

# COMUNE DI SCANDICCI - FIRENZE

## PIANO PARTICOLAREGGIATO

### **AREA DI TRASFORMAZIONE TR 04C del P.O.**



#### PROGETTAZIONE URBANISTICA E COORDINAMENTO

TECNICO

Arch. Lorenzo Paoli

#### RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Lorenzo Paoli

#### GARANTE DELLA INFORMAZIONE E DELLA

PARTECIPAZIONE

Dr.ssa Cinzia Rettori

#### CONTRIBUTI DI SETTORE

aspetti urbanistico-edilizi:

Arch. Palma Di Fidio

Geom. Fabrizio Fissi

aspetti amministrativi:

Dr.ssa Cinzia Rettori

Dr.ssa Simonetta Cirri

opere pubbliche e ambiente

Ing. Paolo Calastrini

Ing. Paolo Giambini

#### CONTRIBUTI PROGETTUALI DI DETTAGLIO E

PREFIGURAZIONI ARCHITETTONICHE

Arch. Paolo Di Nardo

Arch. Filippo Maria Conti

Arch. Bruno Angelici

Geom. Bruno Iepore

Geom. Leonardo Fanfani

Data:  
Luglio 2019

Oggetto:  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Tavola:

Scala:

## INDICE

---

- Art. 1 - OGGETTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
- Art. 2 - AMBITO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO
- Art. 3 - FINALITA' DELLE NORME
- Art. 4 - RISCHIO IDRAULICO
- Art. 5 - ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
- Art. 6 - ZONE E UNITA' DI INTERVENTO
- Art. 7 - UNITA' MINIME D'INTERVENTO CON DESTINAZIONE PUBBLICA
- Art. 8 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE
- Art. 9 - PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE / INTERVENTI AMMESSI
- Art. 10 - ELEMENTI INDICATIVI
- Art. 11 - ELEMENTI PRESCRITTIVI
- Art. 12 - DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO
- Art. 13 - DIMENSIONAMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI RESIDENZIALI
- Art. 14 - MATERIALI, FINITURE E DOTAZIONI DEGLI EDIFICI
- Art. 15 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI
  - 15.1 - Prevenzione inquinamento atmosferico e acustico
  - 15.2 - Prevenzione inquinamento idrico e sostenibilità degli approvvigionamenti idrici
  - 15.3 - Requisiti energetici degli edifici
  - 15.4 - Impianti di illuminazione
  - 15.5 - Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale
  - 15.6 - Reperimento degli standard pubblici in applicazione dell'art. 81 del Piano Strutturale
- Art. 16 - PROGETTAZIONE E MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
- Art. 17 - OPERE DI URBANIZZAZIONE / VARIANTI
- Art. 18 - DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

## **Art. 1 - OGGETTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

Il presente Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, riferito all'area di trasformazione TR04c del vigente Piano Operativo, è finalizzato alla realizzazione della porzione quantitativamente più rilevante del nuovo centro della città - coincidente con le zone 3 (parte)-4-5-6-7-8-9 del "Programma Direttore per la realizzazione del nuovo centro della città", elaborato dall'Arch. Richard Rogers (approvato con Deliberazione C.C. n. 85/2003 e successivamente aggiornato con Deliberazione C.C. n. 66/2008) - sviluppata attorno al tracciato tramviario e fortemente caratterizzata dall'inserimento di servizi e funzioni pregiate (strutture per la formazione, attività direzionali, attrezzature turistico-ricettive, strutture per il tempo libero e lo sport, commercio al dettaglio, spazi espositivi e congressuali, etc.), nonché da un rilevante quantitativo di attrezzature e spazi pubblici o di interesse pubblico.

## **Art. 2 - AMBITO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO**

Il Piano Particolareggiato interessa un'ampia area ineditata nell'UTOE 4 dell'estensione di circa 191.600 mq - confinante a nord ovest con il Parco dell'Acciaio, a est con l'isolato Boccaccio, e delimitata a nord da una edificazione consolidata di recente origine ed a sud da Via delle Sette Regole. Nel tratto corrispondente al capolinea tramviario di Villa Costanza essa risulta adiacente al parcheggio scambiatore.

## **Art. 3 - FINALITA' DELLE NORME**

Le presenti norme tecniche di attuazione costituiscono a tutti gli effetti prescrizioni di dettaglio che - relativamente all'ambito territoriale interessato dal Piano Particolareggiato - completano ed integrano:

- a) le prescrizioni del vigente Piano Operativo, con particolare riferimento alla 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' relativa all'area TR04c, di cui all'allegato 'A' alle Norme per l'Attuazione del P.O.;
- b) le vigenti norme comunali con valenza regolamentare;
- c) le previsioni urbanistiche contenute negli elaborati tecnici del Piano Particolareggiato stesso.

## **Art. 4 - RISCHIO IDRAULICO**

Le condizioni di fattibilità idraulica per ciascuna U.M.I. sono specificate dalla Relazione Geologica di fattibilità del Piano Particolareggiato e dalle eventuali indicazioni e/o prescrizioni dettate dal Genio Civile.

