

## RELAZIONE TECNICA

### PIANO PARTICOLAREGGIATO TR 04c



#### 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 DET PREFIGURAZIONI ARCHITETTONICHE

Arch. Paolo Di Nardo

Arch. Filippo Maria Conti

Arch. Bruno Angelici

Geom. Bruno Iepore

Geom. Leonardo Fanfani

Luglio 2019

- 1) Introduzione Metodologica
- 2) Evoluzione della Progettazione del Piano
- 3) Coerenza esterna con gli altri strumenti di pianificazione territoriale e interna con la strumentazione urbanistica vigente
- 4) Descrizione del Progetto tenendo conto di:
  - a. Punti di vista, allineamenti, visuali, rispetto del vincolo paesaggistico
  - b. Tracciati territoriali storicizzati
  - c. Mix funzionale
  - d. Coni visivi
- 5) Tipologie edilizie e materiali tipo
- 6) Opere di Urbanizzazione
  - a. Descrizione degli interventi
  - b. Soluzioni tecniche (sezioni stradali, pavimentazioni, pensiline, sistemazioni esterne)
  - c. Modalità di realizzazione
- 7) Perequazione urbanistica

## 1 INTRODUZIONE METODOLOGICA

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Scandicci localizza nell'area che si sviluppa nel nuovo centro della città, attorno al tracciato tramviario, compresa tra Via delle Sette Regole, il Parco dell'Acciaio, Via di San Bartolo in Tuto, una vasta area di trasformazione (TR 04c) soggetta a pianificazione attuativa, della superficie complessiva di circa mq 191.600, con la previsione di nuovi insediamenti per strutture e attività di interesse privato per una superficie edificabile (SE) totale di mq 87.000.

Trattasi di area destinata alla realizzazione della porzione quantitativamente più rilevante del nuovo centro della città, corrispondente alle zone n. 3 (parte), 4, 5, 6, 7, 8 e 9 del Programma Direttore per la realizzazione del nuovo centro della città, elaborato dall'Arch. Richard Rogers ed approvato nel luglio 2003.

La previsione urbanistica riferita all'area di trasformazione, sviluppata attorno al tracciato tramviario e fortemente caratterizzata dall'inserimento di servizi e funzioni pregiate, persegue le seguenti finalità:

1. strutturare una vasta porzione del nuovo centro della città, caratterizzata da un mix funzionale ricco ed articolato, interconnessa con le fermate tramviarie di Via dei Ciliegi e Villa Costanza (parcheggio scambiatore) nonché organizzata con modalità tali da favorire la pedonalità e lo scambio intermodale;
2. realizzare un vasto parco pubblico in estensione dei giardini comunali circostanti il Castello dell'Acciaio;
3. vitalizzare i tessuti residenziali esistenti mediante inserimento di nuove funzioni e servizi pregiati e qualificati (tra cui attrezzature turistico-ricettive, attività direzionali, commercio al dettaglio, etc.);

Nel primo Regolamento Urbanistico del Comune di Scandicci, approvato con deliberazione C.C. n° 10 del 19.02.2007, l'area di trasformazione TR 04c aveva una superficie territoriale (St) complessiva di circa mq 200.000, con previsione di nuovi insediamenti per una superficie utile lorda (Sul) totale di mq 108.000. Il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica riferito a tale Area di Trasformazione è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 25 del 19.02.2010; successivamente, con alcune modifiche, ha

ottenuto il parere favorevole della Conferenza di Servizi ex art. 36, comma 2, del P.I.T., in ordine alla sua adeguatezza paesaggistica, necessario ai fini della definitiva approvazione.

In sede di revisione quinquennale del secondo Regolamento Urbanistico - approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 58 del 08.07.2013 - è stata operata una parziale ridefinizione della disciplina relativa all'Area di Trasformazione TR 04c, prevedendo tra l'altro:

- la creazione di una nuova Area di Trasformazione - TR 04c-bis - mediante scorporo di parte della superficie della TR 04c e della relativa capacità edificatoria;
- la (conseguente) parziale ridefinizione della superficie territoriale (St) dell'Area di Trasformazione TR 04c (circa mq 191.600) e del correlato dimensionamento (mq 87.000 di Superficie utile lorda complessiva, oggi superficie edificabile SE, suddivisa in varie destinazioni d'uso);
- l'articolazione del dimensionamento complessivo del Piano in 3 distinte Unità di intervento.

Il Progetto Unitario di iniziativa pubblica relativo alla nuova Area di Trasformazione - TR 04c-bis è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 20 del 25.02.2015.

Il Piano Particolareggiato di cui trattasi, adeguato ai contenuti del Regolamento Urbanistico approvato nel 2013, è stato nuovamente adottato con deliberazione C.C. n. 73 del 05.07.2018

Rispetto al Piano adottato nel 2010, il Piano Particolareggiato riadottato con Del. C.C. n. 73/2018, in attuazione delle nuove previsioni del Regolamento Urbanistico 2013/2018, nella zona 6/7, posta a confine con la Via dei Ciliegi, nei pressi del capolinea della Tramvia, non ripropone la destinazione d'uso produttiva (6.000 di Sul), ma colloca 4.100 mq di Sul di edilizia residenziale con finalità sociali.

Il Piano Operativo, adottato con Deliberazione C.C. n. 78 del 10.7.2018 e approvato con Deliberazione C.C. n. 34 del 10.04.2019, ha apportato alcune ulteriori modifiche alla disciplina

relativa all'Area di Trasformazione TR 04c, conseguenti al recepimento delle norme sopraggiunte in materia, quali in particolare:

- la sostituzione dell'obbligo per i soggetti attuatori di riservare quota parte del complessivo dimensionamento della destinazione a fini residenziali ad edilizia residenziale con finalità sociali (ERS) con la corresponsione al Comune, in sede di rilascio dei permessi di costruire, degli oneri aggiuntivi a destinazione vincolata per edilizia residenziale pubblica (ERP), previsti dall'art. 63 della L.R. 65/2014 e s.m.i., per un importo corrispondente al costo di realizzazione di alloggi sociali nella misura del 3% della Superficie edificabile (SE) residenziale realizzata;
- le rettifiche conseguenti al recepimento delle norme in materia di rischio idraulico (L.R. 41/ 2018) e di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio (D.P.G.R. Toscana 24/07/2018, n. 39/R).

Le modifiche apportate dal Piano Operativo, pur non comportando rettifiche all'assetto planivolumetrico del Piano Particolareggiato adottato con Deliberazione C.C. n. 78 del 10.7.2018, richiedono tuttavia un adeguamento - e conseguente riadozione - dello stesso ai fini della necessaria conformazione dello strumento attuativo al nuovo strumento generale di pianificazione urbanistica.

La stesura del Piano Particolareggiato, vista la vastità dell'area interessata e la forte identità che dovrà conferire alla città di Scandicci, contiene scelte destinate ad incidere sull'evoluzione di lungo periodo di un'area territoriale, influenzando la densità delle relazioni sociali, le funzioni economiche svolte e le opportunità di sviluppo esistenti.

Il Piano Particolareggiato assolve il compito di configurare e strutturare in modo equilibrato ed organico la porzione del nuovo centro della città ricadente nell' area di trasformazione, definendo nel dettaglio:

- l'assetto planivolumetrico complessivo;
- la configurazione degli spazi pubblici e delle attrezzature pubbliche e/o d'interesse pubblico;
- l'integrazione e/o l'adeguamento della maglia viaria;
- le opere e strutture finalizzate all'organizzazione o al rafforzamento dello scambio intermodale;
- la collocazione e configurazione dell'edificazione privata, con le relative destinazioni funzionali;
- l'assetto delle aree ad uso privato;

- gli stralci funzionali di attuazione.

L'assetto generale dell'impianto urbanistico è considerato come un tutto organico che si rapporta al contesto di riferimento, alle sue condizioni climatiche, alle caratteristiche geologiche.

## 2 EVOLUZIONE DELLA PROGETTAZIONE DEL PIANO

Attualmente le zone 3 (parte)/4, 5 e 8 del Programma Direttore fanno parte dell'Unità di Intervento n° 1 dell'Area di Trasformazione, mentre la zona 6/7 rientra all'interno dell'Unità di Intervento n° 2. La zona 9 corrisponde all'Unità di Intervento n° 3, destinata alla realizzazione di un vasto parco pubblico in estensione ai giardini comunali circostanti il castello dell'Acciaolo.

