

Relazione generale



Aprile 2019

Piano
Strutturale

Progettista e responsabile unico del procedimento
Lorenzo Paoli

Garante della informazione
e della partecipazione
Cinzia Rettori

Ufficio di Piano
Settore Governo del Territorio

Cinzia Rettori
Palma Di Fidio
Fabrizio Fissi
Simonetta Cirri
Alessandra Chiarotti
Chiara Narduzzi

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

Collaborazioni intersettoriali:

Settore Servizi Tecnici e Lavori Pubblici
Paolo Calastrini

Aspetti ambientali
Paolo Giambini

Aspetti agronomici e ecosistemici
Ilaria Scatarzi

Aspetti paesaggistici
Lorenzo Paoli
Suzete Amirato

Aspetti geologici
Alberto Tomei

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

Aspetti archeologici
Michele De Silva
Gruppo Archeologico Scandiccese
Chiara Maiani e Ada Salvi
Ursula Wierer
Direzione Scientifica: Soprintendenza ABAP FI-PT-PO

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

Sindaco
Sandro Fallani

Vice Sindaco / Assessore all'Urbanistica
Andrea Giorgi

Portavoce del Sindaco
Responsabile Ufficio Informazione
Claudia Sereni

Ufficio Stampa
Matteo Gucci

PS

**Comune di Scandicci
Piano Strutturale**

**Variante generale
di conformazione del P.S. alla L.R. 65/2014
e al P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale**

Relazione generale

INDICE

| | |
|---|-----------|
| 1. NOTE GENERALI / OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE | |
| Conformazione del P.S. alla L.R. 65/2014 e s.m.i. e al P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale | 3 |
| 2. AGGIORNAMENTI / ADEGUAMENTI NORMATIVI | 4 |
| 2.1. Aggiornamenti e adeguamenti normativi / note generali | 4 |
| 2.2. Norme / Parte Prima - “ <i>Principi e riferimenti generali</i> ” | 4 |
| 2.3. Norme / Parte Seconda - “ <i>Statuto del territorio</i> ” | 5 |
| 2.4. Norme / Parte Terza - “ <i>Strategie per lo sviluppo sostenibile del territorio</i> ” | 7 |
| 2.5. Norme / Parte Quarta - “ <i>Disposizioni transitorie e finali</i> ” | 7 |
| 3. AGGIORNAMENTI E ADEGUAMENTI CARTOGRAFICI..... | 9 |
| 4. DIMENSIONAMENTO / AGGIORNAMENTI | 13 |

1. NOTE GENERALI / OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE Conformazione del P.S. alla L.R. 65/2014 e s.m.i. e al P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale

In occasione del rinnovo della programmazione quinquennale del Regolamento Urbanistico, relativa alla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio - anche in considerazione delle norme di salvaguardia di cui al Titolo IX della L.R. n. 65/2014 e s.m.i., che impongono una conformazione dei piani comunali alla legge medesima, e dell'entrata in vigore del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale (marzo 2015) - si rende necessario procedere ad un complessivo aggiornamento e implementazione dei contenuti del Piano Strutturale approvato con Deliberazione C.C. n. 74 del 31 maggio 2004, successivamente aggiornato con la variante approvata con Deliberazione C.C. n. 57 dell'8 luglio 2013.

Gli obiettivi della variante di cui trattasi sono essenzialmente i seguenti:

- a) il recepimento delle disposizioni della L.R. 65/2014 (con particolare riferimento alla delimitazione del territorio urbanizzato e alla ripartizione del territorio rurale) e delle ulteriori sopravvenute disposizioni regionali aventi incidenza sui contenuti del piano;
- b) la piena conformazione del Piano Strutturale all'integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) approvata dalla Regione Toscana nel marzo 2015;
- c) l'aggiornamento delle carte relative alla pericolosità geologica, idraulica e sismica del territorio, comprendente l'adeguamento del P.S. al Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) del Distretto Appennino Settentrionale, approvato nel marzo 2016, ed alle sopravvenute disposizioni della L.R. 24.07.2018, n. 41 (*"Disposizioni in materia di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49"*);
- d) l'opportunità di operare una parziale riduzione del dimensionamento complessivo del Piano Strutturale, eliminando eccedenze dimensionali a suo tempo recepite dal P.R.G. 1991, oltre ad una redistribuzione, di entità non sostanziale, dei dimensionamenti nelle varie U.T.O.E. - con modesti bilanciamenti tra le diverse destinazioni d'uso - ai fini di garantire in sede di strumentazione operativa una più coerente ed efficace programmazione delle strategie di sviluppo sostenibile del territorio da parte dell'Amm./ne Comunale, anche in considerazione del mutato quadro socio-economico.

2. AGGIORNAMENTI / ADEGUAMENTI NORMATIVI

2.1. Aggiornamenti e adeguamenti normativi / note generali

In sede di ricognizione dei contenuti del vigente Piano Strutturale ai fini della messa a punto dei contenuti tecnici della variante di conformazione alla L.R. n. 65/2014 e al P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale si è ravvisata l'esigenza e l'opportunità di procedere ad un complessivo aggiornamento della disciplina del P.S. vigente, già oggetto di modifiche e integrazioni in occasione della variante del luglio 2013.

