

# Regolamento **Urbanistico**

Luglio 2013

 Relazione tecnica

Progettista e responsabile unico del procedimento  
Lorenzo Paoli

Garante della comunicazione  
Cinzia Rettori

Settore edilizia e urbanistica:

Cinzia Rettori  
Palma Di Fidio  
Fabrizio Fissi  
Valentina Tonelli  
Simona Iommi  
Alessandra Chiarotti  
Samuele Tacchi  
Giulio Pafundi  
Luca Zeppi

Contributi di settore

Dirigente Settore OO.PP. Manutenzione  
Andrea Martellacci

Settore OO.PP. Manutenzione  
Marco Calderini  
Carlo Spagna

Ufficio Ambiente  
Ilaria Baldi  
Paolo Giambini

Traffico - mobilità  
Ivonne Montanari  
Avvocatura comunale  
Claudia Bonacchi

Ufficio di piano  
Coordinamento tecnico  
Alessandra Guidotti

Collaboratori esterni  
Serena Barlacchi  
Francesca Masi

Aspetti geologici  
Studio associato Geotecno

Aspetti idraulici  
PHYSIS S.R.L. - Ingegneria per l'Ambiente

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

Sindaco  
Simone Gheri  
Vice Sindaco / Assessore all'urbanistica  
Alessandro Baglioni

## Regolamento Urbanistico 2013-2018 / Relazione tecnica

### INDICE

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

- 1.1. Premessa
- 1.2. Regolamento Urbanistico 2007 / bilancio di attuazione
- 1.3. Il processo di formazione del nuovo R.U. / l'analisi delle dinamiche socio-economiche
- 1.4. Il processo di formazione del nuovo R.U. / valutazione e partecipazione
- 1.5. Aggiornamento quinquennale dei contenuti del R.U. / sintesi dei contenuti
- 1.6. Accessibilità urbana

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

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

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

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

#### **4. Disciplina dei beni paesaggistici**

- 4.1. Disciplina dei beni paesaggistici / note generali
- 4.2. Contenuti tecnici
- 4.3. Efficacia della disciplina

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

- 5.1. Disciplina delle funzioni / note generali
- 5.2. Articolazione delle categorie di destinazioni d'uso
- 5.3. Programmazione delle attività commerciali al dettaglio
- 5.4. Mutamenti della destinazione d'uso senza opere edilizie soggetti a SCIA

#### **Allegati alla relazione:**

- Allegato '1'** - Resoconto completo di attuazione del R.U. per il quinquennio 2007-2012
- Allegato '2'** - Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti: aggiornamenti normativi e cartografici
- Allegato '3'** - Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio: nuova programmazione quinquennale
- Allegato '4'** - Dimensionamenti prelevati dal Piano Strutturale per la programmazione 2013-2018
- Allegato '5'** - Calcolo del fabbisogno di standard urbanistici per le singole U.T.O.E.
- Allegato '6'** - Disciplina dei beni paesaggistici
- Allegato '7'** - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

## 1. NOTE GENERALI

### 1.1. Premessa

Il Comune di Scandicci è dotato di Piano Strutturale (P.S.) e di Regolamento Urbanistico (R.U.), rispettivamente approvati dal Consiglio Comunale con Deliberazione n° 74 del 31.05.2004 e con Deliberazione 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”*.

Le previsioni quinquennali del Regolamento Urbanistico 2007 hanno pertanto perduto efficacia in data 18.02.2012.

L'Amm./ne Comunale - programmata da tempo l'attività di revisione del R.U. - ha costituito nel novembre 2010 il gruppo di lavoro incaricato della sua elaborazione, diretto dall'Arch. Lorenzo Paoli (già progettista del Regolamento Urbanistico 2007) e formato per la quasi totalità da professionalità interne all'Ente.

### 1.2. Regolamento Urbanistico 2007 / bilancio di attuazione

1.2.1. Il resoconto di attuazione del Regolamento Urbanistico 2007 mette in evidenza una fase di intensa attività a livello di pianificazione attuativa - sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata - con un bilancio complessivo in larga misura rispondente alle aspettative dell'Amm./ne Comunale. Particolare vivacità si è in generale registrata nell'iniziativa privata volta a porre in attuazione le previsioni quinquennali relative alle aree di trasformazione e/o di riqualificazione degli assetti insediativi programmate per il quinquennio.

1.2.2. Nel quinquennio è stato avviato e portato a compimento l'iter urbanistico relativo ad alcuni Piani Attuativi o Progetti Unitari di iniziativa privata di rilevante importanza per le strategie dell'Amm./ne Comunale. Tra questi in particolare:

- il Piano Attuativo relativo all'Area commerciale di interesse regionale (ex C.D.R.), identificata dal R.U. come area di trasformazione TR 06b;
- il Progetto Unitario per la riqualificazione di Largo Spontini nel quartiere di Casellina, con interventi di integrazione residenziale e di ridefinizione dello spazio pubblico (area TR 05a);

Altre trasformazioni significative con iter urbanistico completato - e ad oggi con interventi già realizzati o in fase di realizzazione - riguardano previsioni finalizzate al sostegno della produzione qualificata (soprattutto mediante consolidamento di attività aziendali già presenti sul territorio) e al rafforzamento dei livelli occupazionali:

- la variante al Piano di Recupero relativa all'area di riqualificazione RQ 05a\* (area ex fonderia "Le Cure"), con realizzazione dello stabilimento dell'Azienda 'Braccialini';
- il Progetto Unitario finalizzato alla realizzazione di un nuovo stabilimento produttivo (azienda 'Frigel') in sostituzione dell'ex magazzino INPDAP, danneggiato in modo irreversibile da un incendio verificatosi nel gennaio dell'anno 2003 (area RQ 06b);
- l'ampliamento dello stabilimento produttivo sito in Via Ponchielli (area TR 05b / Azienda 'Cipriani');

- i Progetti Unitari per la realizzazione di nuovi edifici produttivi in Via Charta '77 (area TR 06c) e in Via del Pantano (area TR 06d);
- l'ampliamento dei magazzini di deposito, stoccaggio e distribuzione di merci e materiali di 'Unicoop' in località 'I Pratonì' (TR 09a).

Completano il quadro dei Piani Attuativi o Progetti Unitari di iniziativa privata già approvati i seguenti interventi, per lo più volti alla risoluzione di situazioni localizzate di degrado urbanistico e/o paesaggistico-ambientale:

- il Progetto Unitario per il recupero di un'area con opifici dismessi (ex fornaci in loc. S. Giusto a Signano / area di riqualificazione RQ 01b);
- il Piano Attuativo finalizzato alla delocalizzazione di un'attività di deposito di inerti e materiali con riqualificazione urbanistica del sito (area RQ 09b / Via delle Fonti);
- il Piano di Recupero relativo all'area dell'ex Centro Zootecnico "Le Palle" (RQ 12b), in località S. Vincenzo a Torri;
- il Progetto Unitario relativo all'area di trasformazione TR 03d, relativo ad un modesto intervento di integrazione residenziale in Via dei Ciliegi, con cessione gratuita al Comune di una porzione di terreno per eventuali futuri interventi di edilizia residenziale sociale.

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

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

- l'approvazione del Progetto Unitario per sistemazione dell'area di Via Masaccio (TR 03a) - comprendente la realizzazione di una struttura commerciale di quartiere e di un'area di verde pubblico - intervento di rilevante importanza per la qualificazione insediativa della zona di Vingone;
- l'approvazione dello Schema Direttore per la ridefinizione morfologica e la riconversione funzionale a fini residenziali dei tessuti insediativi circostanti o prossimi al Parco dell'Acciaio, ai sensi dell'art. 87 delle norme per l'Attuazione del R.U.;
- l'adozione del Piano Particolareggiato relativo alla vasta area di trasformazione TR 04c (corrispondente alle zone nn° 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 del *Programma Direttore per la realizzazione del nuovo centro della città*", elaborato dall'arch. Richard Rogers ed approvato nel luglio 2003).

1.2.4. Preme infine evidenziare - a conferma della piena rispondenza dello strumento operativo approvato nel 2007 alle attività di governo del territorio dell'Amm./ne Comunale - che nel corso del quinquennio 2007-2012 si è resa necessaria una sola variante al Regolamento Urbanistico (approvata con Deliberazione C.C. n° 122 del 26.10.2010), peraltro riferita all'introduzione di una mera specificazione di dettaglio nell'art. 11 delle Norme per l'Attuazione.

Il resoconto completo di attuazione del R.U. per il quinquennio 2007-2012 è riportato in apposito repertorio allegato alla presente relazione (Allegato 1)

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

In sede di prima formulazione delle ipotesi relative alla revisione quinquennale del Regolamento Urbanistico è emersa la necessità di aggiornare alcune previsioni del Piano Strutturale per adeguarlo alle dinamiche socio-economiche registratesi sul territorio negli ultimi anni. In particolare è emersa l'esigenza di potenziare e riequilibrare, nel complesso, l'assetto delle imprese presenti sul territorio al fine di dare sostegno al sistema produttivo locale (e specificamente alle imprese radicate sul territorio) favorendo il mantenimento dei livelli occupazionali e - ove possibile - il loro incremento.

L'esigenza di pianificare le linee di sviluppo futuro della città in un contesto di generale crisi economica ha indotto l'Amministrazione a dotarsi di supporti conoscitivi aggiornati, quali lo *"Studio relativo alle dinamiche socio-economiche del territorio di Scandicci"*, commissionato al Laboratorio di Economia dell'Innovazione dell'Università degli Studi di Firenze, che ha consentito di ricostruire un quadro analitico della situazione aggiornato all'estate 2011. I risultati dello studio sono stati presentati pubblicamente in occasione di un incontro tenutosi presso il Castello dell'Acciaio in data 04.10.2011 alla presenza di numerose aziende del comparto produttivo scandiccese.

Tale studio ricostruisce con buon livello di approfondimento lo scenario aggiornato del sistema economico-produttivo di Scandicci con le sue criticità e potenzialità. Tale sistema presenta tuttora i seguenti punti di forza:

- esercizio di funzioni sistemiche a scala metropolitana di natura residenziale ed economico-produttiva;
- perdurare di condizioni di attrattività per l'insediamento di imprese;
- presenza e potenziale rafforzamento di un nucleo produttivo di alta qualità e progressiva crescita quali-quantitativa di funzioni terziarie.

La crisi economico-finanziaria subita da alcune imprese non sembra precluderne la possibilità di risanamento. La rilevata sostanziale vitalità del comparto economico produttivo ed il suo potenziale di crescita conferma l'esigenza - già peraltro ben percepita dall'Amm./ne Comunale - di adottare misure a sostegno dello sviluppo del sistema, unitamente a politiche mirate a produrre un salto qualitativo delle dotazioni infrastrutturali del territorio.

### **1.4. Il processo di formazione del nuovo Regolamento Urbanistico / valutazione e partecipazione**

1.4.1. In data 12.04.2011 il Consiglio Comunale ha contestualmente avviato i procedimenti di formazione della variante al vigente Piano Strutturale (Deliberazione C.C. n° 46) e di revisione quinquennale del Regolamento Urbanistico (Deliberazione C.C. n° 47).

La revisione del Regolamento Urbanistico risulta soggetta, ai sensi della L.R. n. 1/2005, art. 11, alla Valutazione Integrata degli effetti attesi dal punto di vista territoriale, ambientale, sociale, economico e sulla salute umana. La stessa è inoltre soggetta a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) - ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. e della L.R. 10/2010 e s.m.i. - da effettuarsi nell'ambito del processo di Valutazione Integrata.

Il processo di valutazione che ha accompagnato e supportato la formazione del nuovo Regolamento Urbanistico - articolato nelle sue fasi caratteristiche (iniziale, intermedia e finale) - è descritto nella *"Relazione di Sintesi"*, cui si rimanda. Per gli aspetti di dettaglio relativi alla valutazione ambientale strategica (VAS) si rimanda al *"Rapporto Ambientale"*.

Nell'ambito dell'attività di confronto e di collaborazione con i Comuni confinanti coinvolti nei processi valutativi e partecipativi propri del percorso di elaborazione del R.U., è sorta l'iniziativa finalizzata all'istituzione - ormai imminente - di un tavolo di coordinamento permanente con il

Comune di Firenze per la definizione coordinata e condivisa delle scelte di pianificazione territoriale nel quadrante sud-occidentale, avente come principali obiettivi:

- a) la definizione di scelte condivise per la qualificazione di aree di particolare rilevanza strategica (area Torregalli / S. Giusto a Signano, compresa la ex Caserma 'Gonzaga'; area di Villa Costanza, comprendente il capolinea tramviario; la direttrice tramviaria Viale Nenni / Viale Moro);
- b) la tutela e valorizzazione delle peculiarità territoriali di Mantignano, Ugnano e Badia a Settimo, anche attraverso l'istituzione di un 'parco agricolo';
- c) la messa a punto di soluzioni volte al superamento di criticità e/o situazioni di degrado urbanistico nelle aree di confine tra i due comuni (zona Casellina / Sollicciano);
- d) la definizione - previa intesa con le autorità statali competenti - di ipotesi di recupero e/o riqualificazione funzionale dell'area dell'Ex Centro Servizi del Ministero delle Finanze in località 'L'Olmo';
- e) la verifica dell'attuazione del protocollo d'intesa tra i due Comuni relativo alle dotazioni infrastrutturali di trasporto e della mobilità del quadrante sud-ovest sottoscritto nel luglio 2003, e suo eventuale aggiornamento.