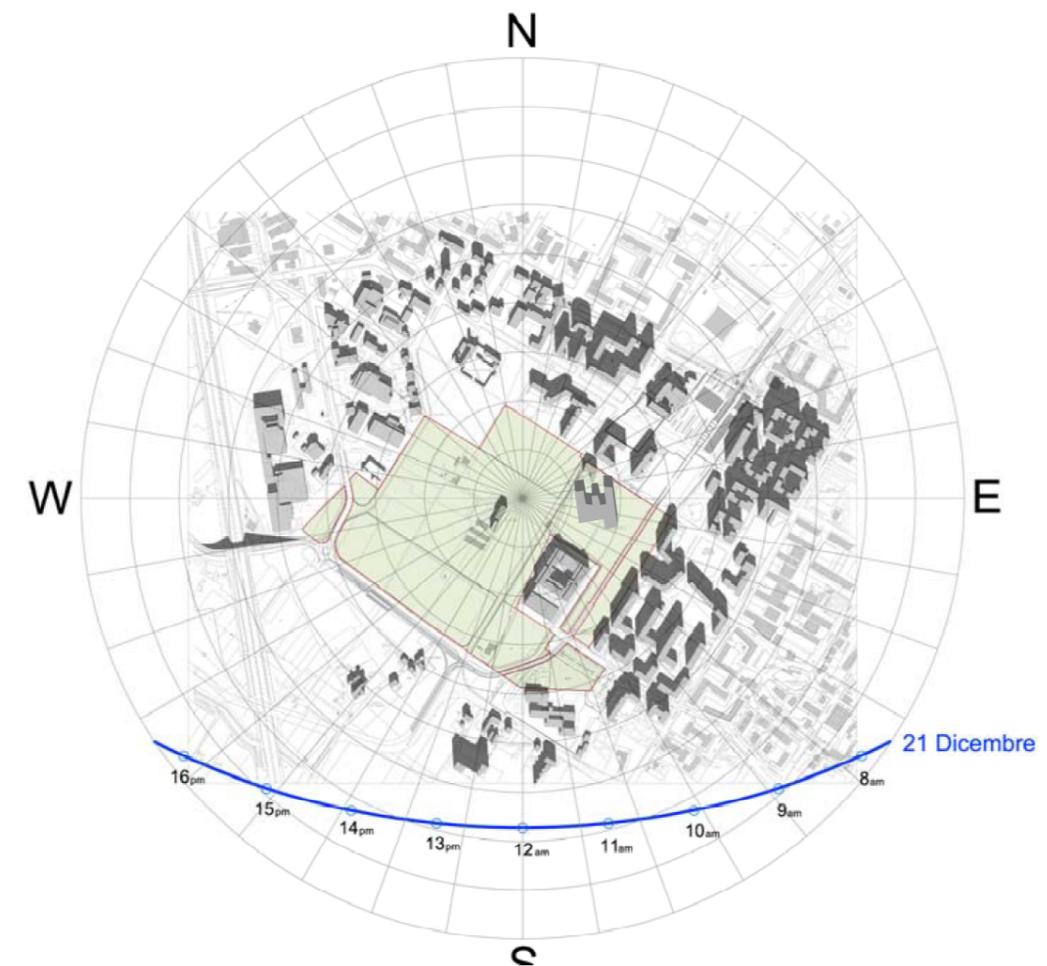
L'assetto planivolumetrico complessivo dell'Area di Trasformazione definito con il Presente Piano Particolareggiato ha preso spunto dall'analisi del Programma Direttore approvato - dalle specifiche ivi contenute relativamente alle altezze e/o al numero dei piani degli edifici, alla collocazione e alla configurazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche - che hanno costituito indicazioni di massima alle quali il Piano ha dato riscontro in termini di coerenza sostanziale, fatti salvi i necessari approfondimenti progettuali operati a livello planivolumetrico in considerazione degli approfondimenti compiuti durante l'iter progettuale, nonché dei precedenti Piani Particolareggiati portati in adozione.

L'assetto insediativo definito dal Piano costituisce un insieme architettonico significativo che sarà in grado di caratterizzare qualitativamente con i linguaggi dell'architettura contemporanea la porzione del nuovo centro della città corrispondente all'area di trasformazione oggetto del presente piano.

Gli interventi tengono conto altresì, in maniera efficace, dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

La progettazione architettonica del Piano, basandosi sulle sintassi compositive definite dall'Arch. Rogers all'interno del Programma Direttore ha avuto inizio attraverso un preliminare studio delle ombreggiature in coerenza con una analisi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico.

Pertanto, dall'analisi delle ombreggiature degli edifici esistenti risultante dalla simulazione effettuata prendendo in considerazione il solstizio invernale (periodo in cui si avrà la massima ombreggiatura), si è potuto affrontare la pianificazione territoriale nel rispetto della morfologia del conteso perimetrale all'area. Sovrapponendo questo studio al rilievo topografico dell'intera area si è potuto definire un ordine gerarchico in termini di qualità degli ambiti urbani e territoriali per definire gli aspetti compositivi delle nuove architetture per fare innescare una progettazione ponderata e tesa verso gli aspetti legati alla sostenibilità.



All'interno di questo panorama e contrariamente a ciò che avviene nelle aree peri-urbane italiane dove un parco è generalmente inserito dentro a "spazi di risulta" del non-costruito, in questo caso il Parco è

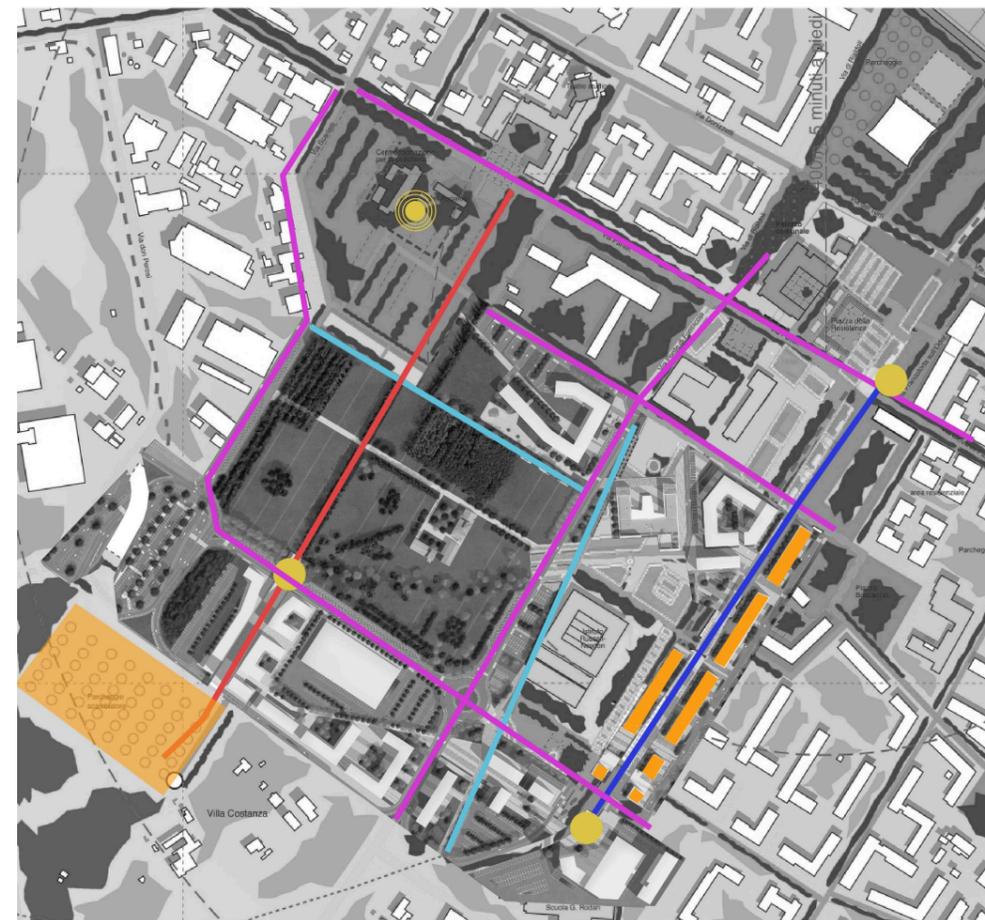
portavoce di una nuova centralità urbana, immagine paradigmatica di un approccio "eco-sensibile" verso una nuova visione della pianificazione sia su scala urbana che su quella architettonica. La progettazione sostenibile di un pezzo di città è un processo socio-culturale che interessa sia l'ambiente "naturale" che l'ambiente "costruito".

Principio fondamentale di una pianificazione sostenibile è l'integrazione fra i caratteri morfologici di un intero isolato e gli aspetti costruttivo-ambientali in cui è inserito.

Se la progettazione bioclimatica promuove l'utilizzo delle risorse climatiche per ridurre il consumo di combustibili fossili andando a diminuire le emissioni di CO2 nell'ambiente in cui viviamo, la bioedilizia rappresenta quell'aspetto della progettazione ecocompatibile dell'architettura che trasforma la città.



**Masterplan del Piano Particolareggiato**



**Masterplan del Programma Direttore**

### 3 COERENZA ESTERNA CON GLI ALTRI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E INTERNA CON LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Le aree interessate dal Piano Particolareggiato ricadono in ambiti soggetti alle disposizioni di cui alla Parte Terza, Titolo I, art. 136, del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i.). Sono assoggettate ai seguenti vincoli paesaggistici:

- D.M. 20.1.1965 - G.U. n. 36 del 1965, che interessa entrambe l'Area di Trasformazione, avente ad oggetto *Zona Collinare e di parte della Pianura sita nel Comune di Scandicci (Firenze)*;
- D.M. 23.06.1967 – G.U. 182/1967 (che interessa piccola porzione del Piano Particolareggiato dell'Area di trasformazione TR 04c), avente ad oggetto *La fascia di territorio fiancheggiante l'Autostrada del Sole sita nel territorio dei comuni di Calenzano, Barberino di Mugello, Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio, Rignano, Incisa Val d'Arno, Bagno a Ripoli, Impruneta, Figline Val d'Arno, Scandicci, Firenze*;

La Conferenza dei Servizi, tenutasi in data 22.06.2018, ai sensi dell'articolo 23, comma 3, della Disciplina del Piano di indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR), ha verificato l'adeguatezza della proposta di Piano Particolareggiato alle finalità di tutela paesaggistica espresse dal PIT/PPR, prescrivendo alcuni specifici approfondimenti progettuali per i successivi procedimenti di autorizzazione paesaggistica.