## **Art. 5 - ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

1. Il Piano Particolareggiato è costituito dai seguenti elaborati:

### QUADRO CONOSCITIVO GENERALE:

1. Perimetrazione dell'area oggetto del Piano Particolareggiato

2. Inquadramento urbanistico
3. Individuazione catastale delle Proprietà
4. Rilievo dello stato dei luoghi

#### TAVOLE DI PROGETTO E DI VERIFICA GENERALE

- 5a . Planimetria Generale del Piano Particolareggiato: planivolumetrico su C.T.R.
- 5b. Planimetria Generale del Piano Particolareggiato: planivolumetrico su foto aerea
6. Planimetria Generale del Piano Particolareggiato - Confronto fra planivolumetrici
7. Verifica della permeabilità
8. Verifica degli standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68 e dell'art. 61 del P.S.
- 9a. Schema delle opere di urbanizzazione – Viabilità di progetto
- 9b. Schema delle opere di urbanizzazione – Fognature
- 9c. Schema delle opere di urbanizzazione – Acquedotto
- 9d. Schema delle opere di urbanizzazione – Gasdotto
- 9e. Schema delle opere di urbanizzazione – Illuminazione pubblica ed elettrodotti
- 10a. Individuazione degli stralci funzionali delle urbanizzazioni connesse alla realizzazione delle opere di interesse privato
- 10b. Spese delle urbanizzazioni suddivise per U.M.I.
11. Identificazione delle zone di intervento e delle relative U.M.I.
12. Perimetrazione dei parcheggi privati
13. Regime giuridico dei suoli
14. Sezioni ambientali scala 1:1.000
15. Sezioni ambientali scala 1:500

#### TAVOLE PROGETTUALI DI DETTAGLIO

16. Zona 3+4 - Planimetria e sezioni ambientali
17. Zona 3+4 - Verifica degli standard urbanistici (verde pubblico e parcheggi) connessi alla realizzazione di ogni singola U.M.I.
18. Zona 5 - Planimetria e sezioni ambientali
19. Zona 5 - Verifica degli standard urbanistici (verde pubblico e parcheggi) connessi alla realizzazione di ogni singola U.M.I.
20. Zona 6+7 - Planimetria e sezioni ambientali
21. Zona 6+7 - Verifica degli standard urbanistici (verde pubblico e parcheggi) connessi alla realizzazione di ogni singola U.M.I.
22. Zona 8 - Planimetria e sezioni ambientali
23. Zona 8 - Verifica degli standard urbanistici (verde pubblico e parcheggi) connessi alla realizzazione di ogni singola U.M.I.
24. Zona 9 - Planimetria, sezioni ambientali
25. Perequazione Urbanistica: ripartizione quote tra le proprietà

#### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

#### SCHEMA DI CONVENZIONE

## RELAZIONI:

- Relazione tecnica
- Relazione geologica di fattibilità
- Relazione ambientale
- Valutazione di clima acustico e revisionale di impatto acustico

## Art. 6 - UNITA' DI INTERVENTO E ZONE

1. L'area oggetto del presente Piano Particolareggiato è ripartita in tre Unità d'Intervento:

- l'Unità d'Intervento n° 1 corrisponde alle zone n° 3 (parte), 4, 5 e 8 del Programma Direttore;
- l'Unità d'Intervento n° 2 corrisponde alle zone n° 6 e 7 del Programma Direttore;
- l'Unità d'Intervento n° 3 corrisponde alla zona n° 9 del Programma Direttore.

Le zone di seguito elencate sono graficizzate nella Tav. 2 di inquadramento urbanistico, nel rispetto delle previsioni del Programma Direttore:

- a) **'zona 3/4'**, i cui dimensionamenti massimi, espressi in superficie edificabile (SE), sono i seguenti:

residenza	mq 13.339
attività terziarie/direzionali	mq 18.907
attività di commercio al dettaglio e pubblici esercizi	mq 2.512

- b) **'zona 5'**, i cui dimensionamenti massimi, espressi in superficie edificabile (SE), sono i seguenti:

residenza	mq 5.478
attività terziarie/direzionali	mq 3.593
attività di commercio al dettaglio e pubblici esercizi	mq 788
strutture turistico-ricettive	mq 6.700

Nell'ambito della superficie edificabile (SE) destinata alla realizzazione di strutture turistico ricettive, possono essere ricomprese residenze collettive speciali per studenti, composte da stanze da letto (comprehensive di servizio igienico), cucina a comune, locali di studio e soggiorno a comune, lavanderia e servizi a comune, il tutto per ogni quota predeterminata di posti letto (indicativamente per gruppi di 10/12 posti letto).

- c) **'zona 6/7'**, i cui dimensionamenti massimi, espressi in superficie edificabile (SE), sono i seguenti:

residenza	mq 4.100
attività terziarie/direzionali	mq 13.500
attività di commercio al dettaglio e pubblici esercizi	mq 4.600
strutture turistico-ricettive	mq 5.000

- d) **'zona 8'**, i cui dimensionamenti massimi, espressi in superficie edificabile (SE), sono i seguenti:

residenza	mq 8.483
-----------	----------

Nella 'zona 8' è altresì consentita la realizzazione di attrezzature scolastiche, per una superficie complessiva indicativa del lotto pari a mq 4.600, non rientranti - in quanto dotazioni territoriali pubbliche o di interesse pubblico - nel calcolo dell'edificabilità massima per funzioni private fissata dal piano.

- e) **'zona 9'**, corrispondente al vasto parco pubblico (in ampliamento dell'area verde circostante al Castello dell'Acciaio), comprendente aree ed edifici a destinazione pubblica.

La superficie edificabile (SE) massima realizzabile nell'intera area di trasformazione per strutture e attività di interesse privato è fissata in complessivi mq 87.000, ripartita nelle Unità d'Intervento n° 1 e n° 2 e suddivisa per destinazioni d'uso.

