

Regolamento
Urbanistico



**Quadro previsionale strategico
quinquennale**

Febbraio 2007

Ai membri del consiglio Comunale di Scandicci

Colleghi,

permettetemi, sicuro di interpretare anche il pensiero della Giunta e del Consiglio, di ringraziare l'Arch. Lorenzo Paoli e l'ufficio urbanistica per il lavoro svolto: un lavoro immenso, minuzioso, trasparente, innovativo, che ci consegna attraverso il Regolamento Urbanistico – quale atto fondamentale di questa legislatura – la Scandicci del futuro.

In questo ringraziamento vorrei accomunare i professori Gianfranco Gorelli e Giancarlo Paba, “i ragazzi” del Piano che con professionalità ed entusiasmo hanno contribuito in modo determinante a questo risultato. Tutti i Dirigenti e gli uffici comunali che hanno collaborato, prodigandosi con competenza.

Gli ultimi ringraziamenti ma non per questo meno importanti – anzi direi essenziali – al Sindaco che mi ha permesso di dedicarmi a questa sfida esaltante e alla Giunta per aver lavorato e condiviso con me la stesura di questo importantissimo atto.

Al Presidente della commissione Livio Vitali e a tutti i Commissari che hanno - nelle 26 sedute iniziate nell'aprile 2005 – scandito il loro pensiero apportando contributi essenziali.

Ora spetta al Consiglio cimentarsi da subito nei prossimi mesi ed anni nella propria autonomia di idee, di sensibilità e di ruolo, a concretizzare assieme a noi la sfida che oggi vi consegniamo.

Sono certo che accadrà sempre nell'interesse esclusivo della città di Scandicci in un sereno e pacato confronto sui temi urbanistici e dello sviluppo, sconfiggendo retropensieri che non appartengono alla cultura del confronto e al governo di questa città.

Oggi, dunque, non è la fine del lavoro ma è l'inizio!

Le 357 osservazioni presentate dai cittadini sono un fattore importante di partecipazione, di conoscenza, di sensibilità.

Su di esse si è espressa autorevolmente attraverso i propri pareri la Commissione Urbanistica quale organo consultivo del Consiglio Comunale.

Mentre la Commissione Consiliare ha esaminato le osservazioni demandando al Consiglio, quale organo preposto, ogni e qualsiasi decisione in merito.

QUADRO PREVISIONALE STRATEGICO QUINQUENNALE

Alessandro Baglioni

Vice Sindaco – Assessore all'Urbanistica

Ci apprestiamo ad approvare il Regolamento Urbanistico: strumento davvero impegnativo, perché con esso sarà data valenza operativa alle principali strategie di sviluppo, di trasformazione e di riqualificazione dettate dal Piano Strutturale. Proprio le scelte contenute nel Piano Strutturale e la naturale propensione all'innovazione e alla sperimentazione che caratterizzano il nostro territorio ed il suo tessuto economico e sociale ci consentono di affermare che Scandicci ha ormai assunto stabilmente ed in modo evidente un ruolo strategico e determinante negli assetti dell'area metropolitana fiorentina, intesa come sistema integrato e policentrico.

Con il Regolamento Urbanistico avremo a disposizione uno strumento di governo del territorio di nuova generazione, che a differenza dei vecchi PRG potrà essere - ove necessario - rapidamente adeguato e riorientato al mutare del quadro di riferimento economico e sociale: uno strumento capace di anticipare e governare le trasformazioni, non di subirne passivamente gli effetti, limitandosi - come spesso avveniva in passato - a contenere a posteriori (talora tardivamente) i possibili squilibri.

Con l'approvazione del Piano Strutturale si sono anche create le premesse indispensabili per concentrare il dibattito culturale e le attenzioni della città non solo, sulle esigenze di tutela e valorizzazione del patrimonio insediativo, paesaggistico e ambientale (dietro alle quali spesso si sedimentano impropriamente e/o pretestuosamente forme di "paura" e di resistenza sociale nei confronti di ogni forma di trasformazione), ma anche e soprattutto su traiettorie di trasformazione innovative, contemporanee, sostenibili, sul progetto di una città nuova.

Qual è allora il pensiero e l'analisi che ci hanno guidato nella stesura del Regolamento Urbanistico?

Prima di tutto il governo del territorio non riguarda soltanto lo spaccato di coloro che si occupano di urbanistica.

Esso rappresenta il patrimonio collettivo per eccellenza che appartiene a tutti noi, alle

nostre relazioni a quelle che teniamo con le nostre colline, strade, piazze, scuole, teatri. Noi stessi ci identifichiamo conseguentemente in esso con i nostri stili di vita, con le relazioni di comunità dando senso agli spazi dove abbiamo impiantato le nostre radici. Noi dobbiamo essere quindi grati al territorio e titolari al tempo stesso delle domande e delle opportunità che si vogliono soddisfare, siano esse materiali che immateriali.