1.4.2. Sin dall'estate 2010 l'Amm./ne Comunale ha ufficialmente comunicato a mezzo stampa l'imminente avvio dell'attività di revisione quinquennale del Regolamento Urbanistico.

Nel novembre 2010 è stato nominato, contestualmente alla costituzione del gruppo di lavoro incaricato della redazione del nuovo R.U., il Garante della Comunicazione, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 1/2005. Questi ha promosso attività di informazione, anche mediante pubblicazione di propri comunicati, in merito alle varie fasi di elaborazione dell'atto di governo del territorio, nonché riguardo allo svolgimento dei processi valutativi.

Una volta avviata ufficialmente l'attività di revisione quinquennale del R.U. (con la citata Deliberazione C.C. n° 47/2011), il processo partecipativo ha seguito in modo sistematico il percorso di elaborazione dei contenuti dell'atto di governo del territorio, sia nel quadro degli adempimenti connessi alla valutazione integrata ed alla valutazione ambientale strategica (VAS), sia nell'ambito di specifiche occasioni di riflessione, organizzate con il coinvolgimento dei cittadini, sul bilancio dell'attività di trasformazione in essere e sulle linee programmatiche per il futuro sviluppo della città e del territorio.

Si segnala, quale significativa iniziativa di partecipazione promossa dall'Amministrazione Comunale, l'attività di coinvolgimento delle associazioni rappresentative dei soggetti disabili nella definizione di azioni mirate a migliorare l'accessibilità urbana (vedi successivo paragrafo 1.6).

Il percorso di definizione dei contenuti del nuovo R.U. si è aperto anche al contributo della popolazione, attraverso una sequenza organizzata di momenti di ascolto, discussione e partecipazione, tesi ad alimentare un dibattito costruttivo sui temi di interesse urbanistico ed a fornire utile contributo al processo decisionale in atto. Allo scopo nei mesi di ottobre e novembre 2011 è stata organizzata una serie di incontri pubblici tenuti nelle varie realtà locali (quartieri cittadini e centri minori).

Nel quinquennio di vigenza del Regolamento Urbanistico 2007 sono pervenute istanze formulate dai cittadini contenenti proposte di modifica puntuale delle previsioni del R.U. e talora segnalazioni di (obiettivi o asseriti) errori materiali. L'intensificazione della comunicazione pubblica sull'insieme dei temi correlati alle previsioni di trasformazione della città, unitamente alle iniziative di informazione/comunicazione specificatamente rivolte alla cittadinanza, ha fatto sì che a partire dalla fase di avvio del procedimento della revisione del R.U. (aprile 2011) le richieste rivolte all'Amm./ne Comunale siano notevolmente aumentate. In totale risultano pervenute oltre 150 tra istanze e segnalazioni, delle quali oltre 120 inoltrate nell'ultimo anno.

Ogni istanza/segnalazione è stato oggetto di registrazione e di istruttoria tecnica da parte dell'ufficio, che ha provveduto altresì alla trasmissione della documentazione all'Amm./ne Comunale per gli aspetti afferenti ad eventuali scelte e/o valutazioni di natura discrezionale.



### 1.5. Aggiornamento quinquennale dei contenuti del Regolamento Urbanistico / sintesi dei contenuti

Ad esito del processo di formazione in precedenza descritto si sono delineati i contenuti del nuovo Regolamento Urbanistico, che integrano e (parzialmente) modificano la disciplina del previgente R.U. approvato con Deliberazione C.C. n° 10 del 19.02.2007.

La disciplina del nuovo Regolamento Urbanistico si caratterizza in sintesi per i seguenti contenuti salienti:

- a) la nuova programmazione quinquennale 2013-2018 relativa alla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, che tiene in dovuto conto le rilevanti modifiche intervenute negli ultimi anni nella situazione socio-economica locale, nazionale e internazionale;
- b) l'allineamento del Regolamento Urbanistico al nuovo P.T.C. della Provincia di Firenze, nonché - per aspetti non sostanziali - al nuovo P.I.T. regionale approvato nel luglio 2007;
- c) il recepimento delle sopravvenute disposizioni statali e regionali in materia urbanistica, edilizia e ambientale aventi incidenza sui contenuti del Regolamento Urbanistico;
- d) l'adeguamento della disciplina relativa all'integrità fisica del territorio (Titolo III delle Norme per l'Attuazione ed elaborati cartografici di livello D relativi agli aspetti geologici, idraulici e sismici) al Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. n. 1/2005 in materia di indagini geologiche (D.P.G.R. 27.04.2007 n. 26/R, recentemente aggiornato con D.P.G.R. 25.10.2011, n. 53/R) ed alla recente L.R. 21.05.2012, n. 21;
- e) il recepimento delle disposizioni e prescrizioni d'uso per i beni paesaggistici dettate dalla variante di implementazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (nuovo Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione), tenuto conto anche delle elaborazioni in corso;
- f) l'inserimento all'interno dei contenuti del Regolamento Urbanistico della *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* (nuovo Allegato 'D' alle Norme per l'Attuazione e tavola cartografica F 01);
- g) la nuova programmazione relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, finalizzata a garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi di relazione degli insediamenti urbani (vedi successivo paragrafo 1.6).

### 1.6. Accessibilità urbana

Con l'occasione del processo di formazione del nuovo Regolamento Urbanistico l'Amm./ne Comunale si propone di affrontare in modo più sistematico il tema dell'accessibilità urbana, ponendo particolare attenzione per un verso alla programmazione dei lavori di riqualificazione degli spazi ed edifici pubblici esistenti, e per l'altro puntando ad accrescere il livello qualitativo-prestazionale degli interventi di trasformazione di iniziativa privata.

Al fine di acquisire una conoscenza più dettagliata in merito alla presenza di ostacoli fisici o percettivi presenti nell'ambiente urbano e naturale l'Amm./ne Comunale ha ritenuto opportuno richiedere collaborazione, per la rilevazione e l'analisi delle problematiche emergenti, ai soggetti più direttamente coinvolti, organizzando momenti di incontro con le associazioni dei soggetti disabili.

E' stata inoltre promossa una campagna di segnalazione spontanea delle barriere architettoniche al fine di poter elaborare, con il coinvolgimento e la collaborazione dei cittadini, una mappa dei punti critici e degli ostacoli ancora esistenti che limitano la libertà di movimento. Allo scopo è stata predisposta una specifica sezione del sito web del Comune, attiva dal 13.05.2011, alla quale è possibile collegarsi per effettuare una segnalazione *on line* della barriera rilevata mediante compilazione di una semplice scheda elettronica.

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

La particolare sensibilità dell'Amm./ne Comunale per il tema dell'accessibilità urbana - pur attenendo di fatto alla programmazione delle opere pubbliche e/o ad iniziative di sensibilizzazione socio-culturale - trova diretto riscontro anche nei contenuti del nuovo Regolamento Urbanistico, come si evince dall'elaborato denominato "Programma di abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche", cui si rimanda.

Il nuovo R.U. prevede altresì una specifica disposizione - di seguito riportata - finalizzata a garantire che i principali interventi di trasformazione o di riqualificazione degli assetti insediativi di nuova realizzazione risultino qualitativamente caratterizzati per una particolare attenzione al tema dell'accessibilità urbana:

<b>ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE</b>	E' facoltà dei competenti uffici comunali di dettare indicazioni e prescrizioni per gli interventi pubblici e privati da realizzarsi in attuazione delle disposizioni di cui alla presente scheda, al fine di assicurare livelli prestazionali e dotazioni anche superiori ai requisiti minimi previsti dalle vigenti norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche. Tali indicazioni e prescrizioni tengono conto dei contenuti del "Programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche" costituente parte integrante del presente Regolamento Urbanistico.
--	--

Tale disposizione è stata inserita nelle 'schede normative e di indirizzo progettuale' relative alle principali aree TR (trasformazione degli assetti insediativi) ed RQ (riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali) previste dal Regolamento Urbanistico per il quinquennio 2013-2018, di seguito elencate:

TR 01a	S. Giusto a Signano / strutture con destinazioni specialistiche, insediamenti residenziali ed interventi di interesse pubblico
TR 03b	Via delle Sette Regole - nuova viabilità / integrazione residenziale e funzioni complementari
TR 04a*	Nuovo centro della città (zona n° 1 del Programma Direttore)
TR 04b	Nuovo centro della città (zona n° 2 del Programma Direttore)
TR 04c	Nuovo centro della città e parco urbano attrezzato / zone n° 3 (parte) 4, 5, 6, 7, 8 e 9 del Programma Direttore
TR 04cbis	Nuovo centro della città / zona n° 3 (parte) del Programma Direttore
TR 04d	Viale Aldo Moro / insediamenti multifunzionali e verde pubblico attrezzato
TR 04e	Via Vivaldi - Via dell'Acciaiolo / insediamenti residenziali
TR 04f	Via Romero / integrazione residenziale
TR 09d	Via della Pieve / integrazione residenziale
RQ 01a	Via del Ponte a Greve / riqualificazione della riva destra del Fiume Greve
RQ 04b	Scuola media superiore 'L.B. Alberti' / riconversione funzionale di area con plesso scolastico
RQ 04c	Isolato Via Carducci - Via Francoforte sull'Oder / integrazione di tessuti urbani prevalentemente residenziali
RQ 04e	Scuola media inferiore 'E. Fermi' / riconversione funzionale di area con plesso scolastico
RQ 06a	Area ex opificio conserviero "Zaccaria Rossi"
RQ 07b	Via del Parlamento Europeo / riqualificazione e riconversione funzionale dell'area dell'ex Centro Servizi del Ministero delle Finanze

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

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

### 2.1. Aggiornamenti normativi / note generali

In occasione del rinnovo della programmazione quinquennale relativa alla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio si è colta l'opportunità di procedere ad un complessivo adeguamento della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti alle modifiche intervenute nel quadro normativo e pianificatorio di riferimento a partire dalla data di approvazione del primo Regolamento Urbanistico (19 febbraio 2007).

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

- il regolamento regionale di attuazione del Titolo V della L.R. 1/2005 approvato con D.P.G.R. 09.02.2007, n. 3/R;
- il nuovo regolamento regionale di attuazione del Titolo IV, Capo III (Il territorio rurale) della L.R. 1/2005 approvato con D.P.G.R. 09.02.2007, n. 5/R, successivamente modificato con D.P.G.R. 09.02.2010, n. 7/R;
- il regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. n. 1/2005 in materia di indagini geologiche approvato con D.P.G.R. 27.04.2007, n. 26/R, successivamente modificato con D.P.G.R. 25.10.2011, n. 53/R, e la correlata L.R. 21.05.2012 n. 21;
- l'approvazione con Deliberazione C.R.T. n. 72/2007 del nuovo Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) della Regione Toscana, con integrale sostituzione della previgente disciplina (P.I.T. approvato con Deliberazione C.R.T. n. 12/2000);
- l'entrata in vigore del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 (*"Norme in materia ambientale"*) e successive modifiche e integrazioni, e delle correlate disposizioni regionali in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) e di valutazione di impatto ambientale (VIA);
- la nuova normativa regionale in materia di commercio di cui alla L.R. 07.02.2005 n. 28 *"Codice del Commercio. Testo Unico in materia di commercio in sede fissa (...)"* e al relativo Regolamento di attuazione (D.P.G.R. 01.04.2009 n. 15/R), recentemente modificata con L.R. 28.09.2012, n. 52;
- la L.R. n. 24/2009 e s.m.i. (c.d. 'Piano Casa');
- la L.R. n. 5/2010 sul recupero ai fini abitativi dei sottotetti;
- la Legge 73/2010, recante modifiche all'art. 6 del DPR 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia), e le conseguenti modifiche agli artt. 79 e 80 della L.R. 1/2005 introdotte dalla L.R. 10/2011;
- le disposizioni regionali relative alle aree "non idonee" per l'installazione di impianti fotovoltaici a terra di cui alla L.R. 11/2011 e s.m.i.;
- la Legge 12.07.2011 n. 106 (Conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 13.05.2011, n. 70) recante modifiche alla disciplina edilizia - tra le quali l'introduzione della SCIA in materia edilizia - e le conseguenti modifiche alla L.R. 1/2005 introdotte dalla L.R. 40/2011;
- l'approvazione del nuovo P.T.C. della Provincia di Firenze - intervenuta con Deliberazione C.P. n. 1 del 10.01.2013 - con significativi aggiornamenti della previgente disciplina (P.T.C. approvato con Deliberazione C.P. n. 94 del 15.06.1998);
- l'implementazione - in corso di rielaborazione - del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico Regionale, recante disposizioni e prescrizioni d'uso per i beni paesaggistici (con particolare riferimento, nella fattispecie, alla disciplina relativa all'ambito di paesaggio denominato *"Bacino Firenze-Prato-Pistoia"*).

In occasione del rinnovo della programmazione quinquennale alla disciplina delle trasformazioni contenuta nel Regolamento Urbanistico si è proceduto altresì all'elaborazione della *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* (nuovo Allegato 'D' alle Norme per l'Attuazione ed elaborati cartografici di livello F) con conseguente superamento della variante al PRG del 2003 denominata *"Disciplina Urbanistica delle attività commerciali sul territorio comunale"*. Si veda al riguardo il successivo paragrafo 5.