Oltre agli interventi di nuova edificazione previsti nelle Unità di Intervento n° 1 e n° 2 il Piano Particolareggiato prevede la demolizione degli edifici esistenti di classe 6, 8, e 13, ed il recupero del relativo volume edificato (VE) legittimamente esistente per fini residenziali o per altra destinazione tra quelle previste dalla scheda normativa del Piano Operativo, ovvero per attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico. Non è consentito il recupero del volume edificato (VE) di volumi secondari (VS) e/o di manufatti a trasformabilità limitata (TL) dei quali sia prevista la demolizione.

2. Ciascuna delle 'zone' di cui al precedente comma 1 è ripartita in sub-aree, denominate Unità Minime d'Intervento (U.M.I.). In esse trovano attuazione - nel rispetto dell'impianto planivolumetrico definito dal presente Piano Particolareggiato - le previsioni del vigente Piano Operativo riferite all'Area di Trasformazione TR 04c.

3. Le U.M.I. identificano sia gli interventi privati che le opere di urbanizzazione previste dal Piano Particolareggiato o ad esso correlate. Fatto salvo quanto specificato al successivo capoverso, gli interventi privati previsti dal Piano Particolareggiato si attuano con Permessi a Costruire corrispondenti a ciascuna U.M.I., ancorché comprendente più di un edificio.

Limitatamente alle U.M.I. n° 04, 06, 15 e 21, possono essere proposte all'Amministrazione Comunale separate istanze di Permesso di costruire per ognuno degli edifici nelle stesse previsti, a condizione che siano garantiti, mediante la sottoscrizione di specifiche obbligazioni:

- l'unitarietà progettuale dell'Unità Minima d'Intervento, in coerenza con l'assetto planivolumetrico complessivo del Piano Particolareggiato;
- la funzionalità delle opere di urbanizzazione correlate all'intervento;
- il soddisfacimento degli standard urbanistici previsti dall'art. 81 delle Norme del Piano Strutturale.

4. Non è consentito il trasferimento di quantità edificabili tra le Unità Minime di Intervento, né tra zone e U.M.I.

5. La perimetrazione delle singole U.M.I., graficizzata nella tav. 11 del Piano Particolareggiato, può essere variata - in misura comunque non sostanziale - in sede di presentazione delle relative istanze di Permesso di costruire, fatto salvo quanto disposto dal precedente comma 3. Tale variazione non deve comunque alterare l'equilibrio dell'impianto planivolumetrico fissato dal Piano Particolareggiato. Le perimetrazioni graficizzate nella Tav. 11 sono riferite al livello del suolo e non tengono quindi in considerazione l'ingombro degli eventuali parcheggi privati interrati indicato nella stessa tav. 11. Riguardo al regime giuridico dei suoli relativo ai parcheggi privati interrati si rinvia a quanto specificato nella tav. 13 del Piano Particolareggiato.

6. Non è consentito collocare unità immobiliari residenziali, o loro parti, al piano terreno degli edifici ricadenti nelle zone 3/4 e 5.

#### **Art. 7 - UNITA' MINIME D'INTERVENTO CON DESTINAZIONE PUBBLICA**

1. Sono interessate dalla realizzazione di edifici ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico le seguenti Unità Minime di Intervento:

- a) U.M.I. n° 8, nella quale è prevista, oltre ad interventi a carattere privato, la realizzazione di un silos per parcheggi, con piano terreno e primo piano destinato ad uso pubblico, per circa 3.300 mq complessivi;
- b) U.M.I. n° 20, nella quale è individuato un lotto di terreno della consistenza di mq 4.600 destinato a futuri interventi di edilizia scolastica;
- c) U.M.I. n° 22, corrispondente al vasto parco pubblico previsto in ampliamento ai giardini comunali del Castello dell'Acciaiolo;
- d) U.M.I. n° 23, nella quale sono previsti interventi di recupero e riqualificazione funzionale del complesso colonico di classe 4 e dell'edificio attiguo di classe 13 (ai sensi dell'art. 97 e dell'art. 106 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo), nonché la sistemazione dei relativi resedi di pertinenza. Gli interventi ammessi sull'edificio di classe 13 possono arrivare fino alla sostituzione edilizia, comprensiva di incrementi volumetrici se necessari per le attività previste. Gli interventi potranno essere finalizzati alla realizzazione di strutture polifunzionali di servizio al parco ed alle attività ivi insediate, ovvero all'utilizzo del complesso edilizio per altre esigenze pubbliche o di interesse pubblico;

Nella zona 3/4, inoltre - nell'ambito del Programma Integrato Urbano di Sviluppo Sostenibile (P.I.U.S.S.) promosso dalla Regione Toscana - è stato già realizzato il Polo integrato di alta formazione e di sviluppo d'impresa per il design e il marketing nel settore della moda, per una superficie edificata (SE) di 2.731 mq. Il complesso rientra nei dimensionamenti delle attrezzature collettive di cui all'art. 81 delle Norme del Piano Strutturale.