Il territorio e il suo governo sono il contesto dove innovazione, sviluppo, luoghi e cultura identitaria trovano equilibrio e il proprio comune denominatore, conciliando le aspettative di chi costruisce e accumula esistenze, affetti e anche conflitti.

Da qui l'esigenza con questo Regolamento Urbanistico di sostenere e governare i fattori territoriali dello sviluppo con modalità di programmazione e pianificazione che si intersecano a vicenda, in un unico riferimento strategico. Governare il territorio quindi è il "mezzo" in mano alle istituzioni pubbliche per rendere coerente l'intenzione dei programmi con le politiche del territorio stesso e questa con i programmi di sviluppo e le opinioni dei soggetti locali e non.

Come si manifesta concretamente questo collegamento? E quali sono gli "attrezzi" dell'agire istituzionale?

Il Piano Strutturale da un lato quale statuto del territorio, il Regolamento Urbanistico dall'altro che traduce l'operatività dello strumento sovraordinato. La doppia distinzione poi tra "strumenti" e "atti" è un altro tassello del riordino normativo introdotto per adottare le forme dell'azione amministrativa alla contemporaneità del veloce mutamento delle relazioni sociali, economiche e culturali da cui prende forma il territorio attuale.

L'idea di fondo è quella della progettualità concreta e possibile.

Un buon governo del territorio, evoluto nella cultura, nella programmazione e nel coordinamento del sistema locale dei beni e del patrimonio, non può infatti non disporre di una specifica filiera normativa e procedurale.

L'essenziale è che essa costituisca "la soluzione" e non il "problema" per gli scopi che il territorio persegue. Occorre che le ragioni della legittimità degli atti (Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico) si correlino con le ragioni delle scelte di governo e della loro efficacia in un quadro più ampio e condiviso di cooperazione a livello di Area metropolitana.

Tali strumenti vanno visti non come semplice "macchina autorizzativa"; né come elementi di incertezza di esiti e di tempi decisionali nelle relazioni tra pubblica amministrazione e legittimi interessi privati. Ma strumenti che diano risposte certe a nuove energie imprenditoriali, professionali e culturali per stimolare e qualificare il

radicamento sul nostro territorio.

Nel Regolamento Urbanistico accanto ad una mirata disciplina di gestione del patrimonio edilizio esistente (calibrata sulla base una approfondita campagna di rilevazione del costruito) assumerà pertanto un ruolo primario la disciplina delle aree strategiche di trasformazione e/o riqualificazione: la Scandicci città "incompleta" punterà su segni architettonici contemporanei e di qualità per colmare il parziale deficit di funzioni pregiate e soprattutto per riscattare dall'indeterminatezza alcuni paesaggi urbani.

Chiederemo ai progettisti qualità e spirito di innovazione nei segni architettonici, leggerezza e versatilità nei materiali e nelle tecnologie: interventi, insomma, che contribuiscano a definire un'immagine nuova della città, che rendano visibile la dinamicità di questo territorio e della comunità che qui vive e lavora, ma che al tempo stesso non trascurino le esigenze dei ceti sociali più deboli e perseguano costantemente l'interesse pubblico.

E vorrei aggiungere che tutto ciò è anche entità spirituale. Non si tratta solo di acciaio, cemento o vetro ma di qualcosa che deve collegare la gente ad essere il centro di tutto. Occorre dunque che il mondo dei progettisti e in particolare degli architetti, apra al concetto che la gente ha riscoperto l'architettura come un'arte; quindi non semplicemente "progettare case e/o infrastrutture" ma, attraverso idee di qualità, creare bellezza e significato di un luogo.

Occorre in sostanza mettersi in contatto con i cuori della gente.

Sappiamo bene che la tradizione è sempre piacevole, ci fa star bene perché trasmette sicurezza – ma non basta copiare semplicemente il passato – le nuove generazioni guardano avanti, non indietro.

Molti rimpiangono l'aspetto urbano del XIX secolo, sentono nostalgia del suo look levigato, gradevole, unitario.

Ma questo non è sinonimo di democrazia, è spirito di conservazione!

Ecco dunque che la qualità e l'innovazione devono essere al centro delle dinamiche di sviluppo urbanistico della nostra città.

D'altra parte non è il "moderno" rottura della staticità dei luoghi e della fissità degli itinerari?

Non è un senso nuovo di libertà cambiare progetti, gusti, attività, casa, nel corso della vita?