Nei successivi sottoparagrafi sono riportate in sintesi le modifiche e gli aggiornamenti apportati alla disciplina contenuta nei singoli titoli delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico. Il resoconto di dettaglio degli aggiornamenti è riportato in apposito repertorio tabellare allegato alla presente relazione (Allegato 2)

## 2.2. Titolo I / Disposizioni generali

Alle disposizioni contenute nel Titolo I (*"Disposizioni generali"*) delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico sono state apportate in sintesi le seguenti modifiche, integrazioni e/o aggiornamenti:

- aggiornamento dell'elencazione dei contenuti del Regolamento Urbanistico (art. 1), con particolare riferimento:
  - alla *"Disciplina dei beni paesaggistici"* (nuovo Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione ed elaborati cartografici di livello E);
  - alla *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* (nuovo Allegato 'D' alle Norme per l'Attuazione ed elaborati cartografici di livello F);
- agli artt. 3, 4 e 5, aggiornamento dell'elencazione delle aree TR (trasformazione degli assetti insediativi), RQ (riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali) e CP (edificazione di completamento), alla luce dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico 2007 e delle nuove previsioni quinquennali introdotte dal Regolamento Urbanistico 2013;
- riformulazione dell'art. 6 in considerazione dell'introduzione della *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* (nuovo Allegato 'D' alle Norme per l'Attuazione ed elaborati cartografici di livello F) e della contestuale abrogazione della *"Disciplina urbanistica delle attività commerciali"*, approvata con Deliberazione C.C. n° 145 del 27.11.2003 in variante al previgente P.R.G.C. e finora vigente in via transitoria;
- abrogazione dell'art. 8 (relativo alla valutazione integrata) alla luce delle sopravvenute disposizioni regionali in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) con superamento della disciplina riferita alla valutazione integrata;
- aggiornamento del campo di applicazione delle disposizioni dell'art. 9 (relativo alla valutazione e mitigazione degli effetti ambientali delle trasformazioni) alle nuove disposizioni statali e regionali in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) e di valutazione di impatto ambientale (VIA). Inserito nella disciplina l'obbligo nei nuovi insediamenti di realizzare reti duali per il riutilizzo delle acque meteoriche; aggiornate inoltre le prescrizioni in materia di risparmio energetico e di utilizzo di fonti rinnovabili di energia, con particolare riferimento alle prestazioni di isolamento termico degli involucri edilizi, alle prestazioni degli impianti di climatizzazione ed alla produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili;
- adeguamento dei contenuti e del campo di applicazione delle disposizioni dell'art. 10 (relativo al monitoraggio degli aspetti territoriali, paesaggistici, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana) ai criteri di valutazione integrata dettati dalle norme regionali in materia di governo del territorio, nonché alle sopravvenute disposizioni statali e regionali in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) e di valutazione di impatto ambientale (VIA);
- riformulazione dell'art. 11 (relativo ai parametri urbanistici ed edilizi) con recepimento integrale della proposta di regolamento per l'unificazione dei parametri a livello regionale (ex art. 144 della L.R.1/2005). Tale proposta - elaborata da ANCI Toscana ed INU Sez. Toscana

(con il contributo delle federazioni degli ordini e collegi professionali della Toscana) - è stata inoltrata alla Regione Toscana nel maggio 2011. Il nuovo testo dell'art. 11 risulta formulato in modo assai più ampio e dettagliato di quello previgente, ed introduce utili specificazioni e chiarimenti a fini applicativi. Nella definizione dei parametri non si segnalano comunque novità sostanziali tali da produrre squilibri o effetti non preventivabili nella disciplina complessiva del Regolamento Urbanistico;

- abrogazione dell'art. 12 (relativo alle c.d. "tolleranze di costruzione") a seguito dell'approvazione della Legge 12.07.2011 n° 106 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 13.05.2011, n° 70), con la quale è stato stabilito che *"non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali"*;
- all'art. 13 (dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale) aggiornata ed integrata l'articolazione delle dotazioni per le varie destinazioni d'uso, in considerazione delle specificazioni derivanti dall'introduzione della *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* (nuovo Allegato 'D' alle Norme per l'Attuazione); formulati inoltre in modo più chiaro e articolato i casi ed i contesti in cui l'Amm./ne Comunale può disporre forme di monetizzazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale eventualmente non reperite;
- all'art. 14 (dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione) aggiornata la disciplina per la destinazione commerciale al dettaglio e per le attività ad essa assimilate, in considerazione delle specificazioni derivanti dall'introduzione della *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* (nuovo Allegato 'D' alle Norme per l'Attuazione) e della contestuale abrogazione della *"Disciplina urbanistica delle attività commerciali"*, approvata con Deliberazione C.C. n° 145 del 27.11.2003 in variante al previgente P.R.G.C. e finora vigente in via transitoria; introdotto altresì il riferimento ai coefficienti di riduzione sulla superficie di vendita (Sv) previsti dalle vigenti norme regionali in materia di commercio per gli esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita;
- adeguamento della disciplina delle distanze tra fabbricati (art. 16) e dei fabbricati dai confini (art. 17) ai più recenti orientamenti giurisprudenziali.

### 2.3. Titolo II / Attuazione del Regolamento Urbanistico

Alle disposizioni contenute nel Titolo II (*"Attuazione del Regolamento Urbanistico"*) delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico sono state apportate in sintesi le seguenti modifiche, integrazioni e/o aggiornamenti:

- all'art. 19 (modalità di attuazione del Regolamento Urbanistico) inserito il riferimento - in luogo dei Piani Complessi di Intervento, non più presenti nell'ordinamento regionale - ai Piani di Intervento per la Rigenerazione Urbana, disciplinati dal nuovo Capo IV-bis della L.R. 1/2005 introdotto dalla L.R. 40/2011;
- all'art. 20 (relativo ai piani attuativi) aggiornata l'elencazione delle aree TR e RQ soggette a Piano Attuativo alla luce dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico 2007 e delle nuove previsioni quinquennali introdotte dal Regolamento Urbanistico 2013;
- all'art. 21 (interventi convenzionati con Progetto Unitario) aggiornata l'elencazione delle aree TR e RQ soggette a Progetto Unitario alla luce dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico 2007 e delle nuove previsioni quinquennali introdotte dal Regolamento Urbanistico 2012. Mantenuta comunque la facoltà per gli aventi titolo di proporre l'approvazione di un Piano Attuativo in luogo del Progetto Unitario anche ai fini dell'applicazione delle disposizioni relative alla costituzione di consorzi di cui all'art. 66 della L.R. 1/2005;

- all'art. 22 (perequazione urbanistica) aggiornata l'elencazione delle aree TR e RQ soggette alla disciplina della perequazione urbanistica alla luce dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico 2007 e delle nuove previsioni quinquennali introdotte dal Regolamento Urbanistico 2013;
- all'art. 23 (edilizia residenziale con finalità sociali) inserito un nuovo paragrafo volto a specificare che gli alloggi con finalità sociali sono prevalentemente destinati alla locazione a canone controllato, e che tuttavia - in sede di stipula delle convenzioni destinate a regolamentare gli interventi - l'Amm./ne Comunale può anche autorizzare la vendita di una quota di tali alloggi, a condizione che siano praticati prezzi contenuti rispetto ai valori di mercato correnti. Per quanto riguarda i criteri per l'individuazione della quota di alloggi con finalità sociali destinabili alla vendita e le modalità per la determinazione del relativo prezzo di cessione si fa rinvio ad un apposito regolamento comunale;
- abrogazione dell'art. 25 (relativo agli interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili) in considerazione delle modifiche all'art. 6 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) introdotte dalla legge 73/2010 - e delle conseguenti modifiche agli artt. 79 e 80 della L.R. 1/2005 introdotte dalla L.R. 10/2011 - in base alle quali gli interventi di manutenzione ordinaria di cui trattasi costituiscono attività edilizia libera e non possono più essere assoggettati a denuncia di inizio dell'attività (DIA), come precedentemente consentito dalla normativa regionale;
- adeguamento della disciplina dell'art. 27 (addizioni funzionali) e dell'art. 28 (addizioni volumetriche) alle modifiche all'art. 79, comma 2, della L.R. 1/2005 (definizione delle "addizioni funzionali") introdotte dalla L.R. 40/2011, senza modifiche sostanziali rispetto al testo previgente dei due articoli;
- adeguamento della disciplina relativa agli interventi pertinenziali (art. 29) alle modifiche intervenute nell'ordinamento edilizio statale e regionale, con particolare riferimento all'attività edilizia libera ed alla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA);
- abrogazione dell'art. 30 (relativo agli immobili meritevoli di tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico od estetico) alla luce delle modifiche introdotte dall'art. 13 del D.L. 22.06.2012, n. 83.

#### **2.4. Titolo III / Disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio**

Alle disposizioni contenute nel Titolo III (*"Disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio"*) delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico sono state apportate in sintesi le seguenti modifiche, integrazioni e/o aggiornamenti:

- aggiornamento complessivo del Titolo III alla luce delle disposizioni statali e regionali sopravvenute in materia in materia geologica, idraulica e sismica, ed in particolare:
  - l'approvazione con Deliberazione C.R.T. n° 72/2007 del nuovo Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) della Regione Toscana, con integrale sostituzione della previgente disciplina (P.I.T. approvato con Deliberazione C.R.T. n° 12/2000);
  - l'entrata in vigore del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 (*"Norme in materia ambientale"*) e successive modifiche e integrazioni, con particolare riferimento alla Parte III (*"Norme in materia di difesa del suolo e lotta alla desertificazione, di tutela delle acque dall'inquinamento e di gestione delle risorse idriche"*);
  - l'entrata in vigore del Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. n. 1/2005 in materia di indagini geologiche (D.P.G.R. 27.04.2007 n. 26/R, aggiornato con D.P.G.R. 25.10.2011, n. 53/R) e della L.R. 21.05.2012, n. 21 (*"Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua"*).
- abrogazione degli artt. 38 e 39 (disposizioni relative al rischio sismico) alla luce delle nuove disposizioni regionali in materia antisismica;

- abrogazione dell'art. 40 (disposizioni relative agli ambiti fluviali 'A1', 'A2' e 'B') alla luce del superamento del P.I.T. approvato con Delib. C.R.T. n° 12/2000;
- parziale riformulazione dell'art. 41, con riferimento alle sole aree allagate, come risultanti dal Piano Strutturale e dal Piano di Bacino dell'Arno - stralcio "*rischio idraulico*";
- abrogazione dell'art. 42 (disposizioni relative alle "aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico") a seguito dell'adozione del nuovo P.T.C. della Provincia di Firenze, comportante il superamento della previgente disciplina;
- riformulazione dell'art. 45 (disposizioni relative al reticolo idrografico superficiale), con introduzione di una più chiara distinzione tra la parte del reticolo costituita da "acque pubbliche" ed il c.d. "reticolo idrografico minore";
- riformulazione dell'art. 46 (pericolosità idrogeologica) con individuazione di quattro classi di pericolosità idrogeologica - molto elevata (EE), elevata (E), media (M), bassa (B) - alle quali vengono associate specifiche prescrizioni;
- all'art. 48 (approvvigionamento idrico autonomo) inserito il riferimento alle quattro classi di disponibilità idrica sotterranea individuate dal Piano di Bacino dell'Arno / stralcio "*bilancio idrico*", con espresso recepimento delle disposizioni e/o prescrizioni ad esse correlate;
- completa riformulazione degli artt. 50 (pericolosità geologica) e 52 (pericolosità idraulica), in recepimento delle sopravvenute disposizioni regionali contenute nel Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. n. 1/2005 in materia di indagini geologiche (recentemente aggiornato con D.P.G.R. 25.10.2011, n. 53/R). Recepite nell'art. 52 le limitazioni di intervento per le aree con pericolosità idraulica molto elevata (I.4) introdotte dall'art. 142 della L.R. 27.12.2011, n. 66 e successivamente modificate dalla L.R. 21.05.2012, n. 21;
- abrogazione dell'art. 54 (contenente disposizioni relative alla carta litotecnica, ormai superate) e sua sostituzione con un nuovo articolo relativo alla pericolosità sismica, in recepimento delle sopravvenute disposizioni regolamentari regionali in materia di indagini geologiche (D.P.G.R. 25.10.2011, n. 53/R);
- abrogazione dell'art. 55 (contenente disposizioni relative alla caratterizzazione geologica delle aree oggetto di interventi urbanistico-edilizi, ormai superate) e sua sostituzione con un nuovo articolo relativo ai criteri generali di fattibilità geologica, in recepimento delle sopravvenute disposizioni regolamentari regionali in materia di indagini geologiche (D.P.G.R. 25.10.2011, n. 53/R). Individuate quattro categorie di fattibilità: senza particolari limitazioni (F.1), con normali vincoli (F.2), condizionata (F.3), limitata (F.4);
- riformulazione dell'art. 56 (fattibilità in relazione agli aspetti geologici, idraulici e sismici), in recepimento delle sopravvenute disposizioni regolamentari regionali in materia di indagini geologiche (D.P.G.R. 25.10.2011, n. 53/R). La disciplina detta indicazioni e prescrizioni relative alle quattro categorie di fattibilità di cui all'art. 55, a loro volta articolate in relazione agli aspetti geologici, idraulici e sismici.

