

---

# AVVIO DI PROCEDIMENTO

---

## Il Regolamento Urbanistico

---

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<br>Francesca Masi  |
| Settore Edilizia e Urbanistica                    | Cinzia Rettori<br>Palma Di Fidio<br>Valentina Tonelli<br>Simona Iommi<br>Alessandra Chiarotti<br>Samuele Tacchi<br>Giulio Pafundi<br>Luca Zeppi |
| Polizia Municipale                                | Ivonne Montanari  |
| Settore OO.PP. Manutenzione e Ambiente            | Marco Calderini<br>Carlo Spagna<br>Ilaria Baldi<br>Paolo Giambini   |
| Staff Direzione Generale                          | Claudio Armini<br>Stefano Bechi   |
| Aspetti geologici                                 | Studio associato<br>Geotecno  |

---

## INDICE

### PREMESSA

1. REGOLAMENTO URBANISTICO 2007: VARIANTI APPORTATE E STATO DI ATTUAZIONE
  2. OBIETTIVI DI INDIRIZZO DELLA REVISIONE QUINQUENNALE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO
  3. CONTENUTI E STRUTTURA DEL SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO
  4. LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE INTEGRATA
  5. QUADRO CONOSCITIVO
  6. QUADRO CONOSCITIVO: ULTERIORI RICERCHE DA SVOLGERE
  7. ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI COINVOLTI NELLA PROCEDURA DI REVISIONE QUINQUENNALE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO
-



## PREMESSA

Il vigente Regolamento Urbanistico è stato adottato con deliberazione C.C. n. 16 del 30.03.2006 ed approvato definitivamente con deliberazione C.C. n. 10 del 19.02.2007.

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. Allo scopo è stato formato un gruppo di lavoro, composto principalmente da dipendenti dell'Ente, incaricato di elaborare, sulla scorta degli indirizzi forniti dall'Amministrazione Comunale, il secondo Regolamento Urbanistico.

La revisione del Regolamento Urbanistico risulta soggetta, ai sensi della L.R. n. 1/2005, art. 11, alla Valutazione Integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana attesi. La stessa risulta inoltre soggetta a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi del D.Lgs. n. 152 del 3 aprile 2006 e s.m.i. e della L.R. 10/2010 e s.m.i.,

---

da svolgersi nell'ambito del procedimento di Valutazione Integrata.

Le previsioni contenute nel vigente Regolamento Urbanistico tengono conto delle potenzialità economiche e sociali espresse dalla comunità locale e risultano sostenibili sotto il profilo ambientale nonché compatibili con il quadro delle risorse esistenti. Si deve in ogni caso prendere atto che negli ultimi anni lo scenario di riferimento per l'attività di pianificazione territoriale è sostanzialmente mutato:

- il quadro normativo e legislativo regionale prospetta numerose innovazioni. Dal febbraio 2007 ad oggi la Regione Toscana ha emanato una serie di provvedimenti legislativi di varia natura che interessano a più livelli l'attività di pianificazione comunale. Inoltre 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 dinamica di sviluppo socio – economico risente, a livello locale, della crisi economica globale degli ultimi anni.

L'Amministrazione Comunale intende avviare un processo partecipativo finalizzato a coinvolgere la città nella fase di riflessione sul bilancio dell'attività di trasformazione in essere e sulle linee programmatiche per lo sviluppo futuro. Ciò allo scopo di alimentare un dibattito costruttivo sui temi di interesse urbanistico in grado di fornire un utile contributo

---

al processo decisionale in atto.

Le associazioni presenti sul territorio e le categorie economiche, sociali ed imprenditoriali saranno a vario titolo coinvolte nell'ambito dei processi valutativi delle soluzioni progettuali, già fin dalla fase della loro prima definizione.

Il presente documento costituisce atto di Avvio del Procedimento per la redazione del "Secondo Regolamento Urbanistico" e si propone, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 1/2005:

- di definire gli obiettivi dello strumento urbanistico e le azioni conseguenti;
- di definire i criteri per la valutazione degli effetti ambientali e territoriali attesi;
- di individuare il quadro conoscitivo di riferimento e le 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 - REGOLAMENTO URBANISTICO 2007: VARIANTI APPORTATE E STATO DI ATTUAZIONE**

Il processo di individuazione degli obiettivi della revisione quinquennale del vigente Regolamento Urbanistico non può prescindere da un'attenta valutazione dello stato di

attuazione delle sue previsioni.