Certamente per vincere questa sfida è essenziale un salto di qualità "culturale" anche da parte degli operatori privati: a loro verrà chiesto sempre di più di dimostrarsi capaci di

condividere gli obiettivi di interesse generale perseguiti dalla pubblica amministrazione nelle politiche di trasformazione del territorio, di sentirsi partecipi e co-responsabili delle esigenze di crescita qualitativa della città. Non ci servono semplici realizzatori di progetti: abbiamo bisogno di veri e propri "partner" della Pubblica Amministrazione, soggetti portatori di idee e di proposte, con i quali condividere una strategia di completamento della città che sia caratterizzata - pur nel rispetto delle regole di mercato e degli utili d'impresa - da alti livelli prestazionali ed estetici nelle realizzazioni private, da una crescente qualità nei servizi pubblici e nelle attrezzature collettive, da una piena consapevolezza delle necessità di salvaguardia e valorizzazione delle risorse territoriali e ambientali, senza mai distogliere l'attenzione dall'esigenza (sempre più pressante) di garantire risposte certe e sostenibili per chi è alla ricerca della prima casa.

TRATTI SALIENTI

IL CENTRO E L'ASSE DELLA TRAMVIA

Con il Programma Direttore elaborato da Richard Rogers ed il suo recepimento nel Piano Strutturale abbiamo definito l'assetto urbanistico e il mix funzionale del nuovo centro, coniugandolo con l'infrastruttura fondamentale per le nostre prospettive di sviluppo e di crescita della qualità della vita: la tramvia.

Due scelte irrinunciabili, che con il Regolamento Urbanistico entreranno in piena fase attuativa, arricchendosi di ulteriori dettagli, idee e contenuti progettuali.

Il nuovo centro, anche per i suoi forti contenuti simbolici, sarà il luogo deputato e vitale dell'incontro sociale e della partecipazione dei cittadini, che rafforzerà e darà una identità marcata ai livelli di "centralità" già presenti, offrendo a tutti nuove opportunità mediante l'inserimento di funzioni qualificate pubbliche e private: sarà l'anima vera e propria di una nuova città, ormai riscattata dalle sue recenti origini di periferia solo "quantitativa" e urbanisticamente non conclusa.

L'area del C.N.R. è l'altra grande occasione per completare lo sviluppo della città.

La cessione gratuita al comune (da parte del C.N.R.) delle aree destinate a parco urbano ivi compresi gli edifici in esse ricadenti è un grande risultato anche dal punto di vista di equilibrio ambientale; il completamento e le funzioni che vi sorgeranno daranno il segno della nuova vocazione metropolitana di Scandicci.

La tramvia sarà una cerniera tra i vari insediamenti presenti sul territorio: non sarà solo un mezzo di trasporto per andare al lavoro e/o ritornare a casa ma il vero e proprio cuore pulsante di un nuovo sistema di relazioni urbane e territoriali, un itinerario vivente e vitale che ad ogni fermata proporrà nuove opportunità per il lavoro, la formazione, il tempo libero, le relazioni sociali.

IL TEMA ABITATIVO

Non è un tema disgiunto dall'analisi dello sviluppo della città e soprattutto degli esiti della sua continua trasformazione.

In sostanza si tratta di tenere al centro delle politiche urbanistiche della città le

problematiche del sistema abitativo perché non sarebbe una strategia di modernizzazione quella che non si ponesse l'obiettivo di dare soluzione alle necessità legate agli alloggi.

Ecco dunque che la centralità del tema trova un riferimento importantissimo nel Regolamento Urbanistico attraverso la norma che riserva il 10% (per alcune aree anche il 15% o la totalità) della superficie utile lorda per interventi residenziali almeno di 1500 mq a residenza "con finalità sociale" da sottoporre ad affitto convenzionato permanente.

La proposta combina due presupposti:

- la dinamica della rendita fondiaria con la risposta che la stessa trasformazione urbana deve dare alle necessità sociali diffuse, come quella abitativa.
- La norma si presenta poi come la trasformazione di un principio ineccepibile che assegna allo sviluppo della città una quota di alcune necessità sociali che, da solo, il "pubblico" non può accollarsi per intero.

Peraltro nella disciplina del patrimonio edilizio esistente saranno individuate categorie di intervento edilizio che consentano, compatibilmente con le caratteristiche tipologiche e formali dei singoli edifici, anche ampliamenti una tantum finalizzati a dare risposte alle giovani coppie e alle esigenze evolutive dei nuclei familiari.

E' questo un contesto in cui si rafforzano i diritti dei cittadini, ed anche il sistema del welfare locale, chiamato anch'esso ad adeguarsi con forme e sistemi nuovi alla crescente domanda che verrà. Anche a questo settore, non sembri fuori luogo, il Regolamento Urbanistico dà un significativo contributo.

IL SISTEMA PRODUTTIVO

La definizione delle procedure per l'avvio dei lavori sull'area produttiva speciale ad integrazione di funzioni "PA4 Padule" con la pubblicazione del bando, è una delle questioni più importanti il cui iter istituzionale si è finalmente chiuso.