## 2.5. Titolo IV / Disciplina delle invarianti strutturali

Alle disposizioni contenute nel Titolo IV ("*Disciplina delle invarianti strutturali*") delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico sono state apportate in sintesi le seguenti modifiche, integrazioni e/o aggiornamenti:

- inserito negli artt. 57 (finalità e contenuti del Titolo IV) e 70 (boschi densi) un espresso richiamo alla "*Disciplina dei beni paesaggistici*" (nuovo Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico);

- allineamento della disciplina relativa alle 'aree sensibili' (art. 67), agli 'ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e A.N.P.I.L.' (art. 73) e alle 'aree di protezione storico-ambientale' (art. 74) al nuovo P.T.C. della Provincia di Firenze;
- altri affinamenti formali della disciplina (anche con riferimento all'aggiornamento della disciplina del territorio rurale di cui al Titolo X e alla *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'Allegato 'D'), senza modifiche sostanziali.

## 2.6. Titolo V / Discipline speciali

Alle disposizioni contenute nel Titolo V (*"Discipline speciali"*) delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico sono state apportate in sintesi le seguenti modifiche, integrazioni e/o aggiornamenti:

- inserito agli artt. 77 (finalità e contenuti del Titolo V) e 80 (aree boscate) un espresso richiamo alla *"Disciplina dei beni paesaggistici"* (nuovo Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico);
- allineamento della disciplina relativa alle 'aree fragili' (art. 78) al nuovo P.T.C. della Provincia di Firenze;
- ai fini della semplificazione procedimentale, assoggettamento univoco a Progetto Unitario degli interventi di riqualificazione delle 'aree di recupero e/o restauro ambientale' (art. 84) e delle 'aree agricole degradate' (art. 85);
- all'art. 88 (relativo alla riqualificazione morfologica e riequilibrio insediativo di tessuti produttivi) inserita specificazione che gli interventi di riqualificazione e riequilibrio ivi disciplinati sono suscettibili di essere attuati anche mediante Piani di Intervento per la Rigenerazione Urbana, ai sensi degli artt. 74-bis e segg. della L.R. 1/2005;
- altri affinamenti formali della disciplina (anche con riferimento all'aggiornamento della disciplina del territorio rurale di cui al Titolo X e all'introduzione della *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui al nuovo Allegato 'D'), senza modifiche sostanziali.

## 2.7. Titolo VI / Infrastrutture, attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale

Alle disposizioni contenute nel Titolo VI (*"Infrastrutture, attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale"*) delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico sono state apportate in sintesi le seguenti modifiche, integrazioni e/o aggiornamenti:

- inserito all'art. 89 (finalità e contenuti del Titolo VI) un espresso richiamo alla *"Disciplina dei beni paesaggistici"* (nuovo Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico);
- introduzione di un tematismo grafico finalizzato all'individuazione delle aree in cui sussistono (o per è consentita la realizzazione o l'ampliamento di) impianti di distribuzione dei carburanti. Conseguente riformulazione della disciplina riferita a tali impianti (art. 93) e superamento del relativo piano comunale di settore (*"Piano per la razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti sul territorio comunale"*, originariamente approvato nel 2000 e poi aggiornato nel 2005). La nuova disciplina - debitamente aggiornata alla luce delle sopravvenute disposizioni statali e regionali - recepisce comunque i principali contenuti del previgente strumento di settore;



- all'art. 94 (relativo alle aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunale), assoggettamento univoco a Progetto Unitario degli interventi di nuova edificazione, ampliamento o potenziamento impiantistico, ai fini della semplificazione procedimentale;
- abrogazione dell'art. 96 (impianti di compostaggio) in quanto la previsione di realizzazione di un impianto nel territorio comunale di Scandicci è da ritenersi di fatto superata, non risultando inclusa nel "*Piano interprovinciale di A.T.O. Toscana Centro - Province di FI, PO e PT - per la gestione dei rifiuti urbani e speciali (...)*" approvato dalle Province di Firenze, di Pistoia e di Prato, rispettivamente con deliberazioni consiliari nn. 148, 281 e 70, tutte del 17.12.2012;
- affinamento e integrazione della disciplina relativa alle 'aree ad edificazione speciale per standard' (art. 98), compreso inserimento dell'edilizia residenziale sociale di proprietà pubblica (ERP) tra le dotazioni territoriali, ai sensi della Legge n. 244/2007, art. 1, comma 258, e del D.M. Infrastrutture 22.04.2008. Formulata in modo più compiuto, in particolare, la disciplina degli eventuali interventi privati ammessi nelle aree di cui trattasi e degli obblighi convenzionali ad essi correlati;
- affinamento e integrazione della disciplina relativa alle 'aree per strutture private di interesse pubblico o collettivo' (art. 99) al fine di rendere più agevole e qualitativa la gestione delle strutture e/o il loro eventuale ampliamento;
- all'art. 102 (reti e impianti per la distribuzione dell'energia elettrica) aggiornata la formulazione delle definizioni di riferimento alla luce delle sopravvenute disposizioni statali; inserita una tabella con le distanze di prima approssimazione (Dpa) dagli elettrodotti presenti sul territorio comunale, calcolate ai sensi dell'art. 5.1.3 dell'allegato al Decreto 29.05.2008 del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare;
- ridefinito il contenuto dell'art. 103 (impianti di radiocomunicazione) alla luce delle sopravvenute disposizioni statali. La localizzazione degli impianti di radiocomunicazione (telefonia mobile e/o diffusione radiotelevisiva) è di fatto demandata allo specifico strumento comunale di settore ("*Programma comunale degli impianti di radiocomunicazione*"), del quale vengono riepilogati i criteri fondamentali.

## 2.8. Titolo VII / Classificazione del patrimonio edilizio esistente

Alle disposizioni contenute nel Titolo VII ("*Classificazione del patrimonio edilizio esistente*") delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico sono state apportate in sintesi le seguenti modifiche, integrazioni e/o aggiornamenti:

- inserito all'art. 104 (finalità e contenuti del Titolo VII) un espresso richiamo alla "*Disciplina dei beni paesaggistici*" (nuovo Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico);
- Classi 1 e 2 (artt. 106 e 107) / adeguamento della disciplina all'istituto della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), introdotto dalla L.R. n. 40/2011 in sostituzione della DIA;
- Classi 5, 6, 7, 8, 9 e 10 (artt. da 110 a 115):
  - inserito divieto di frazionamento qualora determini creazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a mq 38;
  - in considerazione delle disposizioni dettate dalla L.R. 24/2009 e s.m.i. (c.d. 'Piano Casa') in ordine agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, parziale adeguamento degli incrementi *una tantum* consentiti (da 75 a 100 mc per la Classe 5, da 100 a 150 mc per la Classe 6, da 120 a 200 mc per la Classe 7, da 150 a 200 mc per le Classi 8, 9 e 10). I modesti quantitativi aggiuntivi sono comunque compatibili con i caratteri morfo-tipologici che connotano le diverse classi di edifici. La necessità di reperire standard aggiuntivi per

gli interventi di ampliamento previene del resto l'eventuale insorgenza di episodici squilibri dimensionali;

- volumi secondari (art. 121):
  - consentiti interventi di ristrutturazione edilizia a fini agrituristici di volumi secondari costituenti componenti di interesse storico o testimoniale degli assetti insediativi di origine rurale;
  - consentiti nei tessuti produttivi gli interventi di demolizione e ricostruzione di volumi secondari, anche con altezza superiore a ml 2,40, per esigenze produttive o per allargamento di apparecchiature tecnologiche.
- affinamenti formali della disciplina del Titolo VII, con particolare riferimento alle destinazioni d'uso, in coordinamento con l'introduzione della *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* (nuovo Allegato 'D' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico).

## 2.9. Titolo VIII / Disciplina delle aree urbane

Alle disposizioni contenute nel Titolo VIII (*"Disciplina delle aree urbane"*) delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico sono state apportate in sintesi le seguenti modifiche, integrazioni e/o aggiornamenti:

- inserito all'art. 123 (finalità e contenuti del Titolo VIII) un espresso richiamo alla *"Disciplina dei beni paesaggistici"* (nuovo Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico);
- affinamenti formali della disciplina del Titolo VIII, con particolare riferimento alle destinazioni d'uso, in coordinamento con l'introduzione della *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* (nuovo Allegato 'D' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico).

## 2.10. Titolo IX / Disciplina delle aree di influenza urbana

Alle disposizioni contenute nel Titolo IX (*"Disciplina delle aree di influenza urbana"*) delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico sono state apportate in sintesi le seguenti modifiche, integrazioni e/o aggiornamenti:

- inserito all'art. 123 (finalità e contenuti del Titolo IX) un espresso richiamo alla *"Disciplina dei beni paesaggistici"* (nuovo Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico);
- eliminazione degli artt. 138 *"Fascia ripariale dell'Arno"*, 139 *"Fascia ripariale del Vingone"* e 140 *"Fascia ripariale della Pesa"*, in conseguenza delle modifiche alla perimetrazione del territorio rurale intervenute con il nuovo PTC della Provincia di Firenze. La rispettiva disciplina è confluita - senza modifiche sostanziali - negli artt. 155 (ambito territoriale AT1 *"Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno"*), 156 (ambito territoriale AT2 *"Fascia ripariale e pedecollinare del Vingone e della Greve"*) e 161 (ambito territoriale AT6 *"Fascia ripariale della Pesa"*);
- affinamenti formali della disciplina del Titolo IX, con particolare riferimento alle destinazioni d'uso, in coordinamento con l'introduzione della *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* (nuovo Allegato 'D' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico).

## 2.11. Titolo X / Disciplina del territorio rurale

Alle disposizioni contenute nel Titolo X (*"Disciplina del territorio rurale"*) delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico sono state apportate in sintesi le seguenti modifiche, integrazioni e/o aggiornamenti:

- inserito agli artt. 138 (finalità e contenuti del Titolo X), 154 (aree a prevalente funzione agricola) e 159 (aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva) un espresso richiamo alla *"Disciplina dei beni paesaggistici"* (nuovo Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico);
- modificata la numerazione dell'intero Titolo X (previgenti articoli artt. da 141 a 162) in conseguenza delle modifiche apportate a Titolo IX (Aree di influenza urbana) ed all'inserimento dei nuovi artt. 143 (annessi agricoli 'fuori parametro') e 161 (ambito territoriale AT6 - Fascia ripariale della Pesa) / nuova numerazione: da art. 138 ad art. 161;
- adeguamento complessivo della disciplina del territorio rurale alle modifiche intervenute nella disciplina regionale del territorio rurale (Titolo IV Capo III della L.R. 1/2005 e relativo regolamento di attuazione / D.P.G.R. 09.02.2007 n° 5/R e s.m.i.), con particolare riferimento alle disposizioni relative a:
  - Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo-Ambientale (P.A.P.M.A.A.);
  - interventi di sistemazione ambientale;
  - annessi agricoli stabili;
  - annessi agricoli 'fuori parametro' (con introduzione del nuovo art. 143);
  - manufatti agricoli reversibili per l'agricoltura amatoriale o per piccole produzioni agricole;
  - serre temporanee e serre con copertura stagionale;
  - manufatti precari aziendali;
- estensione del perimetro dell'ambito territoriale AT1, al fine di ricomprendere nel territorio rurale la 'fascia ripariale dell'Arno' (precedentemente ricadente nelle "aree di influenza urbana" e disciplinata dall'art. 138 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico 2007) con sostanziale conferma della relativa disciplina previgente (art. 155, precedentemente rubricato come art. 157). Modifica derivante dalla necessità di garantire il perfetto allineamento della strumentazione comunale al nuovo PTC della Provincia di Firenze;
- estensione del perimetro dell'ambito territoriale AT2, al fine di ricomprendere nel territorio rurale la 'fascia ripariale del Vingone' (precedentemente ricadente nelle "aree di influenza urbana" e disciplinata dall'art. 139 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico 2007) con sostanziale conferma della relativa disciplina previgente (art. 156, precedentemente rubricato come art. 158). Modifica derivante dalla necessità di garantire il perfetto allineamento della strumentazione comunale al nuovo PTC della Provincia di Firenze;
- inserimento all'interno del territorio rurale della 'fascia ripariale della Pesa' (nuovo ambito territoriale AT6) - precedentemente ricompresa nelle "aree di influenza urbana" - con sostanziale conferma della disciplina previgente (il nuovo art. 161 recepisce i contenuti dell'abrogato art. 140 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico 2007). Modifica derivante dalla necessità di garantire il perfetto allineamento della strumentazione comunale al nuovo PTC della Provincia di Firenze;
- affinamenti formali della disciplina del Titolo X, con particolare riferimento alle destinazioni d'uso, in coordinamento con l'introduzione della *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* (nuovo Allegato 'D' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico).

