

**Regolamento**  
**Urbanistico**



**Relazione generale**

Febbraio 2007

Il Sindaco:  
Simone Gheri

L'assessore all'urbanistica:  
Alessandro Baglioni

Il progettista, responsabile del procedimento per la formazione del P. S. e del R. U. e coordinatore dell'ufficio di piano:  
il dirigente del settore edilizia ed urbanistica  
Lorenzo Paoli

Il garante della comunicazione:  
Cinzia Rettori

Contributi di settore:

Il dirigente del settore opere pubbliche, manutenzione ed ambiente:  
Dario Criscuoli

Il dirigente del settore parchi e qualità della vita urbana:  
Andrea Martellacci

Settore edilizia e urbanistica:

Contributi tecnici e progettuali:  
Palma Di Fidio, Ivonne Montanari

Supporto tecnico - amministrativo:  
Cinzia Rettori, Brunella Capesciotti, Samuele Tacchi, Luca Osti, Simona Iommi, Nicolò Titone, Giulio Pafundi, Lorenzo Turchi, Alessandra Chiarotti, Maria Laura Rossi

Contributi intersettoriali per la formazione del P.S. e del R.U.:

Settore opere pubbliche, manutenzione ed ambiente

Settore sviluppo economico

Settore polizia municipale / ufficio traffico

Settore avvocatura e affari legali / servizio patrimonio

Settore servizi sociali educativi e culturali

Servizio informatica comunale

Servizio attività edilizie

Ufficio stampa

Consulenti:

Coordinatori del progetto:  
Gianfranco Gorelli, Giancarlo Paba

Collaboratori al progetto:  
Alessandra Guidotti, Camilla Perrone

Collaboratori:  
Suzete Amirato, Serena Barlacchi, Marco Bensi, Elisa Cappelletti, Manuela Casarano, Christian Ciampi, Maria Rita Gisotti, Roberto Lembo, Alice Lenzi, Francesca Masi

Aspetti tecnici e informatici:  
Ilaria Scatarzi

Aspetti geologici:  
Pietro Accolti Gil, Nicoletta Mirco

Aspetti agronomici:  
Gianluca Galli

Aspetti economici:  
Mauro Lombardi

Aspetti ambientali:  
Ilaria Baldi

Aspetti giuridici:  
Natale Giallongo  
Enrico Amante

## RELAZIONE GENERALE

### Indice:

1. La relazione tra il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico
  - 1.1. Premessa
  - 1.2. L'organizzazione del quadro conoscitivo e progettuale del Piano Strutturale come origine e fondamento del Regolamento urbanistico
  
2. L'impostazione del Regolamento Urbanistico
  - 2.1. Riferimenti alle innovazioni della nuova LR. 1/2005: il concetto di patrimonio (e di statuto del territorio)
  - 2.2. Articolazione del Regolamento Urbanistico in disciplina degli insediamenti esistenti e disciplina delle trasformazioni
  - 2.3. Criteri di reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio
  
3. Struttura e composizione del Regolamento Urbanistico
  
4. Il quadro conoscitivo del Regolamento Urbanistico (indagine sistematica sul patrimonio edilizio urbano e sullo spazio pubblico)
  - 4.1. Riconoscimento degli isolati
  - 4.2. Schedatura delle unità insediative
  - 4.3. Schedatura delle unità edilizie
  - 4.4. Censimento e interpretazione delle aree di uso pubblico
  
5. Indagine sulla dinamica del settore produttivo e iniziative di partecipazione
  - 5.1. Indagine sulla dinamica del settore economico-produttivo del Comune di Scandicci e implicazioni per il Regolamento Urbanistico
  - 5.2. Iniziative di comunicazione e di partecipazione
  
6. Regolamento Urbanistico: alcune chiavi di lettura
  - 6.1. La tutela dei valori identitari
  - 6.2. La costruzione della nuova centralità
  - 6.3. Il miglioramento della prestazione abitativa del patrimonio edilizio esistente
  - 6.4. La riqualificazione morfologica dei tessuti di contorno allo spazio pubblico nelle aree centrali
  - 6.5. La riqualificazione morfologica e funzionale degli insediamenti produttivi

6.6. La definizione del limite e le relazioni ambientali con il territorio aperto

7. Strategie di riqualificazione e di trasformazione della città di Scandicci

- 7.1. La disciplina delle aree di riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali
- 7.2. Aree di trasformazione degli assetti insediativi
- 7.3. Disciplina dell'edificazione di completamento
- 7.4. Schede di indirizzo progettuale per la caratterizzazione e/o la riqualificazione dello spazio pubblico

8. Obiettivi strategici nelle UTOE. Rapporto tra Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico

9. La verifica e il proporzionamento degli standard urbanistici

10. Sistema di valutazione integrata

- 10.1. Contenuti della valutazione
- 10.2. Metodologia della valutazione

11. Sulle norme del Regolamento Urbanistico

- 11.1. Coerenza del Regolamento Urbanistico con il Piano Strutturale
- 11.2. Previsioni di trasformazione e riqualificazione
- 11.3. Sui dati quantitativi e gli standard
- 11.4. Sul fabbisogno di parcheggi

## **1. La relazione tra il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico**

### **1. Premessa**

La redazione del Piano strutturale del comune di Scandicci è incominciata prima della nuova legge regionale 1/2005. L'organizzazione del piano ha tuttavia anticipato alcuni contenuti della nuova legge, che ha introdotto importanti novità tra le quali quella di un collegamento più stretto e rigoroso tra gli strumenti urbanistici alle diverse scale e in particolare tra Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico.

Nella definizione del Piano Strutturale di Scandicci l'obiettivo di una consequenzialità esplicita e trasparente tra Piano e Regolamento è stato perseguito nelle diverse fasi di elaborazione e nei diversi livelli di organizzazione delle conoscenze e delle ipotesi progettuali.

Nei punti seguenti viene ripercorsa brevemente la struttura del Piano Strutturale di Scandicci con l'obiettivo di metterne in evidenza i contenuti innovativi e le caratteristiche che hanno avuto un'incidenza diretta sulla redazione del Regolamento Urbanistico.

#### **1.1 L'organizzazione del quadro conoscitivo e progettuale del Piano Strutturale come origine e fondamento del Regolamento urbanistico**

Il Piano Strutturale ha concepito la costruzione del quadro conoscitivo come un insieme integrato e complesso di conoscenze del territorio comunale utile sia per le previsioni progettuali del piano stesso, sia come insieme di conoscenze ulteriormente sviluppabili nelle analisi e nelle indicazioni progettuali del Regolamento Urbanistico.

Nei punti che seguono vengono segnalati gli aspetti del Piano Strutturale più significativi relativamente alla relazione tra Piano e Regolamento.

- L'attenzione posta alle relazioni tra analisi fisiografiche (geografiche, geologiche, idrogeologiche, botaniche, forestali, ambientali ecc.) e struttura e organizzazione degli insediamenti. L'analisi di queste relazioni ha consentito una prima generale definizione dei confini entro i quali è possibile immaginare lo sviluppo e il consolidamento della città e degli abitati.
- La rilevazione dettagliata delle caratteristiche degli spazi aperti, sia del paesaggio collinare, sia delle aree agricole di pianura. Negli elaborati conoscitivi questa rilevazione ha riguardato in dettaglio il disegno del territorio storico, i segni del paesaggio rurale, le relazioni tra insediamenti e territorio, le relazioni tra insediamenti e percorrenze, con attenzione anche

agli aspetti morfologici ed estetici (ricostruzione dei tessuti storici territoriali, delimitazione e disegno delle pertinenze paesistiche, ecc.).

- Lo snodo fondamentale del processo di costruzione del Piano Strutturale è costituito dall'interpretazione del patrimonio (ed è possibile dire che il Piano di Scandicci ha anticipato una categoria interpretativa che è divenuta centrale nella nuova legge regionale 1/2005, sulla quale si tornerà più avanti). Le carte del patrimonio territoriale e insediativo sono state concepite come carte di sintesi, di contenuto direttamente ed esplicitamente pre-progettuale. Nelle scelte che hanno caratterizzato il Piano Strutturale (statuto dei luoghi, sistemi territoriali, invarianti strutturali, disegno e caratterizzazione delle Utoe, apparato normativo), è stato possibile quindi verificare una coerenza tra quadro conoscitivo e indicazioni progettuali. Le carte del patrimonio costituiscono inoltre una opportunità di verifica pubblica della ragionevolezza e delle possibilità di condivisione delle scelte di piano.
- In particolare la carta del patrimonio insediativo è stata costruita anche in base a una ricognizione di dettaglio delle strutture edificate e degli spazi aperti contenuti nei tessuti urbani e nelle are di frangia o di connessione degli insediamenti. Già in sede di Piano Strutturale sono state compiute analisi morfologiche degli insediamenti (periodizzazione, prime analisi sull'articolazione dei tessuti urbani, rilevazione dei caratteri storici e dei principi insediativi, rilevazione delle grammatiche elementari del costruito, allineamenti, relazioni tra edifici e strada, ecc.) e alcune prime analisi sugli spazi aperti e sull'organizzazione degli spazi pubblici e di uso collettivo.
- Il processo di definizione e di caratterizzazione delle UTOE ha approfondito ed esteso le indicazioni contenute nella legge regionale. Il Piano Strutturale non si è limitato alla perimetrazione delle Utoe e alla definizione generale dei parametri quantitativi, degli incrementi massimi ammissibili di edificazione e degli standard. Le UTOE sono state infatti indagate nella loro composizione urbanistica (anticipando le analisi di dettaglio che sono proseguite nella redazione del Regolamento Urbanistico). In particolare è stata compiuta per ogni UTOE una prima analisi dei tessuti (storici e consolidati, residenziali o produttivi); sono state individuate le aree di frangia e di edificazione caotica e incoerente (per le quali è stato quindi necessario prevedere nel Regolamento un intervento urbanistico di dettaglio di ricomposizione morfologica); sono state individuate le aree libere da costruzioni necessarie per il sostegno ambientale dell'edificato e per le necessarie azioni di riqualificazione e di recupero. Per ogni UTOE sono stati infine precisati alcuni criteri generali di tutela e di trasformazione intesi già nel Piano Strutturale come prescrizioni da sviluppare nel Regolamento Urbanistico (per ogni singola UTOE questo confronto comparato tra Piano e Regolamento è contenuto nel capitolo 8).
- Lo Statuto dei luoghi e l'impianto normativo del Piano Strutturale contengono indicazioni puntuali sulle modalità di gestione e trasformazione

del territorio che richiedono esplicitamente uno sviluppo orientato delle scelte e delle norme del successivo Regolamento Urbanistico.

- L'insieme delle analisi, dei criteri prescrittivi e delle indicazioni pre-progettuali contenuto nel Piano Strutturale ha consentito quindi di definire una figura, anche morfologicamente caratterizzata, della città di Scandicci e del suo territorio. Il Regolamento Urbanistico ha cercato di sviluppare le indicazioni provenienti dall'immagine di città futura implicitamente disegnata nel Piano Strutturale.
- È importante infine sottolineare il ruolo dei processi di partecipazione e di coinvolgimento degli attori economici e sociali nel corso della redazione del Piano Strutturale. Il coinvolgimento degli abitanti e delle categorie ha consentito di affrontare i problemi del comune di Scandicci nella sua globalità e di porre i problemi in una linea di continuità tra struttura e organizzazione del territorio e degli insediamenti nel suo complesso e sistemazioni urbanistica dei luoghi e delle parti di città. Nel punto 5.2 di questa relazione sono riassunti gli sviluppi dei processi di comunicazione e di partecipazione che hanno accompagnato il processo di formazione del Regolamento Urbanistico.

## 2. L'impostazione del Regolamento Urbanistico

### 2.1. Riferimenti alle innovazioni della nuova LR. 1/2005: il concetto di patrimonio (e di statuto del territorio)

Le norme del Regolamento Urbanistico del Comune di Scandicci contengono nella parte iniziale i necessari puntuali riferimenti alle prescrizioni della nuova legge regionale. In questa parte della relazione non vengono quindi ripetuti integralmente quei riferimenti, mentre vengono messe in evidenza alcuni aspetti della Legge Regionale 1/2005 che sono sembrati particolarmente rilevanti, relativamente al fine di chiarire l'impostazione generale del Regolamento Urbanistico del Comune di Scandicci e i criteri seguiti nel processo di redazione.

Come si è detto nel capitolo precedente la nuova legge regionale introduce il concetto di patrimonio e ne sviluppa con qualche precisione i diversi aspetti. Poiché l'interpretazione del patrimonio ha costituito uno dei momenti centrali della redazione del Piano Strutturale, è importante riprenderne qui la definizione e i contenuti.

La legge regionale collega il concetto di "patrimonio" al concetto di "beni comuni". Il patrimonio non è generica accumulazione di ricchezza, catalogo di oggetti e monumenti, individuazione elementare di risorse e opportunità.

Nella formulazione contenuta nella legge della Regione Toscana il patrimonio costituisce la ricchezza della collettività in quanto sistema, intreccio e reciproco rafforzamento di valori e potenzialità, eredità dinamica e attiva, e specificamente proprio "in quanto beni comuni" (art. 3. c. 1).

In modo esplicito la legge regionale afferma che il governo del territorio deve garantire "la salvaguardia e il mantenimento dei beni comuni e l'uguaglianza di diritti all'uso e al godimento dei beni comuni, nel rispetto delle esigenze legate alla migliore qualità della vita delle generazioni presenti e future" (art. 1, c. 1). La rilevazione e la conservazione del patrimonio costituiscono quindi lo strumento essenziale di garanzia dei beni comuni, ponendosi come la sostanza pubblica, orientata verso la tutela dei diritti della collettività, del processo di formazione dei diversi strumenti di pianificazione.

Nel titolo IV della nuova legge regionale questa posizione di principio viene sviluppata nelle sue conseguenze operative. Viene distinto il *patrimonio naturale e culturale* (formulazione che corrisponde per molti versi a quella di "patrimonio territoriale" contenuta nel Piano Strutturale di Scandicci) e il *patrimonio insediativo* (formulazione che è molto simile a quella utilizzata nel nostro Piano).

Anche i contenuti dei due tipi di patrimonio indicati dalla legge regionale appaiono largamente sovrapposti a quelli individuati e definiti nel Piano Strutturale. Porre al centro dell'azione di piano il riconoscimento del *patrimonio naturale e culturale* significa infatti "tutelare e valorizzare la bellezza dei paesaggi ed il pregio dei beni culturali" presenti nel territorio. L'attenzione è portata sul paesaggio, sui valori paesaggistici da tutelare, sulle caratteristiche naturali e storiche dei territori e dei luoghi, sulla necessità degli strumenti

urbanistici, e del Piano Strutturale in particolare, di disciplinare le azioni di trasformazione attraverso lo statuto del territorio, e cioè attraverso un complesso di regole condivise che siano in grado di riconoscere e regolamentare i valori del patrimonio territoriale.

L'art. 35 (intitolato "Valorizzazione dei paesaggi") specifica in dettaglio le azioni che debbono essere in grado di garantire pienamente la fruizione pubblica del patrimonio territoriale e del paesaggio (intesi come "testimonianza significativa dei valori storici, culturali e naturali"): "a) la conservazione delle invariante strutturali; b) il ripristino e il recupero delle risorse conosciute; c) la trasformazione delle risorse territoriali in conformità con quanto prescritto dagli statuti del territorio; d) l'intervento di ripristino, ispirato alla ricostituzione dei caratteri di identità, anche attraverso l'introduzione di destinazioni d'uso con essi compatibili" (art. 35 c. 1).

Nel Piano Strutturale di Scandicci è contenuta una interpretazione del patrimonio territoriale, uno statuto dei luoghi, e un sistema di traduzione della conoscenza e dell'interpretazione del territorio in azioni di tutela e valorizzazione in sostanziale accordo con queste formulazioni. In modo conseguente nella redazione del Regolamento Urbanistico, sia nelle tavole di progetto che nelle norme, le indicazioni del Piano Strutturale vengono tradotte nelle misure di tutela del territorio esistente e nella disciplina delle trasformazioni ammesse.

Le strategie di conservazione e di valorizzazione del *patrimonio insediativo* definite dalla nuova legge regionale puntano al mantenimento e all'incremento della "qualità urbana, ambientale, edilizia" del territorio (art. 37, c. 1). Questo obiettivo può essere raggiunto attraverso una molteplicità di azioni di tutela e trasformazione che riguardano le infrastrutture per la mobilità, la dotazione di attrezzature e servizi, la qualità degli interventi realizzati (contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, risparmio idrico, salvaguardia e ricostituzione delle riserve idriche anche potenziali), il perseguimento di finalità di riqualificazione ambientale (nel campo della gestione del sistema delle acque, della raccolta dei rifiuti, dei requisiti di qualità e di risparmio energetico delle costruzioni, dell'abbattimento delle barriere e architettoniche, dell'incremento di qualità dell'architettura contemporanea e della progettazione qualificata degli edifici pubblici e dello spazio pubblico).

Anche in questo caso, la strategia conoscitiva del Piano Strutturale ha fornito una base importante di partenza che il Regolamento Urbanistico ha potuto sviluppare, in particolare attraverso l'elaborazione della carta del patrimonio insediativo, intesa come ricostruzione degli elementi di qualità diffusa della città costruita, come individuazione delle tracce storiche e delle grammatiche urbanistiche, delle risorse e dei sedimenti di lunga durata.

La legge regionale sottolinea in particolare il ruolo determinante svolto nella gestione del patrimonio insediativo dal verde urbano, definito come "l'insieme delle componenti, appartenenti sia ad aree pubbliche che private, che concorrono a garantire l'equilibrio ecologico dei territori urbani".

La base conoscitiva fornita dal Piano Strutturale nelle carte del patrimonio territoriale e del patrimonio insediativo ha consentito di approssimare questo obiettivo. In quelle carte di sintesi pre-progettuale sono stati individuati in

modo analitico i caratteri del paesaggio urbano, l'interconnessione tra insediamenti e territorio aperto, i caratteri delle aree libere collocate all'interno degli abitati, i varchi e i corridoi naturali non edificati, le connessioni biologiche, il ruolo di protezione ambientale svolto dalle trame agricole, dal reticolo storico delle percorrenze, dai segni d'acqua, dalle diverse articolazioni del patrimonio vegetale e così via.

## **2.2. Articolazione del Regolamento Urbanistico in disciplina degli insediamenti esistenti e disciplina delle trasformazioni**

Il punto centrale della nuova legge regionale, relativamente alle norme che definiscono la formazione, l'attuazione e la gestione del Regolamento Urbanistico, è costituito dalla netta distinzione tra due parti dello strumento urbanistico: la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio (art. 55, c. 1).

Si tratta di una innovazione giuridica e operativa di grande rilevanza che il Regolamento Urbanistico di Scandicci ha accolto, valorizzato e sviluppato.

La parte del piano orientata alla disciplina del patrimonio territoriale e insediativo esistente ha quindi validità a tempo indeterminato. Essa contiene (in base all'art 55, c. 2) la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, che individua e definisce:

- il perimetro aggiornato dei centri abitati, inteso come delimitazione continua comprendente tutte le aree edificate e i lotti interclusi;
- la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico, sulla base di un quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato dell'edificato e delle funzioni in atto;
- l'individuazione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto dei parametri definiti dal Piano Strutturale con riferimento agli standard urbanistici minimi imposti dalle vigenti norme statali e regionali in materia di governo del territorio;
- le aree, gli ambiti o i singoli edifici sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa;
- le aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento;
- l'individuazione del patrimonio edilizio esistente sul quale sono consentiti interventi di ampliamento;
- la disciplina del territorio rurale, nel rispetto delle vigenti norme regionali in materia;
- la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio, ispirata a criteri di coordinamento tra le scelte localizzative, la regolamentazione della mobilità, gli atti di competenza dell'Amministrazione Comunale in materia di orari, e la *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* (di cui all'art. 6 delle Norme del Regolamento).

