



## DELIBERAZIONE DI GIUNTA

**Numero:** 2011/G/00396 - Proposta N. 2011/00593  
**Data Adozione:** 11/10/2011  
**Oggetto:** Indirizzi al Servizio Pianificazione urbanistica per l'attività complementare all'obiettivo prioritario del Regolamento Urbanistico

**Ufficio:** Direzione Urbanistica  
**Relatore:** Elisabetta Meucci  
**Esecutività:** 27/10/2011  
**Data pubblicazione:** 17/10/2011

### LA GIUNTA

#### Premesso che

- attività principale del Servizio Pianificazione urbanistica consiste attualmente nell'elaborazione del Regolamento Urbanistico, essendo stato approvato in data 22 giugno 2011 il Piano Strutturale;
- in questa fase resta vigente il PRG con le limitazioni poste dalle norme transitorie del Piano Strutturale (art.7 NTA)
- sono state avviate alcune elaborazioni necessarie alla definizione del Quadro Conoscitivo indispensabile per la redazione del Regolamento Urbanistico;
- in particolare è in corso di ultimazione il censimento del patrimonio edilizio esistente del nucleo storico individuato come Patrimonio Mondiale Unesco ed è stata avviata la ricognizione dei Piani attuativi pregressi quali elementi conoscitivi fondamentali per la definizione della disciplina urbanistica operativa;
- nelle more dell'approvazione del Regolamento Urbanistico, la cui complessità ed il cui iter procedurale non consentono un'operatività in tempi brevi, è opportuno fornire indirizzi agli uffici per la programmazione dell'attività complementare all'obiettivo prioritario del Regolamento Urbanistico;

**Visto** il programma di mandato del Sindaco e considerato il bilancio dell'iniziativa dei 100 luoghi, occorre attivare, contestualmente alla elaborazione del Regolamento Urbanistico un'attività che sostanzialmente anticipi l'operatività degli indirizzi, direttive e prescrizioni contenuti nel Piano Strutturale con la elaborazione di alcune varianti al PRG che rivestono carattere di urgenza per le motivazioni di seguito illustrate;

#### Preso atto che

- attualmente risultano presentate circa 20 proposte di piani di recupero che interessano aree per le quali soggetti privati prospettano una diversa destinazione urbanistica rispetto all'originario assetto e che pertanto necessitano di una contestuale variante al PRG vigente;
- alcune di queste aree risultano gravate da un evidente stato di degrado fisico accompagnato talvolta da fenomeni di degrado sociale con influenze negative sul contesto urbano circostante;
- talune aree sono posizionate in parti strategiche della città il cui prolungato stato di abbandono produce effetti dequalificanti su una ben più ampia porzione di territorio comunale;
- tutte le suddette proposte sono state prese in considerazione e valutate nell'ambito del processo di valutazione integrata e valutazione ambientale strategica afferente il Piano Strutturale approvato e dovranno comunque essere oggetto in generale di un ulteriore approfondimento nella stesura del Regolamento Urbanistico sulla base degli indirizzi, direttive e prescrizioni del Piano Strutturale medesimo;
- tuttavia nelle more dell'approvazione del Regolamento Urbanistico si ritiene opportuno e di prioritaria importanza per restituire qualità urbana e vivibilità alla città, promuovere in particolare quelle trasformazioni urbane che, ancorché in variante al PRG vigente, presentano caratteristiche tali da consentirne l'anticipazione rispetto ai tempi di elaborazione ed approvazione del Regolamento

Urbanistico, purché oggetto comunque degli approfondimenti e delle verifiche di coerenza con gli indirizzi, direttive e prescrizioni del Piano Strutturale;

**Evidenziato** quindi che occorre stabilire criteri utili a definire le fattispecie di piani di recupero in variante al PRG vigente e conformi agli indirizzi del Piano Strutturale e alla pianificazione sovraordinata che l'Amministrazione intende portare avanti nelle more dell'approvazione del Regolamento Urbanistico;

**Dato atto che**

- esistono immobili (con particolare attenzione a quelli a cui viene riconosciuto un valore storico-documentale) all'interno della città, che versano in condizioni di evidente degrado fisico oltre che talvolta di conclamato degrado sociale che influenza negativamente il livello di qualità e vivibilità del contesto;
- esistono grandi complessi immobiliari (con particolare attenzione a quelli a cui viene riconosciuto un valore storico-documentale) dismessi ed abbandonati da lungo tempo che costituiscono una potenziale occasione di ricucitura del tessuto urbano utile alla riqualificazione e rigenerazione di zone importanti della città;