Il Regolamento Urbanistico disciplina accuratamente con apposite norme di riferimento i tessuti produttivi sul nostro territorio di tipo promiscuo, saturi, consolidati, di grandi dimensioni (artt. 126, 127, 128, 129 delle norme di attuazione).

Esso favorisce interventi di recupero e riutilizzo di spazi, definisce interventi che

disegnano la maglia urbanistica.

Rende più flessibili le utilizzazioni degli edifici attraverso l'ampliamento delle destinazioni d'uso ammesse.

L'AMBIENTE

Il valore ambientale, già tutelato nel Piano Strutturale, rappresenta quello più importante perché è un patrimonio non rinnovabile.

Il Regolamento Urbanistico salvaguardia il sistema collinare e pedecollinare come paesaggio naturale e antropizzato che contiene pezzi di natura di grande valore, risorse rurali, rilevanti segni storici – culturali.

L'integrità di questo territorio non era scontata, ma, da tempo, è un elemento cardine delle politiche dell'Amministrazione comunale assieme ad una crescente attenzione verso la Piana di Settimo che con il Regolamento Urbanistico acquisirà sempre più connotati di qualità; il carico urbanistico è limitato alla realizzazione del Piano integrato e l'attenzione sarà rivolta a separare sempre più quartieri residenziali da zone industriali.

Il prossimo obiettivo dopo il Regolamento Urbanistico è l'accordo di pianificazione sui contenuti paesaggistici del Piano Strutturale da sottoscrivere con Regione, Provincia e Sovrintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio competente per territorio entro il 2008.

LE INFRASTRUTTURE

Il Regolamento Urbanistico definisce necessariamente gli interventi infrastrutturali necessari a supportare le trasformazioni programmate. Particolare attenzione è rivolta agli adeguamenti viabilistici e alle dotazioni di parcheggio, sia quelli di valenza strategica che quelli legati alla risoluzione di problematiche localizzate.

In proposito divengono essenziali le relazioni con il Capoluogo per concretizzare i contenuti del protocollo tra i nostri due Comuni relativo alle dotazioni infrastrutturali di trasporto e della mobilità del quadrante Sud – Ovest.

LE AREE STRATEGICHE DI TRASFORMAZIONE E/O RIQUALIFICAZIONE DA METTERE IN ATTUAZIONE

Le nuove aree di trasformazione sono 33 e 23 di riqualificazione insediativi e/o ambientale.

In sede di osservazione sono stati accolti contributi che hanno portato all'inserimento di alcune aree per collocarvi modesti quantitativi di completamento in interstizi inedificati o in aree degradate così come previsto dagli obiettivi del Piano Strutturale senza stravolgere il quadro iniziale.

E' stato altresì rafforzato il quadro strategico del sistema produttivo; risposte importanti anche sugli edifici di classe 7 e 8 all'interno delle aree urbane o di influenza urbana, ricalibrando la previsione di un incremento volumetrico una tantum.

Particolare attenzione è stata riposta verso la salvaguardia della Badia a Settimo di Settimo.

Gli interventi sono disciplinati da apposite schede – progetto in cui è previsto il relativo “prelievo” dal Piano Strutturale, dei dimensionamenti necessari e indicazioni sulla relativa disciplina di dettaglio.

La quantità di superficie utile lorda da prelevare dalle dimensioni massime previste dal Piano Strutturale per nuovi insediamenti non sarà omogenea per tutte le aree di trasformazione degli assetti insediativi ma avrà consistenze maggiori nelle aree strategiche e di completamento della città individuabili lungo l'asse della tranvia ove sono previsti prelievi intorno al 70% della disponibilità totale.

Su molte aree soggette a trasformazione o riqualificazione residenziale e/o produttiva vige l'istituto della perequazione urbanistica che assicurerà un'equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari in esse ricomprese.

Il piano attuativo convenzionato è lo strumento giuridicamente appropriato che concretizzerà le previsioni e avrà nel Consiglio Comunale l'organo preposto all'approvazione.

Dopo l'approvazione, così come è già stato fatto preventivamente, vi sarà un'ulteriore fase di informazione, di comunicazione, di riflessione complessiva e costruttiva sui contenuti dello strumento: con le istituzioni, con la città, con i professionisti.

Ma la cosa più importante, cari colleghi, è aver definito lo strumento: un grande progetto di interventi e investimenti molto orientato sullo sviluppo delle funzioni, sull'innovazione normativa, sulla certezza dei contenuti, che può consentire a

Scandicci, ma anche a Firenze, di giocare un ruolo nuovo e più pregnante nella competizione europea dei sistemi territoriali urbani.