Il Piano Particolareggiato di cui trattasi risulta coerente:

- con il Piano Paesaggistico Regionale, approvato con D.C.R.T. n. 37 del 27 marzo 2015. In esso non sono infatti ravvisabili elementi di contrasto con le prescrizioni contenute nella sezione 4 delle schede relative ai vincoli apposti con il D.M. 20.1.1965 e D.M. 23.06.1967.
- con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), approvato con Deliberazione di Consiglio Provinciale n° 1 del 10 gennaio 2013.

In ordine agli aspetti di natura idraulica, si evidenzia che il Piano Particolareggiato potrà essere approvato in via definitiva una volta che sia stata aggiornata, da parte dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, la classe di pericolosità idraulica prevista nel vigente Piano di Gestione del Rischio Alluvioni, alla luce degli esiti degli studi idraulici acquisiti

dall'Amministrazione Comunale, in sede di revisione degli strumenti urbanistici; fino all'avvenuta realizzazione delle opere finalizzate all'abbattimento della pericolosità idraulica nella porzione dell'Area di Trasformazione ricadente in aree con pericolosità per alluvioni frequenti, ed all'intervenuta verifica della piena funzionalità di dette opere, i titoli abilitativi riferiti alla realizzazione degli interventi previsti in tale porzione del Piano Particolareggiato potranno essere rilasciati solo alle condizioni di cui all'art. 11, commi 1 e 3 della L.R. n° 41/2018.

In ordine alle indagini geologiche, idrauliche e sismiche di corredo al Piano Particolareggiato, ai sensi del DPGR n° 53 /R/2011, si evidenzia che detto Piano è stato depositato presso il Genio Civile in data 3.05.2018 n. 3450 (indagini di corredo al Piano Particolareggiato adottato con la deliberazione di C.C. n° 73/2018); a seguito delle disposizioni regionali nel frattempo intervenute e delle richieste formulate dal Genio Civile, le medesime dovranno essere aggiornate sulla base di specifici approfondimenti in corso di svolgimento.

Il Piano Particolareggiato è altresì coerente e conforme ai vigenti strumenti di pianificazione urbanistica comunale, quali:

- Variante di aggiornamento del Piano Strutturale approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 33 in data 10 aprile 2019;
- Piano Operativo Comunale approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 34 in data 10 aprile 2019;
- Programma Direttore elaborato dall'arch. Richard Rogers e approvato nel luglio 2003 (vedi Deliberazione di Consiglio Comunale n. 85 del 24.07.2003).

Il Progetto oltre al rispetto e alla coerenza con i vigenti strumenti comunali di pianificazione territoriale e urbanistica è stato concepito in funzione di considerazioni metodologiche, sia su scala metropolitana che su scala locale, derivanti dai principi gerarchici introdotti con il Programma Direttore relativamente all'area ex CNR, contenuta e sviluppata in esso, oltre ad aver ripreso la matrice compositiva dei Masterplan precedentemente adottati.

Tali considerazioni oltre a coprire più campi disciplinari di analisi del territorio, si sono trasformate in elementi progettuali così forti da diventare assiomi per la progettazione attuativa.

Si veda a tal proposito la descrizione del progetto che segue.

## 4 DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Nello specifico nell'area d'intervento vengono stabilite delle direttive compositive, ambientali e strategiche allo stesso tempo capaci di indirizzare lo sviluppo dell'area sia in termini ambientali, che sociali ed economici.

La progettazione, quindi, non poteva che partire da queste indicazioni per dare continuità ad una riflessione più ampia sulle strategie future del territorio del Comune di Scandicci.

### MIX FUNZIONALE

Con l'intento di attuare una strategia insediativa volta ad un corretto sviluppo dell'area nonché dell'intero sistema territoriale di Scandicci, ha avuto un ruolo primario la necessità di immettere nel sistema urbano un mix di funzioni diverse per scardinare l'immagine di un Comune a prevalente vocazione residenziale. L'attuale connotazione di Scandicci richiede un innesto di funzioni diverse per superare l'immagine riduttiva di un Comune visto come semplice periferia del capoluogo fiorentino, al fine di dare un nuovo senso urbano a chi ci vive e soprattutto a chi sceglierà di risiedervi.

L'area dell'Ex CNR accoglie quindi un mix di funzioni strategiche capaci di ricreare quell'effetto di città che deve connotare il centro di Scandicci. La sovrapposizione delle funzioni permetterà anche di distinguere non solo le tipologie architettoniche ma anche gli stessi spazi di relazione e i flussi. Attraverso la diversità, l'area potrà trovare quell'identità che le darà un nuovo slancio.

### CONI VISIVI

Gli elementi ambientali della progettazione procedono parallelamente agli altri aspetti strategici del Piano in una visione complessiva e non per singole parti.

Il rapporto con le colline e con le emergenze storiche come il Castello dell'Acciaiuolo non poteva essere trascurato nella composizione generale e particolare del Piano Particolareggiato. Anzi il

rispetto delle visuali verso le colline e degli spazi aperti verso il Castello sono stati la partenza nonché il collegamento del progetto con il contesto, fino a diventare elemento di valorizzazione di ciò che è già stato costruito ma ad oggi completamente scisso e pensato per parti.

Si individuano dunque delle direttrici panoramiche che coinvolgono il progetto stesso, sia nella distribuzione dell'edificato che nella forma architettonica proposta, arrivando a definire un contesto paesaggistico locale del quale fanno parte le stesse colline. Inoltre la progettazione ha tenuto conto delle preesistenze, valorizzando e enfatizzando i coni visivi in direzione del castello dell'Acciaiuolo, dalla colonica esistente e dal tracciato viario fondativo corrispondente a via Ponte di Formicola (oggi Via G. Galilei).

La presenza della tramvia, unita ad una nuova viabilità, aiuta ad aprire un varco visivo importante ma soprattutto continuo dalla città verso le colline e viceversa. L'edificato circostante rispetta questo vuoto urbano e ne enfatizza il ruolo strategico. Le stesse residenze previste per l'area 8 si modellano per aprire percorsi e, soprattutto, coni visivi capaci di rendere immediatamente leggibile la presenza di una emergenza storica come quella del Castello. Lo stesso approccio guida la visuale che dalla stazione del capolinea della tramvia si apre verso il Castello riuscendo a far dialogare, nonostante la distanza, due luoghi urbani così importanti.

Questo rapporto costante fra città e colline e fra nuova edificazione e Castello conduce l'intervento e valorizza sia le emergenze che le nuove architetture e gli spazi urbani di progetto.

### TRACCIATI TERRITORIALI STORICIZZATI

L'area ex CNR conserva in sé alcuni tracciati territoriali storicizzati. La loro conservazione e valorizzazione, nell'ambito di un'attenta progettazione urbana, può aumentare la possibilità di connessione dell'area con il contesto urbanizzato.

La definizione del Parco e la presenza al suo interno di tracciati regolatori permettono di indirizzare e guidare sia l'individuazione di coni visivi che dei percorsi pedonali all'interno dell'area.

## DIMENSIONAMENTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Le quantità edificabili previste dal Piano Particolareggiato pari, come detto, a 87.000 mq di superficie edificabile (S.E.), sono così articolate:

Residenza	<b>31.400 mq</b>
Attività Direzionali o Terziarie (e relativi spazi di corredo), attività private di servizio in genere	<b>36.000 mq</b>
Strutture turistico-ricettive	<b>11.700 mq</b>
Attività di commercio al dettaglio (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita) / esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico	<b>7.900 mq</b>

### Insedimenti residenziali

In termini meramente residenziali il carico urbanistico prevedibilmente conseguente alla realizzazione dell'intervento nell'area di trasformazione è determinabile in base ai seguenti dati di partenza:

- la destinazione d'uso **Residenziale** è pari a **mq 31.400 di superficie edificabile** (SE);
- le unità immobiliari ad uso abitativo devono avere superficie utile (Su) non inferiore a mq 45;

E' prescritta la realizzazione di un congruo numero di alloggi per nuclei familiari di 4 o più persone, con superficie utile abitabile (Sua) non inferiore a 80 mq ciascuno.

Alla superficie residenziale di 31.400 mq vanno comunque aggiunte le quantità edificabili derivanti dalle consistenze dei fabbricati legittimi esistenti all'interno dell'Area di Trasformazione che saranno oggetto di demolizione ai fini della relativa ricostruzione/trasferimento di volume.

### Direzionale di qualità

Tale funzione asseconda le tendenze spontanee rilevate nel territorio di Scandicci relative ad una crescente richiesta di spazi da destinare al terziario direzionale.