**Preso altresì atto che**

- nelle more dell'approvazione del Regolamento Urbanistico e in coerenza con gli indirizzi del Piano Strutturale, è intenzione dell'Amministrazione procedere all'avvio di alcune varianti al PRG vigente che rivestono carattere di urgenza al fine di dare corso al programma di mandato del Sindaco e al raggiungimento degli obiettivi di bilancio e del programma delle opere pubbliche;
- le modifiche che l'Amministrazione intende apportare al PRG vigente coerentemente con gli indirizzi e le prescrizioni del Piano Strutturale hanno le seguenti finalità:
  - la valorizzazione di alcuni immobili del patrimonio pubblico finalizzata al soddisfacimento del piano triennale degli investimenti;
  - la realizzazione di opere pubbliche necessarie e urgenti a migliorare la qualità urbana e in particolare l'accessibilità e la sosta in particolare del nucleo storico e dei centri storici minori;
  - la valorizzazione dell'area ferroviaria Leopolda, come stabilito nel preliminare di vendita del terreno sottoscritto in data 22 aprile 2009 per la realizzazione del parco della Musica tramite la definizione di un accordo di pianificazione ai sensi degli artt. 21 e ss. della legge regionale 1/2005 e in coerenza con gli articoli 8 e 9 del Piano di indirizzo territoriale della Regione Toscana;

**Visto** il Piano Strutturale approvato con deliberazione del Consiglio comunale n.2011/C/00036 del 22 giugno 2011;

**Visto** il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT), approvato con DCR n. 72 del 24 luglio 2007 e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvato con D.C.P. n. 94 del 15 giugno 1998;

**Visto** il D.Lgs. n.165 del 30.03.2001 e in particolare l'art.4 (*Indirizzo politico-amministrativo. Funzioni e responsabilità*);

**Visto** l'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000 (*Testo unico Enti locali*) e preso atto del parere di regolarità tecnica reso in ordine al presente provvedimento, precisando che da questo non deriveranno diretti effetti contabili consistenti in impegni di spesa o riduzioni di entrata;

**Considerato** che sussistono le condizioni d'urgenza per rendere il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267/2000 al fine di assicurare nel più breve tempo possibile il soddisfacimento degli interessi pubblici sottesi alla presente deliberazione;

## D E L I B E R A

**1) di stabilire che:**

- a)** per quanto concerne le **proposte di piani di recupero di iniziativa privata** non conformi alla disciplina del PRG, esse dovranno essere oggetto di istruttoria solo nei casi in cui ricadano in almeno una delle seguenti fattispecie:
- immobili (con particolare attenzione a quelli a cui viene riconosciuto un valore storico-documentale) all'interno della città, che versano in condizioni di evidente degrado fisico oltre che talvolta di conclamato degrado sociale che influenza negativamente il livello di qualità e vivibilità del contesto;
  - grandi complessi immobiliari (con particolare attenzione a quelli a cui viene riconosciuto un valore storico-documentale) dismessi ed abbandonati da lungo tempo che costituiscono una potenziale

occasione di ricucitura del tessuto urbano utile alla riqualificazione e rigenerazione di zone importanti della città;  
purché conformi agli indirizzi e alle prescrizioni del Piano Strutturale approvato.

**b)** per quanto concerne le **altre proposte di piano di recupero di iniziativa privata** con contestuale variante al PRG vigente, esse saranno prese in considerazione nel redigendo Regolamento Urbanistico sulla base degli indirizzi e delle prescrizioni del Piano Strutturale.

- **c)** per quanto concerne le **varianti al PRG** vigente, ferma restando la coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del Piano Strutturale, l'iter procedurale dovrà essere intrapreso solo per i casi che rivestono carattere di urgenza al fine di dare corso al programma di mandato del Sindaco e al raggiungimento degli obiettivi di bilancio e del programma delle opere pubbliche, precisando in particolare che la modifica che l'Amministrazione intende apportare al PRG vigente coerentemente con indirizzi e prescrizioni del Piano Strutturale hanno le seguenti finalità::
- la valorizzazione di alcuni immobili del patrimonio pubblico finalizzata al soddisfacimento del piano triennale degli investimenti;
  - la realizzazione di opere pubbliche necessarie e urgenti a migliorare la qualità urbana e in particolare l'accessibilità e la sosta in particolare del nucleo storico e dei centri storici minori;
  - la valorizzazione dell'area ferroviaria Leopolda, come stabilito nel preliminare di vendita del terreno sottoscritto data 22 aprile 2009 per la realizzazione del parco della Musica tramite la definizione di un accordo di pianificazione ai sensi degli artt. 21 e ss. della legge regionale 1/2005 e in coerenza con gli articoli 8 e 9 del Piano di indirizzo territoriale della Regione Toscana.

**2) di dare mandato** al Servizio Pianificazione urbanistica della Direzione Urbanistica di procedere contestualmente alla elaborazione del Regolamento Urbanistico a predisporre gli atti necessari per l'attuazione di quanto stabilito con il presente atto.

**3) di dichiarare** il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267/2000.