Il “Regolamento Urbanistico 2007” si prefiggeva quali obiettivi principali la costruzione del nuovo centro della città, con la tranvia che fungeva da cerniera tra i vari insediamenti presenti sul territorio, la realizzazione dell’area produttiva speciale ad integrazione di funzioni “PA4 Padule” e in generale in una serie di trasformazioni atte a qualificare il territorio, a costruire un’immagine nuova della città, a colmare il parziale deficit di funzioni pregiate e soprattutto a riscattare dall’indeterminatezza alcuni paesaggi urbani.

La tabella “A” e l’elaborato cartografico “Stato attuazione aree TR – RQ – CP”, cui si rimanda, attestano lo stato di attuazione del vigente Regolamento Urbanistico. Gran parte degli interventi previsti risultano avviati e in qualche caso già conclusi. Ciò dimostra l’adeguatezza delle scelte operate. In proposito è utile rilevare anche che il vigente Regolamento Urbanistico è stato interessato da una sola variante, adottata con deliberazione C.C. n. 96 del 22.07.2010 e definitivamente approvata con deliberazione C.C. n°122 del 26.10.2010, consistita esclusivamente nell’integrazione della disciplina contenuta all’art. 11 delle “Norme per l’Attuazione” con una specifica disposizione riferita alla voce “Hmax = Altezza massima dei fabbricati (mi)” nelle zone soggette a rischio idraulico.

## **2 - OBIETTIVI DI INDIRIZZO DELLA REVISIONE QUINQUENNALE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO**

Il vigente Regolamento Urbanistico ha definito il quadro dimensionale e qualitativo delle trasformazioni e utilizzazioni ammesse in ogni porzione del territorio comunale ed ha disciplinato le trasformazioni degli assetti insediativi,

infrastrutturali ed edilizi del territorio nonché i conseguenti vincoli preordinati all'esproprio.

Il processo di revisione dello strumento urbanistico presuppone:

- un'attenta analisi del suo stato di attuazione ai fini di procedere alla conferma, modifica o eliminazione delle previsioni non ancora realizzate o per le quali non sia stato manifestato interesse da parte dei soggetti aventi titolo;
- la valutazione della potenzialità residua del Piano Strutturale ai fini della formulazione delle nuove previsioni;
- la considerazione delle disposizioni normative e regolamentari intervenute in materia di pianificazione territoriale e urbanistica ai fini del relativo recepimento;
- la considerazione delle modifiche intervenute nell'ambito degli strumenti urbanistici sovraordinati;
- l'analisi delle dinamiche socio – economiche che hanno di recente interessato il territorio comunale.
- la valutazione delle criticità e delle opportunità emerse in fase di attuazione delle vigenti previsioni;

Gli obiettivi strategici che il Regolamento Urbanistico 2007 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 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/o ambientale.

Saranno altresì confermati gli obiettivi di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia, del risparmio energetico, del corretto



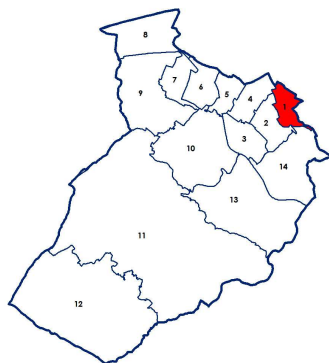
impiego delle risorse e dei principi della perequazione urbanistica.

Rispetto al RU 2007 il nuovo strumento urbanistico non prospetta incremento di previsioni di nuova edificazione residenziale; favorisce comunque le iniziative a vantaggio delle dotazioni di Edilia Residenziale con finalità Sociali (anche mediante la cessione di aree da parte di privati).

Il quadro delle scelte operato nel Piano Strutturale e tradotto in termini operativi nel primo Regolamento Urbanistico è ancora attuale. Risultano comunque necessarie lievi modifiche per adeguare il Piano Strutturale alle dinamiche territoriali avvenute negli ultimi anni. In particolare le modifiche nascono dall'esigenza di riequilibrare, nel complesso, l'assetto delle attività produttive presenti sul territorio al fine di dare sostegno al sistema produttivo e in particolare alle imprese radicate sul territorio.