Le modifiche introdotte nella disciplina, volte a conseguire un doveroso ed organico aggiornamento e adeguamento della normativa di P.S., conseguono essenzialmente all'entrata in vigore, nello scorso quinquennio, di nuove importanti leggi e regolamenti regionali, nonché all'intervenuta approvazione di strumenti e atti di pianificazione di livello sovracomunale. Tra questi si segnalano in particolare:

- l'entrata in vigore della L.R. 10.11.2014 n. 65 *"Norme per il governo del territorio"*;
- le modifiche e integrazioni successivamente apportate alla medesima L.R. n. 65/2014, in particolare con la L.R. 08.07.2016, n. 43, e con la L.R. 08.09.2017, n. 50;
- l'integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) della Regione Toscana con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) approvata con Deliberazione C.R.T. n. 37 del 27.03.2015, recante disposizioni per l'adeguamento degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, oltre a specifici indirizzi, direttive e prescrizioni d'uso per i beni paesaggistici;
- il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) del Distretto Appennino Settentrionale, approvato con Delibera del Comitato Istituzionale n. 235 del 03.03.2016;
- il regolamento regionale di attuazione dell'art. 84 della L.R. 65/2014, approvato con D.P.G.R. 25.08.2016, n. 63/R, recante disposizioni per la qualità del territorio rurale, in sostituzione del regolamento regionale di attuazione del Titolo IV, Capo III, della L.R. 1/2005 (D.P.G.R. 09.02.2007, n. 5/R);
- il regolamento regionale di attuazione dell'art. 62 e del Titolo V della L.R. 65/2014, approvato con D.P.G.R. 05.07.2017, n. 32/R, in sostituzione del regolamento regionale di attuazione del Titolo V della L.R. 1/2005 (D.P.G.R. 09.02.2007, n. 3/R);
- il regolamento regionale di attuazione dell'art. 216 della L.R. 65/2014 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio, approvato con D.P.G.R. 24.07.2018, n. 39/R;
- la L.R. 24.07.2018, n. 41 (*"Disposizioni in materia di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49"*).

Nei successivi sottoparagrafi sono riportate in sintesi le modifiche e gli aggiornamenti apportati alla disciplina contenuta nelle varie parti nelle quali è suddivisa la normativa di Piano Strutturale.

2.2. Norme / Parte Prima - *"Principi e riferimenti generali"*

Alle disposizioni contenute nella Parte Prima delle Norme del Piano Strutturale (*"Principi e riferimenti generali"*) / artt. 1-12, già artt. 1-9) sono state apportate in sintesi le seguenti principali modifiche, integrazioni e/o aggiornamenti:

- l'art. 1 (finalità e contenuti del Piano Strutturale) è stato in larga misura riformulato e integrato, inserendo una più chiara elencazione e specificazione dei contenuti del P.S., in recepimento delle disposizioni contenute nella L.R. 65/2014 e s.m.i. e nel P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale. Più compiutamente enunciati gli elementi costitutivi e i contenuti del quadro conoscitivo, dello Statuto del territorio, e delle strategie di sviluppo sostenibile;
- all'art. 2 (elaborati / elementi costitutivi del Piano Strutturale) è stato aggiornato e riorganizzato l'elenco degli elaborati tecnici, in particolare per quanto riguarda le cartografie specificamente correlate alla conformazione del P.S. al P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale (elaborati serie 'Pae' e 'Inv') ed alle sopravvenute disposizioni in materia di gestione del rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua (elaborati serie 'Fi');

- l'art. 3 (statuto del territorio), l'art. 4 (patrimonio territoriale) e l'art. 5 (invarianti strutturali) sono stati riformulati in modo sostanziale, in recepimento della sopravvenuta disciplina della L.R. n. 65/2014 e dei contenuti del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale;
- conseguentemente l'art. 6 (componenti identitarie del patrimonio territoriale) recepisce, con le necessarie modifiche e integrazioni, la disciplina già in precedenza contenuta nell'art. 5, riferita alle invarianti strutturali a suo tempo individuate dal P.S. 2004, opportunamente ridenominate 'componenti identitarie' per distinguerle dalle 4 invarianti strutturali oggi identificate dal P.S. in recepimento delle disposizioni del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale (elaborati cartografici serie 'Inv');
- introdotto un nuovo art. 7, nel quale sono specificati gli elementi costitutivi del territorio urbanizzato e del territorio rurale ed i criteri che ne determinano la rispettiva perimetrazione, in ossequio alle disposizioni della L.R. n. 65/2014 nonché con riferimento ai morfotipi indicati dal P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale;
- nel nuovo art. 10 sono enunciati i concetti fondamentali e le finalità sottese alla ripartizione strutturale di dettaglio del territorio riportata nella tav. Str 3, nella quale è individuata la suddivisione del territorio in ambiti di riferimento per la pianificazione operativa e attuativa;
- confermate - con adeguamenti non sostanziali e affinamenti di carattere meramente formale - le disposizioni contenute nell'art. 8 (sistemi territoriali / già art. 6), nell'art. 9 (Unità Territoriali Organiche Elementari / già art. 7), nell'art. 11 (valutazione e mitigazione degli effetti ambientali delle trasformazioni / già art. 8) e nell'art. 12 (rapporti del Piano Strutturale con il Piano Operativo e con piani e programmi di settore comunali / già art. 9).

2.3. Norme / Parte Seconda - “Statuto del territorio”

Alle disposizioni contenute nella Parte Seconda delle Norme del Piano Strutturale (“Statuto del territorio”) sono state apportate in sintesi le seguenti principali modifiche, integrazioni e/o aggiornamenti:

- è stato inserito un nuovo Titolo I (artt. 13-21) riferito alla tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici, nel quale sono espressamente recepiti:
 - al Capo I (artt. 15-18) gli obiettivi di qualità paesaggistica e le direttive dettate dal P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale per gli immobili ed aree dichiarati di notevole interesse pubblico (aree vincolate con i Decreti Ministeriali 15.10.1955, 20.01.1965, 23.06.1967 e 22.04.1969);
 - al Capo II (artt. 19-21) gli obiettivi di qualità paesaggistica e le direttive dettate dal P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale per le aree soggette a tutela paesaggistica *ex lege* presenti sul territorio comunale (fasce adiacenti ai corsi d'acqua, porzioni di territorio coperte da boschi, zone di interesse archeologico);

da segnalare altresì le disposizioni dell'art. 14, riferite alle aree di cui all'art. 143, comma 4, del Codice dei beni culturali e del paesaggio. A tale riguardo l'Amm./ne Comunale di Scandicci aveva a suo tempo formulato - con Deliberazione C.C. n. 16 del 18.03.2014 - una proposta di individuazione delle parti del territorio comunale di Scandicci da considerarsi “aree gravemente compromesse o degradate” ai fini paesaggistici, ai fini di un recepimento delle medesime nel P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale. In data 24 maggio 2018 tale proposta - con le opportune modifiche e integrazioni - è stata valutata positivamente, ai sensi dell'art. 22 della ‘Disciplina del Piano’ del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, dalla Conferenza Paesaggistica istituita presso la Regione Toscana, ed è dunque suscettibile di essere recepita nello strumento paesaggistico regionale. Una volta intervenuto tale recepimento, nelle aree di cui trattasi (identificate nella tav. Pae 2 del P.S.) una serie di interventi di modesta entità (Allegato 9 P.I.T. / P.P.R.) saranno esclusi dalla necessità di previa autorizzazione paesaggistica;

