
AVVIO DI PROCEDIMENTO

Variante al Piano Strutturale

Comune di Scandicci

GRUPPO DI LAVORO

Sindaco	Simone Gheri
Vice Sindaco / Assessore all'Urbanistica	Alessandro Baglioni
Progettista e Responsabile unico del procedimento	Lorenzo Paoli
Garante della comunicazione	Cinzia Rettori
Ufficio di piano:	
Coordinamento tecnico	Alessandra Guidotti
Collaboratori esterni	Serena Barlacchi Francesca Masi
Settore Edilizia e Urbanistica	Cinzia Rettori Palma Di Fidio Valentina Tonelli Simona Iommi Alessandra Chiarotti
Settore OO.PP. Manutenzione e Ambiente	Ilaria Baldi Paolo Giambini
Aspetti geologici	Studio associato Geotecno

PREMESSA

1. STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE
 2. OBIETTIVI DI INDIRIZZO DELLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE
 3. LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE INTEGRATA
 4. QUADRO CONOSCITIVO
 5. QUADRO CONOSCITIVO: ULTERIORI RICERCHE DA SVOLGERE
 6. ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI COINVOLTI NELLA PROCEDURA DI VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE
-



Premessa

Il Comune di Scandicci è dotato di Piano Strutturale (PS) e di Regolamento Urbanistico (RU), rispettivamente approvati con deliberazione C.C. n. 74 del 31.05.2004 e con deliberazione C.C. n. 10 del 19.02.2007.

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

- il quadro legislativo e normativo regionale prospetta numerose innovazioni. La L.R. n.1/2005 detta le nuove norme per il governo del territorio. La Regione ha inoltre emanato una serie di provvedimenti legislativi di varia natura che interessano a più livelli l'attività di pianificazione comunale.

Con deliberazione C.R. n. 72 del 24 luglio 2007 la Regione ha approvato il Piano di Indirizzo Territoriale e con deliberazione C.R. n. 32 del 16 giugno 2009 ha adottato la variante al Piano di Indirizzo Territoriale avente valore di Piano Paesaggistico in attuazione del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

- il contesto territoriale risulta modificato a fronte della realizzazione della tranvia e del consistente processo di trasformazione in atto;
- la situazione socio – economico risente, a livello locale, della crisi economica globale degli ultimi anni.

L'art. 55 della L.R. 1/2005 dispone che le previsioni del

Regolamento Urbanistico relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione *“sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione; perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall’approvazione del regolamento o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi”*;

Pertanto, in considerazione della prevista scadenza delle previsioni quinquennali del vigente Regolamento Urbanistico in data 18.02.2012, l’Amministrazione Comunale sta programmando l’attività di revisione dello stesso al fine di procedere in tempo utile al suo aggiornamento.



Il quadro delle scelte operato nel Piano Strutturale e tradotto in termini operativi nel primo Regolamento Urbanistico è ancora attuale. In sede di prima formulazione delle ipotesi relative al nuovo Regolamento Urbanistico l’Amministrazione ha comunque constatato la necessità di operare alcune modifiche per adeguare il Piano Strutturale alle dinamiche territoriali avvenute negli ultimi anni. In particolare le modifiche nascono dall’esigenza di potenziare e riequilibrare, nel complesso, l’assetto delle attività produttive presenti al fine di dare sostegno al sistema e in particolare alle imprese radicate sul territorio.

A fine di determinarsi a riguardo l’Amministrazione intende dotarsi di un aggiornamento dello studio relativo alle dinamiche socio – economiche che interessano Scandicci, già presente nel quadro conoscitivo del Piano Strutturale, che consenta di inquadrare al meglio il contesto di riferimento.

La variante di cui trattasi non consiste in una sostanziale rielaborazione del Piano Strutturale ma in un mero

adeguamento e aggiornamento che, nel rispetto degli obiettivi generali dello strumento, consenta una redistribuzione delle dimensioni massime ammissibili tra le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE), mantenendo comunque invariate le quantità complessive indicate nel Piano.

L'Amministrazione, nel rispetto della vocazionalità di destinazione presente in determinate UTOE e tenuto conto delle dinamiche sociali in atto, intende conferire ulteriore dinamicità e vitalità al territorio. La variante, pertanto, nel procedere ad una redistribuzione delle quantità e delle destinazioni d'uso ammissibili, risponde all'esigenza di riqualificare e riequilibrare gli assetti di piano, potenziando i fattori di sviluppo presenti.