Infatti il modello della rendita di posizione data dall'offerta turistica legata al patrimonio artistico contenuto nel centro storico di Firenze non basta. Non regge la città stressata da una pressione insostenibile delle sue infrastrutture, sui beni artistici, su quell'insieme di regole in parte non scritte, che permettono alle componenti di sistemi urbani complessi di trovare un soddisfacente equilibrio di vita comune.

D'altra parte non nascondo che alle nostre spalle abbiamo avuto una storia di promesse mancate, una disattenzione delle classi dirigenti fiorentine verso le vocazioni di quest'area. Mi sono chiesto se la prevalenza ostinata, spesso ideologica dell'espansione nella Piana a nord-ovest, fosse più culturale o politica, o data dalla concentrazione di attenzioni troppo forti.

Oggi, invece, Scandicci esprime importanti centralità.

La specializzazione della nostra area industriale; il sistema della pelletteria con gli insediamenti dei leader mondiali del prodotto di qualità e le centinaia di imprese artigiane formano un indotto di saperi e creatività nella adattabilità dei processi produttivi e nella qualificazione del prodotto.

La rete formativa, con esperienze di avanguardia nella sperimentazione didattica e legata all'innovazione dei settori produttivi e creativi presenti sul territorio.

La produzione culturale, giocata sulla contemporaneità, espressa dalle produzioni teatrali ed artistiche, aperta e fondata su contributo dei giovani.

Oggi con il Regolamento Urbanistico apriamo un'ulteriore fase competitiva, che riteniamo essere stata ben colta da Firenze, dalla Provincia e dai comuni dell'area con i quali abbiamo firmato un importante accordo strategico che regola politiche urbanistiche e istituisce un tavolo permanente di confronto per decidere la collocazione dei grandi attrattori di funzioni.

Qui si collocano le risorse che può offrire la nostra città. Qui si deve collocare una nuova propensione di Firenze ad investire su Scandicci.

ALLEGATI:

- Aree TR – Trasformazione degli assetti insediativi
- Aree RQ – Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali
- Aree CP – Edificazione di completamento

- Tabella riassuntiva dei prelievi di superficie utile lorda per “Nuovi insediamenti” dai dimensionamenti del vigente Piano Strutturale

- Aree TR – Trasformazione degli assetti insediativi
- Aree RQ – Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali
- Aree CP – Edificazione di completamento

Elenco delle aree TR – Trasformazione degli assetti insediativi

TR 01a	S. Giusto a Signano / struttura turistico-ricettiva, insediamenti residenziali ed interventi di interesse pubblico
TR 01b	Via Allende / integrazione residenziale
TR 02a	Via Makarenko / integrazione residenziale
TR 03a	Via Masaccio / struttura commerciale di quartiere e verde pubblico attrezzato
TR 03b	Via delle Sette Regole - nuova viabilità / integrazione residenziale e funzioni complementari
TR 03c	Via Dupré / integrazione residenziale
TR 03d	Via dei Ciliegi / integrazione residenziale
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° 3-4-5-6-7-8-9 del Programma Direttore)
TR 04d	Viale Aldo Moro / insediamenti residenziali e verde pubblico attrezzato
TR 04e	Via Vivaldi - Via dell'Acciaio / insediamenti residenziali
TR 04f	Via Romero / struttura commerciale di quartiere
TR 05a	Largo Spontini / integrazione residenziale e ridefinizione dello spazio pubblico
TR 05b	Via Ponchielli / ampliamento stabilimento produttivo
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 06d	Via del Pantano / stabilimento produttivo
TR 07a	Casicciole / integrazione residenziale
TR 08a*	P.E.E.P. 1993 - Comparto Badia a Settimo / S. Colombano
TR 09a	Loc. 'I Pratoni' / area produttiva speciale di risanamento ambientale'
TR 09b	Via Meucci / insediamenti produttivi
TR 09c	Via Pisana interno (loc. Cimitero della Pieve) / insediamenti produttivi e funzioni complementari
TR 09d	Via della Pieve / integrazione residenziale
TR 09e	Via di Porto / integrazione residenziale
TR 09f	Via della Pieve - Viale Europa / insediamento produttivo e funzioni complementari
TR 09g	Via dei Pratoni / stabilimento produttivo
TR 09h	Capannuccia / integrazione residenziale
TR 10a	Rinaldi / integrazione residenziale
TR 10b	Via di Casellina - nuova viabilità / stabilimento produttivo
TR 12a*	P.E.E.P. 1993 - Comparto di S. Michele a Torri
TR 12b*	P.E.E.P. 1993 - Comparto di Cerbaia