## **Art. 8 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

1. Rientrano nelle destinazioni d'uso ammissibili nel presente Piano Particolareggiato, ai sensi delle disposizioni dettate dal vigente Piano Operativo ('scheda normativa e di indirizzo progettuale' riferita all'Area di Trasformazione TR 04c), le seguenti attività o modalità di utilizzo:

a) residenza (SE massima complessiva: mq 31.400);

b) attività direzionali o terziarie e relativi spazi di corredo, attività private di servizio in genere, come definite dall'art. 6 della "*Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni*" di cui all'Allegato "C" alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo (SE massima complessiva: mq 36.000);

c) attività di commercio al dettaglio (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita), esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico : (SE massima complessiva: mq 7.900):

d) strutture turistico-ricettive (SE massima complessiva: mq 11.700) come definite dall'art. 5 della "*Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni*" di cui all'Allegato "C" alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo;

2. Negli edifici e nelle strutture private realizzabili all'interno del Piano Particolareggiato è comunque consentito l'insediamento di attività pubbliche e/o di interesse pubblico, indipendentemente dalla destinazione d'uso indicata dallo strumento attuativo;

3. La superficie di vendita (Sv) massima di ciascuna delle medie strutture commerciali è indicata nella tav. 11 del Piano Particolareggiato. La superficie edificabile (SE) totale delle eventuali medie strutture commerciali non può superare i 5.500 mq complessivi, calcolati con riferimento all'intera Area di Trasformazione TR 04c.

## **Art. 9 - PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE / INTERVENTI AMMESSI**

1. All'interno dell'area destinata nel Piano Particolareggiato a nuovo parco pubblico (U.M.I. n° 23), è presente il complesso edilizio denominato "Il Pino", vincolato ai sensi della Parte Seconda del *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio* (provvedimento di tutela notificato in data 5 ottobre 2006, prot. 10094).

Gli interventi su tale complesso sono pertanto subordinati a previa autorizzazione della Soprintendenza competente per territorio e devono altresì garantire il rispetto delle prescrizioni del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale recepite all'art. 97 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.

2. Il Piano Particolareggiato prevede la demolizione di alcuni edifici esistenti di classe 6, 8, e 13 ed il recupero del relativo volume edificato (VE) ai fini residenziali. In alternativa il volume demolito può essere ricostruito anche con altra destinazione d'uso, purché rientrante tra quelle previste dallo strumento attuativo, ovvero per attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico. Non possono essere oggetto di recupero i volumi degli edifici o manufatti dei quali non sia prevista la demolizione ma il semplice recupero e riutilizzo per attività pubbliche.



3. Non è consentito il recupero del volume edificato (VE) di volumi secondari (VS) e/o di manufatti a trasformabilità limitata (TL) dei quali sia prevista la demolizione.

#### **Art. 10 - ELEMENTI INDICATIVI**

1. Le prefigurazioni progettuali contenute nella *Relazione paesaggistica* - elaborato prodotto ai fini della Conferenza dei Servizi per la verifica della compatibilità paesaggistica del Piano Particolareggiato al PIT/Piano Paesaggistico Regionale - costituiscono riferimenti orientativi, non prescrittivi, per la progettazione di dettaglio degli interventi privati, da intendersi come parametri di riferimento qualitativo per successive valutazioni di raffronto. Non costituiscono pertanto modelli da riprodurre fedelmente sotto il profilo estetico, bensì soluzioni esemplificative da prendere a riferimento per i progetti di dettaglio, che dovranno prevedere adeguati approfondimenti nell'ambito dei procedimenti di autorizzazione paesaggistica, al fine di raggiungere livelli qualitativamente equivalenti in termini di coerenza morfologica, tipologica, compositiva e linguistica. Per quanto riguarda il nuovo edificio posto tra la linea tranviaria e la via Fabrizio De Andrè, fronteggiante l'Istituto Russell-Newton, in fase di progettazione dovrà essere perseguita un'adeguata permeabilità funzionale e visiva, che eviti un eccessivo effetto di "restringimento" degli spazi pubblici o di uso pubblico, che dovranno caratterizzare il nuovo "boulevard" urbano.

2. Alla luce di quanto specificato al precedente comma 1 - fermo restando il sostanziale rispetto dell'impianto urbanistico generale e l'obbligo di una progettazione organica e coordinata di ciascuna 'zona' e di ciascuna U.M.I. - è pertanto consentito al soggetto attuatore di adottare in fase di progettazione architettonica gli affinamenti ed adeguamenti progettuali di dettaglio che si rendano utili ed opportuni per dare conveniente attuazione al Piano Particolareggiato. In ogni caso il piano nel suo complesso, nella sommatoria delle singole unità d'intervento, dovrà rappresentare un effettivo progetto di qualificazione urbana e architettonica capace di creare un paesaggio della vita quotidiana che sia luogo dell'abitare, del lavorare, del fruire, e dello svago. In relazione alle aree a parcheggio, la progettazione dovrà evitare la realizzazione di estese aree impermeabilizzate di forte impatto visivo.

3. La progettazione architettonica di dettaglio e le relative soluzioni morfotipologiche devono rispondere in termini di coerenza sostanziale con le indicazioni planivolumetriche contenute nel Piano Particolareggiato, fermo restando comunque la necessità di garantire il rispetto delle vigenti norme statali e regionali in materia di limiti di altezza e di distanze minime tra i fabbricati nei confronti degli edifici posti all'esterno del piano. Le altezze degli edifici indicate nel Piano Particolareggiato costituiscono riferimenti di massima per la progettazione di dettaglio. In tale sede dette altezze possono essere modificate - in misura comunque non sostanziale - a condizione che non sia alterato l'equilibrio dell'impianto planivolumetrico fissato dal Piano Particolareggiato. Fanno eccezione gli edifici compresi nelle U.M.I. 17, 18, 19, 21 (vedi art. 11, comma 1, lett. f).