La disciplina dell'esistente costituisce quindi il momento centrale dell'elaborazione e della gestione del Regolamento Urbanistico. Essa traduce in un sistema ordinato di gestione la consapevolezza che la qualità della vita, la qualità ambientale, la funzionalità e l'efficacia delle strutture urbane, la continuità e l'affidabilità delle attrezzature e dei servizi, la stessa sensazione di comfort e di bellezza dei luoghi e degli insediamenti, dipendono dall'efficienza e dalla continuità delle politiche di manutenzione e di riqualificazione della città e del territorio.

La città costruita e il territorio antropizzato, il palinsesto che i gesti della comunità hanno costruito nel corso del tempo, costituiscono la risorsa fondamentale alla quale fare riferimento per il presente e per il futuro del territorio, attraverso la saggezza delle operazioni di modificazione, recupero, risignificazione, riutilizzo, riadattamento e riconversione funzionale, attraverso il miglioramento incrementale e progressivo della qualità e delle prestazioni.

Le città e i territori cambiano nel corso del tempo, e migliorano la vita degli abitanti, come effetto di una molteplicità di azioni e di comportamenti dei proprietari e degli utenti, dei soggetti pubblici e di quelli privati, dei produttori e dei consumatori, delle iniziative singole e di quelle della comunità, degli interessi economici individuali e di quelli orientati verso il bene comune. Il sistema di gestione urbanistica e territoriale, costruito attraverso le elaborazioni progettuali e le norme dedicate alla disciplina del patrimonio esistente, ha appunto il compito di costruire un quadro entro il quale questa molteplicità di comportamenti e di azioni trovi una coerenza e una forma soddisfacente di razionalità, equità ed efficacia.

La parte del piano dedicata viceversa alla trasformazione contiene la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio. Questa parte del piano individua e definisce in particolare:

- gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati;
- gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;
- gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, presuppongono la preventiva approvazione di Piani Attuativi o Progetti Unitari;
- il coordinamento con la pianificazione comunale di settore, anche mediante l'individuazione delle relative aree interessate o destinate;
- la disciplina della perequazione urbanistica, riferita a specifiche aree di trasformazione e/o di riqualificazione degli assetti insediativi;
- il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, sulla base del censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento;
- le infrastrutture da realizzare e le aree ad esse destinate;
- i beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi, ai sensi delle vigenti disposizioni statali e regionali in materia di espropriazione per pubblica utilità.

La disciplina delle trasformazioni costituisce quindi la parte variabile e per così dire temporalizzata, a termine, del Regolamento Urbanistico. Le trasformazioni individuate (che verranno esaminate in dettaglio nella parte della relazione ad esse dedicate) sono il risultato di una procedura complessa di decisione e di disegno degli interventi che ha tenuto conto del fabbisogno individuato nel Piano Strutturale, delle potenzialità economiche e sociali, della sostenibilità ambientale dei progetti previsti, della loro compatibilità con il quadro delle risorse esistenti.

Il Regolamento Urbanistico contiene anche i seguenti altri elementi costitutivi: la disciplina riferita all'integrità fisica del territorio, mediante la quale le previsioni relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio sono poste in relazione con un compendio selezionato e coordinato delle previsioni e disposizioni vigenti in materia geologica e idraulica; la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi, anche ai fini del vincolo idrogeologico di cui alle vigenti norme regionali, in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica contenuti nel Piano Strutturale; le disposizioni di tutela riferite alle invariante strutturali del territorio individuate dal Piano Strutturale; le discipline speciali finalizzate alla tutela, valorizzazione e/o riqualificazione paesaggistica, ambientale, storico-culturale ed insediativa del patrimonio territoriale, urbanistico ed edilizio; gli indirizzi progettuali e le indicazioni operative per la riqualificazione e/o la caratterizzazione dello spazio pubblico.

### **2.3. Criteri di reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio**

Con riferimento agli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, sono state dimensionate sulla base del "*Quadro previsionale strategico quinquennale*" - elaborato dall'Amministrazione Comunale per i cinque anni successivi all'approvazione del Regolamento Urbanistico - le seguenti previsioni:

- le "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi";
- le "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali";
- le "Aree CP / edificazione di completamento";
- le aree per sedi stradali 'di progetto' e gli spazi pubblici ad esse accessori;
- le aree destinate ad ampliamenti cimiteriali;
- le aree destinate alla realizzazione di percorsi ciclabili;
- le aree destinate all'estensione della linea della tranvia veloce e attrezzature connesse;

Le previsioni del Regolamento Urbanistico comportano l'apposizione di vincolo preordinato all'esproprio sulle aree, di seguito elencate, che non risultino già di proprietà dell'Amministrazione Comunale o altri di Enti e soggetti pubblici:

- aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori, di progetto;
- aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunale;
- aree a destinazione pubblica ricadenti in parchi di interesse sovracomunale;
- aree destinate ad ampliamenti cimiteriali;
- aree ad edificazione speciale per standard (attrezzature pubbliche e di interesse comune) di progetto;
- percorsi ciclabili di progetto;

Il Regolamento Urbanistico prevede l'apposizione di vincolo preordinato all'esproprio anche su aree già assoggettate a vincolo espropriativo dal P.R.G. approvato con deliberazione del Consiglio Regionale della Toscana n° 160 del 05.06.1991, e sue varianti approvate, come rappresentato nell' *"Elaborato ricognitivo dei vincoli preordinati all'esproprio contenuti nel previgente Piano Regolatore Generale (e sue varianti approvate) confermati dalle previsioni del Regolamento Urbanistico"* allegato alla presente Relazione Generale.

Per quanto attiene il criterio di reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio si fa riferimento ai contenuti delle sentenze della Corte Costituzionale 20 maggio 1999, n. 179, del T.A.R. della Toscana, I<sup>a</sup> Sezione, nn° 1.597, 1.604 e 1.629 dell' 11.07.2000.

### 3. Struttura e composizione del Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Scandicci è costituito dai seguenti elaborati:

Quadro conoscitivo:

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

Sintesi progettuale:

- *Quadro previsionale strategico quinquennale (a cura dell'assessore Alessandro Baglioni)*
- *Relazione generale*
- *Inquadramento generale del territorio comunale (aree urbane/ aree di influenza urbana / territorio rurale) (elaborazione cartografica su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000)  
Tav. 010K (restituzione grafica in scala 1:10.000)*
- *Livello A - Disciplina dei suoli e degli insediamenti (elaborazioni cartografiche su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000)  
Tavv. A10K (restituzione grafica in scala 1:10.000), A5K (restituzione grafica in scala 1:5.000), A2k, A UTOE 01, A UTOE 02, A UTOE 03, A UTOE 04, A UTOE 05, A UTOE 06, A UTOE 07, A UTOE 08a, A UTOE 08b, A UTOE 09a, A UTOE 09b (restituzione grafica in scala 1:2.000)*
- *Livello B - Tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale: invarianti strutturali (elaborazioni cartografiche su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000)  
Tavv. B10Ka (restituzione grafica in scala 1:10.000), B5ka (restituzione grafica in scala 1:5.000), B2Ka, B/a UTOE 01, B/a UTOE 02, B/a UTOE 03, B/a UTOE 04, B/a UTOE 05, B/a UTOE 06, B/a UTOE 07, B/a UTOE 08a, B/a UTOE 08b, B/a UTOE 09a, B/a UTOE 09b (restituzione grafica in scala 1:2.000)*
- *Livello B - Tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale: discipline speciali e salvaguardie (elaborazioni cartografiche su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000)  
Tavv. B10Kb (restituzione grafica in scala 1:10.000), B5kb (restituzione grafica in scala 1:5.000), B2Kb, B/b UTOE 01, B/b UTOE 02, B/b UTOE 03, B/b UTOE 04, B/b UTOE 05, B/b UTOE 06, B/b UTOE 07, B/b UTOE 08a,*

*B/b UTOE 08b, B/b UTOE 09a, B/b UTOE 09b (restituzione grafica in scala 1:2.000)*

- *Livello C - Classificazione del patrimonio edilizio esistente e usi specialistici (elaborazioni cartografiche su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000)  
Tavv. C10K (restituzione grafica in scala 1:10.000), C5k (restituzione grafica in scala 1:5.000), C2K, C UTOE 01, C UTOE 02, C UTOE 03, C UTOE 04, C UTOE 05, C UTOE 06, C UTOE 07, C UTOE 08a, C UTOE 08b, C UTOE 09a, C UTOE 09b (restituzione grafica in scala 1:2.000)*
- *Livello D - Disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio: elementi geologici, geomorfologici ed idraulici (elaborazioni cartografiche su base C.T.R. in scala 1:10000)*
  - *D01 - Carta degli elementi del rischio sismico (restituzione grafica in scala 1:10.000)*
  - *D02 - Carta degli ambiti e delle aree allagate (restituzione grafica in scala 1:10.000)*
  - *D03 - Carta delle opere di regimazione idraulica e schema della depurazione (restituzione grafica in scala 1:10.000)*
  - *D04 - Reticolo idrografico superficiale (restituzione grafica in scala 1:10.000)*
  - *D05 - Carta della vulnerabilità degli acquiferi (restituzione grafica in scala 1:10.000)*
  - *D06 - Carta della pericolosità geologica ed idraulica (restituzione grafica in scala 1:10.000)*
  - *D07 - Piano di Bacino - Aree a pericolosità idraulica e a pericolosità da processi geomorfologici di versante e da frane (restituzione grafica in scala 1:10.000)*
  - *D08 - Carta litotecnica (restituzione grafica in scala 1:10.000)*
  - *Indagini geologico-tecniche: Relazione*
- *Norme per l'Attuazione*
  - allegato 'A': "Schede di indirizzo progettuale per la caratterizzazione e/o la riqualificazione dello spazio pubblico"*
  - allegato 'B': "Schede normative e di indirizzo progettuale relative alle seguenti aree:  
Aree TR/ trasformazione degli assetti insediativi  
Aree RQ/ riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali  
Aree CP / edificazione di completamento"*
- *Studio idraulico per l'individuazione dei possibili fenomeni alluvionali della piana urbanizzata di Scandicci*

- *Fascicolo 1 – Relazione generale*
- *Fascicolo 2 – Relazione idrologica e idraulica*
  
- *Tavola 1 - Bacini idrografici oggetto di studio (restituzione grafica in scala 1:50.000)*
- *Tavola 2 - Bacino idrografico del T. Vingone (restituzione grafica in scala 1:10.000)*
- *Tavola 3.1 - Sezioni idrauliche Torrente Greve (restituzione grafica in scala 1:50.00)*
- *Tavola 3.2 - Sezioni idrauliche Torrente Vingone (restituzione grafica in scala 1:5.000)*
- *Tavola 4 - Rete principale di drenaggio della piana di Settimo e sotto-aree del modello ideologico (restituzione grafica in scala 1:5.000)*
- *Tavola 5.1 - Allagamenti dovuti al sistema fognario. Calcolo dei volumi esondati. Scenario n. 1 (restituzione grafica in scala 1:5.000)*
- *Tavola 5.2 - Allagamenti dovuti al sistema fognario. Calcolo dei volumi esondati. Scenario n. 2 (restituzione grafica in scala 1:5.000)*
  
- *Rapporto generale di valutazione integrata*
- *Programma abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche*

## **4. Il quadro conoscitivo del Regolamento Urbanistico (indagine sistematica sul patrimonio edilizio urbano e sullo spazio pubblico)**

Al fine di costruire il fondamento conoscitivo necessario per l'elaborazione del progetto di regolamento e per la costruzione dell'apparato normativo, è stata compiuta un'indagine sistematica del patrimonio insediativo, come prosecuzione e completamento delle indagini già svolte per la redazione del Piano Strutturale.

L'indagine e il rilevamento sul campo è articolata nel modo seguente:

- riconoscimento degli isolati all'interno di ogni UTOE;
- censimento e rilevazione delle caratteristiche degli isolati (schedatura delle unità insediative);
- rilevazione sistematica dei caratteri dell'edificato (schedatura analitica degli edifici);
- individuazione, censimento e classificazione dello spazio pubblico (schedatura dei caratteri urbanistici dello spazio pubblico e di uso pubblico).

Qui di seguito vengono descritti sinteticamente gli aspetti metodologici e le finalità conoscitive e pre-progettuali delle indagini effettuate.

### **4.1. Riconoscimento degli isolati**

All'interno dell'area urbanizzata, preliminarmente al censimento sistematico del patrimonio edilizio e insediativo, si è operato il riconoscimento e la relativa perimetrazione degli isolati.

La città di Scandicci si è costruita e ampliata nel corso del tempo attraverso la sovrapposizione di differenti principi di edificazione e di insediamento. Alla struttura dispersa di nuclei accentrati di origine rurale, di borghi lineari lungo le strade più importanti e di edifici sparsi prevalentemente di origine agricola, si sono agganciate in modo spesso caotico e incoerente, sommergendo l'orditura antica dell'insediamento, le successive ondate di edificazione privata e pubblica, spontanea o pianificata.

Nelle indagini conoscitive del Piano Strutturale erano state tuttavia riconosciute alcune regole insediative (allineamenti, matrici insediative riconoscibili dell'edificato, regolarità di relazioni tra edifici e ordito stradale, interventi edilizi organici e/o pianificati), le quali avrebbero successivamente potuto orientare le previsioni di dettaglio del Regolamento Urbanistico.

Tuttavia, a causa della sovrapposizione di regole insediative sopra richiamata, il riconoscimento degli isolati ha presentato qualche difficoltà. Si è seguito un doppio principio, che tiene conto del carattere orientato alla concreta gestione delle trasformazioni edilizie che è tipica del Regolamento Urbanistico.

Da una parte si sono riconosciuti gli isolati morfologicamente definiti, dall'altra parte sono stati perimetrali gli isolati impropri e/o incompleti (a causa del disordine dell'edificato) con il fine di costituire dei possibili "isolati di progetto", e cioè con l'intenzione che la semplice operazione di riconoscimento degli

isolati potesse costituire un incentivo (anche in base alle prescrizioni normative) al riordino urbanistico e insediativo delle parti più irregolari e sfrangiate della città. Alcuni di questi isolati “impropri” – quelli giudicati più critici e bisognosi di un progetto di ricomposizione – sono stati oggetto di proposte di dettaglio come aree di riqualificazione urbanistica.

#### **4.2. Schedatura delle unità insediative**

Per ciascuna delle unità insediative elementari individuate nel processo di riconoscimento degli isolati di cui al punto precedente, è stata elaborata una dettagliata scheda analitica e interpretativa.

La scheda, oltre agli usuali elementi di identificazione (localizzazione, epoca di costruzione, stato di conservazione, vincoli, destinazioni d'uso ecc.) contiene i caratteri significativi dell'isolato e delle relazioni dell'isolato con la strada e il tessuto urbano circostante (altezze degli edifici, caratteri del perimetro edificato, rapporti con la strada, accessibilità, valore architettonico, organizzazione della viabilità, caratteri degli spazi aperti privati, pubblici e di uso pubblico, disponibilità di aree per la sosta, ecc.).

La finalità di questa schedatura è molteplice:

- essa ha consentito la costruzione di un *data-base* sulla struttura degli isolati, aggiornabile e utilizzabile sia per fini di conoscenza, sia per la redazione del progetto di regolamento, sia per la gestione urbanistica degli interventi e l'attuazione del piano;
- l'individuazione dei caratteri dell'isolato ha consentito una articolazione della normativa del Regolamento Urbanistico in grado di disciplinare le trasformazioni del patrimonio edilizio non soltanto in base ai caratteri di ogni singolo edificio, ma anche in base ai caratteri urbanistici dell'intorno di inserimento e alle relazioni tra edificio e struttura urbana;
- la rilevazione e la schedatura degli isolati è infine servita come base conoscitiva per la disciplina delle aree di trasformazione e delle aree di riqualificazione, per la regolamentazione dell'edificazione di completamento e per le previsioni di dettaglio del Regolamento.

#### **4.3 Schedatura delle unità edilizie**

A completamento del quadro conoscitivo è stata compiuta una schedatura completa degli edifici ante '40 collocati all'interno delle aree edificate. La scheda contiene informazioni sistematiche intorno ai caratteri essenziali di ogni edificio (elementi di identificazione, epoca di costruzione, vincoli, proprietà pubblica o privata, numero dei piani, copertura, accessibilità, destinazione d'uso, caratteri dell'area di pertinenza ecc.).

La schedatura delle unità edilizie della città costruita, aggiornabile e completabile nel corso del tempo, ha consentito anch'essa, insieme alle altre analisi, di giustificare e rendere gestibile la struttura delle norme e, nelle parti progettuali del Regolamento, di sostenere le indicazioni di dettaglio con una conoscenza minuta dei caratteri dell'edificato.

Il comune di Scandicci aveva inoltre effettuato nei primi anni ottanta una schedatura analitica, completa e di elevato spessore documentario e interpretativo, del patrimonio edilizio del territorio rurale. Nel corso del lavoro di redazione del Regolamento Urbanistico questa straordinaria base informativa è stata recuperata e digitalizzata. Essa costituisce oggi da una parte un elemento di documentazione storica (utilizzabile per analizzare le trasformazioni del patrimonio rurale e del paesaggio negli ultimi decenni), dall'altra parte uno strumento di disciplina delle trasformazioni del Regolamento e di gestione del piano.

#### **4.4. Censimento e interpretazione delle aree di uso pubblico**

Uno degli aspetti più significativi dell'integrazione delle conoscenze sulla città costruita compiuta nel corso dell'elaborazione del Regolamento Urbanistico è costituito dalla schedatura e dall'interpretazione sistematica dei caratteri delle aree pubbliche e di uso pubblico.

La qualità complessiva di una città e di un territorio è oggi misurata soprattutto dalla qualità, dalla funzionalità, dal carattere amichevole e confortevole, dall'estetica e dalla sicurezza, dalla varietà di funzioni e di attività, dalla salubrità e dalla sostenibilità ambientale del sistema di connessioni pubbliche e di uso collettivo degli insediamenti (strade, piazze, slarghi, parchi, giardini, corti, lungofiumi, sentieri, percorsi, parcheggi, e persino le aree di risulta, sotto-utilizzate e abbandonate, e gli stessi residui di natura o di agricoltura che è possibile trovare all'interno della città).

Nel Piano Strutturale, nella carta del patrimonio insediativo, si era effettuata una prima ricognizione dei caratteri degli spazi aperti della città. Per il Regolamento Urbanistico questa indagine è stata approfondita nei dettagli, nell'estensione e nello spessore interpretativo.

La scheda riporta analiticamente gli aspetti giudicati rilevanti dell'organizzazione degli spazi pubblici e di uso pubblico:

- tipologia, usi, caratteri generali;
- pavimentazione, margini, barriere, caratteri dei fronti edificati;
- vegetazione e interpretazione analitica del verde;
- rilevazione dettagliata delle attrezzature e degli elementi di arredo.

La rilevazione e la schedatura sistematica dei caratteri dello spazio pubblico della città di Scandicci hanno un carattere strategico per ciascuno dei due aspetti del Regolamento Urbanistico, sia per la disciplina della città esistente, sia per la disciplina delle trasformazioni.