Nel tentativo di accogliere le esigenze delle imprese e dei cittadini, sono state previste varie soluzioni all'interno dell'Area di Trasformazione dove realizzare addensamenti mirati ad attività funzionali direzionali. Questi "contenitori" potranno assolvere ad esempio alle esigenze di decentramento di uffici pubblici, attualmente presenti solo a Firenze creando punti aggregativi per servizi rivolti ai cittadini, oppure divenire la sede di rappresentanza di società private di nuova costituzione o di trasferimento.

E' ipotizzabile il verificarsi di nuovi flussi verso Scandicci destinati a creare o trasferire nuove sedi societarie in seguito ai mutamenti infrastrutturali in atto, alcuni dei quali già realizzati, come la tramvia, il parcheggio scambiatore posto presso il capolinea della Tramvia e la Terza Corsia dell'Autostrada del Sole, ed altri oggetto di futura programmazione, come la bretella Prato Signa e l'ampliamento della S.G.C.-FI-PI-LI). Sarà poi la realizzazione della nuova centralità urbana a vitalizzare il tessuto cittadino determinando un rinnovato interesse verso Scandicci sia da parte delle istituzioni che del mondo dell'imprenditoria.

Il nuovo centro cittadino ha la potenzialità per divenire un punto strategico di interesse provinciale.

### Commerciale di qualità

La pianificazione urbanistica per questa parte della città punta al rafforzamento del tessuto commerciale creando un nuovo asse, ottimamente servito dal trasporto pubblico locale, quale vero e proprio "Centro Commerciale Naturale".

L'esercizio di vicinato sarà incentivato al fine di creare una relazione più diretta fra cittadino e consumatore nonché per permettere la visitabilità costante degli spazi pubblici durante un numero sempre maggiore di ore a tutto vantaggio della sicurezza e della fruibilità.

Tale asse unirà il centro civico alla nuova area, caratterizzata dalla presenza al piano terra degli edifici di esercizi di vicinato che determinano un'offerta d'eccezione per i fruitori dell'area che possono dedicarsi allo shopping lungo una galleria commerciale a cielo aperto completamente pedonalizzata.



Unica eccezione a questa regola è rappresentata dalla media struttura di vendita collocata nella zona 6/7 dell'area di trasformazione, in una dimensione più periferica rispetto agli esercizi commerciali cui si è appena accennato. Tale insediamento si colloca in prossimità del capolinea della tramvia così da poter consentire l'accessibilità anche a chi volesse usufruire del trasporto pubblico.

### Nuovi spazi verdi per il pubblico

Il parco pubblico è il primo esempio di attrezzatura a servizio del cittadino che qualifica il nuovo ambiente urbano di progetto.

È prevista la riqualificazione di una parte degli spazi esistenti per ospitare attrezzature di servizio (spazi espositivi, strutture per i giovani) oltre alla possibilità di poter ospitare eventi di vario genere come, concerti all'aperto, etc.

Dal punto di vista paesaggistico gli elementi naturalistici rappresentano un punto di riferimento e un segno distintivo, poiché contribuiscono a definire il volto della città e ne congiungono il passato al presente. La funzionalità architettonica delle essenze ha il compito di nascondere alla vista sfondi poco gradevoli, garantire privacy, valorizzare le proprietà e le forme degli edifici, mitigandone l'impatto con il contesto ed accrescendone il valore.

A livello ecologico, gli alberi e le essenze generano effetti benefici, tra cui la capacità di fissare gas tossici e particolato aerodisperso, liberando ossigeno e migliorando la qualità chimico-fisica dell'aria.

Esse fungono non solo da barriera acustica nei confronti del rumore generato dal traffico veicolare, ma anche da difesa del suolo dal rischio di cedimenti e per depurare le acque meteoriche assorbite dal terreno prima dell'arrivo alla falda.

Inoltre, svolgono un'azione termoregolatrice del microclima urbano, attenuando gli eccessi di temperatura e gli effetti del vento e della pioggia.

Per questo motivo nella progettazione del nuovo parco e nelle sistemazioni a verde dell'intera area particolare interesse verrà posto nella localizzazione di nuovi alberi.

Il novo centro città di Scandicci sarà caratterizzato dalla presenza di nuovi alberi. Recenti indagini sociologiche hanno riconosciuto al verde grande rilevanza psicologica sugli individui dimostrando che l'ambiente fisico nel quale si vive ne influenza il comportamento. Il contatto con la natura, infatti, agisce sulla condizione mentale umana svolgendo un'azione distensiva e rilassante sui soggetti stressati dai ritmi frenetici delle città odierne.

Ai fini del soddisfacimento degli standard urbanistici, la verifica è stata eseguita ai sensi dell'art. 81 delle Norme del vigente Piano Strutturale che prescrive dotazioni più elevate rispetto al D.M. n° 1444/68.

## 5 TIPOLOGIE EDILIZIE E MATERIALI TIPO

### Insedimenti residenziali

Essenzialmente potremo dividere le tipologie residenziali in due categorie: le residenze lungo l'asse della tramvia (zona 3+4) e le residenze che prospettano sul parco (zona 8).

Nel primo caso si è affrontata la progettazione con l'intento di fornire alle singole unità abitative un affaccio verso il panorama collinare attraverso l'inserimento di "cannocchiali" architettonici dotati di ampie finestrate.

Inoltre, un sistema di brise-soleil in copertura servirà a mitigare l'impatto del sole nei periodi estivi fornendo un adeguato comfort climatico che servirà a soddisfare maggiormente le esigenze di risparmio energetico complessivo.



Per quanto riguarda, invece, il sistema residenziale che prospetta sul parco, a parità di esigenze di visuali e di contenimento energetico, il risultato finale è stato ottenuto con un linguaggio architettonico leggermente diverso, condizionato soprattutto dalla diversa collocazione e dal diverso orientamento degli edifici.