- è stato inserito un nuovo Titolo II, nel quale sono recepiti (artt. 22-26) gli enunciati, gli obiettivi e le direttive dettati dal P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale per le 4 invarianti strutturali del territorio. All'art. 27 sono altresì espressamente recepite e declinate con riferimento alle specificità del territorio di Scandicci le direttive correlate agli obiettivi di qualità fissati dal P.I.T. / P.P.R. per l'Ambito di paesaggio n. 6 ‘Firenze-Prato-Pistoia’;
- nel Titolo III (artt. 28-47) è stata ricollocata la disciplina relativa alle componenti identitarie del patrimonio territoriale (così sono state opportunamente ridenominate le ‘invarianti strutturali’ a suo tempo individuate dal P.S. 2004), costituenti valori statutari qualificanti, durevoli e non negoziabili riconosciuti

dal P.S. come elementi cardine dell'identità dei luoghi. Sotto il profilo contenutistico non sono state apportate modifiche sostanziali alla disciplina precedentemente contenuta nel Titolo I (artt. 10-29) della Parte Seconda delle Norme P.S., fatta eccezione per l'art. 29 (già art. 11) riferito alle 'aree con evidenze archeologiche', riformulato in accordo con il settore 'Archeologia' della Soprintendenza competente per territorio;

- per quanto riguarda le discipline speciali di tutela, valorizzazione e riqualificazione paesaggistico-ambientale e insediativa del patrimonio territoriale di cui al Titolo IV (artt. 48-52, già Titolo III, artt. 42-46), non sono da segnalare innovazioni sostanziali, se non l'inserimento di un nuovo articolo (art. 48) recante l'enunciazione dei contenuti generali e delle finalità sottese alla disciplina contenuta nei successivi articoli;
- è stato inserito un nuovo Titolo V (artt. 53-57), riferito alla delimitazione, alle componenti, ai morfotipi (insediativi e rurali) ed agli elementi della rete ecologica che connotano il territorio urbanizzato e il territorio rurale. Nel dettaglio:
 - all'art. 53 sono specificati i riferimenti generali della ripartizione territoriale. L'articolo sostituisce il previgente art. 39, laddove si specificava che il Piano Strutturale, conformemente alla L.R. n. 1/2005, individuava il 'territorio rurale' come porzione di territorio costituita dalle 'aree a prevalente funzione agricola' e dalle 'aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva', mentre il 'territorio urbanizzato' (comprendente le 'aree urbane' e le 'aree di influenza urbana' la cui delimitazione veniva affidata al Regolamento Urbanistico mediante perimetrazione dei centri abitati) costituiva la residua porzione del territorio;
 - nel Capo I, riferito al territorio urbanizzato, sono specificati:
 - all'art. 54, i componenti e i morfotipi del sistema insediativo - comprendenti i tessuti storici (patrimonio edilizio presente al 1940), i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e gli spazi prevalentemente ineditati dotati di opere di urbanizzazione primaria - nonché gli elementi della Rete Ecologica Comunale (REC);
 - all'art. 55, gli obiettivi specifici per la qualità degli insediamenti, recependo espressamente le disposizioni dettate dalle vigenti norme regionali. Per i tessuti urbani di recente origine l'articolo recepisce tra l'altro le indicazioni contenute nell'*"Abaco dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee"* del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale. Anche per i tessuti storici, per gli spazi prevalentemente ineditati dotati di opere di urbanizzazione primaria e per gli elementi della Rete Ecologica Comunale (REC) vengono indicati obiettivi specifici da perseguire con gli strumenti della pianificazione operativa;
 - nel Capo II, riferito al territorio rurale, sono specificati:
 - all'art. 56, il morfotipo insediativo identificabile nel territorio rurale ('campagna abitata', comprendente nuclei rurali collinari e di pianura), i vari morfotipi rurali in cui si articolano le aree agricole e forestali, nonché gli elementi strutturali (generali e di dettaglio) e gli elementi funzionali della rete ecologica comunale (REC) presenti nel territorio rurale;
 - all'art. 57, gli obiettivi specifici di qualità agro-ecosistemica riferiti agli elementi identificati al precedente art. 56, recependo, con specificazioni e integrazioni, gli obiettivi generali e specifici dettati dal P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale nell'*"Abaco dei caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali"* e nell'*"Abaco dei caratteri ecosistemici del paesaggio"*;
- per quanto riguarda la disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio contenuta nel Titolo VI (artt. 58-66, già Titolo II, artt. 30-38) si è proceduto ad un complessivo aggiornamento, unitamente alla redazione dei nuovi elaborati cartografici di quadro conoscitivo relativi agli aspetti fisiografici del territorio (elaborati identificati con la sigla 'Fi', comprendenti anche le carte della pericolosità geologica, idraulica e sismica del territorio). Oltre alle disposizioni e prescrizioni contenute nelle vigenti norme statali e regionali - in particolare della sopravvenuta L.R. 41/2018 - l'aggiornamento ha tenuto conto della disciplina contenuta negli strumenti e atti di governo del territorio sovraordinati, ivi compresi gli strumenti e atti entrati in vigore dopo il luglio 2013, ed in particolare:
 - degli obiettivi e delle direttive dettate dal P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale per il sistema idrografico (art. 16 della 'Disciplina del Piano');
 - del Decreto del Segretario Generale n. 67 del 30.11.2015, recante aggiornamenti del Piano di Bacino - stralcio *"rischio idraulico"* (D.P.C.M. 05.11.1999 e s.m.i.);
 - del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) del Distretto Appennino Settentrionale, approvato con Delibera del Comitato Istituzionale n. 235 del 03.03.2016.

