancora inattuata dell'area di trasformazione TR 04a* (corrispondente alla zona n. 1 del "*Programma Direttore*", finalizzata al completamento del Piazzale della Resistenza), nella quale è previsto un mix funzionale costituito da mq 2.610 di Sul per attività terziarie/direzionali e/o per attività private di servizio e da mq 2.000 circa di Sul per attività di commercio al dettaglio (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita) e/o per pubblici esercizi;
 - b) la conferma della disciplina relativa 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, nella quale è prevista la realizzazione di 7.200 mq di Sul con destinazione residenziale e/o terziario/direzionale e 1.200 mq per attività commerciali al dettaglio. Il relativo Progetto Unitario (Progetto-guida) è stato approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 106 del 30.09.2015;
 - c) la conferma della disciplina relativa all'area di trasformazione TR 04c - mq 87.000 complessivi di Sul da attuarsi mediante perequazione urbanistica - finalizzata alla realizzazione della porzione quantitativamente più rilevante del nuovo centro della città (zone nn. 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 del "*Programma Direttore*", comprendenti l'area ex CNR) sviluppata attorno al tracciato tramviario e fortemente caratterizzata dall'inserimento di servizi e funzioni pregiate. Nel trascorso quinquennio, in attuazione delle previsioni del R.U. 2013, è stato elaborato dai competenti uffici ed adottato dal Consiglio Comunale in data 05.07.2018 il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica relativo all'area di cui trattasi, che prevede anche la realizzazione di un parco di rilevanza metropolitana in ampliamento dei giardini pubblici che circondano il Castello dell'Acciaiuolo;
 - d) la conferma della disciplina relativa all'area di trasformazione TR 04cbis, corrispondente a parte della zona n. 3 del "*Programma Direttore*". La previsione - il cui Progetto Unitario (Progetto-guida) è stato approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 20 del 25.02.2015 - è finalizzata alla realizzazione in loco di un polo integrato di alta formazione e di sviluppo d'impresa per design e marketing nel settore della moda, in diretta correlazione funzionale con la sede di Polimoda realizzata nell'ambito del P.I.U.S.S. promosso e cofinanziato dalla Regione Toscana. A tale riguardo gran parte dei mq 12.200 complessivi di Sul è destinato ad attività private per la formazione ed è prioritariamente finalizzato alla realizzazione di un campus per la formazione professionale (comprensivo di alloggi speciali per studenti, servizi individuali e collettivi, aule/laboratorio, etc.). Lo scorporo di quest'area dalla più vasta area TR 04c - operata dal R.U. 2013 - consente la possibile realizzazione a stralcio del polo integrato sopra descritto;
- la conferma, con sostanziali modifiche - in parziale accoglimento di proposta pervenuta dai soggetti interessati - delle previsioni relative all'area di trasformazione TR 04d situata sui due lati del Viale Aldo Moro. La nuova previsione 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. Il nuovo dimensionamento e il nuovo mix funzionale appaiono in grado di offrire un ampio spettro di opzioni progettuali per l'iniziativa privata e di garantire un qualitativo assetto insediativo all'area interessata;
- l'inserimento, derivante dallo scorporo delle relative previsioni dall'area di trasformazione TR 04d del R.U. 2013, di tre nuove aree di trasformazione per interventi di integrazione residenziale di media o modesta entità:
 - area TR 04dbis, collocata sulla prosecuzione di Via G. Prati in direzione di Viale Aldo Moro, finalizzata alla realizzazione di un intervento di completamento con destinazione d'uso residenziale o mista (1.800 mq di Sul), concorrente alla definizione morfologica dell'immagine urbana. Oltre all'integrazione della rete viaria locale e della dotazione di parcheggi pubblici nel quadrante di riferimento, anche ai fini dello scambio intermodale con la tramvia, l'intervento prevede la cessione gratuita all'Amm./ne Comunale di ampie aree destinabili ad attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico;
 - area TR 04dter, collocata in un lotto raggiungibile da Viuzzo della Marzoppina mediante creazione di un breve tratto viario di accesso (loc. 'Gli Allori'), anch'essa finalizzata alla realizzazione di un intervento di completamento con destinazione d'uso residenziale (800 mq di Sul) e all'integrazione della rete viaria urbana;
 - area TR 04dquater, collocata sul tratto di Viuzzo della Marzoppina sito sul lato opposto di Viale Aldo Moro, anch'essa finalizzata alla realizzazione di un intervento di completamento con destinazione d'uso residenziale (800 mq di Sul) e all'integrazione della rete viaria urbana (prosecuzione di Via Salvemini verso nord);

- la conferma, senza sostanziali modifiche, dell'ampia area di trasformazione TR 04e (Via Vivaldi / Via dell'Acciaio) collocata in posizione baricentrica tra il quartiere di Casellina e l'asse di sviluppo del nuovo centro della città, in adiacenza ad una serie di attrezzature pubbliche di rilevante importanza. La previsione è finalizzata alla definizione degli assetti insediativi nell'area interessata, mediante nuova edificazione residenziale (mq 6.000 di Sul), oltre alla realizzazione di verde pubblico, parcheggi e percorsi pedo-ciclabili;
- la conferma della previsione relativa all'area di riqualificazione (RQ 04b) comprendente il plesso scolastico collocato tra Piazza Boccaccio, Via U. Foscolo e Via S. Bartolo in Tuto (Scuola media superiore 'L.B. Alberti') recentemente oggetto di alienazione da parte dell'Amm./ne Comunale. La previsione è finalizzata alla riconversione dell'area ad uso esclusivamente o prevalentemente residenziale - senza incrementi di volume rispetto alle consistenze esistenti - e all'incremento delle dotazioni di parcheggio pubblico. Oltre alla residenza sono consentite attività direzionali e terziarie, esercizi commerciali di vicinato, pubblici esercizi, attività artigianali di servizio alla residenza;
- la conferma della previsione relativa all'area di riqualificazione (RQ 04c), corrispondente all'isolato urbano collocato nel centro della città, tra Via Carducci e Via Francoforte sull'Oder. A nord-est l'area prospetta sulla Via Pascoli, pedonalizzata a partire dal 2005. All'interno dell'area ricadono un ufficio postale ed un piazzale privato, per un certo periodo di tempo utilizzato come parcheggio ad uso pubblico. La previsione è finalizzata alla qualificazione dello spazio pubblico in corrispondenza dell'intersezione con l'asse urbano Via Pascoli / Piazza Togliatti, ed all'integrazione insediativa delle aree centrali della città sostituendo le consistenze esistenti con un nuovo tessuto edificato (mq 3.200 di Sul complessivi, oltre al recupero della Sul dell'ufficio postale), nel quale la presenza della residenza è qualificata da commercio al dettaglio, pubblici esercizi e spazi di parcheggio pubblico. Per una adeguata gestione della fase attuativa sono individuate due distinte unità di intervento: il Progetto Unitario relativo all'U.I. n. 2 è stato approvato con Deliberazione C.C. n. 73 del 29.05.2017;
- la conferma della previsione relativa all'area di riqualificazione (RQ 04e) corrispondente al plesso scolastico sito Via Leoncavallo (Scuola media inferiore 'E. Fermi') del quale è prevista nel medio periodo la dismissione, correlata al programmato trasferimento dell'istituto scolastico in altra localizzazione. La previsione, da attuarsi previa alienazione dell'immobile e del resede di pertinenza da parte dell'Amm./ne Comunale, è finalizzata alla realizzazione di un intervento di completamento ad uso residenziale - senza incrementi di volume rispetto alle consistenze esistenti - volto alla qualificazione dei tessuti posti in adiacenza al Parco dell'Acciaio. Oltre alla residenza sono consentite attività direzionali e terziarie, esercizi commerciali di vicinato, pubblici esercizi, attività artigianali di servizio alla residenza;
- l'inserimento di una nuova area di riqualificazione (RQ 04f) in Via G. Pestalozzi, comprendente l'ex asilo-nido (da tempo dismesso) ed il circostante giardino. La previsione, da attuarsi previa alienazione dell'immobile da parte dell'Amm./ne Comunale, è finalizzata alla realizzazione di un modesto intervento di completamento ad uso residenziale, oltre alla realizzazione di verde pubblico e parcheggi, senza incrementi di volume rispetto allo stato di fatto esistente;
- l'eliminazione della previsione del R.U. 2013 relativa all'area di trasformazione TR 04f in Via Romero, sul retro della cortina edilizia di Via Pisana e di Via G. Prati, per la quale non si è registrata nel quinquennio alcuna iniziativa da parte degli aventi titolo. Una nuova previsione di integrazione dei tessuti insediativi (750 mq di Sul residenziale) - con la stessa sigla identificativa (TR 04f) - è collocata dal Piano Operativo in posizione retrostante all'edificato residenziale di Via Ippolito Nievo.

Resoconto di attuazione del quinquennio 2013-2018

Per quanto riguarda altri interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio programmati dal Regolamento Urbanistico 2013 si è registrato nel trascorso quinquennio:

- 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 (vedi sopra / programmazione 2018/2023);
- 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 (vedi sopra / programmazione 2018/2023);
- 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;
- la stipula della convenzione e il rilascio del Permesso di costruire n. 274 del 28.06.2017 per la realizzazione dell'area di completamento a destinazione residenziale prevista dal R.U. 2013 in Via O.A. Romero (area CP 04b). L'intervento comprende un lotto con Sul massima edificabile di mq 300 (Unità di Intervento n. 1), la cui realizzazione è stata assentita a seguito dell'intervenuta alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale della porzione di terreno corrispondente all'Unità di Intervento n. 2;

- l'approvazione, in data 05.07.2018, del Progetto Unitario relativo all'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'adozione, in data 05.07.2018, del 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 (vedi sopra / programmazione 2018/2023);
- 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.