Le strategie di prevalente riordino e di riqualificazione che l'Amministrazione intende perseguire nell'ambito del secondo Regolamento Urbanistico, si declinano nelle singole U.T.O.E. con le specificità di seguito elencate:

#### U.T.O.E. n°1 – *San Giusto - Le Bagnese*

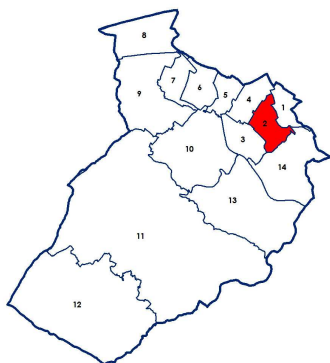


- ridefinizione (in coordinamento con le strutture politiche e tecniche del Comune di Firenze) degli assetti delle aree di confine tra i due comuni. Il dimensionamento previsto dal Piano Strutturale può essere realizzato con un'attrezzatura di elevato pregio che annunci la "nuova città" facendo ricorso alle forme e ai linguaggi dell'architettura contemporanea ricorrendo ad un mix funzionale comprendente destinazioni di pregio;
- edificazione residenziale di completamento (di cui il 10% per edilizia "sociale", privilegiando gli alloggi in affitto) in

diretto rapporto con l'edificato esistente, con relativo prelevamento di una quota dei dimensionamenti previsti dal Piano Strutturale;

- ricomposizione di un sistema integrato di aree verdi con funzioni sportive, per lo svago, naturalistiche, utilizzando l'ambito fluviale della Greve come asse lineare strutturante (progettando un sistema di percorsi ciclopedonali a scala sovracomunale);
- riqualificazione e riordino degli assetti insediativi in destra idrografica del fiume, incentivando processi di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica con progressiva (non traumatica) delocalizzazione delle attività produttive insediate;
- riqualificazione dello spazio pubblico (aree centrali di quartiere), anche mediante interventi di recupero urbanistico di aree degradate o dismesse; rafforzamento della dotazione di attrezzature di interesse collettivo;
- potenziamento e qualificazione della rete infrastrutturale, con più efficaci collegamenti tra San Giusto e l'asse della tramvia, e con soluzioni viabilistiche adeguate lungo la direttrice di collegamento Galluzzo/ Le Bagnese/ Ponte a Greve/ Ponte all'indiano.

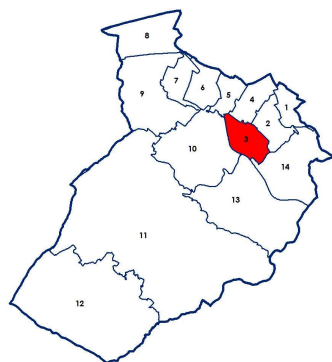
#### U.T.O.E. n°2 - *Scandicci*



- riqualificazione e definizione del sistema lineare centrale definito dalle piazze Matteotti / Togliatti / Municipio (con prosecuzione verso il parco dell'Acciaiole e verso Casellina), con la razionalizzazione degli assetti viabilistici e della pianificazione della sosta al fine di rafforzare il processo di pedonalizzazione strutturando un "corso urbano" in cui siano privilegiate le percorrenze pedonali e ciclabili, incentivando l'insediamento di attività

commerciali e pubblici esercizi;

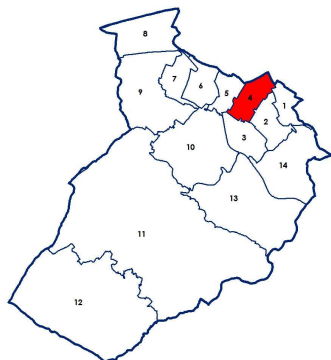
- mantenimento della destinazione commerciale sugli edifici specialistici esistenti;
- riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, soprattutto di quello di origine post-bellica, con eventuale sperimentazione di forme di incentivazione urbanistica finalizzate alla ricomposizione e al "ridisegno" architettonico dei principali spazi urbani nonché al miglioramento dei livelli prestazionali degli edifici (anche dal punto di vista del contenimento dei consumi energetici);
- conferma dell'intervento residenziale di modesta entità (con prelievo dai dimensionamenti del Piano Strutturale) nell'area di Villa Fantechi. Possono essere poste a carico del soggetto attuatore opere di urbanizzazione di particolare utilità (parcheggio pubblico lungo via Makarenko, nuovi spazi verdi in adiacenza all'area dell'Impronta). Comunque rispetto al RU 2007 la disciplina sarà orientata a sostenere e a semplificare le modalità di attuazione favorendo l'iniziativa privata.