## Interventi non residenziali

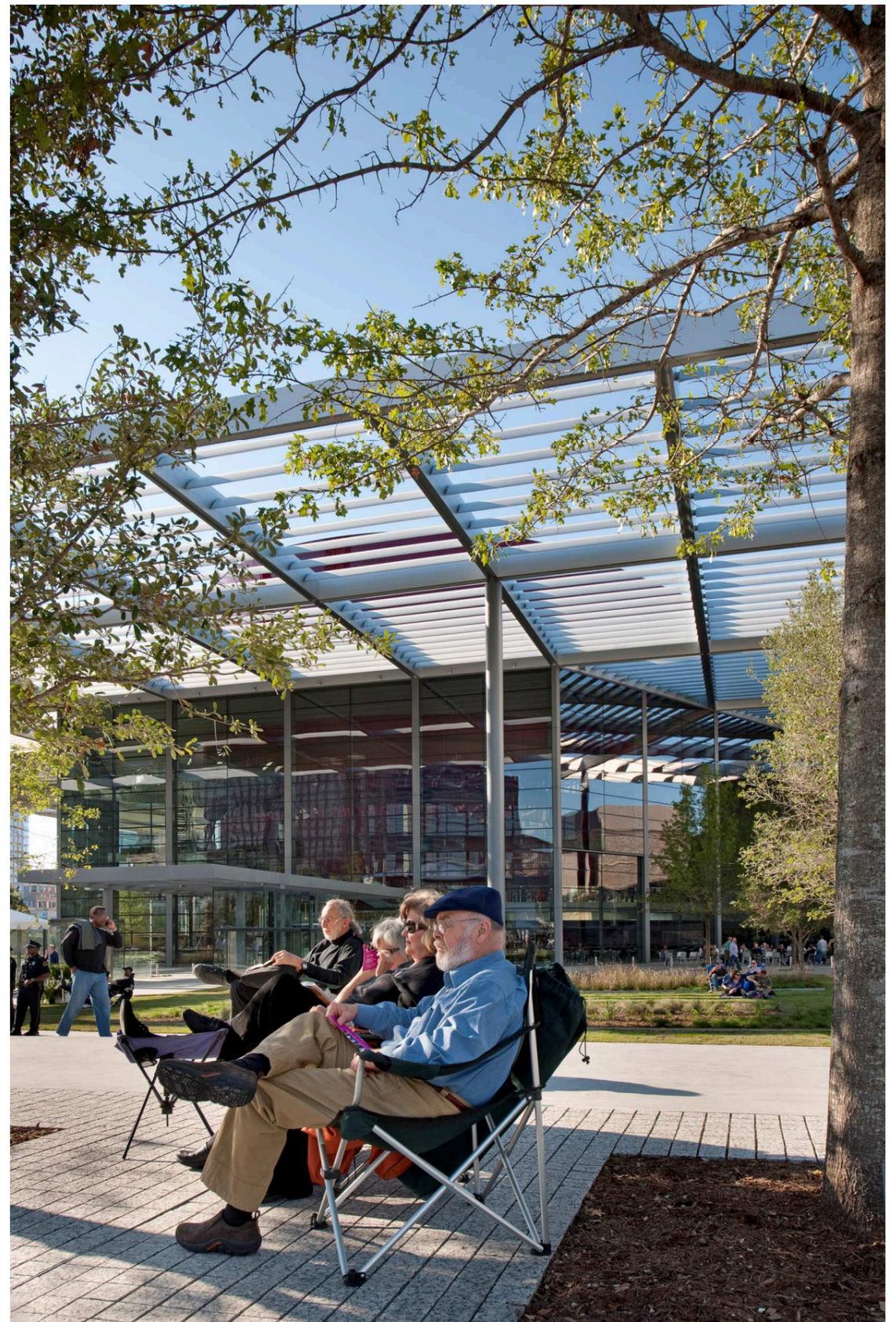
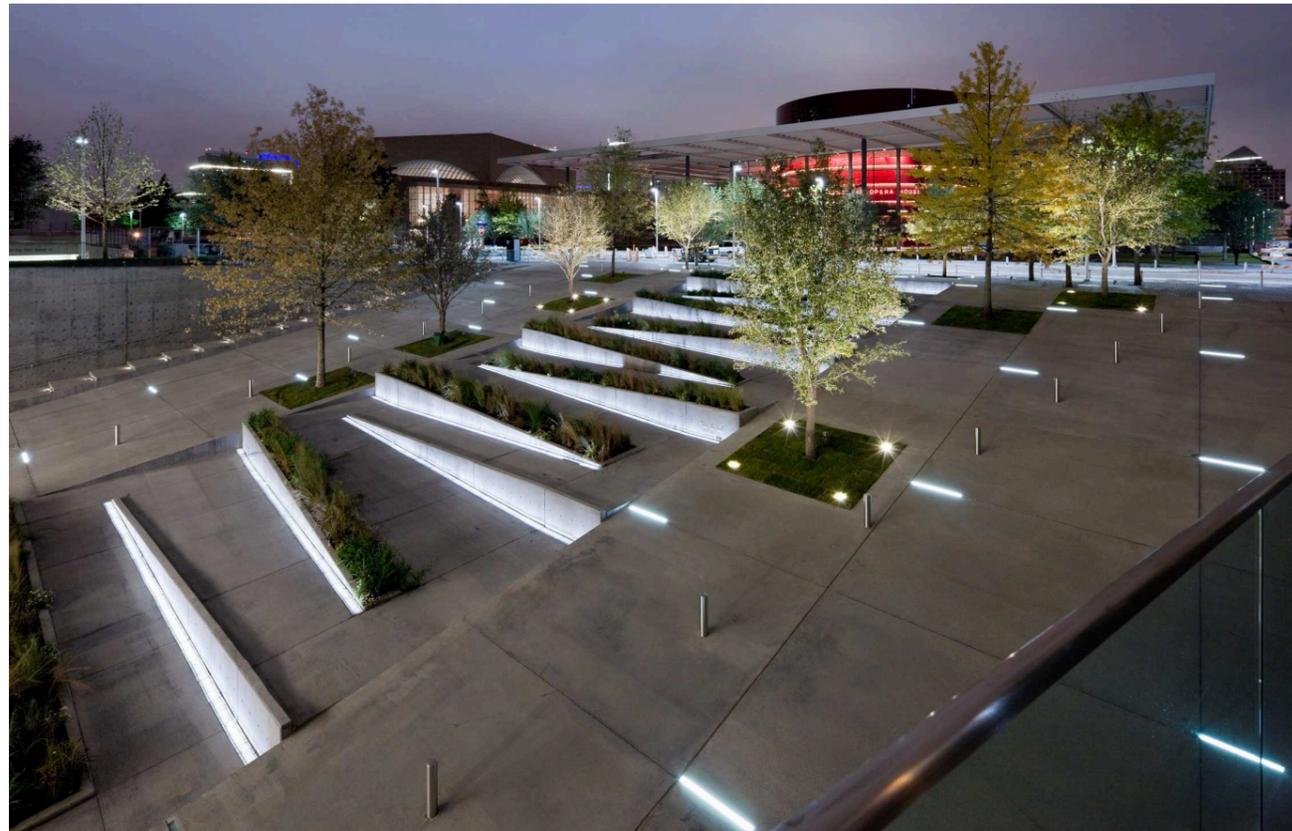
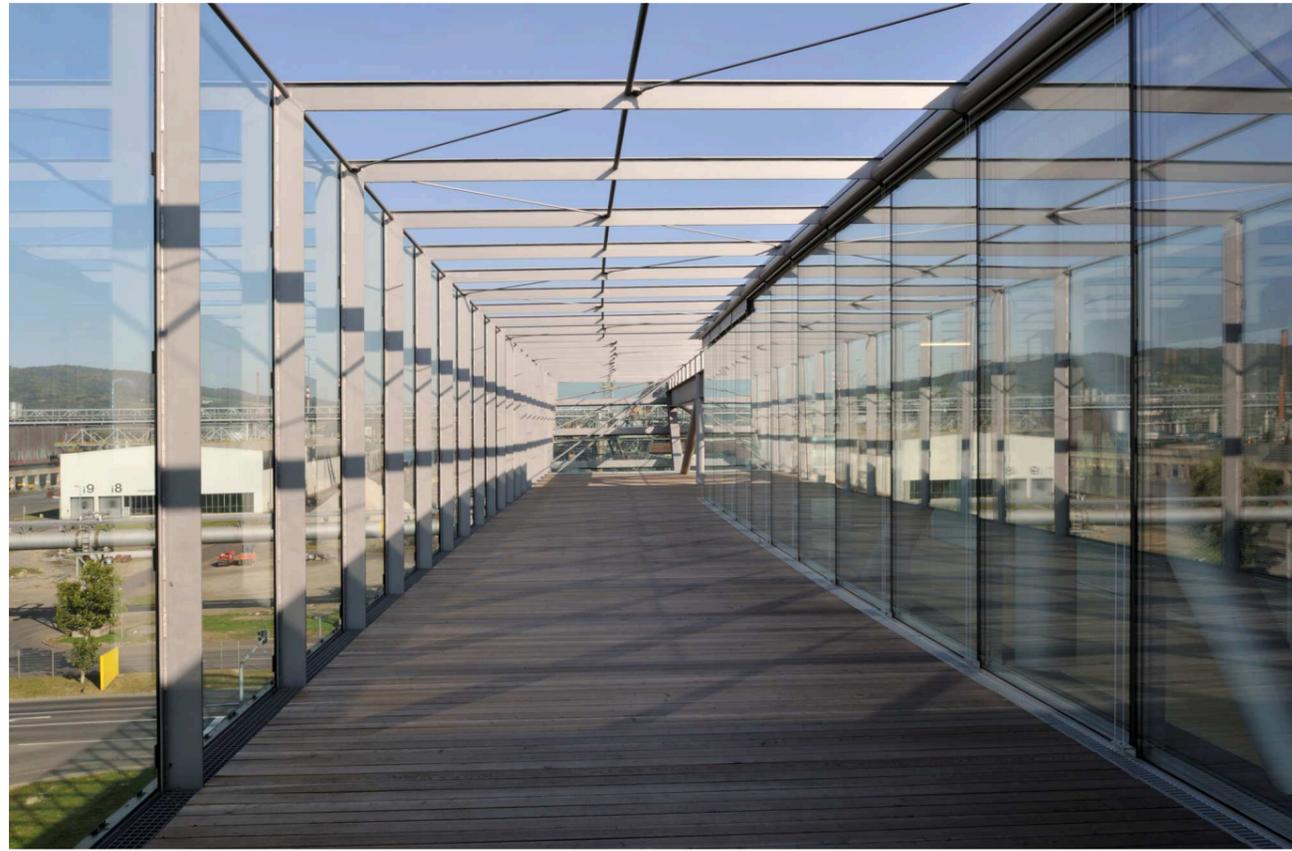
Gli edifici non residenziali di maggior importanza sono collocati, prevalentemente, lungo l'asse della tramvia.