Relativamente alla disciplina della città esistente (nella normativa e nella gestione concreta del piano nel tempo) la schedatura dello spazio pubblico (immaginata anch'essa come una base conoscitiva avente un valore a se stante utile per le politiche amministrative nel loro complesso) fornisce gli elementi essenziali per la definizione delle norme e per il governo minuto delle modificazioni del territorio.

In modo più significativo, dalla rilevazione indicata sono state derivate le schede di indirizzo progettuale di manutenzione, riorganizzazione e riprogettazione dello spazio pubblico. Montati insieme questi schemi

definiscono l'ossatura pubblica della città, inteso come sistema di collegamenti e di uso collettivo il più possibile continuo e interconnesso.

Per ciascuna parte di città infine sono stati definiti gli schemi ordinatori dello spazio pubblico con l'obiettivo di costruire o rafforzare gli elementi di centralità delle diverse parti della città, di migliorare la fruizione e la qualità architettonica, urbanistica e ambientale, di raccordare e unificare laddove possibile strade, piazze, attrezzature e servizi pubblici, corsi d'acqua, parchi, giardini e altri elementi naturali, elementi di mobilità alternativa ciclabile e pedonale.

#### **4.5. Repertorio georeferenziato della rete di viabilità vicinale e dei tracciati viari fondativi**

Nella costruzione del quadro conoscitivo per la redazione del Piano Strutturale, in particolare nelle analisi che hanno portato all'individuazione delle invarianti strutturali, sono stati rilevanti gli elementi e le tracce significative disegnati nello spazio lungo i processi di "territorializzazione" e di antropizzazione storica.

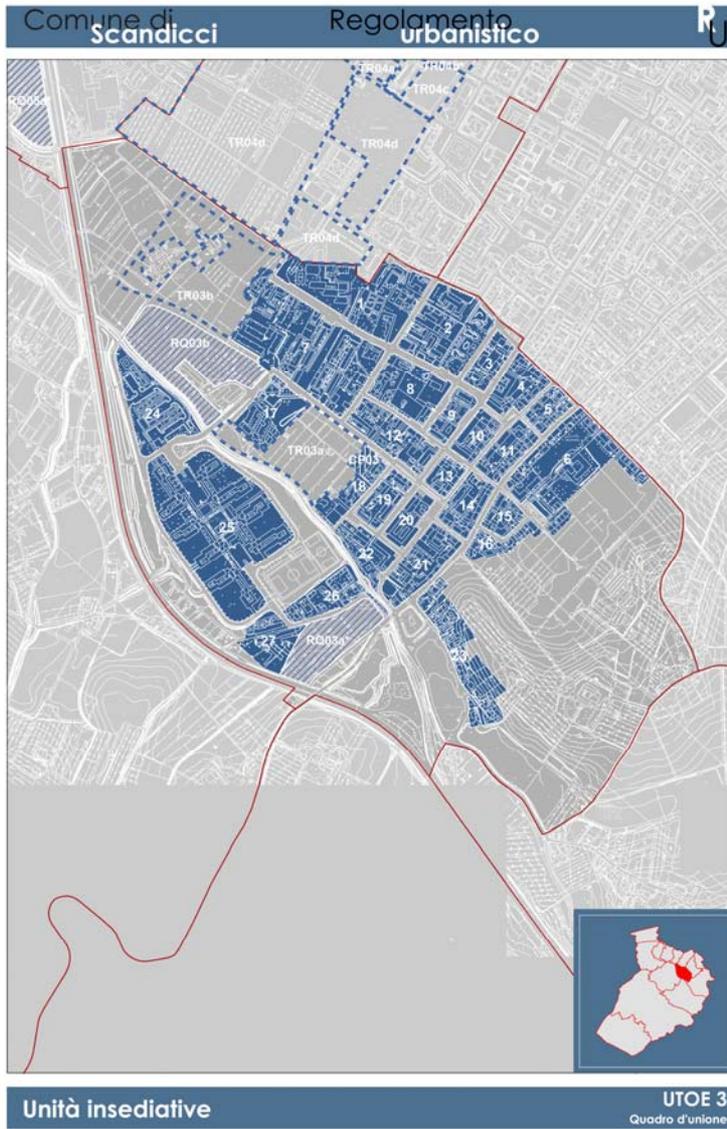
Si tratta di un complesso di trame e di elementi che vanno dai tracciati viari fondativi alle tracce del sistema delle centuriazioni, dagli elementi ordinatori dello spazio pubblico alle pertinenze paesistiche. Inoltre è stato effettuato un primo censimento della viabilità minore di origine storica, dei sentieri e delle strade vicinali.

Per l'elaborazione del regolamento urbanistico le rilevazioni sopra indicate sono state estese e completate. In particolare è stato costruito un repertorio georeferenziato della rete di viabilità vicinale e dei tracciati viari fondativi.

Le rilevazioni indicate costituiscono il supporto conoscitivo per le elaborazioni progettuali del regolamento, in particolare per la disciplina di dettaglio delle aree di trasformazione e di riqualificazione, per la disciplina delle edificazioni di completamento, per la disciplina delle aree pubbliche e di uso pubblico, per la definizione delle norme e per la gestione e l'attuazione del Regolamento Urbanistico.

Nelle pagine seguenti sono riportati, a solo titolo di esempio, alcuni materiali conoscitivi elaborati per il Regolamento Urbanistico. Gli esempi riguardano:

- il riconoscimento degli isolati;
- la schedatura degli isolati;
- la schedatura delle unità edilizie;
- il censimento ed l'interpretazione dello spazio pubblico





## Unità insediative

<b>numero scheda</b>	<b>CTR</b>		
318K09_001	18K09		
<b>Utoe</b>	<b>numero</b>	<b>nome</b>	<b>descrizione</b>
	3	Vingone	Tessuti consolidati prevalentemente residenziali
<b>Unità</b>	<b>numero</b>	<b>descrizione</b>	
	1		
<b>Strumenti urbanistici</b>	<i>strumento urbanistico d'origine</i>	<i>strumento urbanistico vigente</i>	<i>vincoli</i>
	<i>Epoca di costruzione prevalente</i>	<i>stato di conservazione</i>	
	1984	medio	
<b>Funzione prevalente</b>	<input checked="" type="checkbox"/> residenza	<input type="checkbox"/> istruzione	<input type="checkbox"/> uffici
	<input type="checkbox"/> commercio	<input type="checkbox"/> culturale	<input type="checkbox"/> attrezzature sportive
	<input type="checkbox"/> produttivo	<input type="checkbox"/> sociale	<input type="checkbox"/> sportiva all'aperto
<b>Connessioni interno/esterno</b>	<input checked="" type="checkbox"/> pedonale	<input checked="" type="checkbox"/> carrabile	
<b>Altezza degli edifici</b>	<b>numero minimo di piani</b>	<b>numero massimo di piani</b>	<b>numero di piani prevalente oltre i 6 piani</b>
	1	7	
<b>Perimetro</b>	<i>tipologia</i>	<i>perimetro discontinuo</i>	<i>rapporto strada</i>
	discontinuo	non allineato	indiretto
<b>Delimitazione</b>	<i>tipologia</i>	<input type="checkbox"/> alberature	<i>stato di conservazione</i>
	marciapiede		medio
<b>Qualità architettonica</b>	<input type="checkbox"/> omogeneità	<i>qualità</i>	
	<i>elementi detrattori</i>	media	
	<i>elementi di eccellenza</i>		
	<i>descrizione</i>		
	Isolato di medie dimensioni costituito da edifici multipiano, complesso storico e un complesso di edilizia scolastica. Forte presenza di verde sia pubblico che privato.		
<b>Viabilità pubblica</b>	<input checked="" type="checkbox"/> diretta	<input type="checkbox"/> indiretta	
<b>Viabilità interna</b>	<input type="checkbox"/> privata	<input type="checkbox"/> pubblica	<i>stato di conservazione</i>
			medio
<b>Spazi di uso pubblico</b>	<input checked="" type="checkbox"/> presenti	<input type="checkbox"/> filari	<i>stato di conservazione</i>
	<input checked="" type="checkbox"/> zone di verde	<input checked="" type="checkbox"/> elementi puntuali monumentali	medio
	<input type="checkbox"/> prato	<input checked="" type="checkbox"/> siepi	
	<input type="checkbox"/> playground		
	<i>alberature isolate specie</i>	<i>alberature gruppi specie</i>	<i>alberature filari specie</i>
	bagolaro	Frassino, carpinella, faggio, bag	bagolaro

**Spazi di uso condominiale**  presenti  filari  elementi puntuali monumentali *stato di conservazione*  
 zone di verde  prato  siepi *medio* \_\_\_\_\_

**Spazi di uso privato**  presenti  filari  elementi puntuali monumentali *stato di conservazione*  
 zone di verde  prato  siepi *medio* \_\_\_\_\_

**Parcheggi**  privati  pubblici  
*quantità* *quantità*  
*in superficie scoperti ed interrati*

**Note**

Complesso storico di proprietà Regione Toscana adibito a Scuola Nazionale Cani Guida per Ciechi.

rilevatore Alice Lenzi

data di rilevazione 20/06/05



## Patrimonio Edilizio Urbano

Numero scheda:  localit   **Utoe** numero  Descrizione

### Ingressi Accessi carrabili

VIA SAN COLOMBANO 65  
 VIA SAN COLOMBANO 67  
 VIA SAN COLOMBANO snc  
 VIA SAN COLOMBANO snc

**Periodizzazione**  1820  1883  1918  1940 **Vincoli**  vincolato secondo L.1089/39  vincolato secondo ex D Lgs 490/99

**Numeri piani** numero piani massimo   
 esiste una parte di edificio con un numero inferiore di piani

**Tipo di copertura**  plana  a falde  altro

**Accessibilit **  fronte strada  da corte  viabilit  di servizio  da pertinenza  altro

### UsoPianiTerra

Residenza	VIA SAN COLOMBANO	65
Residenza	VIA SAN COLOMBANO	67
Residenza	VIA SAN COLOMBANO	snc
Residenza	VIA SAN COLOMBANO	snc

**Uso prevalente** Residenziale

numero alloggi

**Pertinenza** Superfettazioni  baracca  tettoia  alberature

**Caratteristiche architettoniche** Basamento  intonaco  grigio  Portale  pietra  grigio

**Elementi architettonici e decorativi di pregio**

**Degrado incongruit **

**Degrado fisico** Degrado delle finiture  Degrado strutturale

**Rilevanza ambientale** Rilevatore  Data di rilevazione





Spazio pubblico

Scheda: 118K02\_005

scala 1:1.000

## Spazio di uso pubblico

<b>numero scheda</b> 0118K02_001	<b>località</b> San Giusto	<b>localizzazione</b> piazza Camillo Cavour		
<b>CTR</b> 18K02	<b>quota altimetrica</b> 45	<b>UTOE</b>	<b>numero</b> 1 Tessuti consolidati prevalentemente residenziali	
<b>Tipologia</b>	<i>Tipo</i> Giardino	<i>num° posti macchina</i> 0		
<b>Caratteri planivolumetrici</b>	Piano			
<b>Usi</b>	Pedonale			
<b>Pavimentazione</b>	<i>Pavimentazione</i> Asfalto Manto erboso	<i>Stato di conservazione</i> Medio Medio		
<b>Barriere architettoniche</b>	<input type="checkbox"/> presenti			
<b>Margine</b>	<i>tipo</i> Fronte edificato	<i>stato di conservazione</i> Buono		
<b>Fronte edificato</b>	<input type="checkbox"/> continuità del perimetro	<i>altezza media edifici per perimetro continuo</i>	<i>stato di conservazione</i> Buono	
<b>Pavimentazione del margine</b>	<i>tipo</i> Asfalto	<i>stato di conservazione</i> Medio		
<b>Vegetazione</b>	<i>tipo di distribuzione</i>	<i>essenza</i>	<i>quantità</i>	<i>stato di conservazione</i>
	Gruppo	quercia	7	Cattivo
	Filare	acero	18	Buono
	Filare	quercia	7	Buono
	Isolate	altro		Buono
	Isolate	platano	18	Buono
	<input type="checkbox"/> siepi			
	<input checked="" type="checkbox"/> aiuole			buono
<b>Categorie del verde</b>	<i>tipo</i> Giardino	<i>stato di conservazione</i> Buono		
<b>Attrezzature</b>	<i>tipo</i>	<i>quantità</i>		
	Cassonetto rifiuti	2		
	Campana raccolta vetro	2		
	Cassonetto rifiuti organici	2		
	Cestino rifiuti	4		
	Pannelli affissioni	3		
	Segnaletica	6		
	Rastrelliere biciclette	1		

	Cabine impianti		3	
	Altro		1	
<b>Elementi di arredo</b>	<i>tipo</i>	<i>materiale</i>	<i>quantità</i>	<i>stato di conservazione</i>
	panchina	ferro	13	Buono
<b>Illuminazione</b>	<i>tipo</i>		<i>quantità</i>	
	Palo stradale		3	
	Lampione		4	

**Note**

Lampioni scarsi, illuminazione insufficiente. Per la presenza di una gelateria la piazza è frequentata anche nelle ore notturne.



Rilevatore Serena Barlacchi

data di rilevazione 21/10/04

## **5. Indagine sulla dinamica del settore produttivo e iniziative di partecipazione**

In questa parte della relazione vengono riassunti i risultati di un'indagine conoscitiva sulla dinamica della produzione e le prospettive economiche del Comune di Scandicci, e un quadro essenziale delle attività di comunicazione e di partecipazione (sia l'indagine, sia il rapporto su comunicazione e partecipazione fanno parte degli allegati del Regolamento Urbanistico).

### **5.1. Indagine sulla dinamica del settore economico-produttivo del Comune di Scandicci e implicazioni per il Regolamento Urbanistico**

Nel processo di redazione del Piano Strutturale una grande attenzione è stata dedicata alle relazioni tra politica del territorio e dinamica delle strutture economiche e produttive. Sono state prodotte a questo fine delle analisi specialistiche dal prof. Mauro Lombardi e dalla Sistemi Immobiliari e, nel corso dell'inchiesta sociale, delle interviste, dei forum e delle forme di partecipazione che avevano accompagnato la redazione del piano, erano stati acquisiti e valutati le informazioni e i diversi punti di vista provenienti dalle categorie economiche, sociali e sindacali.

Durante il processo di formazione del Regolamento Urbanistico, il Comune di Scandicci ha affidato al prof. Mauro Lombardi il compito di aggiornare (tenuto conto della disponibilità completa dei dati del censimento del 2001) la base informativa della precedente relazione e di effettuare una nuova indagine diretta sul campo sulla situazione economica e produttiva della città.

Tra gli allegati del Regolamento Urbanistico è quindi compresa la relazione del prof. Lombardi intitolata "Indagine sugli effetti indotti, nel tessuto economico-produttivo di Scandicci, da processi di trasformazione e crisi in atto a livello nazionale e internazionale", alla quale si rinvia per una valutazione di dettaglio sulla situazione attuale dei diversi comparti economici e produttivi.

In questa parte della relazione si riassumono alcuni risultati di questa indagine che hanno qualche relazione significativa con le scelte progettuali contenute nel Regolamento Urbanistico.

Dall'aggiornamento dei dati quantitativi al 2001 risultano i seguenti rilevanti elementi di conoscenza:

- risulta confermata la struttura settoriale dell'industria di Scandicci centrata sulla assoluta rilevanza del settore manifatturiero (in particolare tenuta economica del settore meccanico e ulteriore rafforzamento della pelletteria) e sulla persistente importanza relativa del settore delle costruzioni;
- l'elemento statistico più rilevante è tuttavia costituito dalla forte crescita di un complesso di attività terziarie comprendente le attività alberghiere e di ristorazione (+39,1% nel decennio 1991-2001, relativamente al numero delle imprese), le attività di intermediazione monetaria e finanziaria (+75,6), le attività immobiliari, noleggio, informatica, ricerca, professionali e imprenditoriali (+92,4). Quest'ultimo sotto-insieme di attività ha registrato un

incremento ancor più rilevante in termini di addetti nel decennio considerato (+150,9%);

- i dati sull'andamento delle attività commerciali mostrano inoltre un processo di parziale di erosione degli esercizi commerciali tradizionali, e una crescita dei segmenti di vendita di qualità più elevata.

Questi tre elementi di conoscenza derivanti dall'analisi del prof. Lombardi sono di un'importanza significativa anche da un punto di vista urbanistico. Il trend individuato mostra infatti un processo di consolidamento e di maturazione della struttura economica di Scandicci: la città diventa sempre più autonoma nelle attività finanziarie e bancarie, di ricerca, di intermediazione, di commercio qualificato, diminuendo a poco a poco il proprio grado di dipendenza dai centri esterni e da Firenze. Questa conclusione rafforza quindi, anche da un punto di vista economico, il quadro delle scelte operato nel Piano Strutturale e tradotto in termini operativi nel Regolamento Urbanistico:

- la necessità di un consolidamento e di un rafforzamento del grado di centralità della città di Scandicci nell'area metropolitana;
- la scelta di avviare la costruzione di un nuovo centro che possa ospitare attività terziarie di maggiore spessore qualitativo;
- il tentativo di riqualificare le centralità esistenti attraverso un ampliamento e una diversificazione delle attività presenti, anche attraverso interventi di miglioramento della qualità dello spazio pubblico.

Nella relazione sopra citata, all'aggiornamento statistico delle informazioni al censimento del 2001, si aggiunge un'inchiesta diretta sugli operatori del settore manifatturiero avente l'obiettivo di rilevare le dinamiche in atto in un momento estremamente delicato dell'economia italiana a scala globale e locale. Da questa indagine è possibile ricavare in estrema sintesi i seguenti elementi di valutazione sulla situazione e sul comportamento delle imprese negli ultimi anni:

- moderata propensione a investire in capitale fisico nel prossimo futuro;
- bassa spesa per investimenti in formazione;
- qualità tecnologica media delle produzioni;
- strategie di risposta concepite non in termini tecnologici.

La situazione complessiva mostra quindi aspetti tra loro contraddittori. Essa è caratterizzata dalla presenza di "elementi problematici" e di "fattori propulsivi", secondo il rapporto del prof. Lombardi, che possono essere sintetizzati nel modo seguente:

- da una parte "un sostanziale e diffuso immobilismo, che non è arbitrario ritenere perduri nel tempo": una situazione che deriva "da una base tecnico-produttiva essenzialmente tradizionale e di livello qualitativo medio e medio-basso, chiamata quindi a svolgere funzioni produttive di tipo assolutamente standard e con basso valore aggiunto";
- dall'altra parte la presenza "di due fattori propulsivi: a) la spinta dinamica esercitata da grandi committenti, in grado di proiettarsi sui mercati e quindi di diffondere impulsi favorevoli, b) le aziende con un'alta diversificazione della clientela sono in grado di intercettare una molteplicità di spinte economico-produttive".

Diventa quindi necessario mettere il sistema produttivo di Scandicci nelle condizioni di intercettare la domanda di localizzazione e di sviluppo presente a scala nazionale e internazionale: “per cogliere opportunità e creare nuove dimensioni operative è necessario innalzare e non ridurre il tasso di elaborazione strategica, sia da parte privata che pubblica”.

Anche in questo caso le politiche di pianificazione del territorio, e di gestione e rinnovamento delle strutture urbanistiche, possono accompagnare e rafforzare le linee propulsive di sviluppo presenti.