L'aggiornamento tabellare, consistente in modeste traslazioni di quantitativi da un'UTOE all'altra, potrà anche riproporzionare alcune previsioni facenti parte di piani attuativi già previsti in attuazione di precedenti strumenti urbanistici.

Tenuto conto del mutato quadro normativo di riferimento la variante si pone anche l'obiettivo di conferire piena coerenza della pianificazione comunale con la legislazione regionale sopravvenuta e con i piani sovraordinati, soprattutto in materia paesaggistica.

La variante di adeguamento del Piano Strutturale sarà elaborata, sulla scorta degli indirizzi forniti dall'Amministrazione Comunale, dal gruppo di lavoro, composto principalmente da dipendenti dell'Ente.

Il presente documento costituisce atto di Avvio del Procedimento per l'elaborazione della variante di cui trattasi si propone, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 1/2005:

- di definire gli obiettivi della variante e le azioni
-

conseguenti;

- di definire i criteri per la valutazione degli effetti ambientali e territoriali attesi;
- di individuare il quadro conoscitivo di riferimento, comprensivo dell'accertamento dello stato delle risorse interessate e delle ulteriori ricerche da svolgere;
- di indicare gli enti e gli organismi pubblici tenuti a fornire apporti conoscitivi utili ad incrementare il quadro conoscitivo;
- di indicare gli enti e gli organismi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta e assensi comunque denominati;
- di indicare i tempi entro i quali gli apporti e gli atti di assenso devono pervenire all'Amministrazione comunale;



1 - STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE

Il vigente Piano Strutturale non è stato oggetto, fino a questo momento, di varianti.

L'individuazione degli obiettivi relativi all'aggiornamento del Piano Strutturale non può prescindere da un'attenta valutazione dello stato di attuazione delle sue previsioni, utile anche ai fini di aggiornare il quadro conoscitivo relativo allo stato delle risorse essenziali del territorio.

Le strategie del Piano Strutturale, tradotte in termini operativi nel primo Regolamento Urbanistico, trovano ampio riscontro nelle consistenti trasformazioni in atto, riportate nella tabella "A" e nella tavola grafica "Stato attuazione aree TR – RQ – CP", allegate all'atto di avvio del procedimento della

revisione quinquennale del RU medesimo, cui si rimanda.

Come si evince da tali elaborati, risultano avviati, e in qualche caso realizzati, numerosi interventi con destinazione produttiva che hanno interessato le UTOE maggiormente vocate a questo utilizzo.

Sono altresì già avviati molti interventi con destinazione prevalentemente residenziale, di integrazione e ridefinizione del margine urbano.

Per quanto attiene lo stato di attuazione del nuovo centro di Scandicci, quale obiettivo strategico del PS, già previsto nel Programma Direttore, risulta in corso di esecuzione il progetto relativo alla stazione centrale della tranvia ed interventi connessi (area di trasformazione TR04a del vigente RU). E' inoltre in itinere il procedimento di approvazione dell'intervento relativo all'area ex CNR (area di trasformazione TR04c del vigente RU).

2 - OBIETTIVI DI INDIRIZZO DELLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE

La variante al Piano Strutturale intende perseguire la valorizzazione e la razionalizzazione dell'uso delle risorse fisiche, naturali ed economiche del territorio.

A questo proposito sono fondamentali le regole di sostenibilità che risultano indispensabili per preservare le risorse non riproducibili, ridurre gli sprechi, aumentare l'efficienza energetica e l'utilizzo di fonti rinnovabili e nello stesso tempo conservare o migliorare la qualità di vita attuale.

La variante, nel rispetto degli obiettivi generali del Piano Strutturale, prevede una redistribuzione delle dimensioni massime ammissibili tra le varie UTOE, nel limite delle

quantità totali già previste.

In questa fase è possibile prospettare l'entità delle variazioni ipotizzate per macro – aree, individuate tenendo conto della caratterizzazione morfologica e urbanistica del territorio.