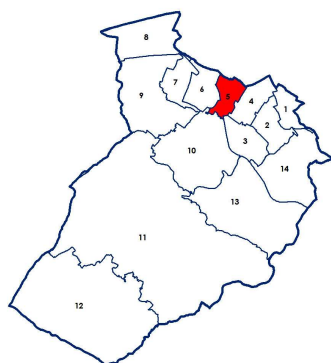
#### U.T.O.E. n°3 - *Vingone*

- prosecuzione del processo di riqualificazione del "vecchio cuore" del quartiere: realizzazione dell'area di trasformazione TR03a e rafforzamento delle sue relazioni con la piazza Brunelleschi;
- ridefinizione della disciplina dell'area di Villa La lucciola tenuto conto dell'esito del contenzioso con la proprietà.

#### U.T.O.E. n°4 – *Scandicci – Nuovo Centro*



- aggiornamento della disciplina relativa al comparto e riorganizzazione spaziale e funzionale intorno alla tramvia delle aree circostanti Viale Moro (con quota 10% per edilizia “sociale”) con edifici caratterizzati da elevata qualità architettonica e con una più accurata definizione del mix di funzioni pubbliche e private;
- ricucitura residenziale dell’area interposta tra Via Acciaiole e Via Vivaldi mediante progetto unitario (con quota 10% edilizia “sociale”) e contestuale realizzazione di attrezzature e verde pubblico;
- parziale riequilibrio dei dimensionamenti dello Schema Direttore per favorire una più equilibrata progettazione degli assetti planivolumetrici e funzionali, soprattutto nelle aree adiacenti il capolinea tranviario di Villa Costanza;
- previsione di riqualificazione per riconversione funzionale dell’area della scuola Alberti, che si trasferirà nell’area TR04c in adiacenza all’istituto Russel Newton;
- riqualificazione dell’Isolato definito dalle vie Pascoli, Carducci, Francoforte sull’Oder e San Bartolo in Tuto e comprendente l’attuale ufficio postale per il rafforzamento dell’asse urbano (via Pascoli) e la ricomposizione del tessuto edilizio delle aree centrali della città con edifici a destinazione residenziale e commerciale.



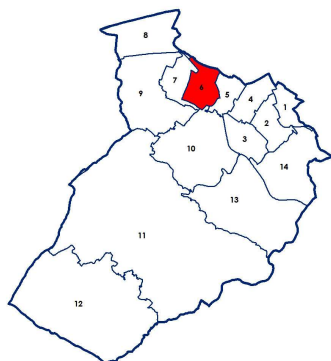
#### U.T.O.E. n°5 – Casellina

- Attuazione del progetto unitario di riqualificazione dell’area situata in Largo Spontini con previsione di un mix di funzioni pubbliche e introduzione di una modesta quota residenziale;
- ampliamento dello stabilimento Gucci di Via Don Perosi legato ad un piano di sviluppo aziendale di particolare

rilievo per il sistema produttivo e socio-economico scandiccese, con previsioni di crescita del fatturato aziendale e di presenza di addetti;

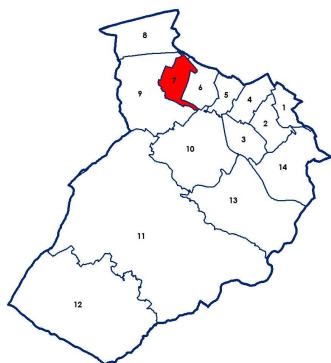
- ulteriori previsioni a sostegno di realtà produttive presenti sul territorio sulla base di una ricognizione di necessità di potenziamento segnalate da singole aziende;
- intervento di demolizione e ricostruzione del rudere della ex biblioteca di via Pacini con contestuale realizzazione di alloggi ERP.

#### U.T.O.E. n°6 – *Piscetto*



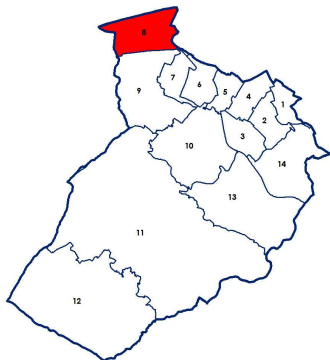
- realizzazione dell'insediamento commerciale (TR 06b) come da piano attuativo approvato;
- ipotesi di riconversione funzionale della scuola "Anna Frank";
- ulteriori previsioni a sostegno di realtà produttive presenti sul territorio sulla base di una ricognizione di necessità di potenziamento segnalate da singole aziende.