4. Per quanto riguarda il parco pubblico le soluzioni progettuali dovranno essere adeguatamente declinate dalla lettura del preliminare quadro conoscitivo contenuto nella relazione paesaggistica,

inoltre la progettazione del parco dovrà garantire un'adeguata permeabilità con la città e un'adeguata continuità di fruizione del parco stesso rispetto al tessuto circostante.

5. E' facoltà dell'autorità comunale competente - in ordine alle valutazioni di raffronto qualitativo di cui al comma 1 e/o agli adeguamenti ed affinamenti progettuali di cui al comma 2:

- a) di subordinare il rilascio dei titoli abilitativi al previo parere favorevole della Commissione Urbanistica;
- b) di inserire nei titoli abilitativi le prescrizioni che si rendano necessarie per garantire in fase esecutiva il mantenimento dei livelli qualitativi definiti in sede di progettazione architettonica.

6. Sono comunque fatte salve le determinazioni delle autorità preposte alla tutela paesaggistica.

7. Sono altresì indicative le perimetrazioni rappresentate negli elaborati del piano relative ai parcheggi privati interrati, come meglio specificato al successivo art. 12;

8. E' altresì indicativo il regime giuridico dei suoli di cui alla tav. n. 13

#### **Art. 11 - ELEMENTI PRESCRITTIVI**

1. Oltre a quanto specificato nelle presenti norme, costituiscono contenuti e disposizioni a carattere prescrittivo ai fini dell'attuazione del Piano Particolareggiato:

- a) le disposizioni, le prescrizioni ed i parametri vincolanti contenuti nella 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' riferita all'Area di trasformazione TR04c - Allegato 'A' alle Norme per l'Attuazione del vigente Piano Operativo;
- b) le disposizioni contenute nell'Allegato "C - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo;
- c) i perimetri delle 'zone' di cui all'art. 5, così come individuati nella tav. 11;
- d) le destinazioni d'uso ammesse ed i relativi dimensionamenti, come dettagliatamente specificati nel precedente art. 8;
- e) il dimensionamento delle aree a destinazione pubblica e/o per attrezzature ed opere di interesse pubblico definito dal Piano Particolareggiato, fermo restando comunque l'obbligo del soddisfacimento degli standard minimi di cui all'art. 15.6;
- f) il numero massimo di piani per gli edifici prospicienti il parco pubblico, ricadenti nelle U.M.I. sotto elencate:
  - U.M.I. 17 e 18 : massimo 5 piani fuori terra;
  - U.M.I. 19 : massimo 1 piano fuori terra;
  - U.M.I. 21 : massimo 4 piani fuori terra.
- g) la quantità minima complessiva di aree permeabili, individuata nella Tav. 7, fermo restando quanto specificato all'art. 15.5;

2. I soggetti attuatori sono tenuti alla produzione di elaborazioni di adeguato dettaglio ai fini della valutazione degli effetti ambientali prodotti dall'intervento di trasformazione, ivi comprese le aree a

destinazione pubblica, occorrenti per l'attivazione del procedimento di V.I.A., ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

3. Eventuali modifiche agli elementi prescrittivi ed ai contenuti sostanziali del Piano Particolareggiato, e/o al contenuto delle presenti Norme di attuazione, possono essere apportate solo previa approvazione di un'apposita variante urbanistica, secondo i procedimenti previsti dalle vigenti norme in materia.

#### **Art. 12 - DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO**

1. Le superfici da destinare a parcheggi privati devono soddisfare sia le disposizioni di cui agli artt. 11 e 12 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo - con riferimento alle specifiche destinazioni d'uso - sia quanto previsto dagli allegati 'A' e 'C' alle Norme per l'Attuazione medesime, salvo quanto specificato al successivo comma 2.

2. Per le destinazioni d'uso consentite dal Piano Particolareggiato - di cui al precedente art. 8 - non direttamente riconducibili alle fattispecie contemplate agli artt. 11 e 12 delle suddette Norme per l'Attuazione, le dotazioni di parcheggio ad uso privato sono verificate ai sensi delle vigenti norme statali e regionali in materia, nonché nel rispetto di quanto disposto dal successivo comma 3.

3. Fermo restando quanto disposto dal comma 1, considerata la tipologia e le caratteristiche delle diverse attività consentite ed elencate all'art. 8 comma 1 delle presenti norme, nella tav. 12 del Piano Particolareggiato sono individuati sia i parcheggi privati che i parametri da applicarsi in sede di progettazione di dettaglio per il dimensionamento dei parcheggi stessi. Nella successiva progettazione di dettaglio le dotazioni di parcheggio per uso privato devono essere comunque individuate in ragione dell'effettivo fabbisogno di posti auto per ciascuna specifica destinazione d'uso. Per i luoghi di spettacolo (cinema, teatri e simili) eventualmente previsti in fase di progettazione edilizia i parcheggi per la sosta stanziale devono essere dimensionati in modo da assicurare almeno 1 posto auto effettivo ogni 3 posti a sedere.