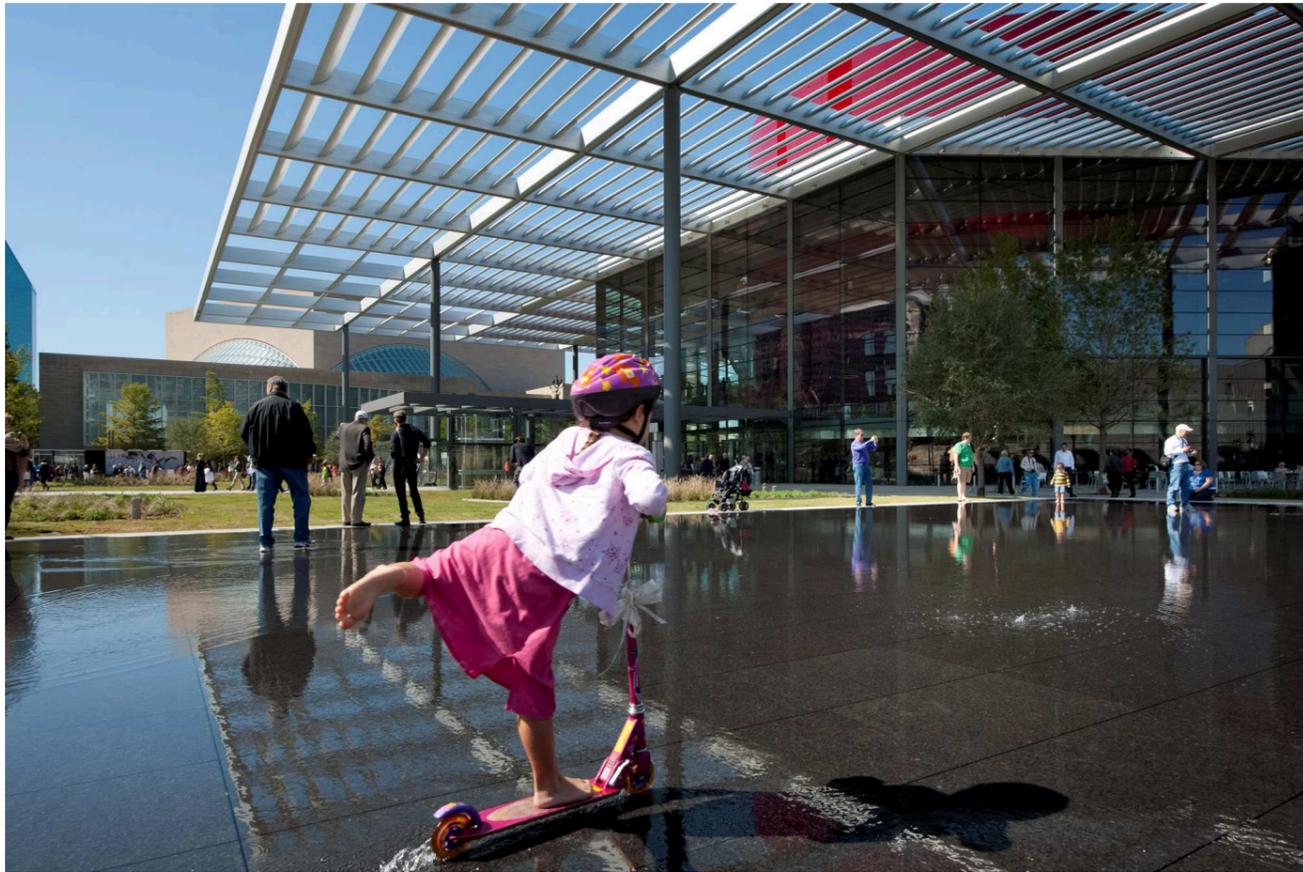
Tali tipologie sono state studiate per permettere un'ampia flessibilità sia sul piano distributivo che su quello funzionale.

Avranno la funzione di rappresentare dei veri e propri Landmark territoriali la cui presenza coincide con la simultanea sovrapposizione di relazioni spaziali, dinamiche, visive e funzionali.

Nella complessità di tali ambiti si genera una spontanea verticalizzazione degli spazi volta a dipingere nuovi riferimenti sia visivi che funzionali all'interno di un nuovo panorama costruito.







## 6 OPERE DI URBANIZZAZIONE

In ragione della vastità e complessità dell'intervento, le opere pubbliche e/o di interesse pubblico da realizzarsi contestualmente alla esecuzione delle opere di interesse privato sono state definite dal presente Piano Particolareggiato in coerenza sostanziale con le previsioni contenute nel Programma Direttore, nel Piano Operativo vigente e con le esigenze dell'Amministrazione Comunale.

Esse consistono principalmente in:

- nuovi assetti viabilistici;
- parcheggi pubblici, comprensivi di posti per motocicli e biciclette (calcolati in misura superiore ai minimi dovuti per legge), parte dei quali collocati in modo da favorire lo scambio intermodale con la tramvia;
- piazze e percorsi pedonali e ciclo pedonali pubblici;
- servizi a rete, comprendenti anche collettori fognari ed estensione della rete di acquedotto a servizio dei nuovi fabbricati;

La realizzazione delle opere di urbanizzazione - stante la rilevanza 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. Si veda al riguardo la tavola n. Tavola n° 10A.

## 6.1 DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

### 6.1.1 STRADE



#### Il sistema dei percorsi pubblici

Il Piano Particolareggiato in oggetto ha come obiettivo l'alleggerimento dei volumi di traffico. L'area infatti sarà connotata da ampie zone pedonali servite da due fermate della tramvia; la prima lungo il boulevard pedonale che funge da asse commerciale che collega il centro civico al nuovo centro direzionale, la seconda (capolinea) immediatamente connessa con l'ampia area pedonale a vocazione commerciale-direzionale-servizi (zona 6/7), e collegata mediante un percorso pedonale al nuovo parco in estensione dei giardini pubblici del Castello dell'Acciaio. E' inoltre prevista la realizzazione di un'efficiente pista ciclabile che consenta di raggiungere tutte le zone interessate dal progetto.

La nuova viabilità di progetto aumenta la permeabilità e il collegamento del centro cittadino con la periferia.

## Viabilità Carrabile

Il Piano prevede la realizzazione di nuovi tronchi stradali che andranno ad implementare la rete attuale ed in alcuni casi a raddoppiare la capacità di traffico. Tali nuove infrastrutture permetteranno di ottimizzare i flussi di traffico in ingresso ed in uscita dall'area.

L'impatto del traffico generato dai nuovi insediamenti nell'area di trasformazione risulterà attenuato dalle modifiche strutturali in atto sul territorio comunale, qual in particolare:

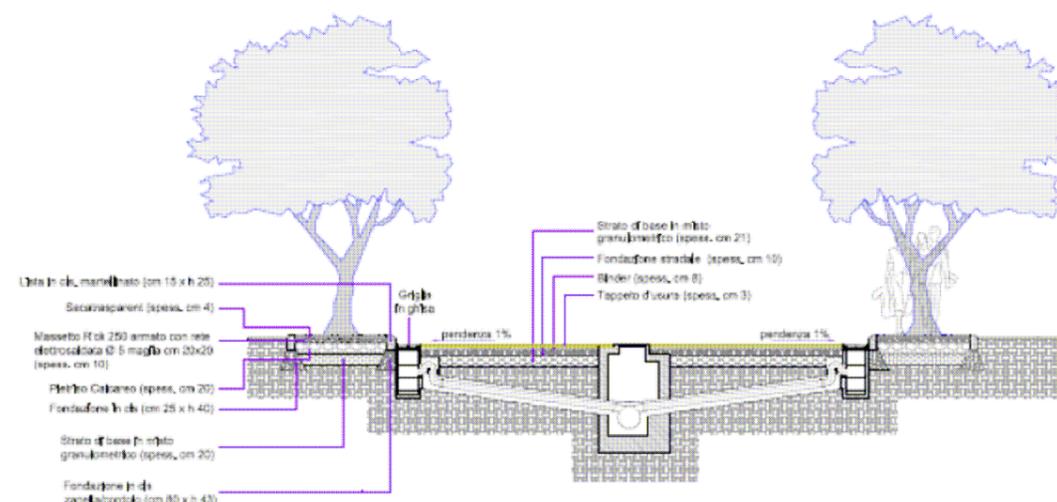
- il sistema tramviario
- il nuovo parcheggio scambiatore di Villa Costanza (che diminuirà i flussi di traffico in ingresso alla città)
- la realizzazione di un sistema di parcheggi a servizio e nelle immediate vicinanze della tramvia, tale da favorire l'utilizzo del mezzo pubblico e sfavorire l'utilizzo dei mezzi privati.

Costituiscono ulteriori misure di disincentivazione all'utilizzo del mezzo privato:

- la disciplina del Regolamento Urbanistico che prevede di non reperire la dotazione di sosta di relazione a servizio degli esercizi commerciali di vicinato o delle medie strutture di vendita nell'ambito dell'Unità di Intervento n° 1 dell'Area di Trasformazione (zone 3 - parte - 4 e 5 del Programma Direttore);
- la previsione di ampie zone pedonali;

Da un punto di vista tecnico la progettazione di dettaglio dei nuovi tracciati viari si dovrà conformare a quanto previsto dalle normative vigenti in materia, nonché alle disposizioni dettate dai competenti uffici comunali.

In particolare si riporta di seguito una sezione stradale tipo cui la progettazione successiva si dovrà conformare.



Il Piano prevede inoltre l'adeguamento e la rimodellazione di alcuni tratti di strada esistenti, quali:

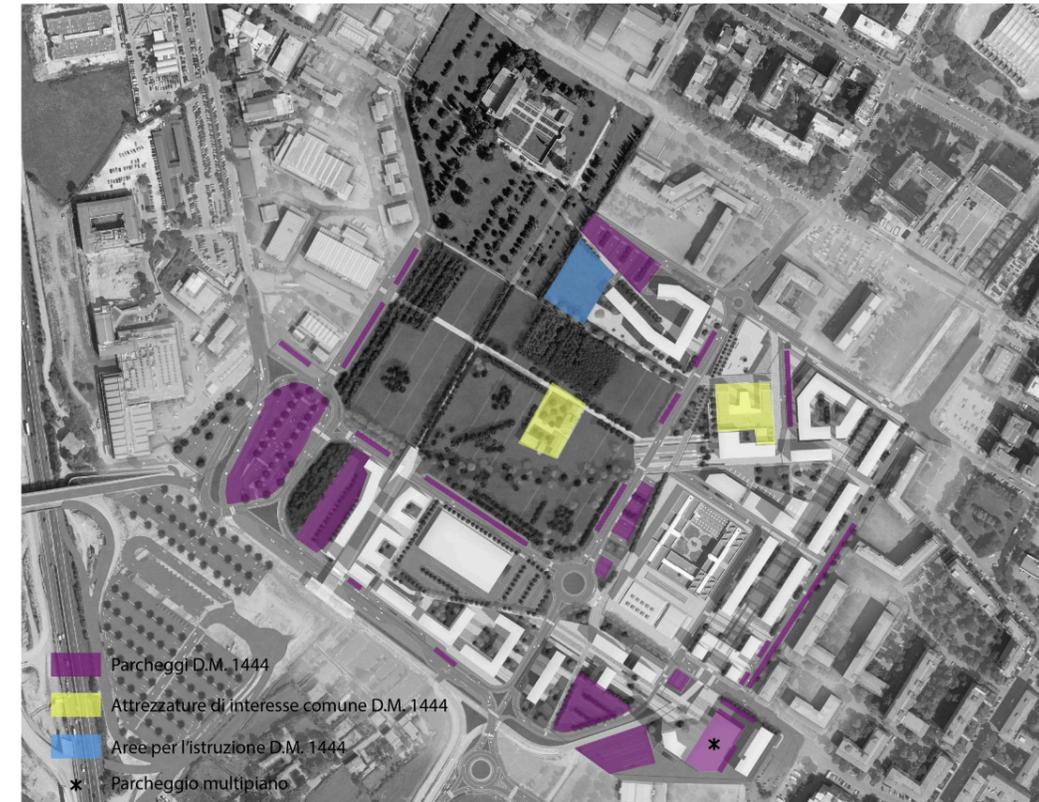
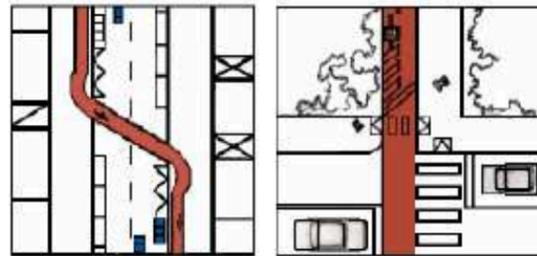
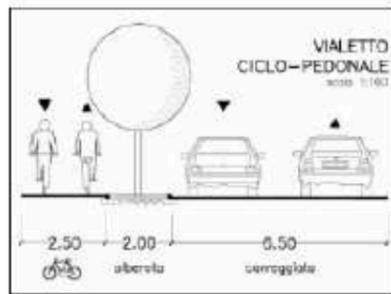
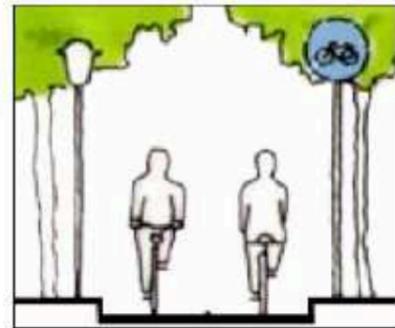
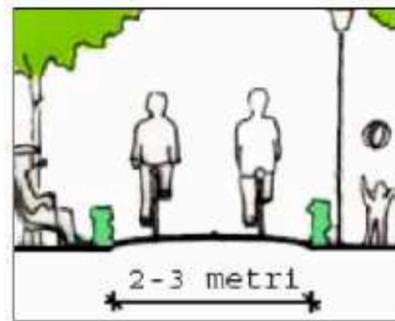
- il tratto di strada che immette in Via G. Galilei (ex Via Ponte di Formicola);
- Via Mario Luzi;

## Viabilità ciclabile

Il Piano prevede la creazione di nuovi percorsi ciclo-pedonali in corrispondenza dell'attuale Via G. Galilei (ex Via Ponte di Formicola), che verrà adibita a tale utilizzo non appena entrerà in funzione la nuova viabilità di penetrazione da Via San Bartolo in Tuto a Via delle Sette Regole.

Inoltre vengono individuati una serie di percorsi lungo il perimetro del parco in modo tale da rendere maggiormente attrattivo il Parco stesso e da creare un facile collegamento tra il centro della città e la zona intorno al Castello dell'Acciaio.

Tali percorsi configurano un nuovo concetto di mobilità sostenibile.



### Localizzazione dei parcheggi pubblici e delle aree destinate a standard (art. 81 delle Norme del Piano Strutturale)

L'area riservata alla sosta pubblica copre una superficie di circa 26.345 mq. (circa 100 nuovi posti).

I parcheggi pubblici sono stati localizzati essenzialmente a raso ad eccezione di un edificio multipiano, due piani del quale adibiti a spazi di sosta pubblici.

La localizzazione dei parcheggi pubblici è stata pensata per venire incontro alle esigenze generate da una grande concentrazione di funzioni, che rappresentano attrattori d'utenza. Sono state preferite, inoltre, le localizzazioni della sosta che, in accordo con le strategie di infrastrutturazione dell'area, incentivino l'uso del mezzo pubblico (tramvia in particolare) a servizio di tutte le zone dell'area di trasformazione.

Le dotazioni di parcheggi saranno collocate in corrispondenza delle fermate della tramvia e contribuiranno allo scambio intermodale a servizio dei residenti delle zone cittadine circostanti.

### Il sistema della sosta

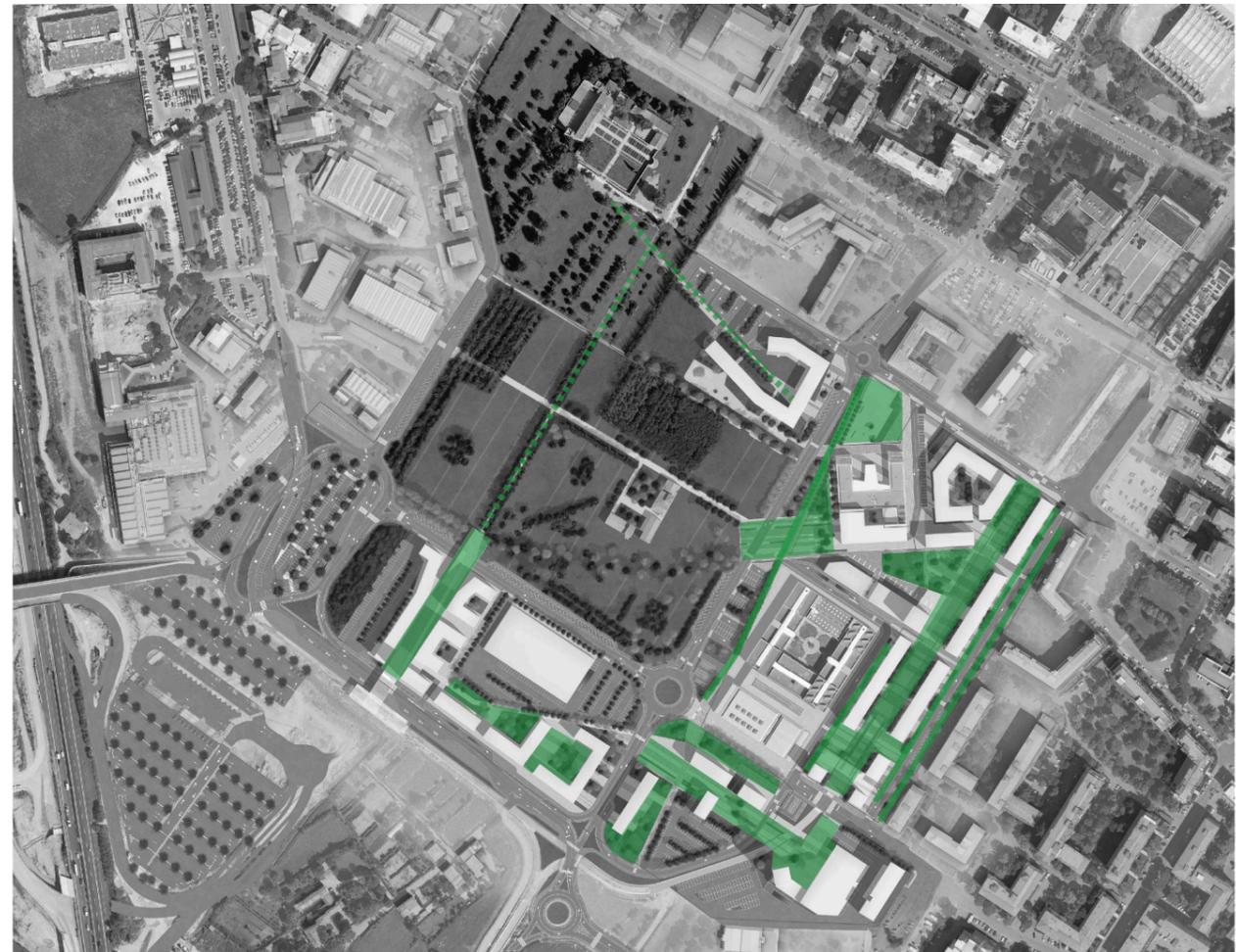
Rispondono inoltre a tale logica:

- le localizzazioni strategiche di parcheggi pubblici sulle direttrici di collegamento tra le colline ed il centro città;
- il parcheggio scambiatore di Villa Costanza, servito dal capolinea della linea 1 della tramvia, al quale confluiranno i mezzi in uscita dall'autostrada, dotato peraltro un terminal per le autolinee internazionali. Esso costituisce una porta di accesso a Firenze che assorbe parte dei flussi in entrata, deviandoli sulla tramvia.