#### U.T.O.E. n°7 – *L'Olmo – Borgo ai Fossi*



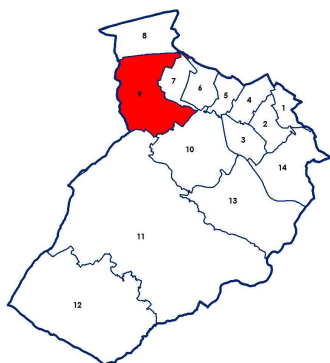
- ulteriori previsioni a sostegno di realtà produttive presenti sul territorio sulla base di una ricognizione di necessità di potenziamento segnalate da singole aziende;
- elaborazione di una specifica disciplina urbanistica finalizzata alla riqualificazione e riorganizzazione funzionale dell'area dell'ex ministero delle Finanze;
- conferma delle discipline specifiche per la razionalizzazione e riqualificazione singole aree

produttive esistenti (RQ07a).



#### U.T.O.E. n°8 – *San Colombano – Badia a Settimo*

- conferma della disciplina della "Variante generale del territorio aperto" relativa al Parco fluviale dell'Arno;
- conferma delle previsioni relative alla riorganizzazione e riqualificazione dell'area di lavorazione inerti compresa nell'area del Parco Fluviale (Ditta Pratelli) relativamente alle proprie funzioni, con interventi di mitigazione ambientale e destinazione di risorse private alle realizzazione del Parco Fluviale;
- conferma delle previsioni TAV (passerella pedonale verso San Donnino e nuova configurazione del parcheggio);
- conferma dell'integrazione del tessuto insediativo a Badia a Settimo con significativa quota di alloggi con finalità sociali nell'area di piazza Vittorio Veneto (area RQ08a).

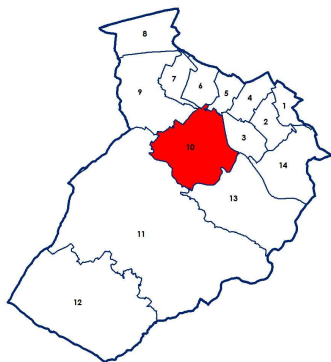


#### U.T.O.E. n°9 – *Capannuccia - Viottolone*

- intervento residenziale con significativa quota di alloggi ERS e realizzazione di standard pubblici in località "La Pieve";
- prelevamento di quote di nuova edificazione produttiva dal Piano Strutturale per possibili incrementi o nuovi interventi industriali e/o artigianali privilegiando interventi di sostegno alle attività produttive esistenti e al consolidamento occupazionale anche per favorire il radicamento di tali aziende all'interno del tessuto socio economico comunale;
- conferma di interventi di riqualificazione in località "La

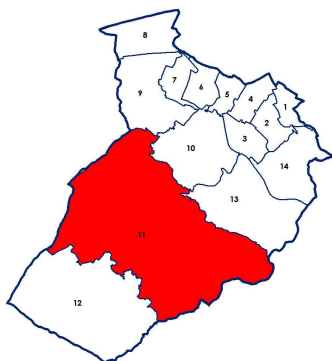
Pieve” con eliminazione di manufatti incongrui e superamento di situazioni di degrado;

- realizzazione dell'area RQ 09b “Via delle Fonti” sulla base del piano attuativo approvato con deliberazione C.C. n. 59 del 29.04.2010;
- conferma del piano attuativo a destinazione produttiva in via Meucci (dal vecchio PRG, ancora inattuato) previa verifica tecnica del più idoneo dimensionamento realizzabile;
- piccolo intervento di completamento edilizio nell'abitato di Capannuccia.



#### U.T.O.E. n°10 – *Rinaldi*

- parziale ridimensionamento del comparto residenziale (TR10a) e realizzazione di standard pubblici da attuarsi con la disciplina della perequazione urbanistica;
- conferma della previsione di un campeggio nella fascia pedecollinare in località "La Querce" secondo la proposta progettuale in corso di istruttoria;
- riqualificazione dell'area del deposito carburanti della Soc. Petroli tramite interventi di riorganizzazione anche con mantenimento della destinazione d'uso;
- conferma della piccola quota di edificazione per attività produttive in adiacenza al deposito della Tranvia (TR10b).