Elenco delle aree RQ – Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali

RQ 01a	Via del Ponte a Greve / Riqualificazione riva destra del Fiume Greve
RQ 01b	S. Giusto a Signano / Recupero di area con opifici dismessi
RQ 02a*	Area ex complesso farmaceutico Sims
RQ 02b*	Area ex opificio "L'impronta"
RQ 02c	Area Superal / Riorganizzazione insediamento commerciale e integrazione residenziale
RQ 03a*	Villa Doney
RQ 03b	Villa La Lucciola
RQ 04a	Area ex Macelli Comunali
RQ 05a*	Area ex fonderia "Le Cure"
RQ 05b	Area Gucci / Riorganizzazione e ampliamento insediamento produttivo e direzionale
RQ 05c	Via Baccio da Montelupo / Riconfigurazione del fronte edificato e integrazione residenziale
RQ 06a	Area ex opificio conserviero "Zaccaria Rossi"
RQ 06b	Area ex magazzino INPDAP
RQ 06c	Area ex mangimificio Benini
RQ 07a	Nuovo svincolo autostradale / Riconfigurazione 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 09b	Via delle Fonti / Riqualificazione di area con deposito di inerti e materiali
RQ 09c	Area complesso colonico "Casa Nuova"
RQ 10a	Rinaldi / Recupero di area con deposito carburanti
RQ 11a	S. Maria a Marciola / Ristorante "Fiore"
RQ 12a	Ex Scuola Elementare S. Michele a Torri
RQ 12b	Area ex Centro Zootecnico "Le Palle"

Elenco delle aree CP – Edificazione di completamento

CP 01a	Via Spadini / 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 04a	Via dei Rossi / integrazione residenziale
CP 04b	Via Romero / integrazione residenziale
CP 05a	Via Pacini / edilizia residenziale con finalità sociali
CP 06a	Via Pisana / integrazione residenziale
CP 07a	Via del Botteghino (Borgo ai Fossi) / integrazione residenziale
CP 12a	Via Empolese / integrazione residenziale e parcheggio pubblico

- Tabella riassuntiva dei prelevamenti di superficie utile lorda per “Nuovi insediamenti” dai dimensionamenti del vigente Piano Strutturale

Dimensionamento PS mq Sul / 'nuovi insediamenti'	Prelievo RU mq Sul / 'nuovi insediamenti'	Dimensionamento residuo PS mq Sul / 'nuovi insediamenti'
---	--	---

UTOE n° 1	Residenziale (comprensivo di esercizi di vicinato e artigianato di servizio)		12.000 mq	-	TR 01a 9.000 mq TR 01b 700 mq CP 01b 200 mq	-	2.100 mq	-
	Turistico-ricettivo		16.000 mq	-	TR 01a 16.000 mq	-	-	-
	Produttivo (artigianale, industriale)		-	-	-	-	-	-
	Commerciale all'ingrosso		-	-	-	-	-	-
	Terziario, direzionale e servizi privati		-	-	-	-	-	-
	Commerciale al dettaglio	media distribuzione	-	-	-	-	-	-
grande distribuzione		-	-	-	-	-	-	

UTOE n° 2	Residenziale (comprensivo di esercizi di vicinato e artigianato di servizio)		1.000 mq	18.600 mq**	TR 02a 800 mq	RQ 02a* 13.000 mq** RQ 02b* 5.600 mq**	200 mq	-
	Turistico-ricettivo		-	-	-	-	-	-
	Produttivo (artigianale, industriale)		-	-	-	-	-	-
	Commerciale all'ingrosso		-	-	-	-	-	-
	Terziario, direzionale e servizi privati		-	-	-	-	-	-
	Commerciale al dettaglio	media distribuzione	-	-	-	-	-	-
grande distribuzione		-	-	-	-	-	-	

UTOE n° 3	Residenziale (comprensivo di esercizi di vicinato e artigianato di servizio)		5.000 mq	-	TR 03a 400 mq TR 03b 2.000 mq TR 03c 800 mq TR 03d 700 mq CP 03b 250 mq	-	850 mq	-
	Turistico-ricettivo		-	-	-	-	-	-
	Produttivo (artigianale, industriale)		-	-	-	-	-	-
	Commerciale all'ingrosso		-	-	-	-	-	-
	Terziario, direzionale e servizi privati		2.000 mq	-	TR 03b 1.000 mq	-	1.000 mq	-
	Commerciale al dettaglio	media distribuzione	1.000 mq	-	TR 03b 1.000 mq	-	-	-
grande distribuzione		-	-	-	-	-	-	