## 2.12. Titolo XI / Aree per usi specialistici

Alle disposizioni contenute nel Titolo XI (*"Aree per usi specialistici"*) delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico sono state apportate in sintesi le seguenti modifiche, integrazioni e/o aggiornamenti:

- inserito all'art. 162 (finalità e contenuti del Titolo XI) un espresso richiamo alla *"Disciplina dei beni paesaggistici"* (nuovo Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico);
- modificata la numerazione dei previgenti articoli artt. da 163 a 169 in conseguenza delle già descritte modifiche apportate ai Titoli IX (Aree di influenza urbana) e X (Territorio rurale) / nuova numerazione: da art. 162 ad art. 168;
- inserimento di un nuovo articolo (art. 169) che disciplina l'installazione di impianti fotovoltaici a terra per (produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili), recependo le disposizioni statali e regionali in materia, con particolare riferimento all'individuazione delle aree 'non idonee' di cui alla L.R. 11/2011 e s.m.i. ed alle eccezioni alla non idoneità ivi previste.

## 2.13. Titolo XII / Norme transitorie e finali

Alle disposizioni contenute nel Titolo XII (*"Norme transitorie e finali"*) delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico sono state apportate in sintesi le seguenti modifiche, integrazioni e/o aggiornamenti:

- adeguamento della disciplina dell'art. 173 (riferito alle pratiche edilizie in itinere) all'istituto della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), in sostituzione della DIA, nonché, più in generale, al regime delle salvaguardie disciplinato dalla L.R. 1/2005 aggiornato a seguito delle modifiche introdotte dalla L.R. 40/2011;
- all'art. 174 (relativo ai Piani Attuativi e Progetti Unitari già approvati o recepiti dalla strumentazione previgente) aggiornata l'elencazione dei Piani Attuativi e Progetti Unitari previsti dal Regolamento Urbanistico 2007 che risultano già approvati;
- all'art. 178 (aree soggette a norme di salvaguardia ambientale) inserito il riferimento alle aree inserite nell'anagrafe provinciale dei siti contaminati (aree con situazioni di rischio correlate all'inquinamento dei terreni e/o degli acquiferi sotterranei), nonché alla disciplina relativa alle ex discariche per rifiuti inerti in fase di gestione post-operativa;
- inserimento di un nuovo articolo (art. 181) che introduce specificazioni normative demandate alla disciplina comunale dalla L.R. 24/2009 e s.m.i. (c.d. 'Piano Casa');
- inserimento di nuovo articolo (art. 182) che introduce specificazioni normative demandate alla disciplina comunale dalla L.R. 5/2010 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti). Le specificazioni riguardano essenzialmente l'elencazione dei requisiti tecnici in grado di assicurare prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione delle norme igienico-sanitarie statali.

## 2.14. Aggiornamenti cartografici

2.14.1. Dal punto di vista cartografico l'opera di aggiornamento della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti contenuta negli elaborati di livello A (*"Disciplina dei suoli e degli insediamenti"*), B (*"Tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale: invarianti strutturali, discipline speciali e salvaguardie"*) e C (*"Classificazione del patrimonio edilizio esistente e usi specialistici"*) del Regolamento Urbanistico si è concretizzata in sintesi nelle seguenti operazioni:

Tavole grafiche di livello A:

- ridefinizione del perimetro del territorio rurale, in recepimento dei contenuti del nuovo P.T.C. della Provincia di Firenze;
- conseguente adeguamento dei perimetri di alcuni ambiti territoriali relativi alle aree a prevalente funzione agricola. In particolare:
  - il perimetro dell'ambito territoriale AT1 è stato esteso al fine di ricomprendere nel territorio rurale la 'fascia ripariale dell'Arno' (precedentemente ricadente nelle "aree di influenza urbana");
  - il perimetro dell'ambito territoriale AT2 è stato esteso al fine di ricomprendere nel territorio rurale la 'fascia ripariale del Vingone' (precedentemente ricadente nelle "aree di influenza urbana");
  - la 'fascia ripariale della Pesa' - precedentemente ricadente nelle "aree di influenza urbana" - è stata inserita all'interno del territorio rurale ed identificata come nuovo ambito territoriale AT6;
- identificazione univoca delle aree destinate ad ospitare impianti per la distribuzione dei carburanti, con conseguente abrogazione del relativo strumento comunale di settore;
- aggiornamento, implementazione e/o rettifica di alcune previsioni relative alle aree per infrastrutture, attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale, con particolare riferimento alle "aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori", alle "linee di arretramento autostradale e stradale", alle "aree ad edificazione speciale per standard" ed alle "aree per strutture private di interesse pubblico o collettivo";
- affinamento della previsione relativa alla prevista estensione del tracciato tramviario verso il quartiere di Casellina e il futuro capolinea previsto in loc. 'Piscetto', sulla base delle indicazioni fornite dal Settore OO.PP..

Tavole grafiche di livello B:

- parziale ridefinizione dei tematismi relativi alle "aree sensibili", 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", in recepimento dei contenuti del nuovo P.T.C. della Provincia di Firenze;
- inserimento delle perimetrazioni indicative delle aree inserite nell'anagrafe provinciale dei siti contaminati, delle perimetrazioni relative alle ex discariche per rifiuti inerti in fase di gestione post-operativa, e delle perimetrazioni dei suoli inseriti nel catasto comunale delle aree percorse dal fuoco;
- inserimento dei tematismi relativi alle linee di oleodotto e di metanodotto (precedentemente collocati nelle tavole di livello A);
- aggiornamento delle indicazioni relative alle aree interessate dal vigente "Piano comunale di protezione civile";

Tavole grafiche di livello C:

- correzione di sporadici errori materiali nella classificazione di singoli edifici e/o manufatti, sulla base di riscontri d'ufficio o di segnalazioni dei cittadini;
- aggiornamento degli usi specialistici relativi alle "aree per strutture turistico-ricettive nel territorio rurale" e alle "aree per attività culturali e/o ricreative all'aperto".

2.14.2. All'aggiornamento cartografico della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, sopra descritta, si accompagna la completa rielaborazione degli elaborati cartografici di livello D (*"Disciplina dell'integrità fisica del territorio"*), di seguito elencati, alla luce delle disposizioni statali e regionali sopravvenute in materia in materia geologica, idraulica e sismica:

- tav. D 01 - *"Carta delle opere di regimazione idraulica e del reticolo idrografico superficiale"*
- tav. D 02 - *"Carta della pericolosità idrogeologica e della salvaguardia degli acquiferi"*
- tav. D 03 - *"Carta della pericolosità geologica"*
- tav. D 04 - *"Carta della pericolosità idraulica"*
- tav. D 05 - *"Carta della pericolosità sismica"*

La rielaborazione consegue essenzialmente all'intervenuta approvazione, nel luglio 2007, del nuovo Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) della Regione Toscana (con integrale sostituzione della disciplina del previgente P.I.T del 2000) ed all'entrata in vigore del Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. n. 1/2005 in materia di indagini geologiche (D.P.G.R. 27.04.2007 n. 26/R, aggiornato con D.P.G.R. 25.10.2011, n. 53/R).

Per le specifiche relative agli aspetti geologici, idraulici e sismici si rinvia all'elaborato denominato *"Indagini geologico-tecniche / Relazione"* (e relativi allegati 'A', 'B', 'C' e 'D'), costituente parte integrante del Regolamento Urbanistico. Appare comunque opportuno segnalare che:

- alla luce di approfondimenti di natura idraulica sulle porzioni di territorio a rischio di allagamento per eventi di esondazione del torrente Vingone con tempo di ritorno trentennale ( $Tr = 30$ ) sono state individuate, nel tratto di corso a monte di Piazza Kennedy, le opere di regimazione idraulica per la riduzione del rischio, come rappresentato nella tav. D 01 *"Carta delle opere di regimazione idraulica e del reticolo idrografico superficiale"*. La progettazione di tali opere ed i relativi dimensionamenti sono stati eseguiti dal Consorzio di Bonifica della Toscana Centrale. Ad intervenuta realizzazione e collaudo di tali opere di regimazione conseguirà l'automatico abbattimento (da I.4 ad I.3) del livello di pericolosità idraulica delle porzioni del centro abitato di Scandicci potenzialmente interessate dai fenomeni di esondazione del Vingone (fascia di territorio che si estende da Ponte a Vingone alla S.S. n. 67 Tosco-Romagnola ed oltre), consentendo la realizzazione delle previsioni relative alle aree di trasformazione per la realizzazione del 'Nuovo centro della città' (aree TR 04a\*, TR 04b, TR 04c, TR 04cbis), all'area di Via Vivaldi/ Via dell'Acciaiole (TR 04e), oltre all'attuazione delle previsioni relative alle aree di riqualificazione RQ 04e (Scuola media inferiore 'E. Fermi'), RQ 05d (Via di Sollicciano) ed all'area di completamento CP 03a (esercizi di vicinato in Via Masaccio).
- per una più dettagliata definizione dei livelli di pericolosità idraulica della Piana di Settimo - con particolare riferimento a possibili fenomeni di esondazione generati dal reticolo idrografico locale (sistema dei fossi della Piana di Settimo) per eventi con tempo di ritorno trentennale ( $Tr = 30$ ) - è stato eseguito, come richiesto dall'Ufficio del Genio Civile di Firenze, un apposito studio mediante modellazione idraulica (incarico conferito allo Studio 'Physis' di Firenze). Dalle risultanze dello studio idraulico - che ha determinato localmente l'individuazione di ulteriori aree con situazioni di pericolosità idraulica 'molto elevata' (I.4) nella fascia adiacente al tracciato della S.G.C. FI-PI-LI - è conseguito lo stralcio di alcune previsioni a suo tempo inserite nel Regolamento Urbanistico in fase di adozione, e segnatamente le aree TR 08b e CP 08a (modeste integrazioni del tessuto edilizio residenziale in località S. Colombano), l'Unità di Intervento n° 1 dell'area TR 09a\* (lotto a destinazione produttiva in località 'I Pratonì'), l'area di trasformazione TR 09f (insediamento misto produttivo/commerciale in Via della Pieve), l'impianto di distribuzione dei carburanti sulla S.G.C. FI-PI-LI, alcune aree destinate a deposito in fregio alla medesima infrastruttura, oltre a porzioni di aree destinate a parcheggio pubblico.

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

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

La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio contenuta nel Regolamento Urbanistico si sostanzia nelle previsioni riferite alle seguenti tipologie di aree:

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

Le aree TR e RQ nel loro complesso definiscono per il quinquennio 2013-2018 il quadro strategico di riferimento operativo per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la valorizzazione e/o riqualificazione del patrimonio insediativo presente sul territorio comunale.

La programmazione 2013-2018 - nel confermare le scelte strategiche fondamentali indicate dal Piano Strutturale e già recepite dal Regolamento Urbanistico 2007 (in particolare la creazione di una nuova centralità urbana lungo l'asse tramviario) - si caratterizza prevalentemente per interventi di riconversione, consolidamento e/o riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, operando comunque nell'ottica della trasformazione e/o della rigenerazione di contesti già urbanizzati.

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

- il parziale riequilibrio delle previsioni insediative a carattere esclusivamente o prevalentemente residenziale, volto a migliorare (anche mediante diversa distribuzione dei quantitativi) l'integrazione dei singoli interventi nei rispettivi contesti di riferimento nonché a favorire l'inserimento di funzioni complementari qualificate, il tutto senza incrementi del dimensionamento complessivo;
- il sostegno al sistema produttivo locale (in particolare alle imprese già presenti e radicate sul territorio), attraverso previsioni volte a favorire il rafforzamento della produzione qualificata e con essa il mantenimento dei livelli occupazionali (nonché - ove possibile - il loro incremento);
- l'attenzione alle politiche relative all'edilizia residenziale con finalità sociali, sia attraverso l'inserimento di nuovi dimensionamenti relativi ad interventi ERS (senza incremento del prelievo complessivo di Sul destinata alla residenza), sia mediante formazione di un patrimonio comunale di aree disponibili per interventi - sia pubblici e che privati convenzionati - destinati alla realizzazione di alloggi per le fasce sociali più deboli;
- la valorizzazione di aree ed immobili pubblici dismessi o in via di dismissione mediante interventi volti alla qualificazione architettonica e funzionale dei rispettivi contesti insediativi di riferimento.

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

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

Per quanto riguarda le aree TR la programmazione per il quinquennio 2013-2018 prevede in sintesi:

- la sostanziale conferma degli interventi strategici di sviluppo della città finalizzati alla creazione di una nuova centralità urbana in corrispondenza del tracciato tramviario, con parziale ricalibratura delle destinazioni d'uso e ridimensionamento delle superfici utili lorde complessive (aree TR 04a\*, TR 04b e TR 04c, corrispondenti al *"Programma Direttore per la realizzazione del nuovo centro della città"*, elaborato dall'arch. Richard Rogers ed approvato nel luglio 2003). Nel suo complesso la previsione viene rideterminata in mq 126.100 di Sul, a fronte dei mq 145.000 previsti dal Regolamento Urbanistico 2007;
- l'arricchimento del mix funzionale relativo alle altre aree di trasformazione di rilevanza strategica site lungo il tracciato tramviario (aree TR 01a e TR 04d), con ridimensionamento delle quantità edificabili (da 25.000 mq a 18.000 mq di Sul) per quanto riguarda l'intervento programmato in località S. Giusto a Signano, in adiacenza al confine comunale;
- la conversione della previsione localizzata in Via O.A. Romero (area TR 04f) - precedentemente finalizzata alla realizzazione di una struttura commerciale di quartiere - in intervento di completamento residenziale con obbligo di destinare il 30% della Sul ad alloggi con finalità sociali, il tutto senza incrementi del dimensionamento;
- la parziale redistribuzione dei dimensionamenti relativi alla destinazione d'uso industriale e artigianale a favore di interventi (per lo più identificati come aree RQ) volti al radicamento e consolidamento di attività aziendali già presenti sul territorio con prospettive di crescita che rendono necessaria la realizzazione di ulteriori corpi di fabbrica per ospitare nuove linee di produzione. L'obiettivo è il sostegno alla produzione qualificata e, ove ne sussistano i presupposti, il rafforzamento dei livelli occupazionali;
- l'esclusione dalla nuova programmazione quinquennale e/o il ridimensionamento di alcune previsioni residenziali minori del R.U. 2007 (aree TR 02a, TR 03c, TR 09e, TR 10a), essendosi registrata in taluni casi l'indisponibilità degli aventi titolo a dar corso concordemente all'intervento previsto, in altri casi allo scopo di garantire un più equilibrato inserimento dell'intervento nel contesto insediativo di riferimento;
- lo stralcio dell'area di trasformazione TR 09f (insediamento misto produttivo/commerciale in Via della Pieve) e dell'Unità di Intervento n° 1 dell'area TR 09a\* (lotto a destinazione produttiva in località 'I Pratonì') per limitazioni di intervento derivanti da sopravvenute disposizioni regionali in materia di prevenzione del rischio idraulico.