L’attuazione del Piano per gli insediamenti produttivi; la creazione di un nuovo centro della città capace di ospitare attività terziarie innovative e di creare un ambiente urbanistico di qualità; la riorganizzazione delle aree industriali esistenti finalizzata al miglioramento ambientale, architettonico e urbanistico (manutenzione e riprogettazione dello spazio pubblico e delle aree interstiziali, elevazione dello standard qualitativo delle costruzioni, creazione di aree verdi e razionalizzazione del sistema dei parcheggi, miglioramento e razionalizzazione della viabilità, articolazione delle attività in modo da accentuare il mix funzionale e allungare il ciclo produttivo a monte e a valle del segmento strettamente manifatturiero, ricerca di una integrazione tra economia, ricerca, cultura, formazione, creatività, anche attraverso le previste localizzazioni di attività universitarie e di attività terziarie qualificate).

## **5.2. Iniziative di comunicazione e di partecipazione**

Nel corso del processo di formazione del Regolamento Urbanistico sono state compiute attività di coinvolgimento della popolazione, dei diversi attori economici e sociali, delle associazioni e delle categorie, delle circoscrizioni e dei cittadini.

L’insieme di queste attività è oggetto di una relazione specifica a cura del Garante della Comunicazione, che costituisce uno dei documenti ufficiali del Regolamento. Sinteticamente l’attività svolta è riconducibile a due dimensioni di coinvolgimento dei cittadini: una campagna di informazione, comunicazione, ascolto e consultazione; un’esperienza di pianificazione partecipata in un settore importante della città.

Le attività di informazione e di consultazione più significative hanno riguardato:

- Acquisizione dei dati e della relazione finale relativi all’indagine commissionata dall’Amministrazione Comunale sugli effetti indotti, nel tessuto economico-produttivo di Scandicci, da processi di trasformazione e crisi in atto a livello nazionale ed internazionale. L’indagine, condotta da PIN s.c.r.l. – Università di Firenze, Polo Universitario di Prato e Laboratorio dell’Innovazione “Keith Pavitt”, è stata svolta sia mediante acquisizione ed analisi di dati esistenti, sia mediante la rilevazione diretta anche e mezzo di interviste presso le aziende presenti sul territorio.
- Realizzazione del video “Scandicci da periferia a città”, illustrativo dei temi più significativi della progettazione urbanistica del territorio comunale.
- Partecipazione alla Rassegna Urbanistica Regionale svoltasi a Firenze (29.09.05 – 31.10.05), organizzata dall’Istituto Nazionale di Urbanistica, con allestimento di apposito stand ed esposizione di materiale cartografico, su

supporto cartaceo ed informatico, relativo all'attività di pianificazione urbanistica in corso nel Comune di Scandicci, oggetto anche di esposizione nel convegno che si è svolto nell'ambito della Rassegna.

- Dibattito pubblico, tenutosi il 14.10.2005, nello spazio fiera dedicato all'attività istituzionale del Comune, dal tema "Idee e cantieri per una città migliore", cui è intervenuto in qualità di relatore l'Assessore all'Urbanistica di Scandicci Alessandro Baglioni.
- Il numero del mese di ottobre del periodico di informazione del Comune "Città Comune", inviato a tutte le famiglie di Scandicci, è stato dedicato alla trattazione dei temi della pianificazione urbanistica in corso ed alla presentazione delle linee strategiche di sviluppo della città, con l'espressa finalità di rendere noto l'avvio della discussione relativa all'elaborazione dei contenuti del Regolamento Urbanistico da parte del Consiglio Comunale.
- Sono stati organizzati vari momenti di incontro con la popolazione locale, tenuti nelle sedi dei Consigli di Circoscrizione dedicati alla discussione di temi connessi all'elaborazione del Regolamento Urbanistico.
- Incontri con i Presidenti dei Consigli di Circoscrizione per fare il bilancio riguardo a eventuali proposte da sviluppare e per analizzare in dettaglio le scelte già impostate nei vari ambiti del territorio Comunale.

Un rilievo particolare, per l'elevato contenuto partecipativo, ha rivestito l'iniziativa promossa dall'Amministrazione Comunale, di sperimentazione diretta di un processo di progettazione urbanistica partecipata per un'area posta in Via Masaccio, situata nel quartiere di Vingone, già interessato in passato da esperienze analoghe. Obiettivo di tale esperienza è stato la formulazione di indicazioni utili per la messa a punto di un'ipotesi di trasformazione dell'area, con l'individuazione degli elementi guida per la progettazione di una struttura commerciale per la media distribuzione e di funzioni compatibili, in coerenza con gli indirizzi pianificatori del Piano Strutturale.

L'attività ha avuto il seguente svolgimento:

- la fase delle indagini preliminari si è conclusa a dicembre 2004 con la presentazione da parte dei professionisti incaricati di una relazione sui risultati delle diverse indagini (catastale, urbanistica, interviste per una prima individuazione della problematica) condotte per inquadrare il contesto;
- la verifica intermedia con l'Amministrazione Comunale è terminata nel marzo 2005;
- i *workshop* per la definizione delle scelte di progetto si sono tenuti nella sede della Circoscrizione, nella Parrocchia di San Luca al Vingone, e presso la Casa del Popolo in data 5, 12 e 19 aprile 2005, ed hanno visto la partecipazione dei rappresentanti di queste tre realtà aggregative, insieme ad associazioni di categoria dei commercianti ed artigiani, ai commercianti di Piazza Brunelleschi, alle principali associazioni culturali e di volontariato ed alle scuole;
- è seguita un'attività di analisi, di interpretazione dei dati e di elaborazione di una successiva sintesi progettuale, inquadrata in un percorso coerente e parallelo alla costruzione del Regolamento Urbanistico;

- il 20.01.2006 è stata presentata la Relazione conclusiva di accompagnamento alla proposta progettuale per l'area di Via Masaccio elaborata con gli abitanti del quartiere di Vingone.

## 6. Regolamento Urbanistico: alcune chiavi di lettura

Nella prima parte della relazione è stata messa in evidenza la complessità e l'articolazione che il Regolamento Urbanistico ha assunto nella nuova legge regionale. Articolando gestione e trasformazione della città, disciplina minuta delle modificazioni urbane e indicazioni di progetto, previsioni di cambiamento e strategie di governo del territorio, il Regolamento affronta e disciplina una materia molto complessa e differenziata.

Per una lettura più consapevole e orientata della struttura del Regolamento Urbanistico del Comune di Scandicci vengono esposte in questo punto le chiavi di lettura più rilevanti del piano, in modo da metterne in evidenza i principi ispiratori e le linee guida principali.

### 6.1. La tutela dei valori identitari

(Titolo IV, capo I artt. 58-64, capo II artt. 65-74, capo III artt. 75-76)

La tutela dell'identità storica degli insediamenti e del territorio costituisce uno dei cardini del Regolamento Urbanistico. Patrimonio territoriale e identità dei luoghi e degli insediamenti sono considerati come risorse attive, fattori di stabilità e insieme di sviluppo locale, garanzia di sostenibilità e di qualità ambientale.

Sviluppando la matrice interpretativa e progettuale già contenuta nel Piano Strutturale, il Regolamento riconosce tre tipi di invarianza territoriale:

- L'invarianza storico-insediativa (riconoscimento, tutela e valorizzazione dei siti archeologici, del patrimonio di edilizia storica, dei tracciati viari fondativi, delle strade vicinali, del sistema delle centuriazioni, degli elementi ordinatori dello spazio pubblico, dei manufatti antichi di ingegneria idraulica).
- L'invarianza paesistico-ambientale (riconoscimento, tutela e valorizzazione del parco artistico-culturale di Poggio Valicaia, degli ambiti perifluviali, delle aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico, delle pertinenze paesistiche, dei parchi storici e dei giardini formali, dei boschi densi, delle aree con sistemazioni agrarie storiche, delle formazioni arboree decorative, degli ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale, delle aree di protezione paesistica e/o storico ambientale).
- L'invarianza paesistico-ambientale (riconoscimento, tutela e valorizzazione delle istituzioni culturali e formative e della Fiera di Scandicci).

Dall'incrocio delle invarianti sopra riportate (disciplinate nelle norme del Titolo IV) deriva un sistema di tutela articolato e complesso del territorio, inteso come palinsesto di valore naturale e antropico.

## **6.2. La costruzione della nuova centralità** (Titolo I, capo II art. 3; Titolo VI, capo I art. 92)

Nel Piano Strutturale è stata individuata l'esigenza della costituzione nella città di Scandicci di una nuova significativa centralità urbana. Scandicci è infatti cresciuta nel dopoguerra, attraverso ondate successive di insediamenti attorno a una gracile centralità ottocentesca, prevalentemente come periferia residenziale e industriale nel processo di allargamento e complicazione morfologica e funzionale dell'area metropolitana fiorentina.

Nel corso dei decenni la città è cresciuta e si è trasformata: il complesso industriale si è ramificato e arricchito diventando uno dei più importanti della Toscana; si sono accresciute le attività terziarie, sia quelle a servizio dell'industria, sia quelle derivanti dalla progressiva maturazione dell'economia urbana nel suo complesso; si sono rafforzate e diffuse le attività culturali e formative (anche in connessione con lo sviluppo industriale) e si sono collocate nella città alcune funzioni rare (teatro, spettacolo, università, ricerca). La città è diventata nel complesso più indipendente e relativamente autosufficiente, superando almeno parzialmente la condizione periferica originaria e assumendo una personalità definita e riconoscibile a livello territoriale.

Questa configurazione più matura dell'organismo urbano necessita di una sua proiezione urbanistica e architettonica. La città ha bisogno di un nuovo centro che possa ospitare in modo più razionale le attività presenti e accogliere quelle future.

Il "Programma Direttore per la realizzazione del nuovo centro della città", elaborato dall'arch. Richard Rogers, approvato nel luglio del 2003, le cui linee guida sono state accolte nel Piano Strutturale, ha dato una forma programmatica e progettuale all'esigenza di costruire nelle aree libere tra i nuclei di Scandicci e di Casellina un nuovo articolato centro delle città. La costruzione della tranvia infine costituisce per il comune di Scandicci un'occasione importante e articolata nei possibili effetti. Essa non soltanto consentirà un più rapido ed efficiente spostamento delle persone verso il centro di Firenze, ma costituirà anche l'occasione per la valorizzazione stessa della città di Scandicci.

Il Regolamento Urbanistico considera la creazione della nuova centralità urbana come uno degli elementi essenziali della trasformazione della città nei prossimi anni. Per la disciplina di dettaglio della costruzione del nuovo centro della città si rinvia alla scheda relativa contenuta nelle norme del Regolamento (Area di Trasformazione TR 04c). In questa parte della relazione vengono sintetizzati gli aspetti generali del nuovo centro di Scandicci:

- Il nuovo centro urbano di Scandicci si sviluppa lungo il percorso della tranvia. Esso comprende un insieme differenziato e multifunzionale di attività e di servizi in grado di creare un insieme urbano integrato di alta qualità urbana e ambientale.
- Le destinazioni d'uso consentite (indicate in dettaglio nella scheda relativa) sono le seguenti: residenza, terziario/direzionale, commercio al dettaglio, strutture turistico-ricettive, attività formative e educative, attività culturali e

ricreative, servizi alla persona, attività produttive di carattere innovative legate a forme di residenza specializzata, attrezzature pubbliche e attrezzature private aperte al pubblico.

- È prevista la realizzazione di un vasto spazio pubblico ad integrazione del Parco dell'Acciaio, e legato alla struttura e all'organizzazione dello spazio pubblico disciplinate dalla scheda relativa.
- Tracciato tranviario, fermate, parcheggio scambiatore, scambio intermodale, viabilità ordinaria, rete ciclabile, spazi pedonali debbono essere progettati e realizzati in modo integrato e secondo modalità in grado di costruire nel centro di Scandicci un sistema efficiente di connessioni e di collegamenti con la città esistente.

La realizzazione del nuovo centro sarà affidata a un Piano Attuativo elaborato nel rispetto del Programma Direttore approvato (i contenuti del quale sono precisamente indicati nella scheda relativa delle Norme del Regolamento).

Viene applicata la disciplina della perequazione urbanistica, salvaguardata la destinazione di almeno il 10% della superficie utile abitabile ad alloggi in affitto con finalità sociali. Sono indicate le opere e le attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico e le modalità di rispetto delle invarianti strutturali individuate dal Piano Strutturale (in particolare: patrimonio edilizio presente al 1940, tracciati viari fondativi, tracce del sistema delle centuriazioni, parchi storici e giardini formali). Nella scheda specifica relativa al nuovo centro sono altresì indicate in dettaglio le modalità di valutazione integrata, le modalità di attuazione, la disciplina in assenza di piani attuativi e la disciplina successiva alla realizzazione del piano attuativo.

### **6.3. Il miglioramento della prestazione abitativa del patrimonio edilizio esistente**

(Titolo II, capo I art. 23, capo II artt. 26 - 28, capo III art. 29)

La città di Scandicci ha assunto la sua figura attuale nel dopoguerra, quando le ondate successive di edificazione residenziale e industriale hanno travolto i caratteri fragili di un territorio di pianura costituito dagli elementi di un paesaggio ancora sostanzialmente agricolo, trapuntato di edilizia rurale, di piccoli villaggi agricoli, di borghi cresciuti spontaneamente lungo le strade principali (a questa struttura antica del territorio occorre aggiungere la prima aggregazione municipale otto-novecentesca intorno al vecchio municipio).

Scandicci è quindi una città nuova, la sua immagine è moderna, contemporanea. Cresciuta come periferia impiegatizia e operaia (anche se oggi la composizione sociale si è differenziata e complicata) la città è costituita in generale di edifici di carattere architettonico semplice, elementare, spesso modesto e standardizzato.

Nella discussione pubblica intorno al futuro di Scandicci è quindi emerso il tema del miglioramento della città nuova (della ristrutturazione o del "recupero del nuovo"). Questo obiettivo è stato posto in termini generali nel Piano Strutturale ed è sviluppato in termini operativi nel Regolamento Urbanistico (in particolare in alcuni articoli del Capo II del Titolo II).

Nella definizione degli interventi di manutenzione ordinaria che comportano una modificazione dell'aspetto esteriore degli immobili e degli interventi di ristrutturazione edilizia; nella disciplina delle addizioni funzionali e volumetriche, così come nella regolamentazione degli interventi pertinenziali, la normativa tende ad agevolare appunto quelle modificazioni che "comportino il miglioramento dei livelli prestazionali in materia di contenimento dei consumi energetici e/o di accessibilità o visitabilità".

Questa possibilità di base, che ha la finalità di rendere più convenienti per i proprietari le trasformazioni che migliorino l'aspetto e la funzionalità (anche dal punto di vista dei parametri ecologici e ambientali) degli immobili, può essere sviluppata, nella gestione del Regolamento, attraverso iniziative mirate a più consistenti incrementi della prestazione abitativa del patrimonio edilizio esistente, anche attraverso la disciplina dei piani attuativi.

#### **6.4. La riqualificazione morfologica dei tessuti di contorno allo spazio pubblico nelle aree centrali**

(Titolo V, capo IV art. 86)

La creazione di una nuova centralità nelle aree libere tra i vecchi nuclei di Scandicci e Casellina assume un ruolo complementare e insieme di completamento e di sostegno della centralità esistente formatasi spontaneamente nel corso del tempo lungo l'asse che unisce piazza Matteotti, piazza Togliatti, la piazza del comune nuovo, Casellina.

I percorsi trasversali, rispetto ai percorsi longitudinali che attraversano la città da Firenze verso la collina e i comuni esterni, meno afflitti dal traffico privato, hanno attirato qualche attività commerciale o terziaria, locali pubblici e altre attività non residenziali. Queste attività hanno ricavato il loro spazio all'interno di un tessuto di edilizia postbellica costituito in prevalenza di condomini di modesta qualità estetica e costruttiva.

In queste porzioni dei tessuti residenziali e misti delle aree centrali la strategia del Regolamento Urbanistico opera secondo due direzioni:

- da una parte attraverso un processo di riorganizzazione e riqualificazione dello spazio pubblico (in particolare attraverso le "Schede di indirizzo progettuale per la caratterizzazione e/o la riqualificazione dello spazio pubblico" allegate alla norme del Regolamento);
- dall'altra parte attraverso una disciplina speciale e un complesso di norme, incentivi e prescrizioni (contenute in particolare nel Titolo V, art. 86 della normativa).

La disciplina speciale di cui sopra prevede la possibilità di elaborazione di Schemi Direttori, nelle aree aventi le caratteristiche sopra richiamate, aventi i seguenti contenuti:

- individuazione dei profili e degli allineamenti planoaltimetrici per i singoli interventi di iniziativa privata;
- individuazione delle porzioni di spazio pubblico sulle quali possono essere imposte servitù, o che possono essere cedute ai privati che realizzano le prescrizioni dello Schema Direttore;

- indicazione delle destinazioni d'uso che è possibile inserire nei piani terreni degli edifici al fine di aumentare la complessità funzionale delle aree e per consolidare le attività esistenti;
- le forme di incentivazione economica;
- i contenuti prescrittivi degli schemi di convenzione relative ai singoli interventi di edilizia privata e le relative forme di garanzia.

### **6.5. La riqualificazione morfologica e funzionale degli insediamenti produttivi**

(Titolo V, capo IV artt. 87-88; Titolo VIII, capo II artt. 126-129)

Il Piano strutturale individua il comparto produttivo presente nella pianura di Scandicci, come un sub-sistema denominato "Città dell'industria". Si tratta infatti di una estensione composta di isole insediative molto compatte intervallate da rarefazioni o aree scarsamente edificate. Dagli studi condotti sul tessuto produttivo dal prof. Mauro Lombardi è emerso un persistente interesse per le imprese a insediarsi nell'area che convive con la rilevazione di un insieme di criticità.

Risulta sempre più importante nel caso di nuovi insediamenti o di reinserimento in aree in crisi o dismesse poter disporre di spazi idonei per l'ampliamento della gamma di attività connesse alla singola filiera. Risulta quindi di fondamentale importanza poter integrare i segmenti produttivi con i momenti della ricerca, dell'innovazione, della presentazione e della commercializzazione, oltre che con una adeguata logistica. Risulta inoltre importante la qualità anche architettonica e edilizia dei manufatti.

Per contro risulta adeguato il contesto infrastrutturale generale di connessione tra le aree produttive e le direttrici nazionali che costituisce proprio uno dei fattori di attrazione del territorio del comune di Scandicci.

A fronte di un contesto prevalentemente caratterizzato da tessuti esausti dal punto di vista spaziale e della densità edilizia, le esigenze innovative che si sono individuate negli studi preparatori, confermate dalla rilevazione diretta sugli orientamenti delle aziende, non può che tradursi in azioni di recupero e riqualificazione degli insediamenti esistenti.

L'insieme di queste azioni concorre a raggiungere i seguenti obiettivi:

- la realizzazione di spazi complementari alla produzione quali parcheggi, depositi e spazi di manovra da ottenere mediante parziali demolizioni delle strutture esistenti e/o realizzazioni interrato;
- la realizzazione di strutture complementari quali uffici e servizi da ottenere mediante aggiunte o sopraelevazioni con l'ulteriore finalità di migliorare la qualità architettonica degli edifici e la loro prestazione energetica e funzionale.

Una apposita rilevazione diretta sullo stato dei luoghi della produzione è stata condotta al fine di distinguere i diversi "stati di salute" presenti nel territorio di Scandicci in modo da avere riferimenti circostanziati per l'applicazione della specifica normativa.