UTOE n° 4	Residenziale (comprensivo di esercizi di vicinato e artigianato di servizio)	23.800 mq	54.900 mq**	TR 04d 16.000 mq TR 04e 6.000 mq	TR 04a* 9.600 mq** TR 04b 9.500 mq** TR 04c 34.900 mq** RQ 04a 900 mq**	1.800 mq	-
	Turistico-ricettivo	-	17.200 mq**	-	TR 04a* 5.200 mq** TR 04c 12.000 mq**	-	-
	Produttivo (artigianale, industriale)	-	6.000 mq**	-	TR 04c 6.000 mq**	-	-
	Commerciale all'ingrosso	-	-	-	-	-	-
	Terziario, direzionale e servizi privati	-	67.800 mq**	-	TR 04a* 5.200 mq** TR 04b 7.500 mq** TR 04c 55.100 mq**	-	-
	Commerciale al dettaglio	media distribuzione	-	-	-	-	-
grande distribuzione		-	-	-	-	-	-
UTOE n° 5	Residenziale (comprensivo di esercizi di vicinato e artigianato di servizio)	2.500 mq	-	TR 05a 1.600 mq RQ 05c 450 mq	-	450 mq	-
	Turistico-ricettivo	-	-	-	-	-	-
	Produttivo (artigianale, industriale)	4.000 mq	19.500 mq** ¹	TR 05b 1.500 mq RQ 05b 2.000 mq	RQ 05a 19.500 mq**	500 mq	-
	Commerciale all'ingrosso	-	-	-	-	-	-
	Terziario, direzionale e servizi privati	-	-	-	-	-	-
	Commerciale al dettaglio	media distribuzione	-	-	-	-	-
grande distribuzione		-	-	-	-	-	-
UTOE n° 6	Residenziale (comprensivo di esercizi di vicinato e artigianato di servizio)	2.000 mq	3.000 mq** (di cui 1.500 mq di Sv)	TR 06c 800 mq CP 06a 200mq	TR 06a* 3.000 mq** (di cui 1.500 mq di Sv)	1.000 mq	-
	Turistico-ricettivo	3.000 mq	-	-	-	3.000 mq	-
	Produttivo (artigianale, industriale)	11.000 mq	96.300 mq**	TR 06c 8.000 mq TR 06d 2.500 mq	TR 06a* 96.300 mq**	500 mq	-
	Commerciale all'ingrosso	-	-	-	-	-	-
	Terziario, direzionale e servizi privati	1.000 mq	8.700 mq**	-	TR 06a* 8.700 mq**	1.000 mq	-
	Commerciale al dettaglio	media distribuzione	4.000 mq (di cui 2.500 mq di Sv)	6.000 mq** (di cui 3.000 mq di Sv)	-	TR 06a* 6.000 mq** (di cui 3.000 mq di Sv)	4.000 mq (di cui 2.500 mq di Sv)
grande distribuzione		-	52.000 mq** (di cui 25.000 mq di Sv)	-	TR 06b 52.000 mq** (di cui 25.000 mq di Sv)	-	-

¹ (Area ex Fonderia 'Le Cure') - In sede di approvazione del Piano Strutturale (Delib. C.C. n° 74 del 31.05.2004) il Consiglio Comunale ha dettato per l'area di cui trattasi i seguenti indirizzi: "Il Regolamento Urbanistico potrà definire per l'area di cui trattasi un mix funzionale diverso da quello del P.R.G.C. attualmente vigente, ma che comunque confermi la prevalenza della vocazione produttiva dell'area e non incrementi il carico urbanistico."

UTOE n° 7	Residenziale (comprensivo di esercizi di vicinato e artigianato di servizio)	3.500 mq	-	TR 07a 1.000 mq	-	2.500 mq	-
	Turistico-ricettivo	-	-	-	-	-	-
	Produttivo (artigianale, industriale)	4.000 mq	-	-	-	4.000 mq	-
	Commerciale all'ingrosso	-	-	-	-	-	-
	Terziario, direzionale e servizi privati	2.000 mq	-	-	-	2.000 mq	-
	Commerciale al dettaglio	media distribuzione	1.500 mq	-	-	-	1.500 mq
grande distribuzione		-	-	-	-	-	-

UTOE n° 8	Residenziale (comprensivo di esercizi di vicinato e artigianato di servizio)	3.500 mq	30.000 mq**	-	TR 08a* 30.000 mq**	3.500 mq	-
	Turistico-ricettivo	-	-	-	-	-	-
	Produttivo (artigianale, industriale)	-	-	-	-	-	-
	Commerciale all'ingrosso	-	-	-	-	-	-
	Terziario, direzionale e servizi privati	-	-	-	-	-	-
	Commerciale al dettaglio	media distribuzione	-	600 mq**	-	-	-
grande distribuzione		-	-	-	-	-	-