Le previsioni di nuove aree TR si limitano a:

- due modesti interventi di integrazione residenziale (aree TR 01c e TR 12c), per complessivi mq 2.150 di Sul; in entrambe le aree la realizzazione degli interventi privati è subordinata alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale di porzioni di terreno da utilizzarsi per interventi di edilizia residenziale con finalità sociali;
- un nuovo lotto edificabile destinato alla realizzazione di edifici produttivi (area TR 09i) per complessivi mq 2.000 mq di Sul;
- lo scorporo dalla più vasta area di trasformazione TR 04c - destinata alla realizzazione della porzione più rilevante del nuovo centro della città - di una porzione (area TR 04cbis) specificamente finalizzata alla realizzazione in loco di un polo integrato di alta formazione e di sviluppo d'impresa di livello internazionale per design e marketing nel settore della moda, in diretta correlazione funzionale con l'intervento da realizzarsi nell'ambito del Programma Integrato Urbano di Sviluppo Sostenibile (P.I.U.S.S.) promosso e cofinanziato dalla Regione Toscana. Il relativo dimensionamento - derivante dallo scorporo di quantitativi precedentemente collocati nell'area TR 04c - ammonta a mq 12.200 di Sul.



La programmazione complessiva delle aree TR per il quinquennio 2013-2018 è di seguito sintetizzata. Le specifiche di dettaglio relative alle previsioni riferite alle singole aree TR sono riportate in appendice alla presente relazione, in apposito quadro riassuntivo (Allegato 3).

3.2.2. Aree TR di nuova programmazione per il quinquennio 2013-2018:

TR 01c	Via di S. Giusto / integrazione residenziale
TR 04cbis	Nuovo centro della città / zona n° 3 (parte) del Programma Direttore
TR 09i	Viale Europa (loc. 'I Pratoni') / stabilimento produttivo
TR 12c	S. Vincenzo a Torri / integrazione residenziale

3.2.3. Aree TR del Regolamento Urbanistico 2007 riprogrammate per il quinquennio 2013-2018 con modifiche significative o sostanziali:

TR 01a	S. Giusto a Signano / strutture con destinazioni specialistiche, insediamenti residenziali ed interventi di interesse pubblico
TR 04a*	Nuovo centro della città (zona n° 1 del Programma Direttore)
TR 04b	Nuovo centro della città (zona n° 2 del Programma Direttore)
TR 04c	Nuovo centro della città e parco urbano attrezzato / zone n° 3 (parte), 4, 5, 6, 7, 8 e 9 del Programma Direttore)
TR 04d	Viale Aldo Moro / insediamenti multifunzionali e verde pubblico attrezzato
TR 04f	Via Romero / integrazione residenziale
TR 06d*	Via del Pantano / ampliamento di stabilimento produttivo
TR 08a*	P.E.E.P. 1993 / Comparto Badia a Settimo - S. Colombano / completamento
TR 09b	Via Meucci / insediamenti produttivi
TR 09d	Via della Pieve / integrazione residenziale
TR 10a	Rinaldi / integrazione residenziale e parcheggio pubblico

3.2.4. Aree TR del Regolamento Urbanistico 2007 riprogrammate per il quinquennio 2013-2018 senza modifiche sostanziali:

TR 01b	Via Allende / integrazione residenziale
TR 03b	Via delle Sette Regole - nuova viabilità / integrazione residenziale e funzioni complementari
TR 04e	Via Vivaldi - Via dell'Acciaio / insediamenti residenziali
TR 07a	Casicciole / integrazione residenziale
TR 09c	Via Pisana interno (loc. Cimitero della Pieve) / insediamenti produttivi e funzioni complem.
TR 09g	Via dei Pratoni / stabilimento produttivo
TR 09h	Capannuccia / integrazione residenziale
TR 10b	Via di Casellina - nuova viabilità / stabilimento produttivo

3.2.5. Aree TR del Regolamento Urbanistico 2007 con Piani Attuativi o Progetti Unitari approvati (talora con interventi realizzati e/o in corso di realizzazione):

TR 03a*	Via Masaccio / struttura commerciale di quartiere e verde pubblico attrezzato
TR 03d*	Via dei Ciliegi / integrazione residenziale
TR 05a*	Largo Spontini / integrazione residenziale e ridefinizione dello spazio pubblico
TR 06a*	Loc. 'Padule' / area produttiva speciale ad integrazione di funzioni
TR 06b*	Area commerciale di interesse regionale (ex C.D.R.)
TR 06c*	Via Charta '77 / stabilimento produttivo e integrazione residenziale
TR 09a*	Loc. 'I Pratoni' / completamento e integrazione di area produttiva speciale di risanamento ambientale

3.2.6. Aree TR del Regolamento Urbanistico 2007 già realizzate o comunque non riprogrammate per il quinquennio 2013-2018:

TR 02a	Via Makarenko / integrazione residenziale
TR 03c	Via Dupré / integrazione residenziale
TR 05b	Via Ponchielli / ampliamento stabilimento produttivo
TR 09e	Via di Porto / integrazione residenziale
TR 09f	Via della Pieve - Viale Europa / insediamento produttivo e funzioni complementari
TR 12a*	P.E.E.P. 1993 - Comparto di S. Michele a Torri
TR 12b*	P.E.E.P. 1993 - Comparto di Cerbaia

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

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

Per quanto riguarda le aree RQ la programmazione per il quinquennio 2013-2018 prevede in sintesi:

- l'inserimento di una nuova area di riqualficazione (RQ 07b) finalizzata al superamento dell'attuale stato di abbandono e di degrado manutentivo dell'ex Centro Servizi del Ministero delle Finanze, vasto complesso edilizio sito in Via del Parlamento Europeo in località 'Olmo'. La previsione consiste essenzialmente nell'inserimento di destinazioni d'uso di pregio (pubbliche o private) che rendano possibile la valorizzazione e il recupero funzionale del complesso. A tal fine sono consentiti - previa approvazione di Piano Attuativo - sia interventi di ristrutturazione edilizia che di sostituzione edilizia (parziale o totale), con superficie utile lorda (Sul) massima ricostruibile pari alla Sul legittima esistente;
- l'inserimento di nuove previsioni volte alla valorizzazione di aree di proprietà comunale nelle quali insistono immobili scolastici suscettibili di dismissione alla luce della nuova programmazione del settore (area RQ 04b, relativa alla scuola 'L.B. Alberti' / area RQ 04e, relativa alla scuola 'E. Fermi' / area RQ 09e, relativa all'ex asilo 'Lo Scoiattolo' / area RQ 11b, relativa all'ufficio postale di S. Martino alla Palma). Per il quinquennio 2013-2018 si prevede una riconversione a fini residenziali di tali aree con interventi dimensionati in misura tale da garantire un corretto inserimento nel rispettivo contesto insediativo di riferimento;
- la previsione di una nuova area di riqualficazione (RQ 04c) corrispondente all'isolato urbano collocato nel centro della città, delimitato longitudinalmente dalla Via Carducci ad est e dalla Via Francoforte sull'Oder ad ovest. La previsione è finalizzata alla qualificazione dello spazio pubblico in corrispondenza dell'intersezione dell'asse pedonale urbano Via Pascoli / Piazza Togliatti / Piazza Matteotti con la nuova piazza civica in corso di realizzazione (comprendente la fermata 'Resistenza della tramvia) e più in generale all'integrazione del tessuto edificato delle nuove aree centrali della città mediante interventi di elevata qualità, con presenza di commercio al dettaglio, pubblici esercizi e spazi di parcheggio pubblico;
- l'inserimento di nuove aree di riqualficazione (RQ 05e, RQ 05f, RQ 06d, RQ 07c, RQ 09d) e/o il mirato incremento del dimensionamento di aree di riqualficazione già presenti nel R.U. 2007 (RQ 05a\*, RQ 05b, RQ 06b\*), per interventi volti al radicamento e consolidamento di attività aziendali già presenti sul territorio con prospettive di crescita che rendono necessaria la realizzazione di ulteriori corpi di fabbrica per ospitare nuove linee di produzione. L'obiettivo è il sostegno alla produzione qualificata e, ove ne sussistano i presupposti, il rafforzamento dei livelli occupazionali;
- la conferma senza sostanziali modifiche della previsione relativa all'area di riqualficazione ambientale e paesaggistica di Via del Ponte a Greve (RQ 01a) finalizzata al riordino insediativo ed alla ridefinizione complessiva di tutta l'area, in particolare delle parti adiacenti all'argine destro del fiume Greve (anche mediante creazione di nuovi percorsi pedo-ciclabili

inquadri nel sistema complessivo del parco fluviale intercomunale). A fronte della delocalizzazione delle attività produttive e degli usi incongrui attualmente presenti è prevista la realizzazione di un nuovo assetto insediativo caratterizzato da un mix funzionale di destinazioni d'uso coerenti, per qualità e quantità, con il contesto di riferimento (residenza, attività direzionali, attività private di servizio);

- la conferma senza sostanziali modifiche delle previsioni riferite ad interventi di riqualificazione - già programmati nel 2007 - finalizzati alla risoluzione di problematiche localizzate (tra questi le aree RQ 02c, RQ 05c, RQ 06a, RQ 06c);
- lo stralcio dell'area RQ 09c (piccola area di riqualificazione relativa al complesso colonico denominato "Casa Nuova") dagli interventi previsti per il quinquennio 2013-2018, trattandosi di previsione rimasta inattuata per sopravvenute problematiche di carattere idraulico connesse alla regimazione del torrente Vingone.

La programmazione complessiva delle aree RQ per il quinquennio 2013-2018 è sintetizzata nelle tabelle che seguono. Le specifiche di dettaglio relative alle previsioni riferite alle singole aree RQ sono riportate in appendice alla presente relazione, in apposito quadro riassuntivo (Allegato 3).

3.3.2. Aree RQ di nuova programmazione per il quinquennio 2013-2018:

RQ 02d	Via di Scandicci Alto / riorganizzazione funzionale di complesso abitativo
RQ 04b	Scuola media superiore 'L.B. Alberti' / riconversione funzionale di area con plesso scolastico
RQ 04c	Isolato Via Carducci - Via Francoforte sull'Oder / integrazione di tessuti urbani prevalentemente residenziali
RQ 04d	Via Rialdoli - area ex-ENEL / riconversione funzionale di complesso specialistico
RQ 04e	Scuola media inferiore 'E. Fermi' / riconversione funzionale di area con plesso scolastico
RQ 05d	Via di Sollicciano / riconversione funzionale di struttura specialistica
RQ 05e	Area stabilimento Banci / riqualificazione di insediamento produttivo con integrazione di funzioni
RQ 05f	Via Ponchielli - attività di commercializzazione prodotti petroliferi / riconversione funzionale
RQ 06d	Via E. Conti / riqualificazione e ampliamento di edificio produttivo
RQ 07b	Via del Parlamento Europeo / riqualificazione e riconversione funzionale dell'area dell'ex Centro Servizi del Ministero delle Finanze
RQ 07c	Viuzzo di Porto / ampliamento e adeguamento funzionale di complesso produttivo
RQ 08b	S. Colombano / riqualificazione di area con stalle per cavalli
RQ 08c	Via del Pellicino / integrazione residenziale
RQ 09d	Via Pisana (loc. 'Granatieri') / riqualificazione e integrazione di stabilimento produttivo
RQ 09e	Ex asilo-nido / loc. 'Granatieri'
RQ 11b	S. Martino alla Palma / riconversione funzionale di edificio specialistico
RQ 13a	Via di Mosciano / Ristorante "Anastasia"
RQ 13b	Mosciano / ex Casa del Fascio

3.3.3. Aree RQ del Regolamento Urbanistico 2007 riprogrammate per il quinquennio 2013-2018 con modifiche significative o sostanziali:

RQ 03b	Villa La Lucciola
RQ 05a*	Area ex fonderia "Le Cure"
RQ 05b	Area Gucci / riorganizzazione e ampliamento di insediamento produttivo e direzionale
RQ 06b*	Area ex magazzino INPDAP / integrazione funzionale di stabilimento produttivo
RQ 10a	Rinaldi / riordino e riqualificazione di area con deposito carburanti