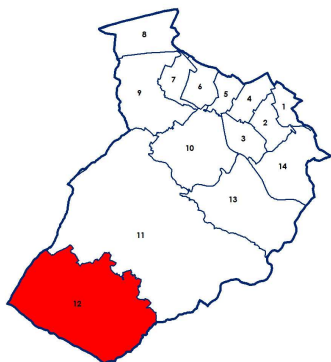


#### U.T.O.E. n°11 – *San Martino alla Palma – Santa Maria a Marciola*

- riqualificazione dell'area del Ristorante "Fiore", con previsione di modesto ampliamento "una tantum" per

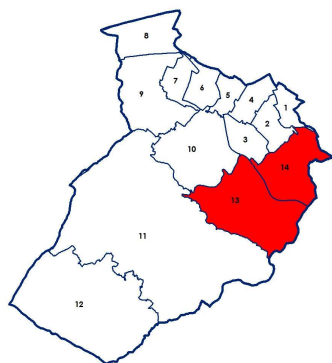
ricettività extra-alberghiera;

- aggiornamento della disciplina del territorio rurale (Tit. X norme per l'attuazione del RU) in recepimento delle modifiche intervenute nella disciplina regionale.



U.T.O.E. n°12 – *San Vincenzo a Torri*

- attuazione del Piano di Recupero per la riqualificazione dell'area dell'ex-centro zootecnico "Le Palle";
- aggiornamento della disciplina del territorio rurale (Tit. X norme per l'attuazione del RU) in recepimento delle modifiche intervenute nella disciplina regionale.



U.T.O.E. n°13 – *Mosciano – Casignano – Giogoli*

U.T.O.E. n°14 – *Poggio Secco – Giogoli Rossi*

- nessuna previsione insediativa;
- aggiornamento della disciplina del territorio rurale (Tit. X norme per l'attuazione del RU) in recepimento delle modifiche intervenute nella disciplina regionale.

Per una lettura più schematica del sistema obiettivi – azioni previsti per il secondo Regolamento Urbanistico si rimanda al paragrafo 4 del Documento relativo alla fase iniziale di valutazione integrata.

### **3 - CONTENUTI E STRUTTURA DEL SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO**

Ai sensi dell'articolo 55 della L.R. 1/2005, il Regolamento



---

Urbanistico deve contenere:

- La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti;
- La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti individua e definisce:

- il quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato periodicamente del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e delle funzioni in atto;
  - il perimetro aggiornato dei centri abitati inteso come delimitazione continua che comprende tutte le aree edificate e i lotti interclusi;
  - la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico;
  - le aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti;
  - le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standard di cui all'articolo 53, comma 2, lettera c) della L.R.1/2005;
  - la disciplina del territorio rurale ai sensi del titolo IV, capo III della L.R.1/2005;
  - la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio che detta criteri di coordinamento tra le scelte localizzative, la regolamentazione della mobilità e della accessibilità, gli atti di competenza del comune in materia di orari e la disciplina della distribuzione e localizzazione
-

---

delle funzioni;

- la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi anche ai fini del vincolo idrogeologico di cui alla L.R. 39/2000 in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica;
- le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa.

La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio individua e definisce:

- gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati;
  - gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;
  - gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani di titolo V, capo IV, sezione I della L.R.1/2005;
  - le aree destinate all'attuazione delle politiche di settore del comune;
  - le infrastrutture da realizzare e le relative aree;
  - il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, contenente il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città;
  - la individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in
-

materia di espropriazione per pubblica utilità);

- la disciplina della perequazione.

La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato, in quanto non soggetta a decadenza quinquennale, non necessita di sostanziali modifiche in sede di revisione del Regolamento Urbanistico, fatti salvi gli aggiornamenti derivanti dal recepimento dello stato attuale, puntuali rettifiche di imprecisioni ed eventuali specificazioni normative.

La struttura del vigente RU, come di seguito riportata, risulterà sostanzialmente confermata in sede di revisione quinquennale:

### QUADRO CONOSCITIVO

|   |
|---|
| Schedatura urbanistico-edilizia del patrimonio insediativi                                  |
| Schedatura dei caratteri costitutivi dello spazio pubblico e di uso pubblico                |
| Repertorio georeferenziato della rete di viabilità vicinale e dei tracciati viari fondativi |