Le macro – aree, definite con riferimento ad ambiti territoriali complessi, raggruppano le diverse UTOE nel rispetto della loro naturale vocazione, come da schema che segue:

- “Area urbanizzata a prevalente destinazione residenziale” (UTOE nn. 1, 2, 3 , 4 e 5)
- “Area urbanizzata a prevalente destinazione produttiva” (UTOE nn. 6, 7, 9 e10)
- “Territorio aperto e centri minori” (UTOE nn. 8, 11, 12, 13 e 14)

All'interno della macro-area “Area urbanizzata a prevalente destinazione residenziale” (UTOE 1-5) si ipotizza una traslazione tra UTOE di quantitativi di funzioni residenziali mediamente non superiore al 10%, mantenendo sostanzialmente stabile il dimensionamento complessivo previsto di mq 106.400 di SUL. Eventuali lievi incrementi del saldo, comunque non superiori a 10.000 mq, saranno compensati con corrispondenti decrementi della medesima funzione nelle residue UTOE ed in particolare in quelle dell' “Area urbanizzata a prevalente destinazione produttiva”. Principale obiettivo è quello di operare un modesto riequilibrio dei dimensionamenti tra l'UTOE 4, destinata alla realizzazione del Nuovo Centro della città, e le UTOE ad essa adiacenti, nelle quali sono prevedibili processi di riqualificazione e/o integrazione degli assetti insediativi della città consolidata, da definirsi in sede di pianificazione operativa.

Per quanto riguarda le funzioni specialistiche si ipotizza una modesta diminuzione (indicativamente di circa 20.000 mq di

SUL) dei dimensionamenti turistico - ricettivi lungo l'asse tranviario, compensata in misura pressoché totale da destinazioni direzionali, di servizio e residualmente da destinazioni commerciali al dettaglio (esclusa la grande distribuzione). Ove da ciò scaturissero eventuali lievi eccedenze, comunque non superiori a 3000 mq di SUL, queste saranno compensate da corrispondenti decrementi di SUL per funzioni specialistiche nell' "Area urbanizzata a prevalente destinazione produttiva".

Si ipotizza infine di traslare modesti quantitativi della destinazione produttiva (attività industriali e artigianali), comunque inferiore a 10.000 mq di SUL, dall' "Area urbanizzata a prevalente destinazione residenziale" all' "Area urbanizzata a prevalente destinazione produttiva".



Nella macro – area "Territorio aperto e centri minori" potrà essere ridimensionato o addirittura eliminato il quantitativo riservato a destinazioni turistico - ricettive, la cui fattibilità appare, in prospettiva, assai modesta, con ricollocazione dei rispettivi quantitativi indicativamente per funzioni specialistiche nell'ambito del territorio urbanizzato.

E' obiettivo prioritario e tassativo dell'Amministrazione Comunale mantenere inalterato il saldo dei quantitativi del dimensionamento complessivo.

Con l'occasione, la variante al Piano Strutturale opererà altresì:

- gli affinamenti del quadro conoscitivo conseguenti all'impiego di basi cartografiche di maggior dettaglio (CTR in scala 1:2000 nelle parti urbanizzate del territorio, utilizzata nel vigente RU);
- la correzione di alcune imperfezioni ed errori materiali di carattere puntuale riscontrati a seguito degli approfondimenti tematici contenuti nel vigente

Regolamento Urbanistico;

- la puntuale identificazione degli elementi di invarianza storico - insediativa e paesistico – ambientale, in recepimento dalle conoscenze acquisite in sede di elaborazione del vigente RU, a seguito della dettagliata schedatura del patrimonio edilizio esistente e degli spazi di uso pubblico;
- gli adeguamenti in tema di pericolosità geologica e idraulica necessari ai fini del recepimento della disciplina contenuta nel *“Regolamento di attuazione dell’art. 62 della legge regionale 3 gennaio 2005 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche”*;

3 - LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE INTEGRATA

In Toscana la valutazione integrata è disciplinata dalle seguenti disposizioni normative:

- L.R. n. 1/2005 (art. 11);
- DPGR n. 4/R del 09/02/2007 *“Regolamento di attuazione dell’art. 11, comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2001 n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di valutazione integrata.”*

La valutazione integrata per le varianti agli strumenti della pianificazione territoriale può essere effettuata, ai sensi dell’art. 11 del citato Regolamento 4/R/2007, con modalità semplificata, ossia riferita ai soli aspetti oggetto di variante.