3.3.4. Aree RQ del Regolamento Urbanistico 2007 riprogrammate per il quinquennio 2013-2018 senza modifiche sostanziali:

RQ 01a	Via del Ponte a Greve / riqualificazione della riva destra del Fiume Greve
RQ 02c	Area Superal / riorganizzazione di insediamento commerciale e integrazione residenziale
RQ 05c	Via Baccio da Montelupo / riconfigurazione del fronte edificato e integrazione residenziale
RQ 06a	Area ex opificio conserviero "Zaccaria Rossi"
RQ 06c	Area ex mangimificio Benini
RQ 07a	Nuovo svincolo autostradale / riconfigurazione di stabilimenti produttivi
RQ 08a	Badia a Settimo / riqualificazione di area con deposito di merci e materiali edili
RQ 09a	S. Giuliano a Settimo / recupero di area con edifici e manufatti incongrui
RQ 11a	S. Maria a Marciola / Ristorante "Fiore"
RQ 12a	Ex scuola elementare S. Michele a Torri / riconversione funzionale

3.3.5. Aree RQ del Regolamento Urbanistico 2007 con Piani Attuativi o progetti Unitari approvati (talora con interventi realizzati e/o in corso di realizzazione):

RQ 01b*	S. Giusto a Signano / recupero di area con opifici dismessi
RQ 02a*	Area ex complesso farmaceutico Sims
RQ 09b*	Via delle Fonti / riqualificazione di area con deposito di inerti e materiali
RQ 12b*	Area ex Centro Zootecnico "Le Palle"

3.3.6. Aree RQ del Regolamento Urbanistico 2007 già realizzate o comunque non riprogrammate per il quinquennio 2013-2018:

RQ 02b*	Area ex opificio "L'impronta"
RQ 03a*	Villa Doney
RQ 04a	Area ex Macelli Comunali
RQ 09c	Area complesso colonico "Casa Nuova"

### 3.4. Aree CP / Edificazione di completamento

3.4.1. Con la sigla CP il Regolamento Urbanistico identifica le aree destinate a interventi edilizi di nuova edificazione con carattere puntuale, in parte già previsti dalla previgente strumentazione urbanistica (P.R.G.C. 1991).

Nella programmazione 2013-2018 le previsioni di nuove aree CP si limitano a quattro modesti interventi di integrazione residenziale (aree CP 01c, CP 02a, CP 04b e CP 06b) per complessivi mq 950 di Sul.

Al riguardo si evidenzia che una delle aree CP di nuova previsione (CP 04b, con attribuzione di 300 mq di Sul con destinazione d'uso residenziale) consegue all'eliminazione di una più ampia area CP 04b prevista dal Regolamento Urbanistico 2007 (a conferma di una previsione del P.R.G.C. 1991) in localizzazione limitrofa. Il dimensionamento della previsione previgente (circa mq 700 di Sul, sempre con destinazione d'uso residenziale) era sensibilmente superiore a quello dell'intervento programmato per il quinquennio 2013-2018.

Per quanto riguarda l'eliminazione dalla programmazione 2013-2018 della previsione relativa all'area CP 05a (intervento ERP in Via Pacini affidato a Casa S.p.A.), trattasi di mero adeguamento derivante dalle novità legislative intervenute, in base alle quali l'edilizia residenziale sociale di proprietà pubblica è da ricondursi nel novero delle dotazioni territoriali di interesse comune (cfr. anche nuova stesura dell'art. 98 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico). Il progetto esecutivo dell'intervento programmato dal R.U. 2007 è stato in ogni caso già approvato dall'Amm./ne Comunale (Deliberazione G.C. n. 230 del 22.10.2010).

La programmazione complessiva delle aree CP per il quinquennio 2013-2018 è sintetizzata nelle tabelle che seguono. Le specifiche di dettaglio relative alle previsioni riferite alle singole aree CP sono riportate in appendice alla presente relazione, in apposito quadro riassuntivo (Allegato 3).

3.4.2. Aree CP di nuova programmazione per il quinquennio 2013-2018:

CP 01c	Via di S. Giusto / integrazione residenziale
CP 02a	Via Collodi / integrazione residenziale
CP 04b	Via Romero / integrazione residenziale
CP 06b	Via Pisana (loc. Piscetto) - ex distributore carburanti / integrazione residenziale

3.4.3. Aree CP del Regolamento Urbanistico 2007 riprogrammate per il quinquennio 2013-2018 senza modifiche sostanziali:

CP 01a	Via Spadini (Le Bagnese) / integrazione residenziale
CP 01b	Via del Molin Nuovo / ampliamento residenziale
CP 03a	Via Masaccio / esercizi commerciali di vicinato
CP 03b	Piazza Kennedy / integrazione residenziale
CP 12a	Via Empolese (S. Vincenzo a Torri) / integrazione residenziale e parcheggio pubblico

3.4.4. Aree CP del Regolamento Urbanistico 2007 con progetti approvati (talora con interventi realizzati e/o in corso di realizzazione):

CP 04a*	Via dei Rossi / integrazione residenziale
CP 06a*	Via Pisana (loc. Piscetto) / integrazione residenziale
CP 07a*	Via del Botteghino (Borgo ai Fossi) / integrazione residenziale

3.4.5. Aree CP del Regolamento Urbanistico 2007 già realizzate o comunque non riprogrammate per il quinquennio 2013-2018:

CP 05a	Via Pacini / edilizia residenziale pubblica con finalità sociali
--------	--

### 3.5. Quadro riassuntivo dei dimensionamenti

Nella seguente tabella riassuntiva sono riportati, in mq di Sul, i dimensionamenti complessivi del Piano Strutturale 2004 e del Regolamento Urbanistico 2007, posti a raffronto con i dimensionamenti del Piano Strutturale variato nel 2013 e della nuova programmazione del Regolamento Urbanistico per il quinquennio 2013-2018:

		destinaz. d'uso	PS 2004	prelievo tot. RU 2007	residuo 2007	variante PS 2013	prelievo tot. RU 2013	residuo 2013	diff. prelievi +/-
<b>TOT</b>	resid.		178.300	157.650	20.650	[178.300] 129.600	[152.410] 103.710	25.890	- 5.240
	tur./ricett.		38.900	33.200	5.700	25.100	24.100	1.000	- 9.100
	produtt.		238.900	233.900	5.000	[242.900] 183.000	[226.700] 166.800	16.200	- 7.200
	direz/serv.		84.300	80.300	4.000	87.400	78.040	9.360	- 2.260
	comm.	grandi strutt.		52.000*	52.000*	-	52.000*	52.000*	-
medie strutt.			21.000	15.500	5.500	27.700	18.400	9.300	+ 2.900
<b>Totale generale</b>			<b>613.400</b>	<b>572.550</b>	<b>40.850</b>	[613.400] <b>504.800</b>	[551.650] <b>443.050</b>	<b>61.750</b>	<b>- 20.900</b>

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

Deve essere sottolineato che la gran parte dei dimensionamenti del Piano Strutturale (fin dalla sua approvazione nel maggio 2004) - e dei conseguenti prelievi operati dal Regolamento Urbanistico, sia nel 2007 che nel 2013 - derivano da quantitativi previsti dal P.R.G.C. 1991 riferiti a previsioni coerenti con le nuove scelte di pianificazione e come tali recepite senza sostanziali modifiche in sede di pianificazione strutturale. Tali quantitativi rappresentano circa l'80% del prelievo totale operato dal R.U. 2007, percentuale sostanzialmente confermata anche per il quinquennio 2013-2018.

Il dato del dimensionamento totale del Piano Strutturale al 2013 (mq 504.800 di Sul) corrisponde al dimensionamento totale del P.S. al 2004 (mq 613.400 di Sul) al netto dei dimensionamenti prelevati dal Regolamento Urbanistico 2007 corrispondenti ad interventi ad oggi già ultimati (mq 108.600 di Sul complessivi).

Raffrontando il dimensionamento della programmazione 2013-2018 con quello della precedente programmazione 2007-2012 (prelievi di Sul dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' e per previsioni edificatorie già contenute nel P.R.G.C. 1991 recepite dal P.S. medesimo) si può notare un sensibile alleggerimento - pari a 20.900 mq di Sul - del quantitativo complessivo prelevato.

In altri termini - al netto dei prelievi effettuati per interventi di trasformazione, riqualificazione o completamento realizzati nell'ultimo quinquennio - il nuovo Regolamento Urbanistico opera, rispetto al precedente R.U., prelievi inferiori dai dimensionamenti messi a disposizione dal Piano Strutturale nelle singole U.T.O.E.. Conseguentemente nel Piano Strutturale crescono nella stessa misura - da 40.850 a 61.750 mq di Sul - le disponibilità residue per future programmazioni.

Raffrontando i prelievi 2007-2012 e 2013-2018 ('nuovi insediamenti' e previsioni edificatorie già contenute nel P.R.G.C. 1991 recepite dal P.S.) si rileva, con riferimento alle diverse destinazioni d'uso:

- la riduzione del dimensionamento per la destinazione d'uso residenziale, per complessivi mq 5.240 Sul;
- un sensibile decremento del prelievo per la destinazione d'uso turistico-ricettiva (riduzione complessiva: mq 9.100 Sul);
- la riduzione del prelievo per la destinazione d'uso industriale e artigianale, per complessivi mq 7.200 di Sul, in parte conseguente a problematiche di rischio idraulico riscontrate in alcune aree;

- un contenuto decremento del prelievo per la destinazione d'uso direzionale, comprensiva delle attività private di servizio (riduzione complessiva: mq 2.260 Sul);
- previsioni invariate per la destinazione d'uso commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione;
- un contenuto aumento del prelievo per la destinazione d'uso commerciale relativa alle medie strutture di vendita (incremento complessivo: mq 2.900 di Sul).

I dimensionamenti prelevati dal Piano Strutturale per la programmazione 2013-2018 - dettagliati per singole U.T.O.E. - sono esplicitati nell'elaborato denominato *"Quadro previsionale strategico quinquennale"*, nel quale è inoltre evidenziato il saldo residuo per ciascuna delle destinazioni d'uso sopra indicate. Tali dimensionamenti, posti a raffronto con i prelievi della programmazione 2007-2012, sono anche riportati in appendice alla presente relazione, in apposite tabelle riassuntive (Allegato 4), nelle quali sono altresì indicati i dimensionamenti riferiti ad interventi comportanti la riconversione di attrezzature pubbliche.

### 3.6. Standard urbanistici / fabbisogno

Il Regolamento Urbanistico individua il fabbisogno di standard urbanistici in coerenza con l'art. 61, punto 3, delle Norme del Piano Strutturale che fissa come parametro complessivo minimo di riferimento - per le aree urbane e/o di influenza urbana - *"una dotazione di standard urbanistici pari a 24 mq / abitante, anche alla luce del livello qualitativo e quantitativo già conseguito nel territorio comunale"*.

Le articolazioni quantitative di riferimento assunte sono:

- parcheggi pubblici                    3,5 mq / abitante
- verde pubblico                        2,5 mq / abitante
- attrezzature scolastiche        4,5 mq / abitante
- attrezzature collettive            3,5 mq / abitante

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

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

Come già per il Regolamento Urbanistico 2007, anche in occasione del rinnovo della programmazione per il quinquennio 2013-2018 il fabbisogno di standard del R.U. viene computato con riferimento ai dimensionamenti massimi consentiti dal Piano Strutturale per ciascuna U.T.O.E.: tale criterio di calcolo, oltre a garantire cautelativamente nel lungo periodo la disponibilità di aree destinate ad attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico (e con essa la fattibilità delle medesime), ottempera all'indirizzo dettato al punto 5 del richiamato art. 61 delle Norme di Piano Strutturale, in forza del quale il Regolamento Urbanistico è orientato *"al conseguimento di un livello ottimale tendenziale delle dotazioni di standard attestato sui 30 mq / abitante"*, indicativamente ripartiti nel modo seguente:

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

Il calcolo del fabbisogno di standard urbanistici per le singole U.T.O.E. è riportato in apposito repertorio tabellare allegato alla presente relazione (Allegato 5).

## 4. DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI

### 4.1. Disciplina dei beni paesaggistici / note generali

La disciplina dei beni paesaggistici contenuta nel nuovo Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico e nelle correlate cartografie di livello E su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 garantisce il pieno recepimento delle disposizioni del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale.