- **Aree TR, RQ e CP di nuova programmazione per il quinquennio 2018-2023:**

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
RQ 04f	Ex asilo-nido - Via G. Pestalozzi / riconversione funzionale

- **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2013 riprogrammate per il quinquennio 2018-2023 con modifiche significative o sostanziali:**

TR 04d	Viale Aldo Moro / insediamenti multifunzionali e verde pubblico attrezzato
--------	--

- **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2013 riprogrammate per il quinquennio 2018-2023 senza modifiche sostanziali:**

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 04e	Via Vivaldi - Via dell'Acciaiole / insediamenti residenziali
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

- **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2013 con Piani Attuativi o Progetti Unitari approvati (talora con interventi realizzati e/o in corso di realizzazione):**

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
RQ 04d*	Via Rialdoli - area ex-ENEL / riconversione funzionale di complesso specialistico
CP 04b*	Via Romero / integrazione residenziale

- **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2013 già realizzate o comunque non riprogrammate per il quinquennio 2018-2023:**

TR 04f	Via Romero / integrazione residenziale
CP 04a*	Via dei Rossi / integrazione residenziale

RAFFRONTO P.S. 2013 / P.S. 2018

dimensionamenti / prelievi (mq di Sul)

UTOE	destinaz.	variante PS 2013	prelievo tot. RU 2013	residuo 2013	variante PS 2018	prelievo tot. PO 2018	residuo 2018
4 Scandicci Nuovo Centro	resid.	71.610	66.010	5.600	62.000	56.250	5.750
	tur./ric.	11.700	11.700	-	21.700	11.700	10.000
	produtt.	-	-	-	-	-	-
	direz./serv.	62.400	59.740	2.660	60.710	56.710	4.000
	commerc.	17.900	15.600	2.300	17.669	15.669	2.000

RAFFRONTO R.U. 2013 / P.O. 2018

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

UTOE	destinaz.	RU 2013	riferimento	PO 2018	riferimento	diff. +/-
4 Scandicci Nuovo Centro	residenz.	7.260	TR 04a / Project financing	-	[intervento realizzato]	- 9.760
		7.200	TR 04b / Area Comun.	7.200	TR 04b* / Area Comun.	
		31.400	TR 04c / ex CNR	31.400	TR 04c / ex CNR	
		8.700	TR 04d / Viale Moro	4.000	TR 04d / Viale Moro	
				1.800	TR 04d-bis / Via Prati	
				800	TR 04d-ter / Viuzzo Marzoppina (loc. Gli Allori)	
				800	TR 04d-quater / Viuzzo Marzoppina	
				6.000	TR 04e / Via Vivaldi	
				1.300	TR 04f / Via Romero	
				-	-	
			3.200	RQ 04c / Isolato Poste	750	TR 04f / Via I. Nievo
			650	CP 04a / Via dei Rossi	3.200	RQ 04c* / Isolato Poste
			300	CP 04b / Via Romero	-	[CP realizzata]
					300	CP 04b* / Via Romero
	turistico / ricettiva	11.700	TR 04c / ex CNR	11.700	TR 04c / ex CNR	=
	direzionale / di servizio	4.230 + 2.610	TR 04a / Project financing	2.610	TR 04a* / (parte residua)	- 3.030
		-	TR 04b / Area Comun.	-	TR 04b* / Area Comun.	
		36.000	TR 04c / ex CNR	36.000	TR 04c / ex CNR	
		11.600	TR 04c-bis / campus	11.600	TR 04c-bis* / campus	
		5.300	TR 04d / Viale Moro	6.500	TR 04d / Viale Moro	
	commerc.	2.431 + 1.969	TR 04a / Project financing	1.969	TR 04a* / (parte residua)	+ 69
		1.200	TR 04b / Area Comun.	1.200	TR 04b* / Area Comun.	
		7.900	TR 04c / ex CNR	7.900	TR 04c / ex CNR	
		600	TR 04c-bis / campus	600	TR 04c-bis* / campus	
		1.500	TR 04d / Viale Moro	4.000	TR 04d / Viale Moro	

Nell'UTOE n. 4 sono altresì programmati dal P.O. per il quinquennio 2018-2023 mq 14.100 complessivi di Sul con destinazione d'uso residenziale / dimensionamento derivante da riconversione di edifici scolastici e altre attrezzature pubbliche (aree RQ 04b, RQ 04c, RQ 04d, RQ 04e, RQ 04f).

PRELIEVI R.U. 2013 / P.O. 2018
AREA PROGRAMMA DIRETTORE ROGERS

UTOE	destinaz.	RU 2013	riferimento	PO 2018	riferimento	diff +/-
4 Scandicci Nuovo Centro	residenz.	7.260	TR 04a / Project financing	-	[intervento realizzato]	- 7.260 (realizzati)
		7.200	TR 04b / Area Comun.	7.200	TR 04b* / Area Comun.	
		31.400	TR 04c / ex CNR	31.400	TR 04c / ex CNR	
	tur. / ricett.	-	TR 04a / Project	-	-	=
		11.700	TR 04c / ex CNR	11.700	TR 04c / ex CNR	
	attività produttive	-	TR 04c / ex CNR	-	-	=
	direzionale / di servizio	6.840	TR 04a / Project financing	2.610	TR 04a* / (parte residua)	- 4.230 (realizzati)
		-	TR 04b / Area Comun.	-	TR 04b* / Area Comun.	
		36.000	TR 04c / ex CNR	36.000	TR 04c / ex CNR	
		11.600	-	11.600	TR 04c-bis* / campus	
	commerc.	4.400	TR 04a / Project financing	1.969	TR 04a* / (parte residua)	- 2.431 (realizzati)
		1.200	TR 04b / Area Comun.	1.200	TR 04b* / Area Comun.	
7.900		TR 04c / ex CNR	7.900	TR 04c / ex CNR		
600		-	600	TR 04c-bis* / campus		
TOT	residenz	45.860		38.600		- 7.260 (realizzati)
	tur./ricett.	11.700		11.700		=
	produtt.	-		-		=
	direz./serv.	54.440		50.210		- 4.230 (realizzati)
	commerc.	14.100		11.669		- 2.431 (realizzati)
Totale generale		126.100		112.179		- 13.921 (realizzati)

UTOE 5 - Casellina

Programmazione quinquennale 2018-2023

La programmazione 2018-2023 relativa all'UTOE n. 5 "Casellina" prevede in sintesi:

- l'inserimento, in parziale accoglimento di una proposta pervenuta, di una nuova area di trasformazione per insediamenti produttivi (area TR 05c). Il lotto, accessibile da in Via di Casellina in adiacenza al cavalcavia autostradale, confina con lo stabilimento Gucci di Via Don Perosi. La previsione (mq 6.000 di Sul per attività industriale e artigianali) si inserisce nel quadro degli interventi previsti dal Piano Operativo a sostegno della produzione qualificata e dei livelli occupazionali;
- l'inserimento, in parziale accoglimento di proposte pervenute, di due nuove aree di trasformazione per modesti interventi di integrazione del tessuto insediativo residenziale del quartiere:
 - area TR 05b, interposta tra Via del Pantano e Via Pacini. A fronte della realizzazione di un'edificazione residenziale privata per 1.450 mq di Sul è prevista l'integrazione della dotazione di parcheggi pubblici, aree verdi e percorsi pedo-ciclabili nel quadrante di riferimento;
 - area TR 05e, in una porzione di terreno interna al tessuto edificato di quartiere, raggiungibile da Via Donizetti mediante prosecuzione di Via G.B. Pergolesi. Anche in questo caso, a fronte della realizzazione di un'edificazione residenziale privata per 1.450 mq di Sul, è prevista l'integrazione della rete di percorsi pedo-ciclabili nel quadrante di riferimento, oltre a dotazioni aggiuntive di aree verdi e parcheggi pubblici;
- la conferma, con parziali modifiche, della previsione finalizzata alla riconfigurazione dello spazio pubblico nell'area di Largo Spontini (area di trasformazione TR 05a). La previgente previsione - nonostante l'approvazione del Progetto Unitario intervenuta con Deliberazione C.C. n. 90 del 06.07.2010 - è rimasta inattuata per assenza di concrete iniziative da parte degli aventi titolo. Resta peraltro essenziale l'esigenza di eliminare il degrado che connota l'area di cui trattasi: la nuova previsione, a fronte di un lieve ridimensionamento della Sul residenziale realizzabile (1.450 mq di Sul, con eliminazione dell'obbligo di realizzazione di una quota di alloggi ERS) ripropone pertanto la contestuale realizzazione opere e attrezzature di interesse pubblico (locali e spazi a destinazione pubblica posti al piano terreno del nuovo edificio privato, parcheggi pubblici aggiuntivi rispetto ai posti auto esistenti, spazi pubblici di relazione con verde di corredo);
- la modifica della disciplina relativa all'area di trasformazione TR 05d (riprogrammata con diversa denominazione dal Piano Operativo in luogo dell'area di trasformazione TR 10b del R.U. 2013, in ragione della parziale rettifica dei perimetri delle UTOE 5 e 10 operata in loco dal Piano Strutturale). L'area si trova in immediata adiacenza al deposito della tramvia ed all'area di trasformazione TR 06a (comparto produttivo in località 'Padule'). La nuova previsione si caratterizza per una riduzione del dimensionamento (mq 500 di Sul con destinazione produttiva in luogo dei 1.000 mq precedentemente previsti) corrispondente, in misura proporzionale, alla riduzione della superficie fondiaria dell'area di intervento e alla destinazione a parcheggio pubblico della porzione residua;
- l'inserimento - in parziale accoglimento di proposta pervenuta da parte degli aventi titolo - di una nuova area di riqualificazione (RQ 05g) in adiacenza all'argine del torrente Vingone, nelle immediate vicinanze del deposito della tramvia (tratti di Via di Casellina in prosecuzione di Via dell'Unità d'Italia). La previsione è finalizzata all'eliminazione del degrado presente nell'area mediante interventi di riqualificazione paesaggistica e riorganizzazione funzionale del sito (è prevista la realizzazione di un centro ippico specializzato nella pratica della riabilitazione equestre). A tale scopo viene consentita la realizzazione di 400 mq di Sul per attività private di servizio, oltre all'installazione di strutture accessorie facilmente reversibili (con obbligo di integrale rimozione in caso di cessazione dell'attività);
- il completamento - con parziali modifiche rispetto alla disciplina contenuta nel R.U. 2013, in accoglimento di proposta pervenuta da parte di ARVAL Italia - degli interventi a suo tempo previsti dalla variante al Piano di Recupero dell'Area ex fonderia "Le Cure" approvata con Deliberazione C.C. n. 65 del 24.05.2011. La nuova previsione relativa all'area RQ 05a* consente, in ampliamento dell'edificio direzionale recentemente realizzato, interventi di nuova edificazione o addizione volumetrica per ulteriori mq 2.000 di Sul;
- la conferma delle due aree di riqualificazione prospettanti sulla Via Ponchielli, in un contesto insediativo caratterizzato dalla compresenza di tessuti residenziali e di attività produttive e direzionali qualificate:
 - area RQ 05e, corrispondente ad un lotto a destinazione produttiva (azienda Banci). L'area comprende lo stabilimento produttivo originario ed alcuni volumi accessori. La previsione - mq 1.400 di Sul aggiuntiva finalizzati all'integrazione e riorganizzazione funzionale del complesso produttivo, anche mediante integrazione di funzioni, ed alla qualificazione dell'edificato prospettante sulla Via Ponchielli - si inserisce nel quadro degli interventi previsti dal Piano Operativo a sostegno della produzione qualificata e dei livelli occupazionali. Oltre alla destinazione d'uso produttiva sono consentite attività direzionali e attività private di servizio;
 - area RQ 05f, corrispondente ad un lotto in destinato al deposito di oli combustibili. Lo stato di conservazione dell'area e l'attività presente in sito presentano profili di crescente incompatibilità con l'intorno urbano di riferimento. La previsione (possibilità di ricostruzione della Sul legittima esistente oggetto di demolizione con e

mq 600 di Sul aggiuntiva, il tutto da destinarsi ad attività direzionali e/o di servizio) è finalizzata al rafforzamento del tessuto economico locale mediante inserimento di attività direzionali complementari alla produzione, nonché alla qualificazione dell'edificato prospettante sulla Via Ponchielli;

- la conferma dell'area di riqualificazione RQ 05b, sita in Via Don Perosi, comprendente il vasto complesso edilizio che ospita le attività direzionali e di progettazione/sperimentazione produttiva della Gucci. La previsione è correlata ad un piano di sviluppo aziendale di particolare rilievo per il sistema produttivo e socio-economico scandiccese, con previsioni di significativa crescita del fatturato aziendale e di presenze di addetti nello stabilimento;
- la conferma della previsione relativa all'area di riqualificazione RQ 05c (Via Baccio da Montelupo) volta alla riconfigurazione del fronte edificato mediante un intervento di riconversione funzionale e di integrazione residenziale. Nell'area sono presenti edifici e manufatti incongrui di varia natura e consistenza, scarsamente compatibili con il contesto residenziale di riferimento. Per una adeguata gestione della fase attuativa sono confermate due distinte unità di intervento. Viene altresì inserita la previsione di un percorso pedo-ciclabile di collegamento tra Via Pisana e Via Baccio da Montelupo, in parte ricadente all'interno del perimetro dell'area di riqualificazione;
- l'eliminazione della previsione del R.U. 2013 relativa all'area di riqualificazione in Via di Sollicciano (RQ 05d) comprendente il complesso edilizio originariamente di proprietà della Congregazione delle Suore Orsoline della Sacra Famiglia e le relative aree di pertinenza. Per l'attuazione tale previsione - finalizzata alla riconversione funzionale dell'area mediante realizzazione di un contenuto intervento di integrazione degli assetti insediativi del quartiere - non si sono registrate nel quinquennio concrete iniziative da parte degli aventi titolo.

Resoconto di attuazione del quinquennio 2013-2018

Per quanto riguarda altri interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio programmati dal Regolamento Urbanistico 2013 si è registrato nel trascorso quinquennio:

- 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;
- 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.

• Aree TR, RQ e CP di nuova programmazione per il quinquennio 2018-2023:

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
RQ 05g	Via di Casellina / Via dell'Unità d'Italia / recupero di area degradata con realizzazione di attrezzature sportive

• Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2013 riprogrammate per il quinquennio 2018-2023 con modifiche significative o sostanziali:

TR 05d	Via di Casellina / nuovo stabilimento produttivo (ex area TR 10b)
RQ 05a*	Sede ARVAL Italia (Area ex fonderia "Le Cure") / ampliamento di edificio direzionale

• Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2013 riprogrammate per il quinquennio 2018-2023 senza modifiche sostanziali:

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

- Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2013 con Piani Attuativi o Progetti Unitari approvati (talora con interventi realizzati e/o in corso di realizzazione):

nessuna

- Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2013 già realizzate o comunque non riprogrammate per il quinquennio 2018-2023:

RQ 05d	Via di Sollicciano / riconversione funzionale di struttura specialistica
--------	--

RAFFRONTO P.S. 2013 / P.S. 2018

dimensionamenti / prelievi (mq di Sul)

UTOE	destinaz.	variante PS 2013	prelievo tot. RU 2013	residuo 2013	variante PS 2018	prelievo tot. PO 2018	residuo 2018
5 Casellina	residenz.	3.300	2.500	800	7.500	4.800	2.700
	tur./ric.	-	-	-	-	-	-
	produtt.	4.000	2.400	1.600	9.000	7.900	1.100
	direz./serv.	6.500	5.800	700	8.200	7.500	700
	commerc.	-	-	-	-	-	-

RAFFRONTO R.U. 2013 / P.O. 2018

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

UTOE	destinaz.	RU 2013	riferimento	PO 2018	riferimento	diff- +/-
5 Casellina	residenz.	1.600	TR 05a / Largo Spontini	1.450	TR 05a / Largo Spontini	+ 2.300
		-	-	1.450	TR 05b / Via del Pantano	
		-	-	1.450	TR 05e / Via Pergolesi	
		450	RQ 05c / Via Baccio M.	450	RQ 05c / Via Baccio M.	
		450	RQ 05d / Via Sollicciano	-	-	
	attività produttive	-	-	6.000	TR 05c / Via Don Perosi	+ 5.500
		-	-	500	TR 05d / Via Casellina	
		1.400	RQ 05e / Area Banci	1.400	RQ 05e / Area Banci	
		1.000	RQ 05a / ex Fond. Cure	-	-	
	direzionale / di servizio	700	RQ 05a / Fond. Cure	2.000	RQ 05a / sede ARVAL - ex Fond. Cure	+ 1.700
		4.500	RQ 05b / Area Gucci	4.500	RQ 05b / Area Gucci	
		600	RQ 05f / Ponchielli (petrol)	600	RQ 05f / Ponchielli (petrol)	
		-	-	400	RQ 05g / centro ippico	

UTOE 6 - Piscetto

Programmazione quinquennale 2018-2023

La programmazione 2018-2023 relativa all'UTOE n. 6 "Piscetto" prevede in sintesi:

- la ridefinizione e riprogrammazione delle previsioni relative all'area di trasformazione TR 06a (comparto produttivo in località 'Padule'). Alla luce della realizzazione solo parziale degli interventi previsti dal Piano Attuativo approvato con Deliberazione C.C. n. 75 del 31.05.2004 e del mutato quadro economico, e tenuto conto altresì dei vincoli derivanti dall'assetto catastale definito dal piano di ricomposizione fondiaria (convenzione patrimoniale sottoscritta in data 24.01.2007), la nuova disciplina conferma gli assetti urbanistici e le prescrizioni fondamentali che qualificavano il previgente strumento attuativo a fronte di una sensibile ricalibratura delle quantità edificabili nelle 'isole' rimaste ad oggi in tutto o in parte inattuate;
- la conferma - alla luce della perdurante efficacia della convenzione urbanistica fino al 24.07.2021 - della previsione relativa all'area di trasformazione TR 06b (Area commerciale di interesse regionale / ex C.D.R.), finalizzata alla realizzazione di un insediamento commerciale di rilevanti dimensioni destinato alla grande distribuzione, con il corredo di medie strutture di vendita, esercizi di vicinato, pubblici esercizi, attività private di servizio. Gli interventi privati previsti dal Piano Attuativo a suo tempo approvato con Deliberazione C.C. n. 79 del 24.07.2008 e i conseguenti permessi di costruire (nn. 48/2009 e 49/2009) sono rimasti fino ad oggi ad oggi sostanzialmente inattuati. La previsione riproposta dal Piano Operativo conferma la realizzazione di una ampia dotazione di parcheggi pubblici e/o ad uso pubblico, da porsi in diretta relazione funzionale con l'eventuale estensione del tracciato tramviario, in modo da potenziare in misura significativa il sistema di scambio intermodale a livello locale e comprensoriale;
- l'inserimento di una nuova area di riqualificazione in via Pisana (RQ 06e), destinata all'integrazione ricettiva e all'adeguamento funzionale dell'Hotel Marzia, struttura alberghiera attiva fin dagli anni '70 del XX secolo in loc. 'Piscetto', nelle vicinanze della viabilità di interscambio tra l'Autostrada A1, la S.G.C. FI-PI-LI e la rete viaria urbana. La previsione si inserisce nel quadro delle strategie del Piano Operativo volte al potenziamento e qualificazione dell'offerta turistico-ricettiva sul territorio comunale, con particolare riferimento alla ricettività correlata alle attività produttive e terziario-direzionali;
- l'inserimento di una nuova area di completamento in Via Bassa (CP 06d), destinata alla realizzazione di un piccolo edificio residenziale ad integrazione del tessuto seriale lungo strada (mq 250 di Sul). Al contempo non viene riproposta la previsione riferita all'area di completamento CP 06b in loc. Piscetto (finalizzata alla rimozione del vecchio distributore di carburanti ed all'integrazione della cortina edilizia di Via Pisana), rimasta inattuata nel quinquennio;
- l'estensione del perimetro dell'area di riqualificazione RQ 06d in Via E. Conti, fino a comprendere l'intero complesso edilizio a destinazione produttiva ivi esistente, con conseguente ricalibratura del premio di edificabilità (da 400 a 800 mq di Sul). La previsione, finalizzata all'integrazione e all'adeguamento funzionale del complesso produttivo, si inserisce nel quadro degli interventi previsti dal Piano Operativo a sostegno della produzione qualificata e dei livelli occupazionali;
- la conferma della capacità edificatoria aggiuntiva prevista per dell'area di area di trasformazione TR 06d* sita in Via del Pantano, in adiacenza al confine con il Comune di Firenze. Nell'area insiste uno stabilimento produttivo realizzato in attuazione delle previsioni del R.U. 2007. L'intervento di ampliamento (il progetto è in fase istruttoria) è finalizzato al rafforzamento del tessuto economico locale, mediante realizzazione di ulteriori spazi per attività produttive e/o per funzioni complementari (mq 1.000 di Sul, in aggiunta ai mq 2.500 già realizzati in forza delle previsioni del R.U. 2007);
- la conferma dell'incremento della capacità edificatoria dell'area di riqualificazione RQ 06b*, corrispondente all'insediamento produttivo sito all'incrocio tra Via Pisana e Via delle Nazioni Unite (Az. Frigel), realizzato in attuazione delle previsioni del previgente P.R.G.C. e del R.U. 2007, in sostituzione dell'ex magazzino INPDAP danneggiato in modo irrecuperabile da un incendio. La previsione (mq 2.000 di Sul aggiuntiva) - già presente nel R.U. 2013 - è finalizzata al rafforzamento della produzione qualificata e dei livelli occupazionali nel comparto produttivo scandiccese;
- la conferma - con modifiche non sostanziali (estensione del perimetro per aree destinate a verde privato) - della previsione relativa all'area RQ 06a, comprendente l'opificio conserviero dismesso 'Zaccaria Rossi' localizzato in Via della Torre Rossa, in posizione adiacente al vecchio casello autostradale Firenze-Signa. Il complesso edilizio, nella parte più antica risalente a fine '800, è composto da costruzioni dismesse ad uso produttivo e da vecchi edifici residenziali a schiera. La previsione è finalizzata alla riqualificazione urbanistica dell'area attraverso il riuso e/o la riconfigurazione del l'insediamento, eliminando le situazioni di degrado urbanistico ed introducendo funzioni complementari e/o integrative alle attività economiche presenti nel comparto produttivo scandiccese;

- la conferma della previsione relativa all'area di riqualificazione RQ 06c (ex Mangimifici Benini). L'edificio esistente, realizzato alla fine degli anni '60 del XX secolo, è composto da un ampio capannone addossato ad un alto corpo di fabbrica (sala macchine / torre silos), da tempo inutilizzato. La previsione è finalizzata alla realizzazione di un nuovo complesso edilizio di elevata qualità ed all'integrazione della destinazione produttiva con attività terziarie e/o direzionali (progetto in fase avanzata di elaborazione).

Resoconto di attuazione del quinquennio 2013-2018

Per quanto riguarda altri interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio programmati dal Regolamento Urbanistico 2013 si è registrato nel trascorso quinquennio:

- la realizzazione solo parziale - per problematiche economiche sopravvenute nella compagine dei soggetti attuatori -degli interventi previsti dal Piano Attuativo relativo all'area di trasformazione TR 06a* (comparto produttivo in località 'Padule'), approvato con Deliberazione C.C. n. 75 del 31.05.2004 (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;
- 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.

- **Aree TR, RQ e CP di nuova programmazione per il quinquennio 2018-2023:**

RQ 06e	Hotel 'Marzia' / integrazione di struttura alberghiera
--------	--

CP 06c	Via Bassa / integrazione residenziale
--------	---------------------------------------

- **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2013 riprogrammate per il quinquennio 2018-2023 con modifiche significative o sostanziali:**

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

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

- **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2013 riprogrammate per il quinquennio 2018-2023 senza modifiche sostanziali:**

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

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

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
--------	-----------------------------

- **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2013 con Piani Attuativi o Progetti Unitari approvati (talora con interventi realizzati e/o in corso di realizzazione):**

nessuna

- Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2013 già realizzate o comunque non riprogrammate per il quinquennio 2018-2023:

TR 06c*	Via Charta '77 / stabilimento produttivo e integrazione residenziale
CP 06a*	Via Pisana (Piscetto) / integrazione residenziale
CP 06b	Via Pisana (Piscetto) - ex distributore carburanti / integrazione residenziale

RAFFRONTO P.S. 2013 / P.S. 2018

dimensionamenti / prelievi (mq di Sul)

UTOE	destinaz.	variante PS 2013	prelievo tot. RU 2013	residuo 2013	variante PS 2018	prelievo tot. PO 2018	residuo 2018
6 Piscetto	residenz.	1.500	1.200	300	500	250	250
	tur./ricett.	1.000	-	1.000	1.000	600	400
	produtt.	103.500 + 17.000	103.500 + 13.900	3.100	95.000	89.200	5.800
	direz./serv.	11.500 + 1.500	11.500	1.500	1.500	-	1.500
	commerc.	52.000 + 2.000	52.000	2.000	52.000 + 2.000	52.000	2.000

RAFFRONTO R.U. 2013 / P.O. 2018

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

UTOE	destinaz.	RU 2013	riferimento	PO 2018	riferimento	diff. +/-
6 Piscetto	residenz.	800	TR 06c / Via Charta '77	-	[TR realizzata]	- 950
		200	CP 06a / Via Pisana	-	[CP realizzata]	
		200	CP 06b / Via Pisana ex distributore	-	-	
		-	-	250	CP 06d / Via Bassa	
	attività produttive	103.500	TR 06a / loc. 'Padule'	85.400	TR 06a / loc. 'Padule'	- 28.200
		8.000	TR 06c / Via Charta '77	-	[TR realizzata]	
		3.500	TR 06d / Via Pantano	1.000	TR 06d* / Via Pantano	
		400	RQ 06d / Via Conti	800	RQ 06d / Via Conti	
		2.000	RQ 06b / ex INPDAP	2.000	RQ 06b / ex INPDAP	
	direz./serv.	11.500	TR 06a / loc. 'Padule'	-	-	- 11.500
	tur./ricett.	-	-	600	RQ 06e / Hotel Marzia	+ 600
	commerc.	52.000	TR 06b / ex CDR	52.000	TR 06b / ex CDR	=

UTOE 7 - L'Olmo / Borgo ai Fossi

Programmazione quinquennale 2018-2023

La programmazione 2018-2023 relativa all'UTOE n. 7 "L'Olmo / Borgo ai Fossi" prevede in sintesi:

- la conferma, senza modifiche sostanziali, della previsione relativa all'area di riqualificazione (RQ 07b) finalizzata al superamento dell'attuale stato di abbandono e di degrado manutentivo dell'ex Centro Servizi del Ministero delle Finanze, vasto complesso edilizio sito in Via del Parlamento Europeo in località 'Olmo'. La previsione consiste essenzialmente nell'inserimento di destinazioni d'uso di pregio (pubbliche o private) che rendano possibile la valorizzazione e il recupero funzionale del complesso. A tal fine sono consentiti sia interventi di ristrutturazione edilizia che di sostituzione edilizia (parziale o totale), con superficie utile lorda (Sul) massima ricostruibile pari a quella esistente;
- l'inserimento - in parziale accoglimento di proposta prevenuta dai soggetti interessati - di una nuova area di trasformazione per insediamenti produttivi (TR 07b) in Via del Parlamento Europeo. La previsione, finalizzata al rafforzamento del tessuto economico locale mediante realizzazione di ulteriori spazi per attività produttive (mq 5.000 di Sul), e all'ampliamento in loco delle dotazioni di parcheggio pubblico, si inserisce nel quadro degli interventi previsti dal P.O. a sostegno della produzione qualificata e dei livelli occupazionali;
- la conferma della previsione relativa all'area RQ 07a, comprendente gli insediamenti produttivi posti sulla viabilità di collegamento e di interscambio tra l'Autostrada A1, la S.G.C. FI-PI-LI e la rete viaria comunale (Viale C. Darwin). A fronte di specifici interventi di riconfigurazione e riqualificazione la previsione consente *una tantum* lo sfruttamento delle quote di edificabilità non ancora utilizzate prima dell'entrata in vigore del R.U. 2007, fino alla concorrenza degli indici a suo tempo previsti dal P.R.G.C. 1991;
- la conferma dell'area di riqualificazione (RQ 07c) corrispondente ad un lotto a destinazione produttiva della zona di Via di Porto, nel quale insistono due edifici a destinazione artigianale. Anche questa previsione, finalizzata all'integrazione del complesso produttivo mediante adeguamento funzionale e modesto ampliamento volumetrico, si inserisce nel quadro degli interventi previsti dal P.O. a sostegno della produzione qualificata e dei livelli occupazionali.
- l'inserimento - in parziale accoglimento di proposta prevenuta dai soggetti interessati - di una nuova area di riqualificazione per insediamenti produttivi (RQ 07d) in Via delle Fonti, in una porzione di terreno già in precedenza ricompresa all'interno della centrale elettrica ENEL di Casellina. Gli edifici e manufatti preesistenti ospitano oggi numerose aziende produttive (laboratori artigianali, attività di commercio all'ingrosso, magazzini). La previsione è finalizzata al potenziamento e/o riorganizzazione funzionale del complesso produttivo mediante interventi di buon livello qualitativo sotto il profilo architettonico e prestazionale e all'integrazione degli assetti viabilistici nel quadrante industriale posto a sud della Via Pisana.

Resoconto di attuazione del quinquennio 2013-2018

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

- 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 del 11.06.2010;
- l'approvazione, in data 05.07.2018, del Progetto Unitario relativo all'area di trasformazione TR 07a* in località Casicchiole, in immediata adiacenza all'abitato di Borgo ai Fossi. La previsione è finalizzata all'integrazione degli assetti insediativi dell'abitato mediante realizzazione di un modesto intervento residenziale (mq 1.000 di Sul) e di dotazioni aggiuntive di parcheggio pubblico.

• Aree TR, RQ e CP di nuova programmazione per il quinquennio 2018-2023:

TR 07b	Via del Parlamento Europeo / nuovo stabilimento produttivo
RQ 07d	Via delle Fonti / integrazione e riqualificazione di area produttiva

- Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2013 riprogrammate per il quinquennio 2018-2023 con modifiche significative o sostanziali:

nessuna

- Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2007 riprogrammate per il quinquennio 2018-2023 senza modifiche sostanziali:

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

- Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2013 con Piani Attuativi o Progetti Unitari approvati (talora con interventi realizzati e/o in corso di realizzazione):

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

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

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

RAFFRONTO P.S. 2013 / P.S. 2018

dimensionamenti / prelievi (mq di Sul)

UTOE	destinaz.	variante PS 2013	prelievo tot. RU 2013	residuo 2013	variante PS 2018	prelievo tot. PO 2018	residuo 2018
7 Olmo Borgo ai Fossi	residenz.	2.450	1.150	1.300	1.350	1.000	350
	tur./ric.	-	-	-	-	-	-
	produtt.	2.000	400	1.600	11.000	7.400	3.600
	direz./serv.	1.500	-	1.500	1.500	-	1.500
	commerc.	1.500	-	1.500	1.500	-	1.500

RAFFRONTO R.U. 2013 / P.O. 2018

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

UTOE	destinaz.	RU 2013	riferimento	PO 2018	riferimento	diff. +/-
7 Olmo Borgo ai Fossi	residenz.	1.000	TR 07a / Casicciole	1.000	TR 07a* / Casicciole	=
		150	CP 07a / Borgo ai Fossi	-	[CP realizzata]	
	attività produttive	-	-	5.000	TR 07b / Via Parlamento Europeo	+ 7.000
		400	RQ 07c / Viuzzo di Porto	400	RQ 07c / Viuzzo di Porto	
		-	-	2.000	RQ 07d / Via delle Fonti (interno)	

Nell'UTOE n. 7 sono altresì programmati dal P.O. per il quinquennio 2018-2023 mq 28.700 di Sul con varie destinazioni d'uso / dimensionamento derivante da riconversione di attrezzature pubbliche (area RQ 07b, già prevista dal R.U. 2013)

UTOE 8 - Badia a Settimo / S. Colombano

Programmazione quinquennale 2018-2023

La programmazione 2018-2023 relativa all'UTOE n. 8 "Badia a Settimo / S. Colombano" prevede in sintesi:

- la conferma - con premio di edificabilità aggiuntivo di 500 mq di Sul con destinazione d'uso residenziale - della previsione relativa all'area di riqualificazione RQ 08a prospettante su Piazza Vittorio Veneto in loc. Badia a Settimo. L'area ospita un'attività di deposito di merci e materiali edili con strutture e manufatti di scarsa qualità costruttiva. La previsione è finalizzata alla ricomposizione del fronte edificato sulla piazza ed all'eliminazione dei fenomeni di degrado urbanistico mediante dismissione o rilocalizzazione dell'attività;
- l'inserimento di una nuova area di riqualificazione (RQ 08d) all'interno dell'abitato di Badia a Settimo (Via dell'Orto, angolo Via S. Colombano) nell'area nella quale è tuttora presente un opificio (ex filanda) da lungo tempo dismesso e abbandonato, con conseguenti fenomeni di evidente degrado. L'area era in precedenza identificata come Lotto n. 14 del P.E.E.P di Badia a Settimo / S. Colombano, la cui efficacia è definitivamente decaduta nel giugno 2015. la previsione è finalizzata superamento delle condizioni di degrado urbanistico e ambientale mediante realizzazione di un nuovo complesso edilizio interamente o prevalentemente residenziale con riconfigurazione del fronte urbano. La volumetria ricostruibile è inferiore a quella attualmente esistente e non potrà comunque superare gli 8.000 mc complessivi. L'altezza massima ammissibile dei fronti rivolti verso la viabilità pubblica è fissata in ml 7,50;
- l'inserimento - in parziale accoglimento della proposta formulata da un'azienda specializzata nella lavorazione di inerti per costruzione e manutenzione strade - di una nuova area di riqualificazione (RQ 08e) nella fascia periferiale interposta tra l'abitato di S. Colombano e l'argine del fiume Arno. Nell'area - anche per la presenza di strutture eterogenee e manufatti precari legittimati mediante condono edilizio - si riscontrano condizioni di parziale degrado paesaggistico e ambientale. La previsione è finalizzata ad una più qualitativa e funzionale conduzione delle attività aziendali, all'eliminazione di situazioni di degrado localizzato ed alla ricomposizione paesaggistica del sito, anche ai fini di un miglioramento delle relazioni ecologico-funzionali con le aree limitrofe: a tal fine, oltre alla demolizione e ricostruzione delle consistenze edilizie legittimamente esistenti, è consentita la realizzazione di mq 800 di Sul per il riassetto insediativo dell'attività (locali ad uso produttivo, uffici, strutture per ricovero mezzi e materiali, spazi per portierato e sorveglianza, impianti tecnologici);
- la conferma, con modifiche non sostanziali, della previsione relativa all'area di riqualificazione RQ 08b, posta ai margini dell'abitato di S. Colombano. Nell'area RQ sono presenti strutture di scarsa qualità costruttiva legittimate mediante condono edilizio. Le condizioni di degrado dell'area, nonché la presenza di animali di grossa taglia in immediata adiacenza ad edifici di abitazione, generano disturbo ai residenti. A fronte dell'eliminazione dei fenomeni di degrado urbanistico e dell'integrazione della viabilità locale è consentita la realizzazione di un modesto intervento di completamento residenziale concorrente alla definizione della forma urbana dell'abitato. La realizzazione degli interventi privati è altresì subordinata alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale di una porzione di terreno da utilizzarsi come parcheggio pubblico.

Resoconto di attuazione del quinquennio 2013-2018

Per quanto riguarda altri interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio programmati dal Regolamento Urbanistico 2013 si è registrato nel trascorso quinquennio:

- l'approvazione (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 inedito 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.