2.4. Norme / Parte Terza - “*Strategie per lo sviluppo sostenibile del territorio*”

Alle disposizioni contenute nella Parte Terza delle Norme del Piano Strutturale (ridenominata “*Strategie per lo sviluppo sostenibile del territorio*” / artt. 67-91) sono state apportate in sintesi le seguenti principali modifiche, integrazioni e/o aggiornamenti:

- per quanto riguarda l'individuazione dei sistemi territoriali e le relative disposizioni, di cui al Titolo I (artt. 67-73, già artt. 47-53), sono stati operati solo affinamenti formali della disciplina, senza modifiche sostanziali;
- per quanto riguarda le strategie per i sistemi territoriali, di cui al Titolo II (art. 74-79, già artt. 54-59) sono state introdotte puntuali integrazioni, in recepimento degli indirizzi della disciplina d'ambito del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale (Ambito di paesaggio n. 6 'Firenze-Prato-Pistoia') volti alla salvaguardia del patrimonio territoriale;
- per quanto riguarda la disciplina relativa alle U.T.O.E., di cui al Titolo III (artt. 80-91, già artt. 40-41 e 60-67), sono stati operati in sintesi i seguenti principali adeguamenti:
 - la ripartizione del Titolo III in tre distinti capi, il primo (artt. 80-81) recante l'individuazione delle U.T.O.E. e le disposizioni generali, il secondo (artt. 82-86) dedicato alla ripartizione strutturale del territorio urbanizzato (ambiti urbani di riferimento), il terzo (artt. 87-91) dedicato alla ripartizione strutturale del territorio rurale (ambiti rurali di riferimento);
 - nell'art. 80 (individuazione delle U.T.O.E. e disposizioni generali / già art. 60) sono stati inseriti espliciti riferimenti alle sopravvenute disposizioni regionali (L.R. 65/2014 e nuovo regolamento di attuazione del Titolo V della L.R. medesima);
 - l'art. 81 (strategie progettuali / già art. 61) è stato in larga misura riformulato alla luce della nuova ripartizione del territorio rurale dettata dalla L.R. 65/2014, recependo altresì specifiche disposizioni della L.R. medesima;
 - affinamenti formali della disciplina relativa ai vari ambiti costituenti articolazione del territorio urbanizzato (artt. 82-86, già artt. 62-66), con espresso riferimento alle direttive del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale riferite ai beni paesaggistici, recepite dal P.S. nella Parte Seconda, delle Norme, nonché alle prescrizioni del P.I.T./P.P.R. medesimo;
 - inserimento dei nuovi articoli riferiti gli 'ambiti periurbani' (art. 87), agli 'ambiti di pertinenza di complessi edilizi o nuclei storici' (art. 88) e ai 'nuclei rurali' (art. 89), in recepimento della disciplina del territorio rurale di cui al Titolo IV, Capo III, della L.R. 65/2014. Il nuovo art. 87, in particolare la previgente disciplina del P.S. (art. 67) riferita alle 'aree periurbane o residuali con permanenza di usi agricoli', corrispondenti alle porzioni in tutto o in parte inedificate del territorio urbanizzato immediatamente adiacenti agli insediamenti ed alle propaggini del territorio aperto costituenti margini degradati o indefiniti;
 - per quanto riguarda le 'aree rurali' propriamente dette, affinamenti formali della disciplina relativa alle 'aree a prevalente funzione agricola' (art. 90, già art. 40) e alle 'aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva' (art. 91, già art. 41), con espresso riferimento alle direttive del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale riferite ai beni paesaggistici, recepite dal P.S. nella Parte Seconda, delle Norme, nonché alle prescrizioni del P.I.T./P.P.R. medesimo.

2.5. Norme / Parte Quarta - “*Disposizioni transitorie e finali*”

Alle disposizioni contenute nella Parte Quarta delle Norme del Piano Strutturale (“*Disposizioni transitorie e finali*” / artt. 92 - 94) sono state apportate in sintesi le seguenti principali modifiche, integrazioni e/o aggiornamenti:

- aggiornamento delle misure di salvaguardia di cui all'art. 92 (già art. 68), ora esclusivamente riferite alle previsioni del Regolamento Urbanistico approvato nel luglio 2013. Sospesa in particolare l'attuazione delle previsioni relative alle aree TR, RQ e CP del Regolamento Urbanistico 2013 con quantità edificabili per nuovi insediamenti eccedenti i dimensionamenti messi a disposizione dalle nuove previsioni di P.S. nelle rispettive U.T.O.E. di riferimento;

- riformulazione dell'art. 93 (già art. 69) riguardante gli immobili e le aree del territorio comunale dichiarate di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici (DD.MM. 15 ottobre 1955, 20 gennaio 1965, 23 giugno 1967, 22 aprile 1969), nonché le parti soggette a tutela paesaggistica per legge (corsi d'acqua e relative fasce ripariali, aree boscate, zone di interesse archeologico). Nella nuova stesura viene specificato che in tali aree, fino all'adozione del Piano Operativo, conformato alle previsioni del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, le direttive recepite al Titolo I della Parte Seconda delle Norme P.S., unitamente alle prescrizioni d'uso contenute nelle schede di vincolo ed alle prescrizioni dettate dal P.I.T. / P.P.R. per le aree tutelate *ex lege*, prevalgono sulle eventuali disposizioni difformi contenute nei vigenti strumenti di pianificazione urbanistica (generale ed attuativa) e/o in altri atti di governo del territorio adottati o approvati dall'Amministrazione Comunale, nessuno escluso, e costituiscono disciplina di riferimento per il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche e per gli atti abilitativi di natura edilizia.