### SINTESI PROGETTUALE

|                        |   |   |
|------------------------|---|---|
| Relazione generale     | Tabelle di bilancio degli standard urbanistici  |   |
|                        | Allegato 'A' – Quadro previsionale strategico quinquennale  |   |
|                        | Allegato 'B' – Elaborato ricognitivo dei vincoli preordinati all'esproprio  |   |
| Norme per l'attuazione | Allegato 'A' – Schede di indirizzo progettuale per la caratterizzazione e/o la riqualificazione dello spazio pubblico |   |
|                        | Allegato 'B' – Schede normative e di indirizzo progettuale  | Aree TR/ trasformazione degli assetti insediativi |

|   |   |   |
|---|---|---|
|   |   | Aree RQ/ riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali<br><br>Aree CP / edificazione di completamento |
| Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche |   |   |
| Livello 0   | Tavola di inquadramento territoriale  |   |
| Livello A   | Disciplina dei suoli e degli insediamenti   |   |
| Livello B/a   | Tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale: invarianti strutturali             |   |
| Livello B/b   | Tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale: discipline speciali e salvaguardie |   |
| Livello C   | Classificazione del patrimonio edilizio esistente e usi specialistici                   |   |
| Livello D   | Disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio                               |   |

Gli elaborati del vigente Regolamento Urbanistico saranno oggetto di revisione per quanto riguarda la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, mediante l'introduzione di nuove previsioni insediative e la conferma o modifica di quelle già presenti nello strumento vigente.

Particolare attenzione sarà inoltre dedicata alla previsione di interventi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche riscontrabili nel tessuto urbano con lo scopo di garantire il diritto all'accessibilità e alla fruibilità degli spazi pubblici e privati aperti al pubblico da parte di persone con difficoltà di vario genere.

Il nuovo Regolamento Urbanistico sarà inoltre dotato:

- di una disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, in aggiornamento della disciplina delle attività

---

commerciali approvata con deliberazione C.C n. 145 del 27.11.2003;

- di una disciplina dei beni paesaggistici in recepimento delle disposizioni e delle prescrizioni d'uso per i beni paesaggistici contenute nel Piano Paesaggistico Regionale (ambito di paesaggio n° 16 / "Area fioren tina") adottata in variante al PIT con deliberazione del Consiglio Regionale n°32 del 16/06/2009.

#### **4 - LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE INTEGRATA**

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

- art. 11 della L.R. 1/05;
- regolamento regionale n. 4/R del 09/02/2007.

Il processo valutativo costituisce parte integrante della pianificazione e garantisce un attento esame degli effetti derivanti dall'attuazione delle previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico, 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 precedente;
  - la messa a disposizione delle informazioni relative al processo valutativo;
  - il sistema di monitoraggio degli effetti, attraverso l'utilizzo
-

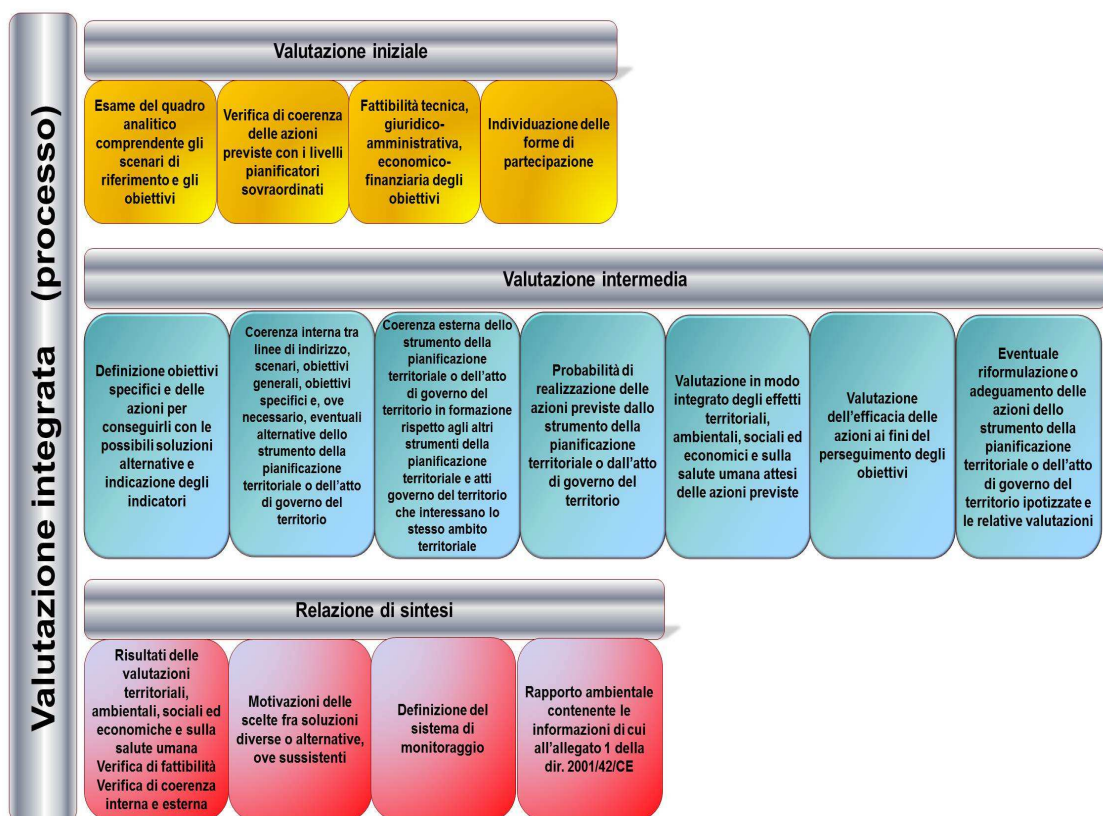
di indicatori predeterminati;