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

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

a) gli immobili e le aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici, individuate in forza dei seguenti provvedimenti ministeriali:

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

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

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

### 4.2. Contenuti tecnici

La disciplina dei beni paesaggistici di cui al nuovo Allegato 'C', unitamente agli elaborati cartografici di livello E sopra citati, recepisce in particolare i seguenti contenuti del PIT / Piano Paesaggistico Regionale:

- a) la ricognizione degli immobili e delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici, la loro delimitazione e rappresentazione, comprendente:
  - l'identificazione degli elementi di valore presenti nelle strutture del paesaggio (struttura idrogeomorfologica / struttura ecosistemica-ambientale / struttura antropica) e nelle relative componenti;
  - la valutazione della permanenza di tali elementi di valore (dinamiche di trasformazione / elementi di rischio / criticità);
- b) gli obiettivi con valore di indirizzo per la tutela e la valorizzazione degli elementi di valore presenti nelle strutture del paesaggio degli immobili ed aree di cui alla lett. a) (struttura idrogeomorfologica / struttura ecosistemica-ambientale / struttura antropica) e nelle relative componenti;
- c) le direttive per la definizione dei contenuti degli strumenti della pianificazione territoriale, degli atti di governo del territorio e dei piani di settore degli enti territoriali e dei vari soggetti pubblici competenti e/o per l'adeguamento dei contenuti medesimi al PIT / Piano Paesaggistico Regionale;
- d) le specifiche prescrizioni d'uso relative agli immobili ed aree di cui alla lett. a), con particolare riferimento agli interventi incidenti:
  - sulla struttura idrogeomorfologica del paesaggio;



- sulla struttura ecosistemica-ambientale del paesaggio;
  - sulla struttura antropica del paesaggio;
  - sugli elementi della percezione (visuali panoramiche);
- e) la ricognizione delle aree soggette a tutela paesaggistica per legge, la loro delimitazione e rappresentazione;
- f) le specifiche prescrizioni d'uso riferite alle aree di cui alla lett. e), intese ad assicurarne la conservazione dei caratteri distintivi e, compatibilmente con essi, la valorizzazione;
- g) le norme comuni per l'inserimento paesaggistico degli impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili e l'individuazione dei limiti localizzativi per l'installazione dei medesimi impianti;
- h) l'eventuale individuazione:
- delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico risultanti di fatto gravemente compromesse o degradate, con la descrizione degli elementi di degrado presenti e con l'individuazione degli obiettivi per il recupero e la riqualificazione di dette aree;
  - delle parti di aree soggette a tutela paesaggistica per legge non interessate da specifici procedimenti o provvedimenti di dichiarazione di notevole interesse pubblico da considerarsi aree *"nelle quali la realizzazione di interventi può avvenire previo accertamento, nell'ambito del procedimento ordinato al rilascio del titolo edilizio, della conformità degli interventi medesimi alle previsioni del piano paesaggistico e dello strumento urbanistico comunale"* ai sensi dell'art. 143, comma 4, lett. a), del Codice;
- i) le semplificazioni procedurali riferite alle aree di cui alla lett. h).

Le specifiche di dettaglio relative alla disciplina contenuta nell'Allegato 'C' sono riportate in appendice alla presente relazione, in apposito quadro riassuntivo (Allegato 6).

#### 4.3. Efficacia della disciplina

Le norme del nuovo Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del R.U. prevalgono su ogni eventuale disposizione pianificatoria o regolamentare comunale che risulti in tutto o in parte in contrasto con esse e concorrono alla tutela e valorizzazione del territorio comunale, integrando le regole e le azioni dettate in tal senso dal Regolamento Urbanistico in conformità con i contenuti statutari del Piano Strutturale.

Per garantire la massima effettività delle prescrizioni d'uso contenute nel P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale la prevalenza della disciplina dei beni paesaggistici sui contenuti disciplinari del Regolamento Urbanistico è in ogni caso ripetutamente ribadita nelle Norme per l'Attuazione del R.U. (si vedano al riguardo gli artt. 57, 77, 89, 104, 123, 132, 138, 154, 159, 162). Le disposizioni contenute nell'Allegato 'C' sono altresì espressamente richiamate in tutte le *'schede normative e/o di indirizzo progettuale'* di cui all'Allegato 'B' (relative alle aree TR / di trasformazione, alle aree RQ / di riqualificazione ed alle aree CP / di completamento) che disciplinano interventi in ambiti soggetti a tutela paesaggistica.

## 5. DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI

### 5.1. Disciplina delle funzioni / note generali

Il nuovo Allegato 'D' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico la correlata tavola cartografica F 01, compongono la *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"*, che in sintesi:

- articola le categorie di destinazioni d'uso individuate dalle vigenti norme regionali (residenziale, industriale e artigianale, direzionale, turistico-ricettiva, commerciale al dettaglio, etc.), individuando apposite sub-categorie e tipologie di funzioni assimilabili;
- limitatamente alla destinazione d'uso commerciale al dettaglio, individua ambiti e zone speciali di programmazione costituenti unità minime di intervento ai sensi dell'art. 58 della L.R. 1/2005;
- individua le fattispecie di mutamenti della destinazione d'uso degli immobili in assenza di opere edilizie sottoposte a SCIA.

Per le destinazioni d'uso diverse dal commercio al dettaglio l'equilibrata distribuzione e localizzazione delle funzioni sul territorio comunale è garantita dalla disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti contenuta nel Regolamento Urbanistico. Tali destinazioni d'uso sono pertanto direttamente disciplinate dalle Norme per l'Attuazione del R.U. medesimo e dai relativi allegati - fermo restando il rispetto delle articolazioni e specificazioni di cui al Capo I dell'Allegato 'D' - non rendendosi per esse necessaria l'individuazione di unità minime di intervento ai sensi dell'art. 58 della LR 1/2005.

I contenuti della *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* - ivi comprese le disposizioni da applicarsi in caso di decadenza della medesima per avvenuto decorso dei termini stabiliti dalle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio - sono espressamente richiamati all'art. 6 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.

Le specifiche di dettaglio relative alla disciplina contenuta nell'Allegato 'D' sono riportate in appendice alla presente relazione, in apposito quadro riassuntivo (Allegato 7).

### 5.2. Articolazione delle categorie di destinazioni d'uso

Per le categorie di destinazioni d'uso individuate dalle vigenti norme regionali (residenziale, industriale e artigianale, direzionale, turistico-ricettiva, commerciale al dettaglio, etc.) la *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'Allegato 'D' individua apposite sub-categorie e tipologie di funzioni assimilabili, sinteticamente riassunte nella tabella che segue:

destinazione d'uso	sub-categorie (e tipologie di funzioni assimilabili)
residenziale	edilizia residenziale ordinaria
	edilizia residenziale privata con finalità sociali
	residenze promiscue
	residenze speciali
industriale e artigianale	attività industriali
	attività artigianali
	attività produttive correlate alla produzione agricola
	attività produttive particolari
	impianti e attività specialistiche
	laboratori e attività di ricerca
spazi di corredo alle attività produttive e tipologie speciali	

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

La disciplina relativa alle singole destinazioni d'uso contiene altresì un repertorio esemplificativo di attività e modalità di utilizzo riconducibili a ciascuna delle sub-categorie sopra elencate. Tale impostazione metodologica è suscettibile di risolvere in radice la gran parte delle problematiche interpretative inerenti le destinazioni d'uso degli immobili e garantire in tal modo una corretta ed efficiente applicazione delle disposizioni contenute nel Regolamento Urbanistico.

### 5.3. Programmazione delle attività commerciali al dettaglio

#### 5.3.1. Ambiti di programmazione commerciale

L'arti. 11 dell'Allegato 'D' disciplina i n° 4 'ambiti di programmazione commerciale' (APC) individuati dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni", aggiornando e razionalizzando previsioni a suo tempo introdotte dalla variante al PRG del 2003 denominata "Disciplina Urbanistica delle attività commerciali sul territorio comunale".

Tali ambiti - graficamente rappresentati nella tav. F 01 - sono definiti in ragione delle caratteristiche storico-culturali, morfologico-insediative, demografiche e infrastrutturali dei diversi contesti, nonché in coerenza con i vari tessuti, aree o ambiti territoriali individuati dal R.U.;

Gli 'ambiti di programmazione commerciale' (APC), unitamente alle 'zone speciali di programmazione commerciale' (ZS) di cui all'art. 12, costituiscono unità minime di intervento ai sensi dell'art. 58 della L.R. 1/2005. Per ciascuno di essi vengono specificati:

- le tipologie di esercizio o di struttura di vendita consentite;
- i limiti di superficie di vendita (Sv) consentiti per le medie strutture di vendita, per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico e per le attività private di servizio assimilate al commercio al dettaglio;
- le eventuali limitazioni e/o prescrizioni cui è subordinato l'insediamento degli esercizi o attività.

Nella tabella che segue sono riportate le previsioni relative ai 4 ambiti:

	<b>ambiti di programmazione commerciale (APC)</b>	<b>tipologie di esercizio, limiti di superficie di vendita e disposizioni particolari</b>
1	tessuti urbani storicizzati e aree centrali di quartiere non storicizzate	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>esercizi di vicinato</u> (Sv ≤ 300 mq)</li> <li>• <u>medie strutture di vendita</u> con Sv ≤ 500 mq, limitatamente alle aree esterne ai 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' (art. 124 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico)</li> <li>• <u>esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico</u> (senza limiti di Sv)</li> <li>• <u>attività artigianali di servizio alla residenza e attività private di servizio alla persona</u> (senza limiti di Sv)</li> </ul> <p>L'insediamento degli esercizi commerciali e delle altre attività sopra elencate è soggetto alle disposizioni di cui al punto 3 dell'art. 11.</p> <p>Gli interventi edilizi e le merceologie devono risultare coerenti con i caratteri morfo-tipologici e/o storico-culturali dei singoli edifici e/o dei tessuti urbani interessati. Il Regolamento Edilizio può dettare un elenco indicativo delle merceologie e/o delle attività da considerarsi incompatibili con il presente ambito.</p>
2	tessuti insediativi prevalentemente residenziali	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>esercizi di vicinato</u> (Sv ≤ 300 mq)</li> <li>• <u>medie strutture di vendita</u> con Sv ≤ 500 mq</li> <li>• <u>esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico</u> (senza limiti di Sv)</li> <li>• <u>attività artigianali di servizio alla residenza e attività private di servizio alla persona</u> (senza limiti di Sv)</li> </ul> <p>L'insediamento degli esercizi commerciali e delle altre attività sopra elencate è soggetto alle disposizioni di cui al punto 3 dell'art. 11.</p>
3	tessuti insediativi prevalentemente produttivi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>esercizi di vicinato</u> (Sv ≤ 300 mq)</li> <li>• <u>medie strutture di vendita</u> con Sv ≤ 1.500 mq per lotto urbanistico di riferimento</li> <li>• <u>esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico</u> con Sv ≤ 400 mq per lotto urbanistico di riferimento</li> <li>• <u>attività artigianali di servizio alla residenza e attività private di servizio alla persona</u> con Sv ≤ 400 mq per lotto urbanistico di riferimento</li> </ul> <p>Gli esercizi commerciali di vicinato e le medie strutture di vendita non devono avere accesso diretto da Via Pisana.</p> <p>Le medie strutture di vendita sono soggette alle prescrizioni di cui al punto 4 dell'art. 11.</p>

4	aree extraurbane e territorio rurale	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>esercizi di vicinato</u> (Sv ≤ 300 mq)</li> <li>• <u>esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico</u> (senza limiti di Sv)</li> <li>• <u>attività artigianali di servizio alla residenza e attività private di servizio alla persona</u> con Sv ≤ 300 mq</li> </ul> <p>Gli esercizi e le attività di cui sopra sono soggette alle prescrizioni di cui al punto 5 dell'art. 11.</p>
---	--------------------------------------	--

### 5.3.2. Zone speciali di programmazione commerciale

L'art. 12 dell'Allegato 'D' regola le 'zone speciali di programmazione commerciale' (ZS) individuate dalla *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"*, corrispondenti alle aree di trasformazione (TR) o di riqualificazione (RQ) individuate dal Regolamento Urbanistico nelle quali è consentito l'insediamento di medie o grandi strutture di vendita.

L'insediamento di medie o grandi strutture di vendita nelle 'zone speciali di programmazione commerciale' (ZS) è comunque subordinato alla preventiva approvazione di Piani Attuativi o Progetti Unitari convenzionati.

Le 'zone speciali di programmazione commerciale' (ZS), unitamente agli 'ambiti di programmazione commerciale' (APC), di cui all'art. 11, costituiscono unità minime di intervento ai sensi dell'art. 58 della L.R. 1/2005. Oltre a disposizioni di carattere generale l'art. 12 specifica tra l'altro che:

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

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

L'art. 14 dell'Allegato 'D' specifica i mutamenti della destinazione d'uso da ritenersi particolarmente significativi ancorché attuati in assenza di opere edilizie, come tali assoggettabili a SCIA in presenza di *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"*, ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio.

Le fattispecie selezionate discendono dall'intento di garantire una equilibrata programmazione e gestione delle forme di utilizzazione del costruito esistente, ed al tempo stesso di favorire le attività di controllo e sanzionamento dell'Amm./ne Comunale su fenomeni potenzialmente lesivi della qualità e vivibilità degli insediamenti urbani nonché dei valori ambientali, paesaggistici e culturali che caratterizzano e qualificano il territorio comunale. Tra le casistiche assoggettate a SCIA dall'art. 14 si segnalano particolare:

- mutamenti della destinazione d'uso senza opere a fini abitativi di unità immobiliari, locali o spazi collocati in tutto o in parte al piano terreno, seminterrato o interrato, ovvero al piano sottotetto, quale che sia la destinazione d'uso in essere;
- mutamenti della destinazione d'uso senza opere di unità immobiliari residenziali finalizzati all'insediamento di attività private a carattere ricreativo, limitatamente alle sale giochi in genere;
- utilizzo di terreni ineditati, provvisti o meno di recinzione, per deposito di merci e materiali o utilizzazioni non agricole, senza contestuali opere edilizie.