3. AGGIORNAMENTI E ADEGUAMENTI CARTOGRAFICI

3.1. Dal punto di vista cartografico il lavoro di conformazione dello Statuto del territorio del Piano Strutturale al P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale e alla L.R. n. 65/2014 si è concretizzato nelle seguenti principali operazioni:

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

Nel dettaglio:

- la tav. Pae 1 recepisce le perimetrazioni definite dal P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale per le quattro porzioni del territorio comunale dichiarate di notevole interesse pubblico (aree vincolate con i Decreti Ministeriali 15.10.1955, 20.01.1965, 23.06.1967 e 22.04.1969);
- nella tav. Pae 2 è riportata la perimetrazione - proposta dal Comune di Scandicci e valutata positivamente, ai sensi dell'art. 22 della 'Disciplina del Piano' del P.I.T. / P.P.R., dalla Conferenza Paesaggistica istituita presso la Regione Toscana - delle parti del territorio comunale da considerarsi "*aree gravemente compromesse o degradate*" ai fini paesaggistici ai sensi dell'art. 143, comma 4, del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*. Tale perimetrazione è dunque suscettibile di essere recepita nel P.I.T. / P.P.R.;
- nella tav. Pae 3 sono perimetrare le aree soggette a tutela paesaggistica *ex lege* presenti nel territorio comunale (fasce adiacenti ai corsi d'acqua, porzioni di territorio coperte da boschi, zone di interesse archeologico). Ovviamente tali perimetrazioni - fatta eccezione per l'individuazione delle 'zone di interesse archeologico', direttamente recepita dal P.I.T. / P.P.R. ed avente valenza costitutiva del vincolo - hanno valenza meramente indicativa: qualora i perimetri di cui trattasi si dimostrassero inesatti o non aggiornati alla situazione reale, i soggetti interessati - all'atto della presentazione di istanze di natura edilizia e/o paesaggistica - possono produrre idonea documentazione atta a dimostrare il reale stato dei luoghi e la sussistenza o meno dei presupposti di legge per la tutela paesaggistica. Per quanto riguarda in particolare le perimetrazioni di valenza indicativa delle porzioni del territorio coperte da boschi, le stesse sono state definite - mediante fotointerpretazione e rilievi a terra, nel rispetto dei criteri di individuazione definiti dalle vigenti norme regionali in materia forestale (L.R. 39/2000 e relativo regolamento di attuazione D.P.G.R. 48/R/2003) - in occasione della redazione della cartografia di uso del suolo aggiornata al 2016. Per ulteriori approfondimenti di questi aspetti si veda l'elaborato Av 7 "*Criteri metodologici per l'individuazione delle componenti agro-ecosistemiche: relazione*";
- le tav. Pae 4, Pae 5 e Pae 6 sono state elaborate in applicazione delle direttive contenute nelle schede del P.I.T. / P.P.R. relative ai quattro vincoli sopra citati (DD.MM. 15.10.1955, 20.01.1965, 23.06.1967 e 22.04.1969) e delle direttive relative alle aree tutelate *ex lege* contenute negli artt. 8, 12 e 15 dell'elaborato 8B - *Disciplina dei beni paesaggistici (artt. 134 e 157 del Codice)* del P.I.T./P.P.R.. Tali direttive hanno comportato l'individuazione di un rilevante numero di tematismi grafici, relativi alla struttura idrogeomorfologica, alla struttura ecosistemica/ambientale e alla struttura antropica del paesaggio, nonché - per quanto riguarda gli elementi della percezione - un complesso lavoro di identificazione delle componenti e dei riferimenti valoriali delle visuali connotate da elevato valore estetico-percettivo. Si rinvia al riguardo all'elaborato Av 7 "*Criteri metodologici per*

l'individuazione delle componenti agro-ecosistemiche: relazione” ed all'allegato denominato *“Metodologia di identificazione delle componenti e dei riferimenti valoriali delle visuali connotate da elevato valore estetico-percettivo”*.

La rendicontazione puntuale della conformazione - grafica e normativa - del Piano Strutturale e del Piano Operativo alle direttive e alle prescrizioni d'uso del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale è contenuta nell'elaborato denominato *“Applicazione delle direttive e recepimento delle prescrizioni d'uso del P.I.T./P.P.R. / schede di verifica”*;

- elaborazione della nuova serie di tavole dello Statuto del territorio riferite alle 4 invarianti strutturali del territorio individuate dal P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale:

- | | |
|-------|--|
| Inv 1 | Invariante strutturale I - I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici |
| Inv 2 | Invariante strutturale II - I caratteri ecosistemici del paesaggio |
| Inv 3 | Invariante strutturale III - Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali |
| Inv 4 | Invariante strutturale IV - I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali |

Nel dettaglio:

- nella tav. Inv 1 sono identificati alla scala comunale i sistemi morfogenetici presenti nel territorio, secondo le descrizioni di cui all'Abaco delle invarianti del P.I.T./P.P.R.. L'elaborato riporta inoltre il dato relativo ai 'contesti fluviali' di cui alle schede di paesaggio del P.I.T./P.P.R., nonché il reticolo idrografico individuato ai sensi della L.R. 79/2012 e s.m.i.;
- nella tav. Inv 2 sono identificati gli elementi strutturali e funzionali della Rete Ecologica a scala comunale. Per ulteriori approfondimenti si veda l'elaborato Av 7 *“Criteri metodologici per l'individuazione delle componenti agro-ecosistemiche: relazione”*;
- nella tav. Inv 3 sono identificati i morfotipi insediativi, riconosciuti sulla base dei contenuti di cui all'Abaco delle invarianti del PIT. La tavola contiene anche l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato, elaborata sulla base di riferimenti cartografici e topografici a scala adeguata, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 4 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i. ed alla luce delle caratteristiche fisiche effettive del territorio. La definizione di tale perimetro comprende gli spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria presenti in ambito urbano e tiene conto altresì dei caratteri costitutivi dell'Invariante strutturale III *“Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali”*, ed in particolare delle componenti e dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee. Da segnalare che, rispetto all'elaborazione indicativa definita in sede di avvio del procedimento, la perimetrazione del territorio urbanizzato è stata parzialmente modificata in località San Vincenzo a Torri per la necessità di includere (doverosamente) l'area di trasformazione TR 12c (Progetto Unitario approvato dal Consiglio Comunale in data 05/07/2018) e l'area di riqualificazione RQ 12b, con opere di urbanizzazione e interventi edilizi in corso di realizzazione.
- nella tav. Inv 4 sono identificati i morfotipi rurali a scala comunale, seguendo le indicazioni e le descrizioni contenute nell'abaco delle invarianti strutturali del P.I.T./P.P.R. Per ulteriori approfondimenti si veda l'elaborato Av 7 *“Criteri metodologici per l'individuazione delle componenti agro-ecosistemiche: relazione”*;
- elaborazione e individuazione - sulla base dell'analisi dei contenuti riportati negli elaborati relativi alle Invarianti strutturali (tavole cartografiche serie 'Inv') ed ai beni paesaggistici (tavole cartografiche serie 'Pae') - degli elementi valoriali e delle criticità presenti nel territorio comunale, facendo riferimento ai contenuti di cui alla Scheda del P.I.T./P.P.R. riferita all'Ambito di paesaggio n. 6 *“Firenze-Prato-Pistoia”*;
- parziale ridefinizione dei tematismi del P.T.C. relativi alle *“aree sensibili di fondovalle”*, alle *“aree di protezione storico ambientale”*, agli *“ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e A.N.P.I.L.”*, alle *“aree fragili”*, alle *“aree di pregio paesistico”* e alle *“aree di recupero e/o restauro ambientale”*;