4. Fermo restando il quantitativo massimo di superficie edificabile (SE) consentito per ciascuna destinazione d'uso e le disposizioni di cui all'art. 7 comma 3, le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e di relazione devono essere verificate in fase di definizione dei singoli titoli abilitativi edilizi, in ragione del dimensionamento effettivo del volume edificabile (VE), della superficie edificabile (SE) e della superficie di vendita (SV), e tenuto conto delle seguenti ulteriori indicazioni:

- l'Unità di Intervento n° 1 ricade in ambito urbano con prevalente carattere pedonale dell'utenza, nel quale è opportuno evitare l'attrazione del traffico veicolare (Allegato "C" - disciplina della localizzazione e della distribuzione delle funzioni", art. 12, punto 4 / ambito di programmazione commerciale denominato *"tessuti urbani storicizzati e aree centrali di quartiere non storicizzate / (ACP 1)"*). Non è pertanto dovuto il reperimento delle dotazioni per la sosta di relazione per gli esercizi commerciali al dettaglio, per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico e per le attività artigianali a servizio della residenza.

5. E' consentita la collocazione di parcheggi privati nel sottosuolo di aree pubbliche o a destinazione pubblica, come indicativamente riportato nella Tav. 12. Il relativo regime giuridico dei suoli è regolato dalla Tav. 13 del Piano Particolareggiato, cui si rimanda integralmente.

6. La Tav. 12 evidenzia le localizzazioni di riferimento per le dotazioni di parcheggio privato per la sosta stanziale e di relazione, individuate in ragione di una stima di massima dei quantitativi da reperirsi per ciascuna U.M.I.. I dimensionamenti riportati nella suddetta tavola costituiscono pertanto riferimenti indicativi, individuati ai soli fini delle verifiche urbanistiche complessive riferite alle singole 'zone' in cui è ripartito il Piano Particolareggiato. I quantitativi effettivi delle dotazioni da reperirsi per ciascuna U.M.I. sono determinati in sede di definizione dei singoli titoli abilitativi edilizi nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo e delle altre norme in esso richiamate.

7. La forma e il dimensionamento dei parcheggi di cui trattasi è definita in sede di progettazione di dettaglio degli interventi edilizi in relazione alla esatta ubicazione e alle caratteristiche degli edifici ad essi connessi.

#### **Art. 13 - DIMENSIONAMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI RESIDENZIALI**

1. In ottemperanza a quanto stabilito dal Piano Operativo, le unità immobiliari ad uso abitativo devono essere realizzate con una superficie utile (SU) non inferiore a 45 mq.

2. E' prescritta inoltre la realizzazione di alloggi con superficie (SU) non inferiore a 80 mq, per nuclei familiari di 4 o più persone, per una superficie edificabile (SE) pari ad almeno il 13% del totale della superficie edificabile (SE) con destinazione residenziale.

#### **ART. 14 - MATERIALI, FINITURE E DOTAZIONI DEGLI EDIFICI**

1. L'assetto insediativo definito dal Piano Particolareggiato deve costituire un insieme architettonico significativo capace di caratterizzare qualitativamente, con i linguaggi dell'architettura contemporanea, la porzione del nuovo centro della città corrispondente all'Area di Trasformazione TR 04c, come individuata dal vigente Piano Operativo.

2. Ai fini di cui al precedente comma 1, la progettazione e la realizzazione degli interventi previsti dal Piano Particolareggiato deve essere generalmente improntata ad un elevato livello qualitativo, sia sotto il profilo architettonico e funzionale che nella scelta di materiali e finiture, evidenziando e sottolineando il coordinamento progettuale del Piano Particolareggiato.

3. La progettazione degli interventi deve tener conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme in materia di edilizia sostenibile. In particolare per i prospetti principali, rivolti verso spazi pubblici o a destinazione pubblica, le soluzioni architettoniche di dettaglio garantiscono l'impiego di materiali di elevata qualità estetica e prestazionale, nonché accorgimenti progettuali e tecniche costruttive efficaci sotto il profilo del contenimento dei consumi energetici, del comfort igrometrico, dell'isolamento termico e acustico, nel rispetto di quanto prescritto al successivo art. 15.

## **Art. 15 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

### **15.1. - Prevenzione inquinamento atmosferico e acustico**

1. Ai sensi del vigente Piano di Classificazione Acustica Comunale, approvato con Deliberazione C.C. n. 47 del 22.03.2005, e del relativo Regolamento di attuazione, approvato con Deliberazione C.C. n. 93 del 12.07.2005:
  - a) la/e domanda/e di permesso di costruire relativa/e alle attività di cui all'art. 6 del Regolamento di attuazione sopracitato deve/devono essere corredata/e da una valutazione previsionale di impatto acustico;
  - b) la/e domanda/e di permesso di costruire di cui all'art. 7 del medesimo Regolamento deve/devono essere corredata/e da una valutazione di clima acustico.
2. E' altresì prescritta la verifica dei requisiti acustici passivi degli edifici ai sensi del D.P.C.M. 05.12.1997.
3. Deve essere verificato l'impatto prodotto in termini di emissioni di inquinanti in atmosfera, sia dirette che indirette (ovvero dovute dal traffico indotto). Nell'ambito della verifica degli effetti del traffico indotto, in termini di emissioni, deve essere fatto riferimento all'interazione con i livelli di rumorosità e di inquinamento atmosferico esistente. Deve essere inoltre valutata la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte a limitare gli impatti. Per le destinazioni d'uso commerciali deve essere posta specifica attenzione alla valutazione previsionale dell'impatto acustico sui ricettori più esposti, con particolare riferimento alla presenza di ricettori sensibili (es. scuole). Il relativo progetto dovrà essere sottoposto alla preventiva valutazione dell'impatto relativo alla produzione di emissioni di inquinanti in atmosfera e di emissioni acustiche, attraverso l'analisi complessiva dei flussi.