## **6.6. La definizione del limite e le relazioni ambientali con il territorio aperto**

(Titolo I, capo II artt. 3-5; Titolo IV, art. 57, capo I artt. 60, 61, 63, capo II artt. 66, 68, 71, 72; Titolo VIII, capo I art. 125, capo III artt. 130, 131; Titolo IX, capo I artt. 133-135, capo II artt. 136, 137; Titolo XII, capo I art. 175)

Analizzando l'espansione e la dilatazione nel dopoguerra delle aree edificate del comune di Scandicci è possibile individuare diverse tipologie di relazione tra spazio costruito e spazio aperto. In qualche caso l'edificato si arresta su limiti sufficientemente definiti (barriere e confini di carattere geografico, infrastrutture o altre barriere artificiali). In qualche altro caso il limite della città assume una figura incerta, frastagliata, frattale. In qualche altro ancora è difficile individuare un limite preciso, l'espansione dell'edificato avendo assunto una configurazione dispersa, con una alternanza di spazi liberi e di spazi costruiti.

Il Regolamento urbanistico si è posto l'obiettivo di una ricomposizione organica dei tessuti urbani, degli isolati morfologicamente indefiniti, delle aree di frangia, attraverso una pluralità di azioni e di discipline contenute nelle norme del piano, nella disciplina delle aree di trasformazione e di riqualificazione e dell'edificazione di completamento.

Abbiamo già come visto come prima nel Piano Strutturale (in particolare attraverso la redazione della carta del patrimonio insediativo e l'individuazione delle invarianti strutturali) e successivamente attraverso l'integrazione conoscitiva compiuta per il Regolamento (in particolare l'individuazione-interpretazione degli isolati e la schedatura analitica dello spazio pubblico) siano state poste le basi conoscitive necessarie per una disciplina di dettaglio. Nelle norme e nel dispositivo progettuale del Regolamento il tema di una ridefinizione del limite della città e di una riprogettazione delle modalità di relazione tra la città e il territorio aperto è raggiunto attraverso diversi interventi tra i quali è possibile elencare i seguenti:

- La trasformazione e la riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali pensate anche come dispositivi di ricomposizione urbanistica e di ridefinizione dei margini dell'edificato.
- La disciplina degli elementi di invarianza storico-insediativa (in particolare relativamente al riconoscimento e alla tutela dei tracciati viari fondativi, delle strade vicinali e alla definizione degli elementi ordinatori dello spazio pubblico) e ambientale.
- La disciplina dei tessuti consolidati prevalentemente residenziali.
- La tutela e la ridefinizione delle aree periurbane o residuali (verde privato soggetto a tutela nelle aree di influenza urbana; verde e altri spazi privati prevalentemente non edificati integrativi degli insediamenti; ricomposizione morfologica delle aree periurbane e residuali).

Agendo caso per caso e rafforzandosi a vicenda queste norme e questi strumenti consentono il recupero di una distinzione morfologica tra città e ambiente circostante da una parte, e dall'altra parte la continuità e l'efficacia del reticolo degli elementi naturali e di valore ambientale (mantenimento dei varchi e delle visuali, mantenimento delle aree agricole residue, resistenza dei tracciati e dei segni territoriali).

## 7. Strategie di riqualificazione e di trasformazione della città di Scandicci

La struttura e le norme del Regolamento Urbanistico sono state disegnate per consentire il governo integrato del territorio, dalla tutela al cambiamento, dalla riorganizzazione della città esistente alla sua trasformazione.

In questa parte viene riassunto il significato degli elaborati e delle norme finalizzate alla disciplina della trasformazione della città. Gli strumenti più importanti di questa parte del Regolamento sono:

- la disciplina delle aree di riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali;
- la disciplina delle aree di trasformazione degli assetti insediativi;
- la disciplina dell'edificazione di completamento;
- la disciplina dello spazio pubblico (attraverso le schede di indirizzo progettuale per la caratterizzazione e/o la riqualificazione dello spazio pubblico).

In questa parte della relazione vengono esposti sinteticamente le finalità e i contenuti di queste modalità di governo delle modificazioni della città.

### 7.1. La disciplina delle aree di riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali

In ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano Strutturale per ciascuna Utoe, il Regolamento Urbanistico ha individuato all'interno del territorio comunale - prevalentemente nelle "aree urbane" e nelle "aree di influenza urbana" - le aree di riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali sotto elencate. Tali aree costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la riqualificazione e valorizzazione del patrimonio insediativo e/o ambientale.

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"

La disciplina riferita alle aree sopra indicate è riassunta in specifiche 'schede normative e di indirizzo progettuale', il cui repertorio completo è contenuto nell'allegato relativo delle Norme del Regolamento. In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- lo strumento previsto per l'attuazione degli interventi di riqualificazione (piano attuativo o intervento convenzionato soggetto alla previa approvazione di un progetto unitario);
- le finalità dell'azione di riqualificazione;
- i dimensionamenti e le destinazioni d'uso previste;
- la disciplina urbanistica di dettaglio riferita agli interventi di riqualificazione nell'area di cui trattasi;
- gli eventuali contenuti prescrittivi e/o le forme di garanzia obbligatorie della convenzione destinata a regolamentare la realizzazione dell'intervento ed i rapporti, anche economici, tra le parti;
- la disciplina della perequazione urbanistica, ove prevista;
- gli interventi e/o le attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico da realizzarsi contestualmente all'intervento di riqualificazione;
- le invarianti strutturali e le discipline speciali eventualmente interessanti l'area di intervento e/o le aree adiacenti;
- la classificazione del patrimonio edilizio esistente nell'area di intervento;
- la fattibilità degli interventi dal punto di vista geologico e idraulico;
- gli incentivi urbanistici per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione o di sostituzione edilizia previsti in specifiche

- aree, ove progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- le annotazioni relative alla valutazione integrata e al monitoraggio degli effetti dell'azione di riqualificazione, ove previsti;
- il soggetto (pubblico e/o privato) cui compete l'iniziativa per la formazione del piano attuativo o per l'elaborazione del progetto unitario;
- l'organo comunale competente per l'approvazione del piano attuativo o del progetto unitario;
- (per le sole aree soggette a scadenza quinquennale delle previsioni) la disciplina degli immobili ed aree comprese nella area di riqualificazione in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico in difetto di approvazione del relativo piano attuativo, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso;
- la disciplina degli immobili ed aree comprese nella area di riqualificazione ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal relativo piano attuativo o progetto unitario.

Nell'art. 8 delle Norme, tra le aree di riqualificazione sono state individuate quelle particolarmente significative o rilevanti per caratteristiche, dimensionamenti, estensione, condizioni operative, nonché per l'incidenza diretta o indiretta (anche in concorso con altri interventi di trasformazione o di riqualificazione) sugli assetti territoriali, ambientali e socio-economici a livello comunale o sovracomunale. Gli interventi di riqualificazione previsti in queste aree sono soggetti alla valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana, in applicazione delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio.

Le previsioni relative alle aree seguenti sono dimensionate sulla base del "Quadro previsionale strategico quinquennale" elaborato dall'amministrazione comunale per i cinque anni successivi all'approvazione del presente Regolamento Urbanistico:

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 02c	Area Superal / Riorganizzazione insediamento commerciale e integrazione residenziale
RQ 03b	Villa La Lucciola
RQ 04a	Area ex Macelli Comunali
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"

Le previsioni di cui sopra, nonché gli eventuali vincoli preordinati all'espropriazione ad esse correlati, perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, non siano stati approvati i relativi Piani Attuativi o Progetti Unitari. Per i Piani Attuativi o i Progetti Unitari di iniziativa privata indicati nelle singole 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' delle norme, la perdita di efficacia dei vincoli preordinati all'espropriazione si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore dell'Amministrazione Comunale.

## 7.2. Aree di trasformazione degli assetti insediativi

In ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano Strutturale per ciascuna Utoe, il Regolamento Urbanistico ha individuato all'interno del territorio comunale - prevalentemente nelle "aree urbane" e nelle "aree di influenza urbana" - le aree di trasformazione degli assetti insediativi sotto elencate. Tali aree costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la valorizzazione e/o riqualificazione del patrimonio insediativo.

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

La disciplina è definita da apposite schede normative e di indirizzo progettuale, il cui repertorio completo è contenuto in uno specifico allegato delle norme. In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- lo strumento previsto per l'attuazione degli interventi di trasformazione (Piano Attuativo o intervento convenzionato soggetto alla previa approvazione di un Progetto Unitario);
- le finalità dell'azione di trasformazione;

- i dimensionamenti e le destinazioni d'uso previste;
- la disciplina urbanistica di dettaglio riferita agli interventi di trasformazione nell'area di cui trattasi;
- gli eventuali contenuti prescrittivi e/o le forme di garanzia obbligatorie della convenzione destinata a regolamentare la realizzazione dell'intervento ed i rapporti, anche economici, tra le parti;
- la disciplina della perequazione urbanistica, ove prevista;
- gli interventi e/o le attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico da realizzarsi contestualmente all'intervento di trasformazione o di riqualificazione;
- la quota di nuova edificazione residenziale con finalità sociali, ove prevista;
- le invarianti strutturali e le discipline speciali eventualmente interessanti l'area di intervento e/o le aree adiacenti;
- la classificazione del patrimonio edilizio eventualmente esistente nell'area di intervento;
- la fattibilità degli interventi dal punto di vista geologico e idraulico;
- le annotazioni relative alla valutazione integrata e al monitoraggio degli effetti dell'azione di trasformazione o riqualificazione, ove previsti;
- il soggetto (pubblico e/o privato) cui compete l'iniziativa per la formazione del Piano Attuativo o per l'elaborazione del Progetto Unitario;
- l'organo comunale competente per l'approvazione del Piano Attuativo o del Progetto Unitario;
- la disciplina degli immobili ed aree comprese nella area di trasformazione in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico in difetto di approvazione del relativo Piano Attuativo o Progetto Unitario, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso;
- la disciplina degli immobili ed aree comprese nella area di trasformazione ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal relativo Piano Attuativo o Progetto Unitario.

Nell'art. 8 delle norme sono individuate tra le aree di trasformazione quelle particolarmente significative o rilevanti per caratteristiche, dimensionamenti, estensione, condizioni operative, nonché per l'incidenza diretta o indiretta (anche in concorso con altri interventi di trasformazione o di riqualificazione) sugli assetti territoriali, ambientali e socio-economici a livello comunale o sovracomunale. Gli interventi di trasformazione e/o riqualificazione previsti in tali aree sono soggetti alla valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana, in applicazione delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio.

Le previsioni relative alle aree seguenti sono dimensionate sulla base del "*Quadro previsionale strategico quinquennale*" elaborato dall'amministrazione comunale per i cinque anni successivi all'approvazione del presente Regolamento Urbanistico:

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 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 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 09a	Loc. 'I Pratonì' / 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 Pratonì / stabilimento produttivo
TR 09h	Capannuccia / integrazione residenziale
TR 10a	Rinaldi / integrazione residenziale
TR 10b	Via di Casellina - nuova viabilità / stabilimento produttivo

Le previsioni di cui sopra, nonché gli eventuali vincoli preordinati all'espropriazione ad esse correlati, perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, non siano stati approvati i relativi Piani Attuativi o Progetti Unitari. Per i Piani

Attuativi o i Progetti Unitari di iniziativa privata indicati nelle singole 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme, la perdita di efficacia dei vincoli preordinati all'espropriazione si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore dell'Amministrazione Comunale.

### 7.3. Disciplina dell'edificazione di completamento

Entro i tessuti edificati consolidati, in coerenza con gli obiettivi e le strategie fissate dal Piano Strutturale per ciascuna Utoe, il Regolamento Urbanistico ha individuato all'interno delle "aree urbane" le aree destinate a edificazione di completamento, destinate a interventi edilizi di nuova edificazione con carattere puntuale, in parte già previsti dalla previgente strumentazione urbanistica. Le aree individuate sono elencate qui di seguito:

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

La disciplina riferita alle aree sopra indicate è definita nel dettaglio da apposite 'schede normative e di indirizzo progettuale', il cui repertorio completo è contenuto in uno specifico allegato delle norme del Regolamento. In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- il dimensionamento e le destinazioni d'uso previste;
- le eventuali disposizioni di dettaglio per la realizzazione dell'intervento;
- la disciplina degli immobili e delle aree comprese nell'area di completamento in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico in difetto di approvazione del progetto, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso;
- la disciplina degli immobili e delle aree comprese nell'area di completamento ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal progetto approvato.

Nel caso in cui i soggetti aventi titolo intendano usufruire solo parzialmente della capacità edificatoria attribuita dal Regolamento Urbanistico a ciascuna

delle aree di edificazione di completamento sopra elencate, gli stessi devono presentare una proposta che comprenda l'utilizzazione dell'intero lotto, prevedendone una realizzazione per fasi successive, fermo restando il rispetto delle disposizioni contenute nella relativa 'scheda normativa e di indirizzo progettuale'.

Le previsioni relative alle aree destinate a edificazione di completamento sono dimensionate sulla base del "Quadro previsionale strategico quinquennale" elaborato dall'amministrazione comunale per i cinque anni successivi all'approvazione del Regolamento Urbanistico.

Le previsioni di cui sopra perdono efficacia nel caso in cui alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico non siano stati approvati i relativi progetti edilizi.

#### **7.4. Schede di indirizzo progettuale per la caratterizzazione e/o la riqualificazione dello spazio pubblico**

Nella parte della relazione dedicata al quadro conoscitivo sono state indicate le indagini effettuate sugli spazi pubblici e di uso pubblico della città: una analisi dettagliata che fornisce un quadro esauriente del "sistema di uso collettivo" della città, consentendo una valutazione di qualità degli spazi pubblici e, nella gestione del Regolamento, di impostare e attuare le necessarie politiche di manutenzione e di riqualificazione.

Per alcuni insiemi spaziali particolarmente significativi e/o strategici per gli equilibri insediativi del contesto urbano di riferimento sono state elaborate le "Schede di indirizzo progettuale dello spazio pubblico". Ogni scheda è costituita di due carte e di una matrice di sintesi.

La prima carta riassume lo stato attuale dell'area incrociando gli esiti dell'indagine sullo spazio pubblico con gli altri materiali conoscitivi e progettuali del Regolamento (perimetrazioni delle aree di trasformazione e di riqualificazione; individuazione delle aree scolastiche, verdi e di interesse comune; patrimonio edilizio storico; destinazioni d'uso dei pian terra). Nella carta sono inoltre riportati gli "elementi ordinatori dello spazio pubblico" derivanti dal Piano Strutturale (così come vengono disciplinati dall'art. 63 delle Norme del Regolamento).

In questa prima carta viene individuato il "tessuto connettivo": il sistema unitario di spazi pubblici e di uso pubblico che costituisce l'ossatura e la rete collettiva di collegamento e di unificazione dell'area presa in considerazione. Viene altresì individuata e perimetrata l'area di progetto.

La seconda carta contiene alcune essenziali indicazioni progettuali. Viene riconfermata la struttura del "connettivo", individuate porzioni di spazio pubblico trasformate in piazza o in altri luoghi di uso collettivo, vengono ricalibrati alcuni percorsi stradali, individuati nuovi allineamenti, determinati alcuni dettagli della modificazione desiderata dello spazio pubblico.

Le indicazioni progettuali contenute nelle carte sono completate da una matrice di sintesi costituita di due parti:

- la prima parte contiene la descrizione dell'area di riferimento, le finalità della scheda, le invarianti strutturali comprese nell'area, il sistema della fruizione;

- la seconda parte contiene indicazioni progettuali di dettaglio relativamente a pavimentazione, illuminazione, vegetazione, arredo urbano, allineamenti, mobilità alternativa, segnaletica.

In particolare è importante sottolineare che nelle schede e nelle norme del Regolamento sono riconosciuti quali invarianti strutturali del territorio gli elementi ordinatori dello spazio pubblico, in quanto fondamentale componente identitaria degli insediamenti esistenti, nonché sede privilegiata delle relazioni sociali, culturali ed economiche. Costituiscono invarianti degli elementi ordinatori dello spazio pubblico:

- la proprietà pubblica;
- l'utilizzazione per attività pubbliche o di interesse pubblico quali mercati, manifestazioni culturali, sociali, religiose;
- le pavimentazioni, gli elementi di decoro e simbolici, e le sistemazioni in genere aventi rilevanza di memoria storica;
- le alberature, gli allineamenti arborei e le recinzioni vegetali storicizzate.

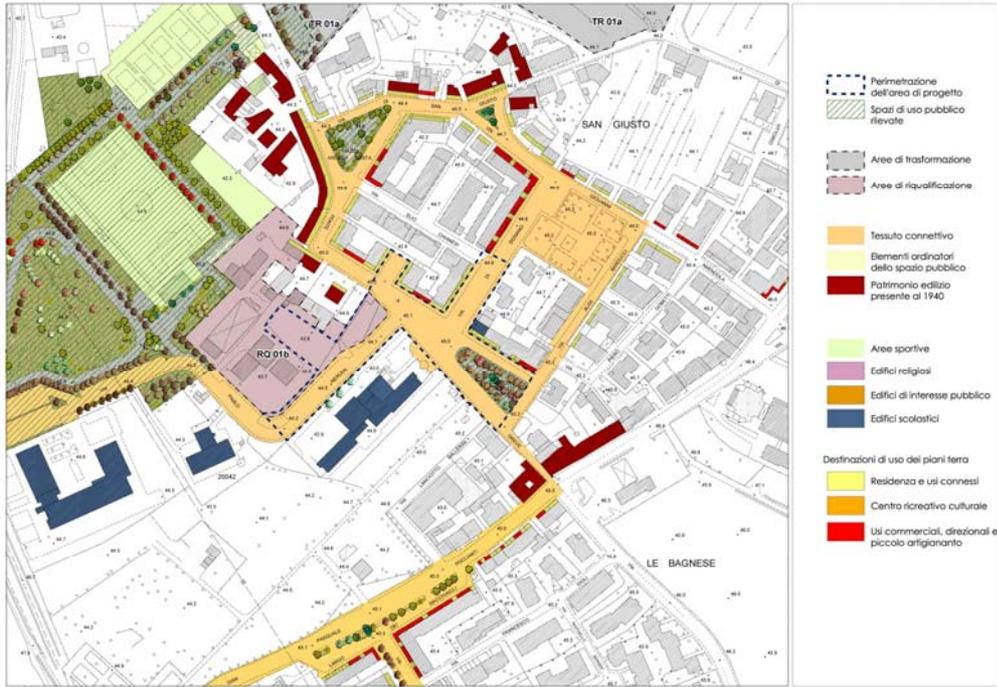
Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e simbolica. Sono altresì oggetto di valorizzazione culturale e sociale in quanto luoghi della centralità urbana e di identificazione della comunità locale.