3.2. Per quanto riguarda gli elaborati relativi alle strategie di sviluppo sostenibile del territorio sono state effettuate le seguenti operazioni di aggiornamento:

- nella tav. Str 3 “*Ripartizione strutturale del territorio*”:
 - definizione di una nuova ripartizione strutturale del territorio, in recepimento dei contenuti di cui al D.P.G.R. 5 luglio 2017 n. 32/R. L’elaborato riporta una ripartizione strutturale del territorio urbanizzato, individuando: tessuti storici, tessuti consolidati a prevalenza residenziale o produttiva, tessuti incoerenti e aree di frangia ed aree prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti. L’elaborato definisce inoltre una ripartizione strutturale del territorio rurale, individuando: ambiti periurbani, nuclei rurali e relativi ambiti di perinenza, aree a prevalente funzione agricola.
 - ritocchi non sostanziali alle perimetrazioni dei vari ‘ambiti di riferimento’ costituenti articolazione delle porzioni di territorio urbanizzato ricadenti nelle varie U.T.O.E. (ambiti comunque privi di valenza conformativa della disciplina dei suoli)
 - aggiornamento delle indicazioni cartografiche relative alle infrastrutture viarie e di trasporto di rilevanza strategica, con particolare riferimento all’estensione del tracciato tramviario;
- l’elaborato Str 4 “*Atlante delle U.T.O.E.*” è stato opportunamente aggiornato in occasione della definizione del quadro previsionale strategico del nuovo Piano Operativo.

3.3. All’aggiornamento cartografico degli elaborati statuari e strategici del Piano Strutturale, sopra descritti, si accompagnano i seguenti aggiornamenti degli elaborati di quadro conoscitivo:

- il complessivo aggiornamento degli elaborati relativi alla disciplina dell’integrità fisica del territorio, di seguito elencati, ed in particolare delle carte riferite alla pericolosità geologica, idraulica e sismica, tenuto conto anche delle nuove disposizioni introdotte dalla L.R. 24.07.2018, n. 41:

| | | |
|----|----|---|
| Fi | 1 | Carta geologica |
| Fi | 2 | Carta geomorfologica |
| Fi | 3 | Carta litologico-tecnica e dei dati di base |
| Fi | 4 | Carta idrogeologica e della vulnerabilità degli acquiferi |
| Fi | 5 | Carta storica delle aree allagate |
| Fi | 6 | Carta dei battenti idraulici di esondazione per tempi di ritorno di 200 anni |
| Fi | 7 | Perimetrazione delle aree con pericolosità geomorfologica individuate dal P.A.I. / Aree di contesto fluviale e aree presidiate da sistemi arginali del P.G.R.A. |
| Fi | 8 | Perimetrazione delle aree con pericolosità da alluvione individuate dal P.G.R.A. |
| Fi | 9 | Carta delle opere di regimazione idraulica e del reticolo idrografico superficiale |
| Fi | 10 | Carta della pericolosità geologica |
| Fi | 11 | Carta della pericolosità idraulica |
| Fi | 12 | Carta della magnitudo idraulica |
| Fi | 13 | Carta della pericolosità sismica |
| Fi | 14 | Carta della pericolosità idrogeologica e della salvaguardia degli acquiferi |
| Fi | 15 | Studi e indagini di microzonazione sismica di livello 1 |
| Fi | 16 | Relazione sulle indagini geologico-tecniche di supporto al Piano Strutturale |

Per le specifiche relative agli aspetti geologici, idraulici e sismici si rinvia all’elaborato Fi 16 “*Relazione sulle indagini geologico-tecniche di supporto al Piano Strutturale*”, costituente parte integrante della presente variante;

- il complessivo aggiornamento degli elaborati grafici relativi agli aspetti agronomici e vegetazionali:
 - Av 1 Carta della copertura vegetale (L.R. 39/2000)
 - Av 2 Carta delle sistemazioni agrarie tradizionali
 - Av 3 Carta di Uso del Suolo al 2016
 - Av 5 Dinamica dell’uso del suolo: confronto 2001-2016

per ulteriori approfondimenti si veda l'elaborato Av 7 "*Criteri metodologici per l'individuazione delle componenti agro-ecosistemiche: relazione*";

- il complessivo aggiornamento degli elaborati grafici relativi agli aspetti ambientali:
 - Am 1 Dati ambientali: la risorsa acqua
 - Am 2 Dati ambientali: campi elettromagnetici

- il complessivo aggiornamento dell'elaborato grafico Mo 4, relativo ai servizi e alle attrezzature collettive presenti nel territorio comunale.