- 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 all'atto 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 del secondo Regolamento Urbanistico.

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.

Si precisa che l'atto di avvio del procedimento di formazione del secondo Regolamento Urbanistico costituisce anche avvio della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), quale procedimento compreso nell'ambito della valutazione integrata, che si svolge nel corso dell'intero iter decisionale, sino all'adozione e alla successiva approvazione dello strumento urbanistico.

La procedura di VAS ha lo scopo di evidenziare la congruità delle scelte di pianificazione rispetto agli obiettivi di sostenibilità del secondo RU e le possibili sinergie con altri strumenti di pianificazione sovraordinata e di settore. Si propone inoltre di promuovere la partecipazione della collettività alle scelte di governo del territorio, secondo le specifiche modalità individuate.

Il processo di valutazione tiene conto delle alternative proposte nell'elaborazione del secondo Regolamento Urbanistico, degli impatti potenziali, nonché delle misure di mitigazione e compensazione che devono essere recepite dallo stesso strumento urbanistico. La valutazione degli impatti ambientali prevedibili con riferimento alle scelte operate dallo strumento urbanistico presuppone anche la messa a punto degli strumenti mediante i quali operare il

---

monitoraggio degli effetti attesi.



## 5 - QUADRO CONOSCITIVO

Il quadro conoscitivo del Secondo Regolamento Urbanistico 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.

## 6 - QUADRO CONOSCITIVO: ULTERIORI RICERCHE DA SVOLGERE

Ai fini della formazione del quadro conoscitivo, propedeutico alla redazione del secondo Regolamento Urbanistico,





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;

## **7 - ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI COINVOLTI NELLA PROCEDURA DI REVISIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO**

Gli enti e gli organismi pubblici tenuti a fornire apporti tecnici e conoscitivi utili ad incrementare il quadro conoscitivo ai fini della formazione del Secondo Regolamento Urbanistico sono:

- la Regione Toscana;
- la Provincia di Firenze;
- la Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed e Etnoantropologici per le province di Firenze, Pistoia e Prato;
- l'A.N.A.S.;
- l'Autorità di Ambito Territoriale Ottimale (ATO) Toscana Centro;
- l'Autorità di Ambito Territoriale Ottimale del Medio Valdarno (AATO3)

- 
- l'Autorità di Bacino del Fiume Arno
  - ARPAT Firenze – Servizio sub-provinciale di Firenze Sud-Est;
  - Asl 10 Firenze;
  - Terna
  - Enel
  - SNAM;
  - Soggetto gestore servizio idrico integrato (Publiacqua spa);
  - Comuni confinanti: Firenze, San Casciano, Lastra a Signa, Impruneta, Montespertoli, Signa e Campi;

Si precisa inoltre, con riferimento all'elenco sopra riportato, che gli Enti ed organismi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati, ai fini dell'approvazione del secondo Regolamento Urbanistico, sono:

- la Regione Toscana;
- la Provincia di Firenze;
- la Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed e Etnoantropologici per le province di Firenze, Pistoia e Prato;
- il Genio Civile di Firenze;
- ASL Dipartimento Igiene del territorio;
- ARPAT;

Il termine entro il quale devono pervenire all'Amministrazione Comunale gli apporti tecnici e conoscitivi utili ad incrementare il quadro conoscitivo per la revisione

---

quinquennale del Regolamento Urbanistico 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 dalle altre specifiche disposizioni normative.

---