Negli spazi pubblici individuati è favorito l'esercizio delle seguenti attività:

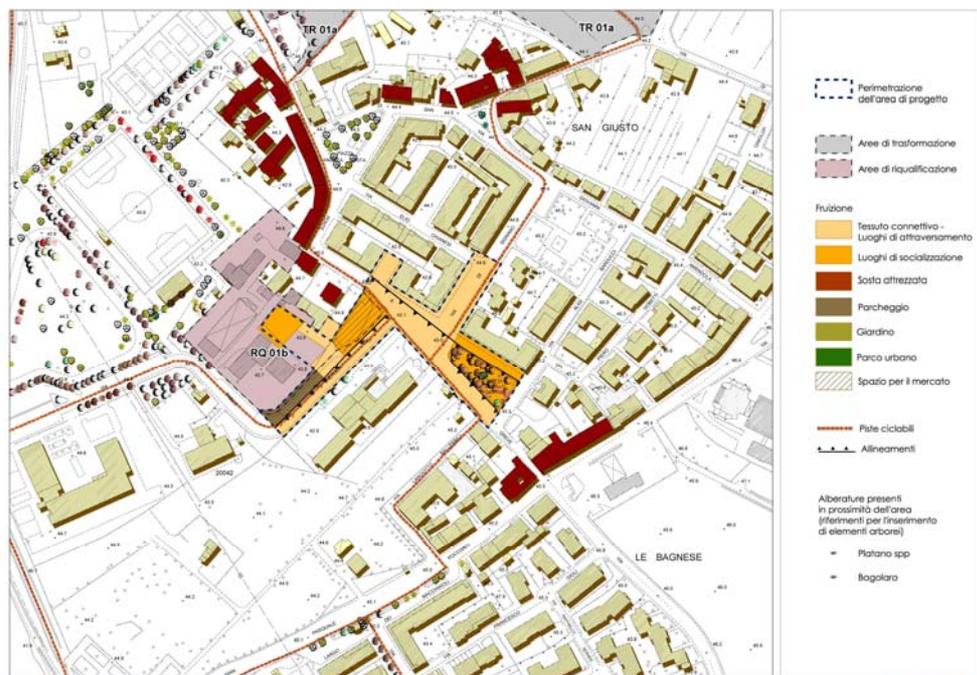
- il pubblico passaggio con eventuale esclusione dei veicoli a motore;
- la sosta connessa a relazioni di tipo sociale, culturale, economico, etc.;
- le manifestazioni pubbliche, sociali, culturali e religiose;
- i mercati all'aperto;
- l'uso del suolo pubblico per pubblici esercizi.

Gli interventi sugli elementi ordinatori dello spazio pubblico sono essenzialmente finalizzati:

- alla tutela e/o al recupero degli elementi di invarianza;
- alla valorizzazione degli elementi qualitativi e/o identitari eventualmente presenti;
- al rafforzamento del ruolo strutturante e ordinatore nei confronti dell'ambito insediativo di riferimento;
- alla creazione di un sistema integrato di relazioni funzionali a livello urbano e territoriale;
- alla formazione o al ripristino di una identità formale unitaria.



**RU** Schede di Indirizzo progettuale dello spazio pubblico Stato attuale scala 1:2.000 **SP01a**



**RU** Schede di Indirizzo progettuale dello spazio pubblico Indicazioni progettuali scala 1:2.000 **SP01a**

## 8. Obiettivi strategici nelle UTOE. Rapporto tra Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico

In questo capitolo viene indicato per le Utoe, nelle quali siano presenti centri abitati di dimensioni significative, il quadro delle operazioni di modificazione contenute nel Regolamento Urbanistico. Queste modificazioni sono messe a confronto, all'interno di ogni Utoe, con i principi e i criteri di trasformazione contenuti nel Piano Strutturale. Le indicazioni sotto elencate per ogni Utoe derivano dalle scelte esplicitate nel "Quadro previsionale strategico quinquennale", elaborato dall'Amministrazione Comunale, che costituisce un allegato del Regolamento.

### UTOE n. 1

#### **Indicazioni del Piano Strutturale:**

Le strategie di prevalente riordino e riqualificazione individuate per l'area dal Piano Strutturale si fondavano sui seguenti temi:

- ricomposizione di un sistema di aree legate al corso della Greve estese fino a ricomprendere in profondità le ex escavazioni da assoggettare ad azioni di recupero e riqualificazione ambientale, insieme alle aree attualmente occupate dal depuratore, di cui è previsto il trasferimento. Tale sistema prevede la presenza di attrezzature e servizi di interesse comune legati all'istruzione, allo sport ed al tempo libero e nel suo insieme costituisce la struttura portante della UTOE;
- riqualificazione dell'insediamento di San Giusto mediante l'inserimento di spazi e funzioni pubbliche di interesse locale e il riordino e la gerarchizzazione della viabilità;
- definizione di un margine costruito verso est (stradone dell'ospedale) sul confine con Firenze, allineato secondo la tessitura territoriale nord-sud e tale da attraversare il viale Nenni in modo da costituire un fronte edificato capace di annunciare la città e al tempo stesso di mantenere la porosità interna delle aree libere lungo la Greve. I nuovi insediamenti saranno prevalentemente volti al completamento dei tessuti residenziali del quartiere e all'inserimento di una struttura ricettiva di pregio adeguatamente servita dalla linea tranviaria;
- riordino viario centrato sul completamento dello stradone esistente in direzione Torregalli con linea di trasporto pubblico (antenna di tramvia o navetta di interscambio) a servizio dell'ospedale e razionalizzazione della viabilità di quartiere.

#### **Indicazioni del Regolamento Urbanistico:**

Le azioni da disciplinare in questa parte del territorio con il Regolamento Urbanistico sono state così definite dall'Amministrazione comunale:

- ridefinizione (in coordinamento con le strutture politiche e tecniche del Comune di Firenze) degli assetti delle aree di confine tra i due comuni. Il dimensionamento per funzioni turistico-ricettive previsto dal Piano Strutturale può essere qui concentrato realizzando un'attrezzatura di

elevato pregio che annunci la "nuova città" facendo ricorso alle forme e ai linguaggi dell'architettura contemporanea (strategia già delineata dal P.S. e coerente con gli obiettivi di sviluppo e completamento della città lungo l'asse della tranvia dichiarati nel programma del Sindaco);

- edificazione residenziale di completamento (di cui il 10% per edilizia "sociale", privilegiando gli alloggi in affitto) in diretto rapporto con l'edificato esistente, con relativo prelevamento di una quota dei dimensionamenti previsti dal Piano Strutturale;
- ricomposizione di un sistema integrato di aree verdi con funzioni sportive, per lo svago, naturalistiche, utilizzando l'ambito fluviale della Greve come asse lineare strutturante (progettando un sistema di percorsi ciclopedonali a scala sovracomunale);
- riqualificazione e riordino degli assetti insediativi in destra idrografica del fiume, incentivando processi di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica con progressiva (non traumatica) delocalizzazione delle attività produttive insediate;
- riqualificazione dello spazio pubblico (aree centrali di quartiere), anche mediante interventi di recupero urbanistico di aree degradate o dismesse; rafforzamento della dotazione di attrezzature di interesse collettivo;
- potenziamento e qualificazione della rete infrastrutturale, con più efficaci collegamenti tra San Giusto e l'asse della tramvia;
- passerella sulla Greve di collegamento tra Le Bagnese e i nuovi giardini pubblici verdi dell'area ex-Impronta (vedi anche UTOE n° 2).

## UTOE n. 2

### **Indicazioni del Piano Strutturale:**

Le strategie di prevalente riqualificazione e consolidamento dello spazio pubblico individuate per l'area dal Piano Strutturale si fondavano sui seguenti temi:

- consolidamento e riqualificazione in termini di spazio pubblico centrale dell'asse di via Roma; conseguentemente interventi di mitigazione del traffico privato e riordino della mobilità con priorità per il trasporto pubblico;
- definizione di un sistema portante di piazze (Matteotti, Togliatti, del Municipio) attraverso interventi di riqualificazione e connotazione urbanistico-architettonica;
- riqualificazione del patrimonio edilizio recente anche attraverso normative premiali, finalizzate prevalentemente alla ricomposizione e valorizzazione dei fronti stradali;
- connotazione commerciale degli assi di via Turri e Pantin;
- qualificazione del rapporto città-collina anche mediante percorsi e itinerari di interesse paesistico e storico.

### **Indicazioni del Regolamento Urbanistico:**

Le azioni da disciplinare in questa parte del territorio con il Regolamento Urbanistico sono state così definite dall'Amministrazione comunale:

- riqualificazione e definizione del sistema lineare centrale definito dalle piazze Matteotti / Togliatti / Municipio (con prosecuzione verso il parco dell'Acciaiole e verso Casellina), strutturando un "corso urbano" in cui siano

- privilegiate le percorrenze pedonali e ciclabili, incentivando l'insediamento di attività commerciali e pubblici esercizi;
- mantenimento della destinazione commerciale sugli edifici specialistici esistenti;
  - riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, soprattutto di quello di origine post-bellica, con eventuale sperimentazione di forme di incentivazione urbanistica finalizzate alla ricomposizione e al "ridisegno" architettonico dei principali spazi urbani nonché al miglioramento dei livelli prestazionali degli edifici (anche dal punto di vista del contenimento dei consumi energetici);
  - intervento residenziale di modesta entità (con prelievo dai dimensionamenti del Piano Strutturale) nell'area di Villa Fantechi. Possono essere poste a carico del soggetto attuatore opere di urbanizzazione di particolare utilità (parcheggio pubblico lungo via Makarenko, nuovi spazi verdi in adiacenza all'area dell'Impronta, o, in alternativa, contributi per la realizzazione della passerella sul fiume Greve all'altezza del quartiere Le Bagnese (citata nell'UTOE n° 1).

### **UTOE n. 3**

#### ***Indicazioni del Piano Strutturale:***

Le strategie di riqualificazione e parziale integrazione insediativa individuate per l'area dal P.S. si fondavano sui seguenti temi:

- rafforzamento del ruolo di spazio pubblico centrale di interesse commerciale e sociale per l'asse di via Roma anche attraverso interventi di razionalizzazione sulla viabilità e sulla mobilità (drenaggio del traffico proveniente dalle colline verso il nuovo anello che scarica su viale Nenni);
- riqualificazione del patrimonio edilizio recente anche attraverso normative premiali;
- riqualificazione con destinazioni prevalentemente pubbliche degli spazi interstiziali;
- recupero e riqualificazione delle aree lungo il Vingone anche in coincidenza di nuove opere infrastrutturali;
- contenuti interventi di nuova edilizia residenziale.

#### ***Indicazioni del Regolamento Urbanistico:***

Le azioni da disciplinare in questa parte del territorio con il Regolamento Urbanistico sono state così definite dall'Amministrazione comunale:

- riqualificazione del "vecchio cuore" del quartiere (piazza Brunelleschi) e rafforzamento delle sue relazioni con la nuova area di trasformazione di Via Masaccio: l'assetto di quest'ultima qualificato da consistenti aree a parco urbano sarà definito e messo a punto con il fondamentale contributo del quartiere e delle rappresentanze locali (Consiglio di quartiere, Parrocchia di S. Luca, Associazioni, ecc.);
- definizione dell'assetto urbanistico dell'area di Villa Costanza.

## UTOE n. 4

### **Indicazioni del Piano Strutturale:**

Le strategie di costruzione della nuova centralità cittadina e di integrazione insediativa individuate per l'area dal P.S. si fondavano sui seguenti temi:

- realizzare un cuore civico in piazza del Municipio, realizzare un insediamento compatto e multifunzionale, introdurre nuove funzioni e attrattori intorno ai principali spazi pubblici e alla tramvia;
- aumentare le attività creative e formative, promuovere la creazione di attrezzature e servizi di supporto per le aziende produttive, introdurre tipologie abitative e lavorative innovative rivolte soprattutto ai giovani;
- edificazione prevalentemente residenziale e di riprofilatura dei margini sfrangiati;
- individuazione di due assi di riorganizzazione spaziale e funzionale che si incrociano sulla piazza del Municipio: il primo in direzione nord-sud costituito da viale Nenni e dalle limitrofe aree a verde attrezzato, dal nuovo centro fino al parcheggio scambiatore, connotato da funzioni rare culturali e direzionali e dal primato dello spazio pubblico e sostenuto dalla tramvia; il secondo in direzione est-ovest, costituito dalla doppia direttrice via Pascoli via Donizetti e relative piazze caratterizzato da spazi di relazione e commerciali anche mediante un'opera di riordino urbanistico-edilizio sui fronti e sui piani terreni degli edifici esistenti.

### **Indicazioni del Regolamento Urbanistico:**

Le azioni da disciplinare in questa parte del territorio con il Regolamento Urbanistico sono state così definite dall'Amministrazione comunale:

- recepimento e attribuzione di efficacia operativa al Programma Direttore per realizzazione del Nuovo Centro (progetto Rogers), da attuarsi con la disciplina della perequazione urbanistica sulla base di uno o più progetti-guida coordinati. La previsione comprende interventi sulle aree CNR e su quelle attigue al Russell-Newton;
- introduzione di un comparto di riorganizzazione spaziale e funzionale intorno alla tramvia relativo alle aree circostanti Viale Moro (con quota 10% per edilizia "sociale") con edifici caratterizzati da elevata qualità architettonica e mix di funzioni pubbliche e private;
- ricucitura residenziale dell'area interposta tra Via Acciaiole e Via Vivaldi mediante progetto unitario (con quota 10% edilizia "sociale") e contestuale realizzazione di attrezzature e verde pubblico.

## UTOE n. 5

### **Indicazioni del Piano Strutturale:**

Le strategie di recupero e riqualificazione individuate per l'area dal Piano Strutturale si fondavano sui seguenti temi:

- riqualificazione dell'area produttiva dismessa dell'ex-fonderia delle Cure ed attivazione di processi di riqualificazione e integrazione nei tessuti produttivi esistenti, fermo restando la prevalente vocazione produttiva;
- rafforzamento funzionale e spaziale dei nuclei storicizzati esistenti lungo la via Pisana anche attraverso interventi di razionalizzazione del traffico e

- l'eventuale prolungamento della tramvia (o di mezzo ad essa assimilabile) verso Ovest;
- riqualificazione dei tessuti urbani adiacenti al parco dell'Acciaio.

***Indicazioni del Regolamento Urbanistico:***

Le azioni da disciplinare in questa parte del territorio con il Regolamento Urbanistico sono state così definite dall'Amministrazione comunale:

- intervento di riqualificazione, da mettere a punto previo specifico studio urbanistico–architettonico, dell'area situata in Largo Spontini con previsione di un mix di funzioni pubbliche e introduzione di una modesta quota residenziale;
- ex-Fonderia delle Cure: conferma dell'area di recupero/trasformazione del vecchio PRG con flessibilizzazione del mix funzionale, ferma restando la prevalente destinazione produttiva (ricepimento degli indirizzi dettati dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del Piano Strutturale).
- Ampliamento dello stabilimento Gucci di Via Don Perosi legato ad un piano di sviluppo aziendale di particolare rilievo per il sistema produttivo e socio-economico scandiccese, con previsioni di crescita del fatturato aziendale e di presenza di addetti.

**UTOE n. 6**

***Indicazioni del Piano Strutturale:***

Le strategie di riqualificazione e riordino funzionale individuate per l'area dal Piano Strutturale si fondavano sui seguenti temi:

- realizzazione del comparto per le attività produttive e per altre attività a queste integrate o complementari nella zona del Padule;
- riqualificazione delle attività produttive esistenti; area per attività prevalentemente commerciali (con funzioni complementari e pubblici esercizi) in connessione con lo svincolo autostradale e l'eventuale prolungamento del tracciato tranviario (con realizzazione di un parcheggio scambiatore);
- rafforzamento funzionale e spaziale dei tessuti storici lungo la via Pisana;
- riqualificazione urbanistica e ambientale delle aree di margine adiacenti all'autostrada (lato Est).

***Indicazioni del Regolamento Urbanistico:***

Le azioni da disciplinare in questa parte del territorio con il Regolamento Urbanistico sono state così definite dall'Amministrazione comunale:

- conferma delle previsioni della variante commercio per l'area ex-CDR;
- inserimento di un comparto per attività produttive, di dimensioni contenute, in adiacenza a Via Charta 77. L'intervento, concepito unitariamente, contemplerà la contestuale realizzazione di una adeguata quota di parcheggi pubblici, nonché l'ampliamento del deposito di Linea S.p.A. e della stazione ecologica di SAFI S.p.A.;
- eventuale riconfigurazione degli assetti insediativi dell'area di frangia collocata dal Piano Strutturale in località Torre Rossa con idoneo mix funzionale;

- recupero e ricostruzione del magazzino ex-Sita, sulla base di un progetto di adeguato livello qualitativo che preveda la contestuale sistemazione delle aree a standard circostanti.

## **UTOE n. 7**

### ***Indicazioni del Piano Strutturale:***

Le strategie di riqualificazione e riordino funzionale individuate per l'area dal Piano Strutturale si fondavano sui seguenti temi:

- riqualificazione dei tessuti non destinati alla produzione; recupero e riqualificazione ambientale delle aree lungo il Vingone; mantenimento di un varco ambientale presso San Giuliano;
- rafforzamento funzionale e morfologico dei nuclei storici attestati o prossimi alla via Pisana anche in rapporto con il riordino della mobilità;
- modesti completamenti residenziali;
- riconversione del complesso del Ministero delle Finanze e della porzione in corso di dismissione della Centrale ENEL privilegiando funzioni pregiate.

### ***Indicazioni del Regolamento Urbanistico:***

Le azioni da disciplinare in questa parte del territorio con il Regolamento Urbanistico sono state così definite dall'Amministrazione comunale:

- demolizione di edificio nell'alveo del Torrente Vingone per esigenze di sicurezza idraulica e traslazione della relativa volumetria sulle sponde dell'adiacente laghetto (piano di recupero);
- eventuali discipline specifiche per razionalizzazione e riqualificazione singole aree produttive esistenti.

## **UTOE n. 8**

### ***Indicazioni del Piano Strutturale:***

Le strategie di riqualificazione e riordino funzionale individuate per l'area dal Piano Strutturale si fondavano sui seguenti temi:

- Parco fluviale dell'Arno;
- passerella ciclopedonale di raccordo con la stazione ferroviaria di S.Donnino;
- contenute integrazioni residenziali finalizzate alla ridefinizione dei margini dei nuclei edificati;
- mantenimento delle aree libere con funzioni di agricoltura periurbana comunque ambientalmente compatibile, rispetto delle trame fondiarie persistenti;
- qualificazione degli spazi pubblici centrali.

### ***Indicazioni del Regolamento Urbanistico:***

Le azioni da disciplinare in questa parte del territorio con il Regolamento Urbanistico sono state così definite dall'Amministrazione comunale:

- conferma della disciplina della "Variante generale del territorio aperto" relativa al Parco fluviale dell'Arno;

- riorganizzazione e riqualificazione dell'area di lavorazione inerti compresa nell'area del Parco Fluviale (Ditta Pratelli) relativamente alle proprie funzioni, con interventi di mitigazione ambientale e destinazione di risorse private alla realizzazione del Parco Fluviale;
- conferma delle previsioni TAV (passerella pedonale verso San Donnino e relativo parcheggio);
- viabilità di raccordo con la bretella Stagno/Indicatore ed altre razionalizzazioni viabilistiche (miglioramento della viabilità di accesso ai nuclei abitati e riduzione del transito di automezzi pesanti);
- nuove possibilità di riordino e ricuciture del tessuto abitativo in piazza Vittorio Veneto e presso il cimitero di Badia.

## UTOE n. 9

### **Indicazioni del Piano Strutturale:**

Le strategie di riqualificazione e riordino funzionale individuate per l'area dal Piano Strutturale si fondavano sui seguenti temi:

- riordino e completamento della viabilità di servizio al sistema industriale e creazione di un raccordo con lo scalo ferroviario di previsione;
- riqualificazione ambientale dei "varchi" ineditati;
- definizione della centralità dei nuclei storici e ruolo urbano della via Pisana;
- recupero delle aree di degrado della piana e integrazione residenziale attraverso interventi puntuali di modesta entità;
- raccordo della viabilità comunale con lo svincolo della bretella per Prato.