UTOE n° 9	Residenziale (comprensivo di esercizi di vicinato e artigianato di servizio)	10.000 mq	-	TR 09d 3.500 mq TR 09e 1.000 mq RQ 09b 1.400 mq TR 09h 500 mq	-	3.600 mq	-
	Turistico-ricettivo	-	-	-	-	-	-
	Produttivo (artigianale, industriale)	16.000 mq	108.000 mq**	TR 09a 10.000 mq TR 09f 3.000 mq TR 09g 3.000 mq	TR 09a 80.000 mq** TR 09b 20.000 mq** TR 09c 8.000 mq**	-	-
	Commerciale all'ingrosso	-	-	-	-	-	-
	Terziario, direzionale e servizi privati	-	-	-	-	-	-
	Commerciale al dettaglio	media distribuzione	-	-	-	-	-
grande distribuzione		-	-	-	-	-	-

UTOE n° 10	Residenziale (comprensivo di esercizi di vicinato e artigianato di servizio)	4.000 mq	-	TR 10a	1.500 mq	-	2.500 mq	-
	Turistico-ricettivo	-	-	-	-	-	-	-
	Produttivo (artigianale, industriale)	1.000 mq	-	TR 10b	1.000 mq	-	-	-
	Commerciale all'ingrosso	-	-	-	-	-	-	-
	Terziario, direzionale e servizi privati	-	-	-	-	-	-	-
	Commerciale al dettaglio	media distribuzione	-	-	-	-	-	-
grande distribuzione		-	-	-	-	-	-	-

UTOE n° 11	Residenziale (comprensivo di esercizi di vicinato e artigianato di servizio)	-	-	-	-	-	-	-
	Turistico-ricettivo	2.700 mq	-	-	-	-	2.700 mq	-
	Produttivo (artigianale, industriale)	-	-	-	-	-	-	-
	Commerciale all'ingrosso	-	-	-	-	-	-	-
	Terziario, direzionale e servizi privati	-	-	-	-	-	-	-
	Commerciale al dettaglio	media distribuzione	-	-	-	-	-	-
grande distribuzione		-	-	-	-	-	-	-

UTOE n° 12	Residenziale (comprensivo di esercizi di vicinato e artigianato di servizio)	2.500 mq	16.300 mq**	CP 12a	350 mq	TR 12a* 1.900 mq** TR 12b* 8.800 mq** RQ 12b 5.600 mq**	2.150 mq	-
	Turistico-ricettivo	-	-	-	-	-	-	-
	Produttivo (artigianale, industriale)	-	-	-	-	-	-	-
	Commerciale all'ingrosso	-	-	-	-	-	-	-
	Terziario, direzionale e servizi privati	-	-	-	-	-	-	-
	Commerciale al dettaglio	media distribuzione	-	-	-	-	-	-
grande distribuzione		-	-	-	-	-	-	-

UTOE n° 13	Residenziale (comprensivo di esercizi di vicinato e artigianato di servizio)		-	-	-	-	-	-
	Turistico-ricettivo		-	-	-	-	-	-
	Produttivo (artigianale, industriale)		-	-	-	-	-	-
	Commerciale all'ingrosso		-	-	-	-	-	-
	Terziario, direzionale e servizi privati		-	-	-	-	-	-
	Commerciale al dettaglio	media distribuzione	-	-	-	-	-	-
grande distribuzione		-	-	-	-	-	-	

UTOE n° 14	Residenziale (comprensivo di esercizi di vicinato e artigianato di servizio)		-	-	-	-	-	-
	Turistico-ricettivo		-	-	-	-	-	-
	Produttivo (artigianale, industriale)		-	-	-	-	-	-
	Commerciale all'ingrosso		-	-	-	-	-	-
	Terziario, direzionale e servizi privati		-	-	-	-	-	-
	Commerciale al dettaglio	media distribuzione	-	-	-	-	-	-
grande distribuzione		-	-	-	-	-	-	

RIEPILOGO	Residenziale (comprensivo di esercizi di vicinato e artigianato di servizio)		69.800 mq	119.800 mq (+ 3000 mq comm. vicinato)**	49.150 mq	119.800 mq (+ 3000 mq esercizi commerc. vicinato)**	20.650 mq	-
	Turistico-ricettivo		21.700 mq	17.200 mq**	16.000 mq	17.200 mq**	5.700 mq	-
	Produttivo (artigianale, industriale)		36.000 mq	210.300 mq**	31.000 mq	210.300 mq**	5.000 mq	-
	Commerciale all'ingrosso		-	-	-	-	-	-
	Terziario, direzionale e servizi privati		5.000 mq	76.500 mq**	1.000 mq	76.500 mq**	4.000 mq	-
	Commerciale al dettaglio	media distribuzione	1.000 mq + 4.000 mq (di cui 2.500 mq di Sv)	600 mq + 6.000 mq (di cui 3.000 mq di Sv)**	1.000 mq	600 mq + 6.000 mq (di cui 3.000 mq di Sv)**	4.000 mq (di cui 2.500 mq di Sv)	-
grande distribuzione		-	52.000 mq (di cui 25.500 mq di Sv)**	-	52.000 mq (di cui 25.500 mq di Sv)**	-	-	