### 6.1.2 PIAZZE E PERCORSI PUBBLICI

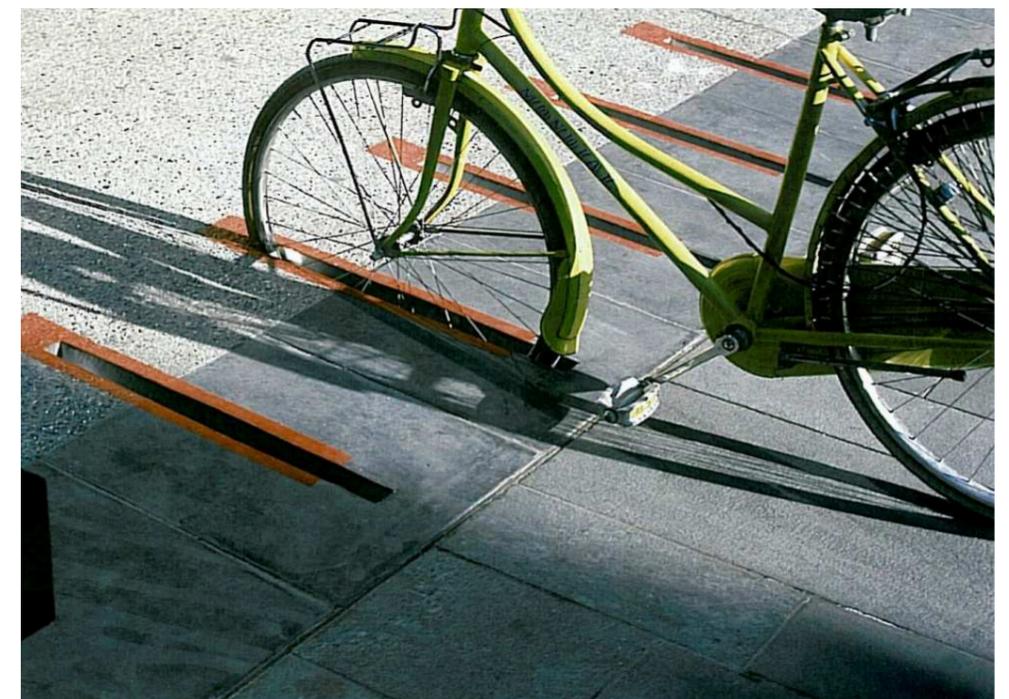
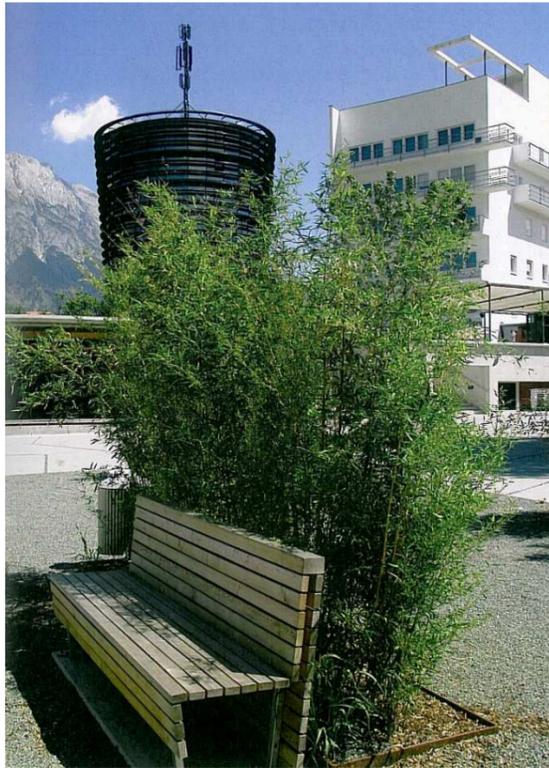
Il Piano prevede la creazione di una grande quantità di piazze pubbliche e di percorsi pubblici pedonali. Si riporta a lato una planimetria esplicativa che riassume brevemente i contenuti già inseriti nel relativo elaborato di piano (si veda TAV 8 per una più ampia valutazione di tutte le dotazioni previste).

La configurazione di tali spazi dovrà essere tale da fungere da impronta caratterizzante l'intero complesso. In particolare la Zona 3/4, fortemente pedonalizzata, richiederà in questo senso la ricerca di soluzioni architettoniche mediante l'utilizzo di materiale di elevata qualità.



Localizzazione dei percorsi e delle piazze pubbliche destinati a standard (art. 81 delle Norme del Piano Strutturale)

Si riportano alcune immagini esemplificative della connotazione di spazi pubblici da prendere a riferimento per la progettazione di dettaglio dell'intervento.



## PARCO PUBBLICO



### Sistema del verde pubblico

Il parco pubblico costituisce un'area a servizio del cittadino che qualifica il nuovo ambiente urbano di progetto.

È prevista la riqualificazione di una parte degli edifici ivi esistenti per ospitare attrezzature e funzioni di servizio al parco. L'area potrà ospitare eventi di vario genere, quali mostre, concerti all'aperto, ecc.

Dal punto di vista paesaggistico gli elementi naturalistici rappresentano un punto di riferimento e un segno distintivo, poiché contribuiscono a definire il volto della città e ne congiungono il passato al presente.

Di seguito, a mo' di esempio, vengono riportate alcune soluzioni e indicazioni tipologiche relative alle finiture che la futura progettazione di dettaglio potrà seguire.





## 6.2 MODALITA' DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione a carico dei soggetti attuatori saranno realizzate in conformità ai progetti esecutivi, redatti a cura degli stessi soggetti attuatori sulla base delle caratteristiche tecniche definite nell'ambito delle precedenti fasi di progettazione. Tali progetti saranno approvati dall'Amministrazione Comunale, nel rispetto delle norme vigenti in materia di esecuzione di opere pubbliche.

Il Piano potrà essere attuato per singole Unità Minime di Intervento. In tal caso gli interventi dovranno risultare coordinati tra di loro a garanzia dell'esecuzione unitaria del Piano. Le opere di urbanizzazione interne all'area di trasformazione e quelle esterne, alla stessa collegate funzionalmente, dovranno essere realizzate contestualmente alle opere di interesse privato secondo lo schema riportato nella Tavola n° 10A del Piano.

## 7 PEREQUAZIONE URBANISTICA

Il Piano Particolareggiato, sulla base di quanto previsto nella scheda normativa e d'indirizzo progettuale relativa all'Area di Trasformazione, di cui all'allegato B alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente, è soggetto a perequazione urbanistica.

In applicazione di tale istituto le quantità edificabili sono attribuite in misura proporzionale alla superficie territoriale (St) afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari ricomprese nell'Area di Trasformazione.

Sono ripartiti nella stessa misura proporzionale, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:

- la superficie edificabile (SE) relativa alle singole funzioni previste nell'area di trasformazione;
- di tutti gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e le attrezzature pubbliche obbligatorie;
- gli oneri relativi alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale dell'intera area destinata a parco pubblico, ivi compresi i fabbricati in essa ricadenti.

Il Piano Particolareggiato prevede anche la demolizione di edifici esistenti. In conformità al vigente Piano Operativo le quantità edificabili destinate alla ricostruzione o al trasferimento di volumetria sono integralmente attribuite al Soggetto Attuatore avente titolo alla data di approvazione del

presente Piano Particolareggiato, o ai suoi eventuali aventi causa. La ricostruzione di tali volumetrie è consentita solo a seguito dell'intervenuta demolizione delle originarie consistenze edilizie.

L'esatta estensione della superficie territoriale dell'Area di Trasformazione è stata definita mediante specifico rilievo topografico.

Il perimetro della stessa, come delineato dal vigente Piano Operativo, è stato riportato sul rilievo mediante le seguenti operazioni:

- individuazione dei punti fiduciarci e degli allineamenti sulla cartografia di Piano Operativo;
- proiezione dei suddetti elementi sul rilievo topografico.

Si specifica inoltre che:

- il rilievo ha permesso di definire l'esatta posizione del tracciato tranviario intorno al quale si sviluppa il Piano Particolareggiato;
- la sovrapposizione della planimetria catastale al rilievo dell'area ha evidenziato difformità puntuali di modesta entità, risolte attraverso interpretazioni condivise tra le parti.

Le proprietà immobiliari detenute dai singoli Soggetti Attuatori entro il perimetro dell'area di trasformazione, rappresentate su base catastale nel Piano Particolareggiato, e le quantità edificabili alle stesse attribuite, sono riportate nella seguente tabella.

INDICE PEREQUATIVO RISULTANTE DALLA SUPERFICIE TERRITORIALE POSSEDUTA DA OGNI SINGOLO PROPRIETARIO ALL'INTERNO DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE						
Sup. Territoriale	S.T.I.F. srl in liquidazione	Ist. Dioc.. Sost. Cllero	Sig. Fioravanti	Comune Scandicci	Fam. Pampaloni	Unione Italiana Ciechi
mq. 191.597	mq. 144.162	mq. 19.550	mq. 8.765	mq. 10.776	mq. 5.316	mq. 3.028
100%	75,24%	10,20%	4,57%	5,62%	2,77%	1,58%

La realizzazione degli interventi previsti nell'area di trasformazione presuppone la stipula di un atto di ricomposizione fondiaria che preveda le permuta e/o cessioni di quote di proprietà immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base di opportuni approfondimenti progettuali.

Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permuta o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi sopra descritti.