### **15.2. - Prevenzione inquinamento idrico e sostenibilità degli approvvigionamenti idrici**

1. Considerato che nell'area interessata dal Piano Particolareggiato si rileva la presenza di falde acquifere in "Classe E vulnerabilità elevata", è prescritta l'adozione di tutti gli accorgimenti necessari per limitare il rischio di inquinamento delle acque.
2. I progetti di dettaglio - sia relativi ad opere di interesse privato che ad opere pubbliche o di interesse pubblico - devono recepire le soluzioni progettuali concordate con il Gestore del Servizio Idrico al fine di garantire la sostenibilità dell'intervento in termini di disponibilità della risorsa idrica e di efficienza della rete di approvvigionamento e fognaria.
3. E' fatto obbligo di realizzare reti duali per il riutilizzo delle acque meteoriche di dilavamento delle coperture, destinandole ad usi non pregiati (es. alimentazione WC). A tale scopo devono essere previsti serbatoi di accumulo delle acque pluviali di capacità pari ad almeno 2 mc ogni 30 mq di superficie coperta (SC), così come previsto nella scheda normativa e di indirizzo progettuale relativa all'area TR 04c, di cui all'allegato 'A' delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.

### **15.3. - Requisiti energetici degli edifici**

1. La/e domanda/e di permesso di costruire per ogni singola U.M.I. deve/devono essere corredata/e da una puntuale verifica del rispetto dei requisiti di risparmio energetico disposti dalla normativa in vigore al momento della/e domanda/e medesima. La verifica contiene comunque l'indicazione di tutte le opere ed accorgimenti tecnici atti a ridurre la dispersione termica ed a contenere i consumi energetici, con particolare riferimento sia alle prestazioni degli involucri/isolamenti termici e degli impianti di climatizzazione, sia alla realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in conformità a quanto previsto dall'art. 8 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, ed a quanto indicato nel Rapporto ambientale relativo al Piano Particolareggiato.

2. Gli interventi previsti dal presente piano devono garantire nel loro complesso il rispetto delle disposizioni comunali in tema di risparmio energetico e di produzione energetica da fonti rinnovabili. La verifica, pertanto, non è eseguita per singoli interventi edilizi, ma tiene conto dell'energia complessiva prodotta dagli interventi privati.

### **15.4. - Impianti di illuminazione**

1. Gli impianti di illuminazione devono essere progettati e realizzati in conformità alle vigenti norme nazionali di settore (UNI 11248/2016 e UNI 13201-2/2016) , al "Disciplinare tecnico per la realizzazione di impianti di illuminazione pubblica del Comune di Scandicci", nonché in conformità con le vigenti norme regionali in materia di prevenzione dell'inquinamento luminoso, nello specifico:

- Legge Regionale Toscana n° 37 del 21.03.2000 "Norme per la prevenzione dell'inquinamento luminoso",
- D.G.R.T. n° 962 del 27.09.2004 "Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna".

### **15.5. - Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale**

1. Il reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile (SP) di pertinenza prescritti dall'art. 13 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, in adempimento alle vigenti disposizioni regionali, è effettuato con riferimento alla superficie fondiaria (SF) complessiva delle U.M.I. nelle quali sono previsti interventi privati.

2. Fermo restando quanto specificato al comma 1, i progetti di dettaglio dei singoli interventi edilizi devono garantire il rispetto dei quantitativi di superficie permeabile (SP) di pertinenza indicati nella Tav. 7 del Piano Particolareggiato. Ove nei progetti medesimi siano prospettate soluzioni diverse da quelle individuate in tale elaborato grafico, tali da determinare una riduzione localizzata del parametro di cui all'art. 13 delle Norme per l'Attuazione, dovranno essere al contempo individuate idonee soluzioni compensative, rendendo permeabili porzioni aggiuntive di superficie fondiaria (SF) delle altre U.M.I. nelle quali sono previsti interventi privati.

## **15.6. - Reperimento degli standard pubblici in applicazione dell'art. 81 del Piano Strutturale**

1. Le aree destinate a standard pubblici (dotazioni minime per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie) - da reperirsi ai sensi dell'art. 81 del Piano Strutturale vigente, in funzione dei dimensionamenti e delle destinazioni d'uso previste dal Piano Particolareggiato - sono evidenziate nella tav. 8 del Piano Particolareggiato. Il regime giuridico dei suoli è rappresentato nella Tav. 13 del Piano Particolareggiato; le modalità di realizzazione di tali standard sono disciplinate dalla convenzione, cui si rimanda.

## **Art. 16 - PROGETTAZIONE E MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. La progettazione delle opere di urbanizzazione previste nel Piano Particolareggiato deve essere particolarmente curata, in modo da incidere qualitativamente sulla configurazione e sulla caratterizzazione del Nuovo Centro della città di Scandicci. Le soluzioni progettuali privilegiano materiali e tecnologie di elevata qualità estetica e prestazionale, nonché sistemi innovativi per la produzione di energia e per la raccolta dei rifiuti. La progettazione garantisce altresì la piena accessibilità degli spazi pubblici mediante superamento delle barriere architettoniche, in conformità con le vigenti disposizioni statali e regionali. Le attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico devono essere dotate di tutti gli accorgimenti volti a garantire il requisito di accessibilità e fruibilità per l'autonomia dei soggetti diversamente abili, sfruttando anche l'innovazione tecnologica.