• Aree TR, RQ e CP di nuova programmazione per il quinquennio 2018-2023:

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

- Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2013 riprogrammate per il quinquennio 2018-2023 con modifiche significative o sostanziali:

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

- Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2013 riprogrammate per il quinquennio 2018-2023 senza modifiche sostanziali:

- Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2013 con Piani Attuativi o Progetti Unitari approvati (talora con interventi realizzati e/o in corso di realizzazione):

RQ 08c*	Via del Pellicino / integrazione residenziale
---------	---

- Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2013 già realizzate o comunque non riprogrammate per il quinquennio 2018-2023:

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

RAFFRONTO P.S. 2013 / P.S. 2018

dimensionamenti / prelievi (mq di Sul)

UTOE	destinaz.	variante PS 2013	prelievo tot. RU 2013	residuo 2013	variante PS 2018	prelievo tot. PO 2018	residuo 2018
8 Badia S.Colombano	residenz.	10.200	4.000	6.200	1.000	500	500
	tur./ric.	-	-	-	-	-	-
	produtt.	-	-	-	-	-	-
	diriz./serv.	-	-	-	-	-	-
	commerc.	500	500	-	-	-	-

RAFFRONTO R.U. 2013 / P.O. 2018

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

UTOE	destinaz.	RU 2013	riferimento	PO 2018	riferimento	diff. +/-
8 Badia S.Colombano	residenz.	4.000	TR 08a / PEEP Badia	-	-	- 3.500
		-	-	500	-	
	commerc.	500	TR 08a / PEEP Badia	-	-	- 500

Nell'UTOE n. 8, fuori dal perimetro di territorio urbanizzato, sono altresì programmati dal P.O. per il quinquennio 2018-2023 mq 800 di Sul con destinazione d'uso produttiva, finalizzati ad una più qualitativa e funzionale conduzione delle attività di un'azienda specializzata nella lavorazione di inerti per costruzione e manutenzione strade e all'eliminazione di situazioni di degrado localizzato.

L'intervento di cui trattasi non comporta impegno di suolo non edificato nel territorio rurale.

UTOE 9 - Capannuccia / Viottolone

Programmazione quinquennale 2018-2023

La programmazione 2018-2023 relativa all'UTOE n. 9 "Capannuccia / Viottolone" prevede in sintesi:

- la riprogrammazione, con sostanziali modifiche, della previsione di completamento degli assetti insediativi e viabilistici nell'area retrostante il Cimitero della Pieve. Per incrementare i livelli di fattibilità degli interventi previsti l'ampia area di trasformazione TR 09c prevista dal R.U. 2013, destinata alla realizzazione di insediamenti per attività produttive e/o per funzioni complementari, è stata scomposta in due separate aree di trasformazione - TR 09c e TR 09cbis, ciascuna attuabile senza dover ricorrere alla disciplina della perequazione urbanistica - con parziale riduzione del dimensionamento complessivo (da mq 8.000 a mq 6.200 complessivi di Sul);
- l'inserimento - in accoglimento parziale di proposta dell'azienda avente titolo, capofila di un gruppo di imprese specializzate nella produzione di accessori metallici per l'alta moda - di una nuova area di riqualificazione (RQ 09f) in Via del Confine. Le prospettive di crescita delle attività aziendali rendono necessaria la realizzazione di ulteriori spazi per ospitare nuove linee di produzione. La previsione (mq 1.000 di Sul per ampliamenti) si inserisce nel quadro degli interventi previsti dal P.O. a sostegno della produzione qualificata e dei livelli occupazionali;
- la conferma dell'area di riqualificazione RQ 09d sulla Via Pisana (loc. 'Granatieri') comprendente un complesso industriale recentemente interessato da interventi di ampliamento (azienda "Giotti"). Le prospettive di crescita delle attività aziendali rendono necessaria la realizzazione di ulteriori corpi di fabbrica per ospitare uffici e nuove linee di produzione. Anche questa previsione (mq 4.000 di Sul per ampliamenti) si inserisce nel quadro degli interventi previsti dal P.O. a sostegno della produzione qualificata e dei livelli occupazionali;
- la conferma dell'area di riqualificazione posta lungo la Via Pisana in località 'Granatieri' (RQ 09e), comprendente l'ex asilo-nido "Lo Scoiattolo" ed il circostante giardino. La previsione, da attuarsi previa alienazione dell'immobile da parte dell'Amm./ne Comunale, è finalizzata alla realizzazione di un modesto intervento di completamento ad uso residenziale o per attività private direzionali/di servizio. A tal fine, oltre al recupero della Sul legittima esistente, sono consentiti incrementi volumetrici per ulteriori mq 250 di Sul;
- l'eliminazione della previsione relativa all'ampia area di trasformazione per insediamenti produttivi TR 09b (Via Meucci), interposta tra lo stabilimento Univergomma (ex Electrolux-Zanussi) e il torrente Vingone. Tale previsione - già contenuta nel P.R.G.C. 1991 e confermata dai R.U. 2007 e 2013 - è rimasta inattuata per rilevanti problematiche di sicurezza idraulica. Per di più l'area di intervento viene a trovarsi oggi all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato definito dal Piano Strutturale in conformità all'art. 4 della L.R. 65/2014;
- l'eliminazione della previsione relativa all'area di trasformazione TR 09g, interposta tra Via dei Pratonì e il rilevato della S.G.C. FI-PI-LI (mq 3.000 di Sul per attività produttive). L'area di intervento viene a trovarsi oggi all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato definito dal Piano Strutturale in conformità all'art. 4 della L.R. 65/2014; gli studi idraulici di supporto al Piano Operativo indicano altresì che parte dell'area di intervento - già gravata da rilevanti limitazioni generate da reti per il trasporto dell'energia - ricade in pericolosità idraulica 'molto elevata' (I.4) ai sensi delle norme regionali di prevenzione del rischio da esondazione per eventi con tempi di ritorno trentennale (Tr = 30);
- l'eliminazione della previsione relativa all'area di trasformazione TR 09i, posta all'intersezione tra Viale Europa e Via Barontini in loc. 'I Pratonì' (mq 2.000 di Sul per attività produttive), per la quale nel quinquennio non si è registrata alcuna concreta iniziativa da parte degli aventi titolo.

Resoconto di attuazione del quinquennio 2013-2018

Per quanto riguarda altri interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio programmati dal Regolamento Urbanistico 2013 si è registrato nel trascorso quinquennio:

- 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 del Progetto Unitario (Deliberazione C.C. n. 72 del 29.05.2017) e la stipula della convenzione relativa 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 (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. L'area è caratterizzata dalla presenza di edifici e manufatti incongrui legittimati mediante condono edilizio ed adibiti ad attività produttive. La previsione, articolata in due distinte unità di intervento, è finalizzata al

superamento delle condizioni di degrado urbanistico mediante realizzazione di un piccolo insediamento residenziale coerente con i caratteri planivolumetrici del contesto, senza incrementi di volume rispetto alla situazione esistente;

- la realizzazione di buona parte degli interventi previsti dal Piano Attuativo di iniziativa privata 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. Nel sito - in passato utilizzato come deposito di inerti e materiali per movimenti di terra e costituente fattore di degrado paesaggistico, ricadendo in un contesto pedecollinare di pregio - il Piano Attuativo prevede la realizzazione di un modesto insediamento residenziale a bassa densità.

- **Aree TR, RQ e CP di nuova programmazione per il quinquennio 2018-2023:**

TR 09cbis	Via V. Michelassi / nuovo stabilimento produttivo
-----------	---

RQ 09f	Via del Confine / integrazione e riqualificazione di stabilimento produttivo
--------	--

- **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2013 riprogrammate per il quinquennio 2018-2023 con modifiche significative o sostanziali:**

TR 09c	Via V. Michelassi (prosecuzione) / insediamenti produttivi e funzioni complementari
--------	---

- **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2013 riprogrammate per il quinquennio 2018-2023 senza modifiche sostanziali:**

RQ 09d	Via Pisana (loc. 'Granatieri') / riqualificazione e integrazione di stabilimento produttivo
--------	---

RQ 09e	Ex asilo-nido / loc. 'Granatieri'
--------	-----------------------------------

- **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2013 con Piani Attuativi o Progetti Unitari approvati (talora con interventi realizzati e/o in corso di realizzazione):**

TR 09d*	Via della Pieve / integrazione residenziale
---------	---

TR 09h*	Capannuccia / 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
---------	---

- **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2013 già realizzate o comunque non riprogrammate per il quinquennio 2018-2023:**

TR 09a*	Loc. 'I Pratonì' / completamento e integrazione di area produttiva speciale di risanamento ambientale
---------	---

TR 09b	Via Meucci / insediamenti produttivi
--------	--------------------------------------

TR 09g	Via dei Pratonì / stabilimento produttivo
--------	---

TR 09i	Viale Europa (loc. 'I Pratonì') / stabilimento produttivo
--------	---

RAFFRONTO P.S. 2013 / P.S. 2018

dimensionamenti / prelievi (mq di Sul)

UTOE	destinaz.	variante PS 2013	prelievo tot. RU 2013	residuo 2013	variante PS 2018	prelievo tot. PO 2018	residuo 2018
9 Capannuccia Viottolone	residenz.	9.000	7.150	1.850	9.000	7.150	1.850
	tur./ric.	-	-	-	-	-	-
	produtt.	55.500	45.600	9.900	16.200	11.200	5.000
	direz./serv.	-	-	-	-	-	-
	commerc.	-	-	-	-	-	-

RAFFRONTO R.U. 2013 / P.O. 2018

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

UTOE	destinaz.	RU 2013	riferimento	PO 2018	riferimento	diff +/-	
9 Capannuccia Viottolone	residenza + ERS	2.400	RQ 09b* / Le Fonti	2.400	RQ 09b* / Le Fonti	=	
		4.000	TR 09d / Via d. Pieve	4.000	TR 09d* / Via d. Pieve		
		500	TR 09h / Capannuccia	500	TR 09h* / Capannuccia		
		250	RQ 09e / ex asilo	250	RQ 09e / ex asilo		
	attività produttive	1.600 + 10.000	TR 09a / Pratoni			[TR realizzata]	- 34.400
		17.000	TR 09b / Via Meucci	-	-		
		8.000	TR 09c / Via Pisana int.	5.500	TR 09c / Via Michelassi (prosecuz.)		
		3.000	TR 09g / Via Pratoni	700	TR 09cbis / Via Michelassi		
		2.000	TR 09i / Viale Europa	-	-		
		4.000	RQ 09d / loc. Granatieri	-	-		
		-	-	4.000	RQ 09d / loc. Granatieri		
		-	-	1.000	RQ 09f / Via del Confine		