Ai fini dell’individuazione delle modalità di svolgimento della valutazione integrata è utile premettere alcune considerazioni. Dall’approvazione del Piano Strutturale ad oggi lo scenario di riferimento per l’attività di pianificazione

territoriale è mutato. Tenuto conto di quanto già espresso a riguardo in premessa, con particolare riferimento alle norme sopravvenute e alle modifiche intervenute agli strumenti urbanistici sovraordinati, si ritiene opportuno verificare, in fase iniziale di valutazione, la coerenza interna ed esterna degli obiettivi generali dell'intero Piano Strutturale, anziché limitare l'analisi ai soli aspetti introdotti dalla variante. Qualora tale coerenza sia verificata, le fasi successive di valutazione potranno svolgersi con modalità semplificata e concentrarsi pertanto sui soli contenuti della variante.

Il processo valutativo costituisce parte integrante della pianificazione e garantisce un attento esame degli effetti derivanti dall'attuazione delle previsioni contenute nella variante, presi in considerazione già durante la fase della sua elaborazione.

Il procedimento di valutazione integrata comprende, ai sensi del richiamato Regolamento Regionale (art. 4, c2):

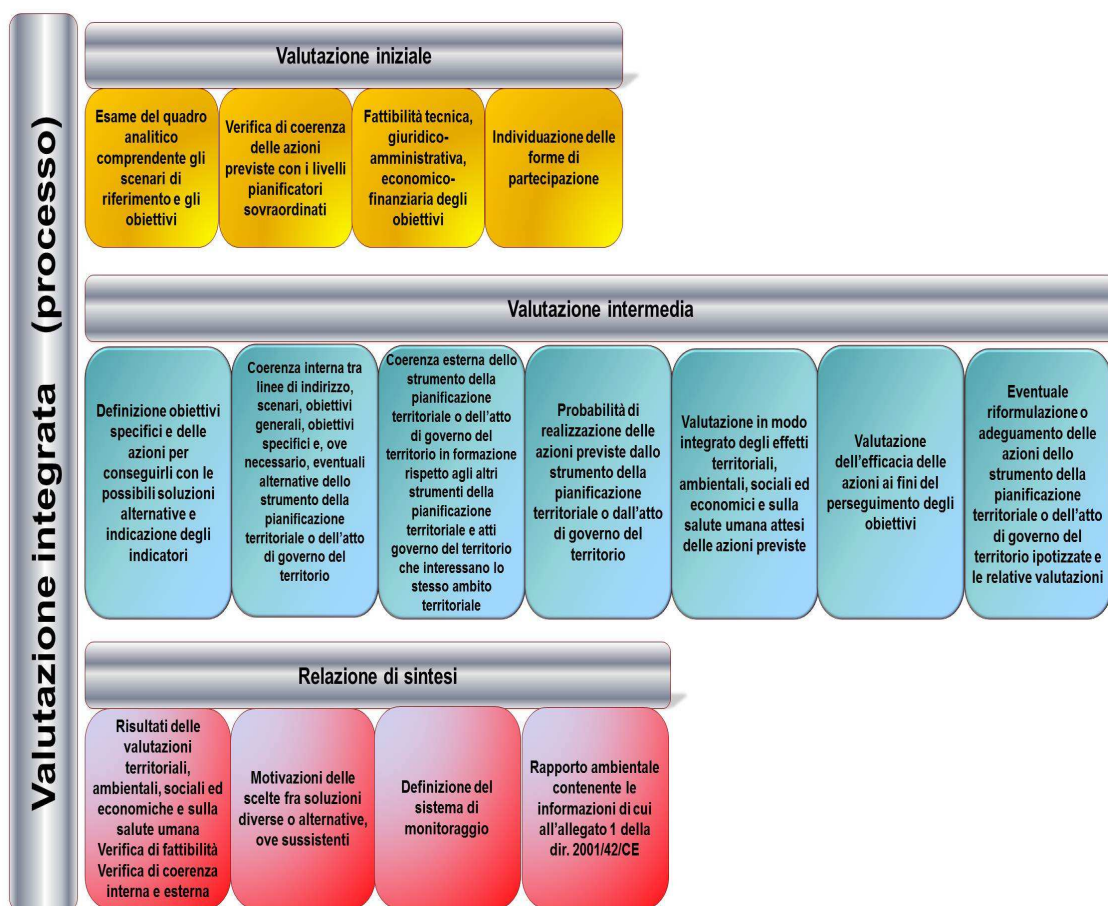
- la partecipazione di soggetti esterni all'amministrazione procedente;
- la messa a disposizione delle informazioni relative al processo valutativo;
- il sistema di monitoraggio degli effetti, attraverso l'utilizzo di indicatori predeterminati;
- la valutazione ambientale strategica.