### **Indicazioni del Regolamento Urbanistico:**

Le azioni da disciplinare in questa parte del territorio con il Regolamento Urbanistico sono state così definite dall'Amministrazione comunale:

- intervento residenziale per giovani coppie (alloggi in affitto) e realizzazione di standard pubblici in località "La Pieve";
- prelevamento di quote di nuova edificazione produttiva dal Piano Strutturale per possibili incrementi o nuovi interventi industriali e/o artigianali;
- piano di recupero in località "La Pieve" con eliminazione di manufatti incongrui e superamento di situazioni di degrado;
- dismissione dell'attività di deposito inerti in località "Le Fonti" con riqualificazione ambientale e inserimento di modesta quota residenziale;
- conferma piano attuativo a destinazione produttiva (dal vecchio PRG, ancora inattuato) in località Viottolone;
- piccoli interventi di ricucitura edilizia nell'abitato di Capannuccia.

## UTOE n. 10

### **Indicazioni del Piano Strutturale:**

Le strategie di riqualificazione e riordino funzionale individuate per l'area dal Piano Strutturale si fondavano sui seguenti temi:

- integrazione residenziale, riordino viario (tracciato alternativo alla strada interna al nucleo antico), recupero ambientale delle aree degradate, recupero senza volumi aggiuntivi di insediamenti incompatibili;

- tutela delle aree di paesaggio agrario storico.

**Indicazioni del Regolamento Urbanistico:**

Le azioni da disciplinare in questa parte del territorio con il Regolamento Urbanistico sono state così definite dall'Amministrazione comunale:

- inserimento di un piccolo comparto residenziale e realizzazione di standard pubblici da attuarsi con la disciplina della perequazione urbanistica;
- previsione di un campeggio nella fascia pedecollinare in località "La Querce";
- dismissione e riqualificazione dell'area del deposito carburanti della Soc. Petroli;
- inserimento di piccola quota di edificazione per attività produttive in adiacenza al deposito della Tranvia.

**UTOE n. 11**

**Indicazioni del Piano Strutturale:**

Le strategie di riqualificazione e riordino funzionale individuate per l'area dal Piano Strutturale si fondavano sui seguenti temi:

- tutela e riqualificazione delle forme insediative e paesistiche caratteristiche del contesto agricolo e boschivo;
- individuazione di percorsi e itinerari all'interno della rete viaria pubblica e vicinale esistente, finalizzati alla fruizione degli elementi di rilievo storico e ambientale;
- potenziamento e diversificazione degli insediamenti produttivi.

**Indicazioni del Regolamento Urbanistico:**

Le azioni da disciplinare in questa parte del territorio con il Regolamento Urbanistico sono state così definite dall'Amministrazione comunale:

- conferma sostanziale della disciplina della "Variante generale del territorio aperto", previo riallineamento con i contenuti del Piano Strutturale;
- conferma della previsione alberghiera relativa a "Il Masseto", con intervento di sostituzione edilizia;
- riqualificazione dell'area del Ristorante "Fiore", con previsione di modesto ampliamento "una tantum" per ricettività extraalberghiera;
- disciplina urbanistica idonea per risolvere le problematiche relative alla Piazzetta di San Martino alla Palma.

**UTOE n. 12**

**Indicazioni del Piano Strutturale:**

Le strategie di riqualificazione e recupero individuate per l'area dal Piano Strutturale si fondavano sui seguenti temi:

- tutela e valorizzazione ambientale del fondovalle Pesa;
- integrazione residenziale a monte della strada provinciale in continuità con il recupero di insediamento zootecnico dismesso;

- rafforzamento funzionale e spaziale della centralità esistente, anche attraverso la realizzazione di nuova viabilità provinciale esterna all'abitato di San Vincenzo a Torri. Il Regolamento Urbanistico potrà localizzare una piccola parte del dimensionamento complessivo previsto per la collocazione di modesti quantitativi edilizi di completamento in interstizi ineditati compresi tra edifici esistenti lungo la s.p. n° 98.

***Indicazioni del Regolamento Urbanistico:***

Le azioni da disciplinare in questa parte del territorio con il Regolamento Urbanistico sono state così definite dall'Amministrazione comunale:

- conferma del Piano di Recupero per la riqualificazione dell'area dell'ex-centro zootecnico "Le Palle";
- conferma sostanziale della disciplina della "Variante generale del territorio aperto", previo riallineamento con i contenuti del Piano Strutturale;
- inserimento nel Regolamento Urbanistico della variante alla Strada Provinciale n° 12 "Empolese" in aggiramento dell'abitato di S. Vincenzo (ove il tracciato venga predisposto in tempo utile dalla Provincia in collaborazione con il nostro Settore LL.PP.).

**UTOE n. 13 e 14**

***Indicazioni del Piano Strutturale:***

Le strategie di tutela individuate per l'area dal Piano Strutturale si fondavano sui seguenti temi:

- tutela e riqualificazione delle forme insediative e paesistiche caratteristiche del contesto agricolo;
- individuazione di percorsi e itinerari all'interno della rete viaria pubblica e vicinale esistente, finalizzati alla fruizione degli elementi di rilievo storico e ambientale.

***Indicazioni del Regolamento Urbanistico:***

Le azioni da disciplinare in questa parte del territorio con il Regolamento Urbanistico sono state così definite dall'Amministrazione comunale:

- conferma sostanziale della disciplina della "Variante generale del territorio aperto", previo riallineamento con i contenuti del Piano Strutturale;
- nessuna previsione alberghiera.

## 9. La verifica e il proporzionamento degli standard urbanistici

Il reperimento delle aree da destinare ad attività pubbliche e di interesse pubblico da assoggettare ad un proporzionamento standard costituisce nel caso di Scandicci una tematica assai rilevante già messa in evidenza dal Piano Strutturale. La natura di insediamento di recente e veloce formazione mette infatti in evidenza carenze che si rivelano di carattere prevalentemente qualitativo, nella città, e di tipo anche quantitativo, nei settori industriali. Il percorso di valutazione e proporzionamento degli standard urbanistici svolto nel Regolamento Urbanistico si fonda sui seguenti principi:

1. assunzione dei minimi per gli insediamenti residenziali nella misura di mq. 24/abitante così ripartiti: mq. 4,5 istruzione; 3,5 attrezzature comuni; 12,5 verde; 3,5 parcheggio;
2. assunzione dei minimi per gli insediamenti terziari, commerciali e direzionali nella misura di mq. 80/ 100 s.u.l.;
3. assunzione dei minimi per gli insediamenti produttivi nella misura del 10% della sup. fondiaria.

Il calcolo del fabbisogno di standard è stato effettuato sul dimensionamento massimo previsto dal P.S. ed è stato svolto attraverso le operazioni successive indicate qui di seguito:

1. in primo luogo il calcolo del fabbisogno relativo agli standard è stato articolato secondo le destinazioni previste dal D.M. 1444/68 (residenziale, produttivo, commerciale/direzionale/turistico ricettivo);
2. si è proceduto successivamente alla rilevazione delle superfici esistenti (realizzate o in cantiere) distinte per ciascuna UTOE, sia interne ai singoli strumenti urbanistici attuativi vigenti, sia esterne.
3. una seconda serie di dati riguarda la misurazione delle superfici destinate a standard di progetto sia esterne alle aree di trasformazione, sia interne, distinte queste ultime in standard ex lege e standard eccedenti i minimi stabiliti dal P.S.
4. l'ultimo dato indicato nelle tabelle esprime il bilancio tra i valori di standard minimi obbligatori e quelli di fatto "offerti" in ragione delle quantità di standard previsti dal P.S., maggiori di quelli di legge.

In coerenza con quanto previsto nel Piano Strutturale gli standard urbanistici devono essere in equilibrio in ciascuna UTOE o compensati tra UTOE contigue. Il criterio è stato reso efficace con particolare attenzione alla dotazione di verde e parcheggio. Per quanto riguarda la dotazione di aree per l'istruzione, si deve tenere conto di un principio di tolleranza derivante dal fatto che la dimensione media di popolazione è in ciascuna UTOE intorno ai sei-ottomila abitanti, e di una relativa concentrazione di istituti scolastici in alcune UTOE. La effettiva disponibilità delle attrezzature scolastiche è perseguita mediante facilitazioni alla mobilità, come piste ciclabili, passerelle sui corsi d'acqua e trasporto pubblico.

Nelle valutazioni conclusive, l'offerta di standard derivante da insediamenti residenziali è stata considerata unitamente a quella derivanti da insediamenti terziari, commerciali e turistici, in quanto nel loro insieme intimamente connessi al tessuto urbano e di fatto accessibili alla maggioranza dei cittadini. Per le caratteristiche ubicazionali generalmente esterne ai tessuti compatti residenziali e per i limiti all'accessibilità, gli standard relativi agli insediamenti produttivi sono stati considerati separatamente.

### *Confronti e compensazioni tra UTOE*

#### **Standard a servizio degli insediamenti residenziali:**

Le UTOE 10, 11, 12, 13, 14 corrispondono al territorio rurale, caratterizzate da una bassa densità residenziale, pertanto il calcolo degli standard è stato effettuato considerando da una parte le frazioni cosiddette "Centri urbani minori" e dall'altra il restante territorio rurale. Il fabbisogno è indicativo in quanto riferito ad ambiti non propriamente urbani le cui esigenze di servizi trovano risposta nelle relative frazioni o nel capoluogo.

#### Verde

Il deficit della UTOE n. 5 pari a mq. 31368 può essere compensato dall'esubero dell'UTOE n. 4.

La UTOE n. 9 presenta un deficit irrisorio pari a mq. 177 che potrà essere facilmente compensato attingendo dagli esuberi delle UTOE n. 7.

#### Parcheggi

Il deficit rilevato nella UTOE n. 2 pari a mq. 1796 può essere compensato dall'esubero presente nella UTOE n. 4 o dalla UTOE n. 1. Il deficit rilevato nella UTOE 3 può essere compensato dal notevole esubero di standard con destinazione a verde presente nella stessa UTOE in quanto tale destinazione può essere suscettibile di variazione di categoria di standard. La stessa UTOE n. 4 è in grado di compensare il deficit rilevato per l'UTOE n. 5. Lo stesso deficit rilevato nell'UTOE 7 può essere compensato dall'esubero di verde pubblico presente all'interno della stessa Utoe.

#### Istruzione

La valutazione della dotazione di strutture scolastiche (non solo dell'obbligo) non può essere condotta semplicemente dal punto di vista quantitativo di corrispondenza allo standard, ma deve tenere conto anche del condizionamento che deriva dalle distanze e dalla distrettualizzazione esistente.

In linea generale il Regolamento Urbanistico, coerentemente con le linee di politica abitativa assunte nel Piano Strutturale (favorire l'affitto controllato per giovani coppie), propone un incremento della dotazione con particolare riguardo alla scuola per l'infanzia da localizzare prevalentemente nelle aree centrali della città come beneficio pubblico derivante dagli interventi previsti nella UTOE n. 4 .

Un potenziamento delle strutture scolastiche dovrà riguardare inoltre il nucleo che fa capo all'istituto Russel-Newton con previsione di una offerta formativa articolata su settori emergenti nelle strategie produttive innovative della città. È prevista la costituzione di un complesso scolastico articolato che comprenda anche il Liceo Artistico "L.B. Alberti" e l'Istituto professionale "Sassetti – Peruzzi".

Complessivamente il Regolamento Urbanistico indica un incremento delle strutture formative, la cui realizzazione è da porre a carico degli interventi di trasformazione più consistenti, secondo la seguente articolazione:

#### *Scuola per l'infanzia*

- una nuova unità di 5 sezioni a servizio dell'area Vingone-Nuovo centro, a carico degli interventi Tra, Trb, Trc;
- una unità di 5 sezioni nell'area di Badia, da ricavare all'interno del nuovo Centro polifunzionale nel contesto del Peep.

#### *Scuola secondaria inferiore*

una nuova unità nell'area della Pieve di San Giuliano in aggiunta alla struttura esistente, da porre a carico dell'intervento Tr06b (Area commerciale di interesse regionale).

#### *Scuola secondaria superiore*

- ampliamento dell'Istituto Russel-Newton e nella medesima area Tr4c, realizzazione di un complesso scolastico integrato con gli altri insediamenti previsti e comprendente il Liceo Artistico L.B. Alberti e l'Istituto professionale Sassetti-Peruzzi. In quanto istituti di istruzione secondaria superiore tale previsione deve esse valutata e assunta in sede provinciale.

#### *Attrezzature di interesse comune*

Il tema del proporzionamento delle attrezzature di interesse comune è considerato nel Regolamento urbanistico non solo dal punto di vista semplicemente quantitativo, ma è posto in relazione con alcune linee strategiche fondamentali del piano relative al:

- "Piano di indirizzo e regolazione degli orari";
- la costruzione del nuovo centro della città (Tr04a, Tr04b, Tr04c);
- la caratterizzazione e/o riqualificazione dello spazio pubblico;
- la linea della tranvia come elemento strutturante della città e opportunità fondamentale di trasporto pubblico.

L'insieme delle azioni progettuali contenute nel Regolamento urbanistico è volto al rafforzamento o anche alla costituzione di un "effetto città" che deve essere nutrito dalla presenza delle funzioni urbane di interesse comune. Le

strategie impiegate sono rivolte ad ottenere un duplice obiettivo: da una parte l'effetto di concentrazione utile al raggiungimento di una sufficiente massa critica di attività connesso agli spazi pubblici e alla loro riqualificazione, dall'altra parte alla diffusione che consegue dalla facilitazione dell'accessibilità e della mobilità che deriva dalla rete tranviaria, dal sistema dei parcheggi e dalla rete dei percorsi ciclabili.

### **Standard a servizio degli insediamenti produttivi:**

#### **Parcheggi produttivi**

Il deficit rilevato nelle UTOE n. 2, 6, 7 può essere compensato dall'esubero di standard con destinazione a verde produttivo presente nelle UTOE . n. 6, 7 e 9, suscettibile di variazione di categoria di standard.

## 10. Sistema di valutazione integrata

Il rapporto generale di valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana, costituisce un documento di verifica della compatibilità degli interventi di trasformazione del territorio previsti dal regolamento urbanistico in attuazione degli obiettivi e delle prescrizioni del piano strutturale, con gli obiettivi di sostenibilità posti dalla legge regionale 1/2005.

La valutazione integrata comprende la *verifica tecnica di compatibilità relativamente all'uso delle risorse essenziali del territorio*. La valutazione integrata interviene in ogni caso, preliminarmente alla definizione di qualunque determinazione impegnativa, anche al fine di consentire la scelta motivata tra possibili alternative, oltre che per individuare aspetti che richiedano ulteriori integrazioni o approfondimenti.

In particolare la valutazione integrata è costruita sulla base dei tre principi definiti dalla legge regionale, relativamente all'uso delle risorse:

1. Nessuna delle risorse essenziali del territorio (aria, acqua, suolo e ecosistemi della fauna e della flora; città e sistemi degli insediamenti; paesaggio e documenti della cultura; sistemi infrastrutturali e tecnologici), può essere ridotta in modo significativo e irreversibile in riferimento agli equilibri degli ecosistemi di cui è componente.

2. I nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti. Essi devono in ogni caso concorrere alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme, nonché alla prevenzione e al recupero del degrado ambientale e funzionale.

3. I nuovi insediamenti e gli interventi di sostituzione dei tessuti insediativi sono consentiti solo se esistono o siano contestualmente realizzate le infrastrutture che consentono la tutela delle risorse essenziali del territorio. In tal senso sono comunque da garantire l'accesso ai servizi di interesse pubblico e le relative prestazioni; in particolare devono essere assicurati i servizi relativi:

4. La valutazione integrata è organizzata in momenti differenziati ai quali fanno riferimento materiali e documenti diversi. In particolare è possibile distinguere due momenti:

- un momento di valutazione integrata intrecciato con il dispositivo progettuale e normativo del Regolamento Urbanistico ed elaborata quindi contestualmente alla formazione dello strumento;
- un momento processuale durante il quale la valutazione accompagna l'attuazione dello strumento urbanistico.

Da questa articolazione discendono i seguenti documenti o elaborati relativi alla valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana:

- una nota metodologica e di orientamento generale;
- gli elementi di valutazione integrata incorporati negli elaborati e nei dispositivi progettuali del Regolamento urbanistico in particolare nelle schede relative alle aree di trasformazione urbanistica, alle aree di riqualificazione urbanistica, alla disciplina dello spazio pubblico;
- gli elementi di valutazione incorporati nella definizione della struttura quantitativa del regolamento e nella valutazione quantitativa e qualitativa degli standard, attraverso i quali vengono messi in relazione le trasformazioni ammesse dal Regolamento con gli aspetti relativi alla dotazione di servizi, verde, parcheggi, attrezzature ecc;
- l'elaborazione per ogni Utoe di una cartografia contenente l'insieme integrato degli interventi previsti (piani attuativi, aree di trasformazione, aree di riqualificazione, sistema dello spazio pubblico, sistema della viabilità, percorsi e viabilità alternativa, adeguamento degli standard);
- le schede di valutazione ambientale delle aree di trasformazione e di riqualificazione nelle Utoe interessate da rilevanti processi di trasformazione (queste schede costituiscono il segmento ambientale della valutazione integrata di cui al punto seguente).

A questi documenti e/o elaborati si aggiungono i seguenti documenti relativi alla parte "processuale" della valutazione integrata:

- la definizione di un modello "processuale" di valutazione integrata;
- l'applicazione sperimentale del modello di valutazione integrata processuale all'Utoe n. 1.

### 10.1. Contenuti della valutazione

Sono soggetti alla valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana, in applicazione delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, i seguenti interventi di trasformazione e/o di riqualificazione degli assetti insediativi previsti dal Regolamento Urbanistico, in quanto particolarmente significativi o rilevanti per caratteristiche, dimensionamenti, estensione, condizioni operative, nonché per l'incidenza diretta o indiretta (anche in concorso con altri interventi di trasformazione o di riqualificazione) sugli assetti territoriali, ambientali e socio-economici a livello comunale o sovracomunale:

TR 01a	S. Giusto a Signano / struttura turistico-ricettiva, insediamenti residenziali ed interventi di interesse pubblico
TR 03b	Via delle Sette Regole - nuova viabilità / integrazione residenziale e funzioni complementari
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'Acciaiole / insediamenti residenziali
TR 06b	Area commerciale di interesse regionale (ex C.D.R.)
TR 06c	Via Charta '77 / stabilimento produttivo e integrazione residenziale
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 09f	Via della Pieve - Viale Europa / insediamento produttivo e funzioni complementari
TR 09g	Via dei Pratoni / stabilimento produttivo
TR 10a	Rinaldi / integrazione residenziale

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 06a	Area ex opificio conserviero "Zaccaria Rossi"
RQ 06b	Area Ex Magazzino INPDAP
RQ 06c	Area ex mangimificio Benini
RQ 09b	Via delle Fonti / Riqualificazione di area con deposito di inerti e materiali
RQ 12b	Area Ex Centro Zootecnico "Le Palle"

È importante rilevare che tutti gli interventi soggetti a valutazione integrata elencati precedentemente (così come tutti i restanti interventi che interessano aree di trasformazione o di riqualificazione) sono oggetto di schede specifiche di progetto (TR, RQ) che contengono gli elementi prescrittivi giudicati rilevanti come parametri per la valutazione integrata della sostenibilità degli interventi stessi. Ciascuna scheda costituisce in se stessa un primo livello di valutazione della fattibilità dell'intervento, includendo al proprio interno, oltre al quadro quantitativo dettagliato delle trasformazioni, alcune prescrizioni specifiche di carattere urbanistico, ambientale e geologico documentate anche dagli allegati grafici.