Nell'UTOE n. 9 sono altresì riprogrammati dal P.O. per il quinquennio 2018-2023 mq 300 di Sul con destinazione d'uso residenziale / dimensionamento derivante da riconversione di attrezzature pubbliche (area RQ 09e)

UTOE 10 - Rinaldi

Programmazione quinquennale 2018-2023

La programmazione 2018-2023 relativa all'UTOE n. 10 "Rinaldi" prevede in sintesi:

- l'inserimento, ai margini delle prime pendici collinari che circondano l'abitato di Rinaldi, in un contesto caratterizzato da edifici residenziali a bassa densità di recente origine, di un piccolo intervento di completamento ad uso residenziale (area CP 10a / 300 mq di Sul). La previsione è inserita in luogo dell'area di trasformazione TR 10a prevista dal Regolamento Urbanistico 2013, per la quale non si sono registrate nel quinquennio da parte dei soggetti privati aventi titolo iniziative idonee all'approvazione del Progetto Unitario e alla sottoscrizione del correlato atto convenzionale: alla luce della perimetrazione del territorio urbanizzato operata in loco dal Piano Strutturale - nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 4 della L.R. 65/2014 - tale previsione residenziale non è infatti riproponibile a norma di legge per la porzione di terreno ricadente all'esterno di detto perimetro;
- la conferma - compatibilmente con il rispetto delle vigenti norme in materia di sicurezza idraulica - della previsione relativa all'area di riqualificazione RQ 10a, sita a breve distanza dall'abitato di Rinaldi, comprendente il deposito carburanti della Società Petroli Firenze. La previsione è finalizzata a favorire un migliore inserimento paesaggistico ed ambientale dell'insediamento, anche con possibile riconversione del sito a fini residenziali. La disciplina prevede anche la possibilità di mantenere in loco l'attività insediata, a fronte di adeguati interventi di mitigazione paesaggistica e ambientale uniti al riordino del sito e/o all'adeguamento delle installazioni impiantistiche;
- la modifica della disciplina relativa all'area di trasformazione TR 10b (riprogrammata dal Piano Operativo come area di trasformazione TR 05d, in ragione della parziale rettifica dei perimetri delle UTOE 5 e 10 operata in loco dal Piano Strutturale), posta in immediata adiacenza al deposito della tramvia ed all'area di trasformazione TR 06a (comparto produttivo in località 'Padule'). La nuova previsione (vedi UTOE 5) si caratterizza per una riduzione del dimensionamento (mq 500 di Sul con destinazione produttiva in luogo dei 1.000 mq precedentemente previsti) in misura proporzionale alla riduzione della superficie fondiaria dell'area di intervento.

Resoconto di attuazione del quinquennio 2013-2018

Per quanto riguarda altri interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio programmati dal Regolamento Urbanistico 2013 si è registrato nel trascorso quinquennio:

- 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);

Per quanto riguarda gli altri interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio programmati dal Regolamento Urbanistico 2013 non si sono registrate nel trascorso quinquennio da parte dei soggetti privati aventi titolo iniziative idonee all'approvazione di Progetti Unitari e alla sottoscrizione dei correlati atti convenzionali.

• Aree TR, RQ e CP di nuova programmazione per il quinquennio 2018-2023:

CP 10a	Via delle Prata (Rinaldi) / integrazione residenziale
--------	---

• Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2013 riprogrammate per il quinquennio 2018-2023 con modifiche significative o sostanziali:

TR 10b	Via di Casellina - nuova viabilità / stabilimento produttivo (riprogrammata, con modifiche, come area TR 05d)
--------	---

• Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2013 riprogrammate per il quinquennio 2018-2023 senza modifiche sostanziali:

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

• Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2013 con Piani Attuativi o Progetti Unitari approvati (talora con interventi realizzati e/o in corso di realizzazione):

nessuna

- Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2013 già realizzate o comunque non riprogrammate per il quinquennio 2018-2023:

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

RAFFRONTO P.S. 2013 / P.S. 2018

dimensionamenti / prelievi (mq di Sul)

UTOE	destinaz.	variante PS 2013	prelievo tot. RU 2013	residuo 2013	variante PS 2018	prelievo tot. PO 2018	residuo 2018
10 Rinaldi	residenz.	1.950	950	1.000	300	300	-
	tur./ric.	400	400 ²	-	-	-	-
	produtt.	1.000	1.000	-	-	-	-
	direz./serv.	-	-	-	-	-	-
	commerc.	-	-	-	-	-	-

RAFFRONTO R.U. 2013 / P.O. 2018

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

UTOE	destinaz.	RU 2013	riferimento	PO 2018	riferimento	diff. +/-
10 Rinaldi	residenz.	950	TR 10a / Rinaldi	-	-	- 650
		-	-	300	CP 10a / Rinaldi	
	attività produttive	1.000	TR 10b / Via Casellina	-	-	- 1.000

Nell'UTOE n. 10, fuori dal perimetro di territorio urbanizzato, è altresì recepita dal P.O. la previsione dell'area destinata a campeggio in località 'La Querce' - con strutture di servizio per 400 mq di superficie utile lorda (Sul) - il cui Piano Attuativo, adottato con Deliberazione C.C. n. 74 del 29.05.2017, ha assunto efficacia in data 23.08.2017.

² dimensionamento riferito al campeggio in località 'La Querce', non recepito dal P.S. con variante 2018 in quanto ricadente all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato (L.R. 65/2014, art. 92, comma 4, lett. c)

UTOE 11 - S. Martino alla Palma / Marciola

Programmazione quinquennale 2018-2023

La programmazione 2018-2023 relativa all'UTOE n° 11 "S. Martino alla Palma / Marciola" prevede in sintesi:

- la conferma della previsione riferita all'area di riqualificazione RQ 11a, comprendente il ristorante "Fiore", il giardino di pertinenza, e l'area a parcheggio frontistante. La previsione - comportante l'eliminazione o riconfigurazione delle consistenze di origine abusiva e dei manufatti di scarsa qualità dal punto di vista estetico o prestazionale, oltre alla risistemazione del giardino di pertinenza del pubblico esercizio - è finalizzata al miglioramento e alla diversificazione dell'offerta di ristorazione e di ospitalità extralberghiera nel territorio collinare;
- Il superamento della previsione relativa all'area di riqualificazione comprendente l'edificio nel quale aveva sede l'ufficio postale e l'ambulatorio dell'abitato collinare di S. Martino alla Palma. Al momento il fabbricato in questione risulta inagibile, essendosi manifestato un quadro fessurativo probabilmente dovuto a scarsa qualità costruttiva e difetto strutturale delle fondazioni. La nuova previsione, direttamente disciplinata dall'art. 87 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, prevede la realizzazione in loco di una struttura per utilizzazioni di interesse pubblico o collettivo, con funzioni di carattere sociale, culturale e/o ricreazionale.

- **Aree TR, RQ e CP di nuova programmazione per il quinquennio 2018-2023:**

nessuna

- **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2013 riprogrammate per il quinquennio 2018-2023 con modifiche significative o sostanziali:**

nessuna

- **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2013 riprogrammate per il quinquennio 2018-2023 senza modifiche sostanziali:**

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

- **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2013 con Piani Attuativi o Progetti Unitari approvati (talora con interventi realizzati e/o in corso di realizzazione):**

nessuna

- **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2013 già realizzate o comunque non riprogrammate per il quinquennio 2018-2023:**

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

RAFFRONTO P.S. 2013 / P.S. 2018

dimensionamenti / prelievi (mq di Sul)

UTOE	destinaz.	variante PS 2013	prelievo tot. RU 2013	residuo 2013	variante PS 2018	prelievo tot. PO 2018	residuo 2018
11 S. Martino alla Palma Marciola	resid.	-	-	-	-	-	-
	tur./ric.	-	-	-	-	-	-
	produtt.	-	-	-	-	-	-
	direz./serv.	-	-	-	-	-	-
	commerc.	-	-	-	-	-	-

RAFFRONTO R.U. 2013 / P.O. 2018

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

UTOE	destinaz.	RU 2013	riferimento	PO 2018	riferimento	diff. +/-
11 S. Martino alla Palma Marciola	-	-	-	-	-	=

UTOE 12 - S. Vincenzo a Torri

Programmazione quinquennale 2018-2023

La programmazione 2018-2023 relativa all'UTOE n. 12 "S. Vincenzo a Torri" prevede in sintesi:

- la conferma dell'area di trasformazione TR 12c, 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. L'intervento privato è subordinato alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale di una porzione di terreno per futuri interventi di edilizia residenziale con finalità sociali;
- la conferma della piccola area di riqualificazione RQ 12a, posta in zona collinare in località S. Michele a Torri, comprendente l'ex Scuola Elementare della frazione (da tempo dismessa), il circostante giardino, l'attiguo ambulatorio medico. La previsione - da attuarsi previa alienazione dei due immobili e relative pertinenze da parte dell'Amm./ne Comunale - è finalizzata alla riorganizzazione e riqualificazione complessiva dell'area (per fini abitativi o per attività integrative dell'offerta turistico-ricettiva nel territorio collinare) con eliminazione del degrado dovuto al disuso;
- l'inserimento - in parziale accoglimento di proposta formulata dall'azienda avente titolo - della nuova area di riqualificazione RQ 12c, finalizzata all'integrazione funzionale dello stabilimento legato alla produzione agricola dell'Azienda Uggiano, ricadente nell'area per usi specialistici posta lungo la S.P. n. 12 Empolese. La previsione consente un ampliamento del complesso edilizio per una superficie utile lorda (Sul) di mq 550;
- l'eliminazione della previsione - rimasta inattuata - relativa al piccolo intervento di completamento residenziale (area CP 12a) nell'abitato di S. Vincenzo a Torri, subordinato alla contestuale realizzazione di un parcheggio pubblico della superficie complessiva minima di mq 900. Viene tuttavia confermata su parte della superficie la previsione di un'area per parcheggio pubblico.