4. DIMENSIONAMENTO / AGGIORNAMENTI

4.1. La necessità di predisporre una variante al Piano Strutturale finalizzata alla sua conformazione alla L.R. 65/2014 e al sopravvenuto P.I.T./ Piano Paesaggistico Regionale approvato con Deliberazione C.R.T. n. 37 del 27.03.2015 ha offerto all'Amm./ne Comunale l'opportunità di disporre una sensibile riduzione del dimensionamento complessivo del P.S. (eliminando eccedenze a suo tempo recepite dal P.R.G. 1991 rivelatesi non coerenti con una equilibrata localizzazione dei carichi urbanistici sul territorio) nonché una redistribuzione, di entità non sostanziale, dei dimensionamenti nelle varie U.T.O.E. - con modesti bilanciamenti tra le diverse destinazioni d'uso - al fine di garantire in sede di strumentazione operativa una più coerente ed efficace programmazione delle strategie di sviluppo sostenibile del territorio, anche in considerazione dell'evoluzione del quadro socio-economico, che nell'ultimo periodo fa registrare incoraggianti segnali di ripresa, soprattutto nella produzione di articoli di lusso e in generale in tutto il comparto produttivo direttamente o indirettamente afferente alle creazioni di moda.

Il criterio generale che informa la variante di punto di vista dei dimensionamenti è così riassumibile:

- a) riduzione del dimensionamento complessivo fissato dal P.S. con la variante 2013 (- 12% circa di SE);
- b) riduzione del dimensionamento relativo alla destinazione d'uso residenziale (- 20 % circa di SE);
- c) eliminazione di eccedenze dimensionali a suo tempo recepite dal P.R.G. 1991 per la destinazione d'uso industriale/artigianale (- 22 % circa di SE);
- d) sostanziale reintegro del dimensionamento relativo alla destinazione d'uso turistico-ricettiva, con recupero di 12.000 mq dei 13.800 mq di SE tagliati dalla variante 2013;
- e) sostanziale invarianza delle altre destinazioni d'uso a carattere specialistico (commercio al dettaglio, attività terziario/direzionali);
- f) parziale ricalibratura e redistribuzione dei dimensionamenti delle varie destinazioni d'uso nelle singole U.T.O.E., atta a garantire una più efficace programmazione - presente e futura - delle previsioni operative.

4.2. Per quanto riguarda le variazioni apportate ai dimensionamenti relativi alle singole U.T.O.E. si segnalano in particolare:

- l'inserimento di quantitativi aggiuntivi nelle UTOE n. 2 "Scandicci" e n. 3 "Vingone" - in particolare per le destinazioni d'uso relative ad attività terziario/direzionali e di servizio - a sostegno di politiche di consolidamento e qualificazione delle aree centrali della città (in particolare del c.d. 'asse urbano' Via Pascoli / P.za Togliatti / P.za Matteotti) e delle porzioni di territorio adiacenti al tracciato tramviario;
- la sostanziale invarianza del dimensionamento dell'U.T.O.E. n. 4 "Scandicci / Nuovo centro", nella quale il recupero pressoché totale del quantitativo previsto nel P.S. 2004 per la destinazione d'uso turistico/ricettiva (+ 10.000 mq di SE) è compensato da riduzioni dei quantitativi per le destinazioni d'uso residenziale (- 9.610 mq di SE) e commerciale al dettaglio (- 1.300 mq di SE);
- l'inserimento di quantitativi aggiuntivi nell'UTOE n. 5 "Casellina", in particolare per le destinazioni d'uso relative ad attività terziario/direzionali e di servizio, a sostegno del comparto produttivo presente in adiacenza al tracciato autostradale;
- una sensibile riduzione dei dimensionamenti previsti nell'U.T.O.E. n. 6 "Piscetto" per le attività industriali e artigianali (- 20.500 mq di SE) e terziario/direzionali (- 11.500 mq di SE), costituenti eccedenze dimensionali a suo tempo recepite dal P.R.G. 1991 per l'area corrispondente al P.A.4 'Padule' (oggi area di trasformazione TR 06a);
- un incremento dei quantitativi previsti per la destinazione d'uso industriale/artigianale (+ 20.000 mq di SE) nell' U.T.O.E. n. 7 "L'Olmo / Borgo ai Fossi";
- una sensibile riduzione del dimensionamento previsto nell'U.T.O.E. n. 9 "Capannuccia / Viottolone" per le attività industriali e artigianali (- 39.300 mq di SE), in considerazione della nuova perimetrazione del territorio urbanizzato e delle problematiche correlate ai livelli di pericolosità idraulica;
- la pressoché totale eliminazione di nuove previsioni edificatorie nelle U.T.O.E. n. 8 "Badia a Settimo / S. Colombano" e n. 10 "Rinaldi".

Il quadro complessivo delle variazioni, dettagliato per singole U.T.O.E., è riassunto nella seguente tabella:

| UTOE | destinazione d'uso | dimensionam. PS variante 2013 | dimensionam. PS variante 2019 | diff. +/- | |
|---------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-----------|---|
| 1 S. Giusto Le Bagnese | residenziale | 12.300 | 9.300 | - 3.000 | |
| | turistico / ricettiva | 12.000 | 12.000 | = | |
| | industriale / artigianale | - | - | = | |
| | direzionale / di servizio | 2.000 | 2.000 | = | |
| | commerciale al dettaglio | - | - | = | |
| 2 Scandicci | residenziale | 2.000 | 2.000 | = | |
| | turistico / ricettiva | - | - | = | |
| | industriale / artigianale | - | - | = | |
| | direzionale / di servizio | 1.000 | 3.550 | + 2.550 | |
| | commerciale al dettaglio | 3.500 | 3.500 | = | |
| 3 Vingone | residenziale | 6.240 | 3.250 | - 2.990 | |
| | turistico / ricettiva | - | 2.400 | + 2.400 | |
| | industriale / artigianale | - | - | = | |
| | direzionale / di servizio | 1.000 | 6.000 | + 5.000 | |
| | commerciale al dettaglio | 2.300 | 4.000 | + 1.700 | |
| 4 Scandicci Nuovo Centro | residenziale | 71.610 | 62.000 | - 9.610 | |
| | turistico / ricettiva | 11.700 | 21.700 | + 10.000 | |
| | industriale / artigianale | - | - | = | |
| | direzionale / di servizio | 62.400 | 61.779 | - 621 | |
| | commerciale al dettaglio | 17.900 | 16.600 | - 1.300 | |
| 5 Casellina | residenziale | 3.300 | 7.500 | + 4.200 | |
| | turistico / ricettiva | - | - | = | |
| | industriale / artigianale | 4.000 | 9.000 | + 5.000 | |
| | direzionale / di servizio | 6.500 | 8.200 | + 1.700 | |
| | commerciale al dettaglio | - | - | = | |
| 6 Piscetto | residenziale | 1.500 | 500 | - 1.000 | |
| | turistico / ricettiva | 1.000 | 1.000 | = | |
| | industriale / artigianale | 120.500 | 95.000 | - 20.500 | |
| | direzionale / di servizio | 13.000 | 1.500 | - 11.500 | |
| | commerciale al dettaglio | grandi strutture | 52.000* | 52.000* | = |
| | | medie strutture | 2.000 | 2.000 | = |