A queste schede si aggiungono gli elaborati, anch'essi in forma di schede descrittive e allegati cartografici (Sp), di indirizzo progettuale per alcune porzioni dello spazio pubblico di significato strategico per gli equilibri insediativi. In sintesi è necessario considerare che le schede delle aree di trasformazione, delle aree di riqualificazione e quelle dello spazio pubblico, costituiscono parte integrante del rapporto generale di valutazione integrata.

## 10.2. Metodologia della valutazione

La metodologia adottata per la costruzione del rapporto generale di valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana, si avvale di procedure sperimentali che tengono conto dei seguenti fattori:

- lo stato dell'arte in materia di procedure valutative alle diverse scale dei progetti e degli strumenti di governo del territorio;
- la natura integrata del documento che si pone l'obiettivo di verificare sia sul piano tecnico, sia sul piano qualitativo, la compatibilità degli interventi rispetto agli obiettivi di sostenibilità, di salvaguardia e di valorizzazione delle risorse essenziali del territorio;
- la necessità di fornire una valutazione degli interventi specifici individuati nelle singole aree di trasformazione e di riqualificazione elencati precedentemente;
- la necessità di ricomporre un quadro unitario degli effetti sulle risorse essenziali del territorio, includendo l'insieme delle trasformazioni in una valutazione integrata dell'impatto ambientale e urbanistico;
- la necessità di valutare la complessità e la varietà delle risorse toccate dagli interventi di progettazione e riqualificazione; dalle indicazioni relative alla riqualificazione dello spazio pubblico; dalla riorganizzazione della viabilità alternativa (piste ciclabili, percorsi turistico culturali, tranvia) e della viabilità carrabile ordinaria;
- la natura complessa degli interventi compensativi e/o mitigatori richiesti dalle singole trasformazioni relativamente agli aspetti ambientali.

L'insieme di questi fattori ha orientato la scelta di alcuni parametri metodologici per la costruzione della valutazione integrata:

1. *Il collegamento con il Piano strutturale*: l'intero Regolamento urbanistico nasce e si struttura come il prolungamento operativo e gestionale del Piano strutturale. Per questa ragione si è ritenuto opportuno impostare la valutazione integrata degli interventi di trasformazione e riqualificazione previsti e prescritti dal Regolamento, in riferimento al Piano strutturale e in particolare agli obiettivi, alle risorse e alle criticità, rilevate da questo strumento.
2. *Il contesto di riferimento*: uno degli obiettivi principali della valutazione integrata è quello di restituire un quadro della fattibilità relazionale delle trasformazioni. Ogni intervento è connesso ad altri percorsi progettuali ed è responsabile degli impatti ambientali e urbanistici rispetto a un contesto di riferimento più ampio. La valutazione integrata si è posta l'interrogativo di quanto ampio potesse essere questo contesto per garantire l'efficacia del percorso di valutazione degli interventi e dei loro effetti sia in relazione al singolo progetto, sia in relazione ad un insieme più complesso e integrato di trasformazioni. La scelta si è orientata, nel rispetto degli orientamenti strategici e statuari del Piano Strutturale, verso l'ambito delle Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.) così come sono state individuate nel Piano strutturale:

“le Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.) sono definite con riferimento ad ambiti territoriali complessi, non necessariamente interni allo stesso sistema territoriale, nei quali siano presenti differenti caratterizzazioni insediative, ambientali, infrastrutturali e storico-paesistiche, e per le quali debbano essere impiegate specifiche strategie progettuali al fine di conservare, integrare o riconfigurare le relazioni tra questi elementi, per il perseguimento delle finalità generali di governo del territorio definite dal Piano strutturale. Le Utoe sono delimitate tenendo conto degli aspetti insediativi incrociati con gli aspetti ambientali, infrastrutturali, storico-paesistici; la delimitazione delle diverse Utoe è finalizzata alla definizione di specifiche strategie progettuali al fine di conservare, integrare o riconfigurare le relazioni tra gli aspetti sopra indicati e gli obiettivi generali di governo del territorio”;

Considerata la natura fortemente operativa dello strumento di governo del territorio rispetto al quale si intende restituire una valutazione integrata (in un contesto che presuppone quindi l’attuazione di strategie già decise in altri domini di pianificazione e di valutazione), si è ritenuto opportuno procedere per ambiti di territorio dalla natura complessa, integrata e in certi casi compiuta (le UTOE appunto), individuati dal piano strutturale per l’attuazione di strategie di progetto.

3. *Livelli*: la valutazione integrata degli interventi di trasformazione è strutturata su tre livelli restituendo una lettura complessiva degli interventi rispetto agli obiettivi e alle criticità individuate dal piano strutturale, verificando la fattibilità e l’impatto ambientale e urbanistico delle singole trasformazioni, fornendo un bilancio complessivo di coerenza delle trasformazioni per ogni singola UTOE.

Il primo livello considera come ambito di riferimento l’UTOE e si pone il compito di verificare l’impatto qualitativo degli interventi rispetto al sistema delle criticità, degli obiettivi e delle risorse, individuate dal piano strutturale, considerando tre indicatori principali (o ambiti di impatto sulle risorse essenziali del territorio): urbanistica e territorio, ambiente, economia e società. Il primo livello contiene inoltre una valutazione complessiva dell’incidenza degli interventi nell’ambito dell’UTOE, rispetto ai parametri ambientali.

In particolare per quanto gli aspetti ambientali il livello uno fornisce indicazioni per la valutazione delle trasformazioni soggette a valutazione integrata rispetto a:

- obiettivi di PS per la UTOE di riferimento (la valutazione viene esplicitata mediante gli indicatori: “favorevole” se gli interventi sono coerenti con l’obiettivo e contribuiscono a migliorarlo, “indifferente” se non incidono sull’obiettivo, “necessita mitigazioni” se la coerenza con l’obiettivo richiede la prescrizione di specifici interventi compensativi o mitigatori, “non valutabile” se non si dispone di sufficienti elementi progettuali per poter effettuare la valutazione);
- criticità evidenziate dal quadro conoscitivo del PS per ogni UTOE (la valutazione è esplicitata dagli indicatori: “positiva” se l’intervento va a

migliorare la criticità, “indifferente/poco significativa” se non incide o incide solo marginalmente sulla criticità, “incerta” se non si dispone di sufficienti elementi per poter effettuare la valutazione, “negativa” se l’intervento è suscettibile di peggiorare la criticità);

- risorse individuate relativamente alla UTOE (la valutazione è esplicitata dagli indicatori “migliora” se l’intervento è suscettibile di migliorare lo stato della risorsa, “stabile/poco influenzata” se non incide o incide marginalmente sullo stato della risorsa, “peggiora” se l’intervento è suscettibile di peggiorare lo stato della risorsa, “incerta/non valutabile” se non si hanno sufficienti elementi progettuali per effettuare la valutazione).

Vengono inoltre evidenziate le *incidenze* degli interventi previsti nella UTOE sulle principali matrici ambientali: ciò consente di esplicitare qualitativamente gli impatti ambientali degli interventi e di meglio comprendere le motivazioni delle attribuzioni effettuate relativamente ad obiettivi, criticità e risorse.

Il secondo livello considera come ambito di riferimento la singola area di trasformazione o di riqualificazione e si pone l’obiettivo di verificare e valutare qualitativamente l’incidenza dell’intervento rispetto alle risorse e alle macrorisorse territoriali coinvolte, evidenziando in maniera relazionale e multipla i sistemi funzionali interessati o intercettati dall’intervento. A questo livello viene inoltre valutato l’impatto dell’intervento rispetto al fattore temporale e alle finalità prefigurate. La valutazione dell’impatto ambientale specifico occupa naturalmente un posto consistente e alimenta la verifica dell’efficacia rispetto al parametro della sostenibilità ambientale. Contemporaneamente vengono valutate la coerenza e la priorità dell’intervento rispetto agli obiettivi della Utoe fornendo alcune indicazioni o prescrizioni relative al monitoraggio.

In particolare per quanto riguarda gli aspetti ambientali il livello due approfondisce per le trasformazioni soggette a valutazione integrata, l’analisi dei seguenti aspetti:

- risorse interessate dalla trasformazione;
- segnalazione degli impatti potenziali della trasformazione sulle risorse e/o matrici ambientali interessate, che scaturisce dall’esame complessivo dell’interazione dell’intervento con gli obiettivi, le criticità, le risorse essenziali relative al contesto in cui l’intervento stesso si inserisce. La rappresentazione grafica è di tipo puramente qualitativo, ed ha il solo fine di evidenziare la presenza di una potenziale ripercussione (positiva o negativa) e di indicarne la presunta entità (lieve/rilevante).
- valutazione di efficacia della trasformazione rispetto alla sostenibilità ambientale, ovvero sintesi delle analisi di compatibilità svolte, da cui scaturisce la formulazione di specifiche prescrizioni (relative ad interventi mitigatori e/o ad approfondimenti delle valutazioni da effettuarsi in fase attuativa e/o all’attuazione di specifici piani di monitoraggio) atte a garantire la sostenibilità ambientale dell’intervento.

Il terzo livello considera nuovamente come abito di riferimento l'UTOE e si pone l'obiettivo di verificare e valutare in maniera integrata gli interventi rispetto a due indicatori: la gestione del territorio (espressa dalla disciplina dei suoli e dalle classi di intervento definite dal regolamento), la coerenza interna relazionale (misurata sulla base di una serie di indicatori tematici e qualitativi che fanno riferimento agli ambiti di intervento delle trasformazioni). La valutazione si conclude con una sorta di bilancio complessivo e integrato degli interventi e con alcune indicazioni per il monitoraggio.

In particolare per quanto gli aspetti ambientali nel terzo livello la valutazione, acquisite le risultanze dell'analisi delle incidenze di tutte le trasformazioni dell'Utoe sulle risorse e/o sistemi ambientali (livello 1) e dell'analisi di approfondimento per gli interventi più impattanti (livello 2), torna ad una visuale complessiva a livello di UTOE, per sintetizzare gli elementi che concorrono alla verifica di compatibilità ambientale degli interventi e per indicare i relativi interventi compensativi e/o mitigatori, le prescrizioni per le trasformazioni (con riferimento alle norme dettate all'art. 9, punto 2 delle Norme), le attività di monitoraggio.

## 11. Sulle norme del Regolamento Urbanistico<sup>1</sup>

### 11.1. Coerenza del Regolamento Urbanistico con il Piano Strutturale

Il Regolamento Urbanistico è pienamente coerente con i contenuti del Piano Strutturale, del quale costituisce l'esplicazione operativa.

Metodologicamente, sono stati rappresentati, nelle parti di territorio per le quali si è ritenuto necessario un maggiore dettaglio, su base cartografica in scala 1/2000 i tematismi del Piano Strutturale: all'interno dei diversi tematismi sono state compiute le scelte operative, tra le possibili opzioni consentite dal Piano Strutturale.

L'elaborazione su scala 1/2000 ha consentito un approfondimento del quadro conoscitivo a supporto della pianificazione, segnatamente attraverso una campagna di sopralluoghi che ha permesso, tra l'altro:

- la verifica dello stato dei luoghi sull'intero territorio urbanizzato;
- la schedatura del patrimonio edilizio esistente;
- la rilevazione degli elementi costitutivi dello spazio pubblico.

La medesima rappresentazione su scala 1/2000, unitamente all'approfondimento del lavoro di fotointerpretazione, ha consentito al Regolamento di provvedere ad una identificazione di maggior dettaglio delle invarianti strutturali riconosciute dal Piano strutturale, ai fini della disciplina applicativa di tutela e/o valorizzazione.

L'affinamento delle previsioni ha condotto, talora, alla rettifica di alcuni errori materiali contenuti nelle tavole del Piano Strutturale, concernenti:

- il patrimonio insediativo *ante* 1940;
- l'aggiornamento della perimetrazione di talune aree boscate;
- errori materiali del Piano Strutturale sulle aree di pregio paesistico (erroneamente sovrapposte a tessuti insediativi);
- l'integrazione del repertorio dei manufatti antichi di ingegneria idraulica, colmando la lacuna relativa al "*Mulinaccio*";
- la più accurata perimetrazione dei parchi storici e giardini formali, delle pertinenze paesistiche e delle formazioni arboree e decorative.

Trattasi, peraltro, di mere integrazioni e rettifiche materiali, di carattere ricognitivo, conseguenti all'elaborazione di alcune cartografie del Regolamento Urbanistico in scala 1/2000, come previsto all'art. 1 del medesimo Regolamento.

Tale facoltà di integrazione e/o rettifica da parte del Regolamento è, peraltro, consentita dallo stesso Piano Strutturale, il quale dispone (art. 9): "*Le indicazioni normative e cartografiche contenute nel Piano Strutturale sono precisate e dettagliate dal Regolamento Urbanistico, che ne recepisce le prescrizioni nelle Norme Tecniche di Attuazione, dandone esplicito conto nella Relazione.*"

---

<sup>1</sup> A cura dell'avv. Enrico Amante

Nella redazione del Regolamento Urbanistico sono consentite parziali e limitate modifiche alle indicazioni cartografiche, alle elencazioni e perimetrazioni del Piano Strutturale, al fine di rettificare eventuali errori od omissioni di quest'ultimo, nonché per adeguarle ad eventuali ulteriori conoscenze di dettaglio acquisite successivamente. Alla luce degli approfondimenti conoscitivi di dettaglio posti a supporto della formazione del Regolamento Urbanistico, potranno altresì essere apportate modifiche e/o integrazioni agli elaborati di quadro conoscitivo del Piano Strutturale. Sono inoltre consentite le variazioni conseguenti all'impiego nel Regolamento Urbanistico di basi cartografiche a scala maggiore. Tali variazioni sono esplicitate nella Relazione del Regolamento Urbanistico che evidenzia i profili di coerenza sostanziale con il quadro conoscitivo e con le strategie definite dal Piano Strutturale”.

In particolare, le ipotesi più rilevanti di integrazioni e/o rettifiche concernono:

- a) la eliminazione di porzione dell'area di protezione paesistica erroneamente ricadente all'interno di Cerbaia, in quanto sovrapposta ad un comparto già assentito ed in fase di realizzazione alla data di adozione del Piano Strutturale;
- b) l'integrazione dei manufatti antichi di ingegneria idraulica con l'inserimento del c.d. *Mulinaccio*, in quanto costituente opera idraulica di rilevante ed obiettivo interesse storico ed architettonico;
- c) correzioni di imprecisioni relative alle strade vicinali, sulla base di verifiche compiute con il Settore delle Opere Pubbliche del Comune, ove risultate prive del carattere di vicinalità.

## 11.2. Previsioni di trasformazione e riqualificazione

Il Regolamento Urbanistico prevede la realizzazione di numerose aree di trasformazione e riqualificazione (di cui agli artt. 20 e 21 delle Norme) da approvare nel quinquennio di efficacia della previsione.

Tale scelta consegue a concorrenti motivazioni:

a) in parte in quanto, il Regolamento Urbanistico dà seguito a scelte pregresse, derivanti dal previgente strumento urbanistico: trattasi, in particolare, delle ipotesi più rilevanti (sotto il profilo strategico e dimensionale); tra queste la realizzazione del nuovo centro della città sulla base del programma direttore elaborato dall'arch. Rogers (aree TR04b; TR04c); la realizzazione dell'area commerciale di interesse regionale (ex CDR, in prossimità della intersezione tra la A.1 e la FI-PI-LI); l'area per gli insediamenti produttivi di via Meucci.

b) in parte in quanto il Regolamento Urbanistico recepisce scelte puntuali di interventi localizzati in singoli quartieri, spesso frutto della partecipazione della comunità locale (e quindi ampiamente condivise): trattasi, in particolare, degli interventi nell'area di via Masaccio (TR03a); l'area di Largo Spontini (TR05a).

c) in parte, in quanto ritenute maggiormente coerenti con il Programma del Sindaco per la legislatura 2004/2009: tra queste, in particolare, le aree di trasformazione e/o riqualificazione direttamente connesse con il tracciato tranviario (TR01a; TR03b; TR04d; RQ01a);

d) in parte, in quanto sono state selezionate, tra le scelte consentite dal Piano strutturale, quelle nelle quali si è manifestato un più vasto consenso privato, e quindi sono risultate ottimali sotto il profilo della fattibilità in concorso con profili di maggiore coerenza con le strategie del Piano Strutturale.

Dall'insieme di queste circostanze deriva un quadro complessivo d'interventi particolarmente ambizioso che potrà comportare da parte dell'Amministrazione comunale scelte di priorità nell'attuazione di interventi (anche alla luce delle cantierizzazioni più importanti in corso), nonché eventuali integrazioni dell'assetto organizzativo delle strutture tecniche dell'Ente.

### **11.3. Sui dati quantitativi e gli standard**

Il fabbisogno di standard è stato computato, dal vigente Regolamento Urbanistico, in coerenza con l'art. 61 del Piano Strutturale.

Secondo tale disposizione "il Piano Strutturale 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/ab.
- verde pubblico 12,5 mq/ab.
- attrezzature scolastiche 4,5 mq/ab.
- attrezzature collettive 3,5 mq/ab.

Il Regolamento Urbanistico, nell'ottica di una equilibrata programmazione/gestione delle risorse disponibili, può orientarsi, nelle aree urbane e/o di influenza urbana, al conseguimento di un livello ottimale tendenziale delle dotazioni di standard attestato sui 30 mq/ab., indicativamente ripartiti nel modo seguente:

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

L'obiettivo dichiarato della previsione risiede, insieme:

a) nell'opportunità di trasformare le eventuali eccedenze quantitative rispetto ai minimi fissati dalla normativa statale in miglioramento e diversificazione qualitativa;

b) nella 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.

Peraltro, il fabbisogno di standard è computato, dal Regolamento, in riferimento ai dimensionamenti massimi consentiti dal Piano Strutturale per ciascuna UTOE: tale criterio, oltre a costituire un sistema cautelativo in funzione della fattibilità di aree ed attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico, ottempera alla previsione del Piano Strutturale di cui al comma 5 del richiamato art. 61, in forza della quale il Regolamento Urbanistico deve orientarsi verso i 30 mq di standard *pro capite*.

#### **11.4. Sul fabbisogno di parcheggi**

Il Regolamento Urbanistico prevede (all'art. 13) una dotazione di parcheggi privati leggermente superiore al minimo fissato dalla c.d. legge Tognoli, ripartendo il fabbisogno tra le diverse funzioni.

Il parametro di riferimento prescritto dal Regolamento Urbanistico è la superficie, anziché il volume, in quanto tale criterio consente di assicurare in ogni situazione la compensazione con il carico urbanistico prodotto dai diversi utilizzi.

L'opzione pianificatoria seguita è dovuta alla constatazione della insufficienza della previsione legale, in quanto inadeguata a fronteggiare la crescente esigenza di mobilità pro capite anche in relazione alle diverse funzioni.

**Allegati alla presente relazione:**

Tabelle di bilancio degli standard urbanistici

Allegato a “ *Quadro previsionale strategico quinquennale*”

Allegato b “*Elaborato ricognitivo dei vincoli preordinati all'esproprio contenuti nel previgente Piano Regolatore Generale (e sue varianti approvate) confermati dalle previsioni del Regolamento Urbanistico*”