2. Fatta eccezione per la rete viaria - da intendersi come prescrittiva, salvi gli affinamenti ed adeguamenti da operarsi in sede di progettazione definitiva/esecutiva - gli elaborati tecnici del Piano Particolareggiato definiscono un quadro di riferimento di massima, non prescrittivo per la progettazione di dettaglio. E' comunque da intendersi come prescrittivo sotto il profilo quantitativo, ai sensi del precedente art. 11, il dimensionamento delle aree a destinazione pubblica e/o per attrezzature ed opere di interesse pubblico definito dal Piano Particolareggiato, fermo restando comunque l'obbligo del soddisfacimento degli standard minimi di cui all'art. 15.6.

3. Il progetto delle opere di urbanizzazione, di cui al comma 1, è elaborato ed approvato secondo le modalità stabilite dalla convenzione, a cui si rinvia. Riguardo ai progetti di cui al presente articolo è facoltà dell'Amm./ne Comunale di acquisire, ove ritenuto opportuno, il parere della Commissione Urbanistica. Sono comunque fatte salve le determinazioni delle autorità preposte alla tutela paesaggistica.

4. La realizzazione delle opere di urbanizzazione - stante la rilevanza e la complessità degli interventi previsti dal Piano Particolareggiato - è organizzata per stralci funzionali direttamente collegati alle opere di interesse privato, al fine di garantire la completezza e la funzionalità di ciascuna parte del piano posta in realizzazione.

5. Ai fini di cui al comma 4, l'ambito territoriale interessato dal Piano Particolareggiato viene suddiviso in n. 23 Unità Minime d'Intervento, graficizzate nella tav. n. 11, nelle quali ricadono sia

opere di interesse privato che opere di urbanizzazione ad esse funzionalmente collegate (strade, piazze, verde pubblico, parcheggi pubblici, sottoservizi, etc.). Le tavole del Piano individuano altresì per ogni U.M.I. le opere di urbanizzazione ad essa strettamente collegate nonché le ulteriori opere di urbanizzazione necessarie a garantire piena funzionalità alla medesima.

6. Gli eventuali manufatti interrati per l'accumulo e la ritenzione temporanea delle acque meteoriche relative alle aree pubbliche - con successivo recapito controllato nel sottosuolo o nel reticolo idrografico superficiale - devono essere collocati all'esterno delle aree verdi e delle aree pavimentate del vasto Parco Pubblico previsto dal Piano Particolareggiato, utilizzando preferibilmente gli spazi destinati a parcheggio pubblico.

#### **Art. 17 - OPERE DI URBANIZZAZIONE / VARIANTI**

1. Le varianti in corso d'opera ai progetti delle opere di urbanizzazione riguardanti modifiche esecutive di dettaglio, nonché le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, saranno autorizzate direttamente con apposito provvedimento abilitativo, nel rispetto delle procedure di legge, previa acquisizione del parere degli uffici comunali competenti e degli altri pareri o nulla-osta eventualmente necessari.

2. Laddove la variante al progetto delle opere di urbanizzazione non comporti sostanziali rettifiche al quadro economico definito dalla convenzione non sarà necessario modificare la convenzione medesima. Nel caso contrario, o in presenza di consistenti variazioni della natura e/o qualità delle opere, dovranno essere preliminarmente apportate, con apposito atto, le dovute modifiche/integrazioni alla convenzione.

3. Ferma restando la natura, l'entità e la funzionalità delle opere di urbanizzazione complessive previste dal piano Particolareggiato, i Soggetti Attuatori possono accordarsi ai fini dell'assunzione a loro carico di quantitativi di opere di urbanizzazione a parziale modifica delle ripartizioni riportate nella *Tav. 10A - Individuazione degli stralci funzionali delle urbanizzazioni connesse alla realizzazione delle opere di interesse privato*, senza che ciò costituisca variante al Piano Particolareggiato.

#### **Art. 18 - DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA**

1. Il presente Piano Particolareggiato è soggetto alla disciplina della perequazione urbanistica, nel rispetto delle disposizioni dettate dalla 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' riferita all'area di trasformazione TR 04c (Allegato 'A' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo), cui si rimanda.

2. Le quote di perequazione afferenti alle singole proprietà immobiliari, pubbliche e private, ricadenti all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato sono determinate sulla base di un rilievo topografico di dettaglio dell'area di intervento e delle relative ripartizioni catastali, individuate nell'elaborato tav. n. 25. Su tale rilievo topografico è riportata la perimetrazione dell'area di



trasformazione TR 04c così come definita dal Piano Operativo. Le modalità tecniche ed i calcoli di dettaglio per la determinazione delle quote di perequazione sono più specificamente illustrati al punto 7 della Relazione tecnica.

3. Le quantità edificabili destinate alla ricostruzione o al trasferimento di volumetria relative agli edifici per i quali il Piano Particolareggiato preveda la demolizione, parziale o totale, sono attribuiti integralmente al soggetto avente titolo alla data di approvazione dello strumento attuativo, o suoi eventuali eredi.

4. Alla luce del piano di ricomposizione fondiaria approvato in applicazione delle disposizioni in materia di perequazione urbanistica dettate dal Piano Operativo e dal presente articolo sono individuati i soggetti aventi titolo per il rilascio dei vari permessi di costruire per le opere di interesse privato previste dal Piano Particolareggiato.