Il procedimento di valutazione integrata si svolge in tre fasi:

- valutazione iniziale;
- valutazione intermedia;
- relazione di sintesi e indicazioni per il monitoraggio.

I contenuti di ciascuna fase sono descritti nel prospetto che

segue.



Per quanto attiene la valutazione iniziale si rimanda al relativo documento, allegato alla deliberazione di avvio del procedimento, che contiene gli esiti delle verifiche preliminari effettuate e l'individuazione delle modalità di svolgimento dell'intero processo valutativo, integrate nel procedimento di formazione della variante al Piano Strutturale.

Ai fini della Valutazione Integrata si costruisce un apparato valutativo delle scelte applicabile sia ex ante (stima degli effetti, definiti in termini previsionali), sia ex post (monitoraggio dell'attuazione delle previsioni e verifica degli effetti realmente indotti).

Inoltre viene prestata particolare attenzione al processo

partecipativo da effettuare sia in fase ex ante sia in itinere.

Con riferimento agli aspetti ambientali della valutazione, risulta necessario, ai sensi dell'art. 5, comma 3, lett. b, della L.R. n. 10/2010 e s.m.i., procedere a verificare l'assoggettabilità della variante a Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Allo scopo è in corso di elaborazione un documento preliminare, che sarà inoltrato all'Autorità Competente, ai sensi dell'art. 22 della medesima L.R. n. 10/10, per l'avvio della fase di consultazione con i soggetti competenti in materia ambientale. L'Autorità Competente, organismo costituito da tre membri esperti in materia, emetterà poi il provvedimento di verifica, assoggettando o escludendo la variante a VAS. Qualora risulti necessario espletare la VAS si procederà secondo l'iter previsto dalle disposizioni di legge in materia (D.Lgs. n. 152 del 3.04.2006 e s.m.i. e L.R. 10/2010 e s.m.i.).

4 - QUADRO CONOSCITIVO

Il quadro conoscitivo della variante al Piano Strutturale ha quali principali riferimenti:

- il Piano d'Indirizzo Territoriale (PIT), approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 72 del 24/07/2007;
- la variante al PIT con valenza di Piano Paesaggistico Regionale, adottata con deliberazione del Consiglio Regionale n°32 del 16/06/2009;
- il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze (PTCP) approvato con deliberazione C.P. n. 94/1998, in corso di revisione per l'adeguamento al PIT;
- il Piano di Bacino del Fiume Arno - stralcio Assetto Idrogeologico (PAI), adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n° 185 del 11.11.2004 ed entrato



- in vigore con il D.P.C.M. 06.05.2005;
- il Piano Strutturale, approvato con deliberazione C.C. n. 74 del 31/05/2004;
 - il Regolamento Urbanistico, approvato con deliberazione n. 10 del 19.02.2007.

5 - QUADRO CONOSCITIVO: ULTERIORI RICERCHE DA SVOLGERE

Ai fini della formazione del quadro conoscitivo, propedeutico all'elaborazione della variante al Piano Strutturale, risultano necessari i seguenti approfondimenti:

- verifica in merito alla necessità di adeguamento al nuovo PIT ed alla relativa variante adottata avente valenza di Piano Paesaggistico Regionale;
- verifica di coerenza dei contenuti del Regolamento Urbanistico con i regolamenti attuativi della L.R.1/2005;
- aggiornamento dei dati relativi alle dinamiche socio – economiche che interessano il territorio comunale;

6 - ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI COINVOLTI NELLA PROCEDURA DI VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE

Gli enti e gli organismi pubblici tenuti a fornire apporti tecnici e conoscitivi utili ad incrementare il quadro conoscitivo ai fini della formazione della variante al Piano Strutturale sono:

- la Regione Toscana;
- la Provincia di Firenze;

Si precisa inoltre che gli Enti ed organismi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati, ai fini dell'approvazione della variante, sono:

- la Regione Toscana;
- la Provincia di Firenze;
- il Genio Civile di Firenze.

Il termine entro il quale devono pervenire all'Amministrazione Comunale gli apporti tecnici e conoscitivi utili ad incrementare il quadro conoscitivo relativo alla variante è stabilito in 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione di avvio del procedimento.

I termini entro i quali devono pervenire all'Amministrazione Comunale gli atti di assenso comunque denominati da parte degli Enti e organismi pubblici preposti sono quelli previsti dall'art. 14 della L. n. 241/90 o dal altre specifiche disposizioni normative.