Resoconto di attuazione del quinquennio 2013-2018

Per quanto riguarda altri interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio programmati dal Regolamento Urbanistico 2013 si è registrato nel trascorso quinquennio quanto segue:

- a seguito dell'approvazione, con Deliberazione C.C. n. 51 del 07.04.2009, del Piano di Recupero di iniziativa privata relativo all'area di riqualificazione RQ 12b (Area ex Centro Zootecnico "Le Palle"), situata lungo la S.P. n. 12 'Empolese' in prossimità dell'abitato di San Vincenzo a Torri, sono stati rilasciati i permessi di costruire n. 235/2016 (opere di urbanizzazione), e n. 246/2016 (n. 2 edifici residenziali). Prima degli interventi di parziale demolizione eseguiti nell'anno 2009 il sito si presentava in condizioni di avanzato degrado, dovuto all'abbandono delle attività zootecniche originariamente insediate ed al precario stato di conservazione delle consistenze edilizie preesistenti. La previsione - originariamente introdotta con la variante al P.R.G.C. 1991 approvata con Deliberazione C.C. n. 193/2002 - è finalizzata alla riqualificazione urbanistica dell'area attraverso la realizzazione di un insediamento residenziale a bassa densità, con eliminazione delle residue situazioni di degrado igienico-sanitario, ambientale e paesaggistico. In data 26.03.2009 è stata stipulata la convenzione con la Provincia di Firenze per la modifica del tracciato della S.P. n. 12 'Empolese' nel tratto frontistante l'area di intervento.

• Aree TR, RQ e CP di nuova programmazione per il quinquennio 2018-2023:

RQ 12c	Via Empolese / Integrazione di stabilimento produttivo legato alla produzione agricola
--------	--

• Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2013 riprogrammate per il quinquennio 2018-2023 con modifiche significative o sostanziali:

nessuna

• Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2013 riprogrammate per il quinquennio 2018-2023 senza modifiche sostanziali:

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

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

- Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2013 con Piani Attuativi o Progetti Unitari approvati (talora con interventi realizzati e/o in corso di realizzazione):

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

- Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2013 non riprogrammate per il quinquennio 2018-2023:

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

RAFFRONTO P.S. 2013 / P.S. 2018

dimensionamenti / prelievi (mq di Sul)

UTOE	destinaz.	variante PS 2013	prelievo tot. RU 2013	residuo 2013	variante PS 2018	prelievo tot. PO 2018	residuo 2018
12 S. Vincenzo a Torri	resid.	9.050	8.400	650	8.050	8.050	-
	tur./ric.	-	-	-	-	-	-
	produtt.	-	-	-	-	-	-
	direz./serv.	-	-	-	-	-	-
	commerc.	-	-	-	-	-	-

RAFFRONTO R.U. 2013 / P.O. 2018

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

UTOE	destinaz.	RU 2013	riferimento	PO 2018	riferimento	diff. +/-
12 S. Vincenzo a Torri	residenza + ERS	350	CP 12a / Via Empolese	-	-	- 350
		6.900	RQ 12b* / ex Centro Zoot.	6.900	RQ 12b* / ex Centro Zoot.	
		1.150	TR 12c / S. Vincenzo a T.	1.150	TR 12c / S. Vincenzo a T.	

Nell'UTOE n. 12, fuori dal perimetro di territorio urbanizzato, sono altresì programmati dal P.O. per il quinquennio 2018-2023:

- mq 500 di Sul con destinazione d'uso residenziale / dimensionamento derivante da riconversione di attrezzature pubbliche (area RQ 12a);
- mq 550 di Sul con destinazione d'uso produttiva (area RQ 12c), per integrazione dello stabilimento legato alla produzione agricola dell'Azienda Uggiano, ricadente nell'area per usi specialistici posta lungo la S.P. n. 12 Empolese.

I due interventi di cui trattasi non comportano impegno di suolo non edificato nel territorio rurale.

UTOE 13 - Mosciano / Casignano / Giogoli

Programmazione quinquennale 2018-2023

La programmazione 2018-2023 relativa all'UTOE n. 13 "Mosciano / Casignano / Giogoli" si limita alla conferma di due modesti interventi localizzati di riqualificazione, già previsti nel Regolamento Urbanistico 2013:

- l'area RQ 13a, comprendente il ristorante 'Anastasia' e il relativo giardino di pertinenza. La previsione è finalizzata al miglioramento e qualificazione dell'offerta ricettiva e di ristorazione nel territorio collinare mediante eliminazione e/o riconfigurazione delle dei manufatti incongrui presenti in loco (comprese consistenze legittimate mediante condono), nel quadro di una riorganizzazione e riqualificazione complessiva del sito, senza incrementi di volume. L'efficacia della previsione è subordinata alla previa approvazione da parte del Genio Civile di studi idraulici di dettaglio, finalizzati all'individuazione della pericolosità idraulica riferita all'area di cui trattasi e della correlata classe di fattibilità degli interventi previsti dal Piano Operativo;
- l'area RQ 13b, comprendente l'ex Casa del Fascio della frazione collinare di Mosciano (piccolo edificio adibito nel dopoguerra a Scuola Elementare della frazione, dismessa oramai da molti anni) ed il resede di immediata pertinenza. L'immobile, oggi di proprietà privata, versa in condizioni di forte degrado, accentuato dal crollo totale della copertura. La previsione è finalizzata al recupero e alla riconversione funzionale dell'edificio a fini residenziali mediante interventi di ristrutturazione edilizia o di parziale demolizione e ricostruzione. Il progetto ha ottenuto il parere favorevole della Commissione Urbanistica, per gli aspetti di competenza.

- **Aree TR, RQ e CP di nuova programmazione per il quinquennio 2018-2023:**

nessuna

- **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2013 riprogrammate per il quinquennio 2018-2023 con modifiche significative o sostanziali:**

nessuna

- **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2013 riprogrammate per il quinquennio 2018-2023 senza modifiche sostanziali:**

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

- **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2013 con Piani Attuativi o Progetti Unitari approvati (talora con interventi realizzati e/o in corso di realizzazione):**

nessuna

- **Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2007 già realizzate o comunque non riprogrammate per il quinquennio 2018-2023:**

nessuna

RAFFRONTO P.S. 2013 / P.S. 2018

dimensionamenti / prelievi (mq di Sul)

UTOE	destinaz.	variante PS 2013	prelievo tot. RU 2013	residuo 2013	variante PS 2018	prelievo tot. PO 2018	residuo 2018
13 Mosciano Casignano Giogoli	resid.	-	-	-	-	-	-
	tur./ric.	-	-	-	-	-	-
	produtt.	-	-	-	-	-	-
	direz./serv.	-	-	-	-	-	-
	commerc.	-	-	-	-	-	-

RAFFRONTO R.U. 2013 / P.O. 2018

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

UTOE	destinaz.	RU 2013	referimento	PO 2018	referimento	diff. +/-
13 Mosciano Casignano Giogoli	-	-	-	-	-	=

UTOE 14 - Poggio Secco / Giogoli Rossi

Programmazione quinquennale 2018-2023

Come già per il quinquennio 2013-2018, la programmazione quinquennale 2018-2023 non prevede interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio nella UTOE n. 14 "Poggio Secco / Giogoli Rossi", situata interamente all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato.

- Aree TR, RQ e CP di nuova programmazione per il quinquennio 2018-2023:

nessuna

- Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2013 riprogrammate per il quinquennio 2018-2023 con modifiche significative o sostanziali:

nessuna

- Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2013 riprogrammate per il quinquennio 2018-2023 senza modifiche sostanziali:

nessuna

- Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2013 con Piani Attuativi o Progetti Unitari approvati (talora con interventi realizzati e/o in corso di realizzazione):

nessuna

- Aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2013 già realizzate o comunque non riprogrammate per il quinquennio 2018-2023:

nessuna

RAFFRONTO P.S. 2013 / P.S. 2018

dimensionamenti / prelievi (mq di Sul)

UTOE	destinaz.	variante PS 2013	prelievo tot. RU 2013	residuo 2013	variante PS 2018	prelievo tot. PO 2018	residuo 2018
14 Poggio Secco Giogoli Rossi	resid.	-	-	-	-	-	-
	tur./ric.	-	-	-	-	-	-
	produtt.	-	-	-	-	-	-
	direz./serv.	-	-	-	-	-	-
	commerc.	-	-	-	-	-	-

RAFFRONTO R.U. 2013 / P.O. 2018

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

UTOE	destinaz.	RU 2013	riferimento	PO 2018	riferimento	diff. +/-
14 Poggio Secco Giogoli Rossi	-	-	-	-	-	=