* dei quali max mq 25.000 di superficie di vendita (SV)

| | | | | |
|---|---------------------------|--------|--------|----------|
| 7 L'Olmo Borgo ai Fossi | residenziale | 2.450 | 1.350 | - 1.100 |
| | turistico / ricettiva | - | - | = |
| | industriale / artigianale | 2.000 | 22.000 | + 20.000 |
| | direzionale / di servizio | 1.500 | 1.500 | = |
| | commerciale al dettaglio | 1.500 | 1.500 | = |
| 8 Badia a Settimo S. Colombano | residenziale | 10.200 | 1.000 | - 9.200 |
| | turistico / ricettiva | - | - | = |
| | industriale / artigianale | - | - | = |
| | direzionale / di servizio | - | - | = |
| | commerciale al dettaglio | 500 | - | - 500 |
| 9 Capannuccia Viottolone | residenziale | 9.000 | 9.000 | = |
| | turistico / ricettiva | - | - | = |
| | industriale / artigianale | 55.500 | 16.200 | - 39.300 |
| | direzionale / di servizio | - | - | = |
| | commerciale al dettaglio | - | - | = |
| 10 Rinaldi | residenziale | 1.950 | 300 | - 1.650 |
| | turistico / ricettiva | 400 | - | - 400 |
| | industriale / artigianale | 1.000 | - | - 1.000 |
| | direzionale / di servizio | - | - | = |
| | commerciale al dettaglio | - | - | = |
| 11 S. Martino alla Palma Marciola | residenziale | - | - | = |
| | turistico / ricettiva | - | - | = |
| | industriale / artigianale | - | - | = |
| | direzionale / di servizio | - | - | = |
| | commerciale al dettaglio | - | - | = |
| 12 S. Vincenzo a Torri | residenziale | 9.050 | 8.050 | - 1.000 |
| | turistico / ricettiva | - | - | = |
| | industriale / artigianale | - | - | = |
| | direzionale / di servizio | - | - | = |
| | commerciale al dettaglio | - | - | = |
| 13 Mosciano Casignano Giogoli | residenziale | - | - | = |
| | turistico / ricettiva | - | - | = |
| | industriale / artigianale | - | - | = |
| | direzionale / di servizio | - | - | = |
| | commerciale al dettaglio | - | - | = |
| 14 Poggio Secco Giogoli Rossi | residenziale | - | - | = |
| | turistico / ricettiva | - | - | = |
| | industriale / artigianale | - | - | = |
| | direzionale / di servizio | - | - | = |
| | commerciale al dettaglio | - | - | = |

4.3. I dati risultanti dai parziali relativi alle singole U.T.O.E. sono riassunti nella seguente tabella, dalla quale si può notare il decremento complessivo del dimensionamento del Piano Strutturale, particolarmente sensibile nei quantitativi previsti per la destinazione d'uso residenziale e per gli insediamenti industriali/artigianali (dati in mq di superficie edificabile SE):

| UTOE | destinazione d'uso | dimensionamento PS variante 2013 | dimensionamento PS variante 2019 | diff. +/- | |
|------------------------|---------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-----------------|-------|
| TOT | residenziale | 129.600 | 104.250 | - 25.350 | |
| | turistico / ricettiva | 25.100 | 37.100 | + 12.000 | |
| | industriale / artigianale | 183.000 | 142.200 | - 40.800 | |
| | direzionale / di servizio | 87.400 | 84.529 | - 2.871 | |
| | commerciale al dettaglio | grandi strutture | 52.000* | 52.000* | = |
| | | medie strutture | 27.700 | 27.600 | - 100 |
| Totale generale | | 504.800 | 447.679 | - 57.121 | |

* dei quali max mq 25.000 di superficie di vendita (SV)

Come prescritto dall'art. 92 della L.R. n. 65/2014 e dall'art. 5, comma 1, del Regolamento regionale di attuazione del Titolo V della L.R. medesima (D.P.G.R. 05.07.2017, n. 32/R), il quadro tabellare sopra riportato riferito alla variante generale 2018 comprende solo dimensionamenti riferiti alle parti delle U.T.O.E. ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

La variante generale 2018 risulta pertanto:

- complessivamente decrementale dal punto di vista del dimensionamento totale, configurando un Piano Strutturale di minore impatto in termini di carico urbanistico complessivo;
- pressoché irrilevante in termini di traslazione degli effetti delle trasformazioni nelle varie parti del territorio.

4.4. Per una più completa considerazione dei carichi urbanistici potenziali, nelle schede di dimensionamento delle singole U.T.O.E. (elaborato Str 4 "Atlante delle Unità Territoriali Organiche Elementari") è stato inserito il quantitativo indicativo di superficie edificabile (SE) ricavabile da interventi di riconversione funzionale di attrezzature pubbliche esistenti (anche mediante interventi sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica). Tale quantitativo costituisce ovviamente un valore di riferimento orientativo, suscettibile di variazioni in ragione di sopravvenute dismissioni di immobili ed aree di proprietà pubblica.

I quantitativi di superficie edificabile (SE) oggetto di riconversione funzionale determinano carico urbanistico aggiuntivo e devono essere pertanto computati ai fini del dimensionamento degli standard urbanistici.