

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:

Relazione Tecnica del Responsabile del Procedimento
(art. 33 della L.R. n° 65/2014)

Tavola:

Scala:

PREMESSA

La presente relazione viene redatta ai sensi dell'art. 33 della L.R. n. 65/2014 in riferimento al procedimento di adozione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica relativo all'Area di Trasformazione TR 04c riguardante la realizzazione della porzione quantitativamente più rilevante del nuovo centro della città, corrispondente alle zone nn° 3-4-5-6-7-8-9 del "Programma Direttore per la realizzazione del nuovo centro della città", elaborato dall'arch. Richard Rogers ed approvato con deliberazione C.C. n° 85 del 24.07.2003.

In particolare sono descritte le azioni svolte dal Responsabile del Procedimento, finalizzate:

- ad accertare e certificare che il procedimento si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
- a verificare che il Piano Particolareggiato proposto si è formato in piena coerenza con il Piano Strutturale e in conformità al vigente Piano Operativo;
- a prendere atto dei risultati relativi alle attività di partecipazione e dei processi valutativi svolti.

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 procedimento di formazione del Piano Particolareggiato relativo a tale Area di Trasformazione è stato oggetto di Valutazione Integrata, ai sensi dell'allora vigente L.R. n. 1 del 3.01.2005 e del DPGR n. 4/R del 9.02.2007, comprensiva della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), avviata con deliberazione G.C. n. 164 del 4.08.2009, sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. Il documento "*Valutazione Integrata - Relazione di sintesi*", predisposto ai fini dell'adozione del Piano Particolareggiato descrive in dettaglio il processo valutativo svolto.

Il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica riferito a tale Area di Trasformazione, nella sua prima versione, disciplinata dal Regolamento Urbanistico 2007, è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 25 del 19.02.2010. Successivamente lo stesso ha ottenuto, in data 08/09/2011, 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 Regolamento Urbanistico - approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 58 del 08.07.2013 - l'Amministrazione ha operato 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, in riduzione, della superficie territoriale (St) dell'Area di Trasformazione TR 04c (circa mq 191.600) e del correlato dimensionamento (mq 87.000 di Sul edificabile complessiva, suddivisa in varie destinazioni d'uso a fronte dei 108.000 mq precedentemente previsti);
- l'articolazione del dimensionamento complessivo del Piano in 3 distinte Unità di intervento;

A seguito dell'approvazione del Regolamento Urbanistico 2013 è stata pertanto predisposta una nuova versione del Piano Particolareggiato di cui trattasi, allineata ai contenuti del nuovo strumento generale di pianificazione urbanistica, con sensibile diminuzione del complessivo carico urbanistico, sia in ragione del ridotto dimensionamento complessivo rispetto a quello contenuto nello strumento attuativo adottato nel 2010, sia per l'eliminazione - nella zona 6/7, posta a confine con Via dei Ciliegi, nei pressi del capolinea della Tramvia - di un lotto a destinazione produttiva con 6.000 mq di Sul (oggi SE), a fronte dell'introduzione di 4.100 mq di Sul (oggi SE) per edilizia residenziale con finalità sociali;

La nuova versione del Piano Particolareggiato di cui trattasi:

- è stata esaminata dalla Commissione Urbanistica che, nella seduta n° 107 del 19.12.2016, ha fornito il proprio contributo tecnico nonché indicazioni e suggerimenti utili per la messa a punto dei contenuti progettuali del Piano Particolareggiato medesimo;
- è stata trasmessa con nota 26.04.2018, prot. 19559 alla Regione Toscana, Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile Settore Genio Civile Valdarno Superiore di Firenze ai sensi del D.P.G.R. n. 53/R/2011, che a seguito del deposito (in data 03/05/2018 n. 3450), ha richiesto integrazioni riguardo ai contenuti di natura idraulica e sismica della medesima proposta di Piano;
- è stata oggetto di un percorso partecipativo svoltosi in parallelo al percorso partecipativo riferito alla formazione del Piano Operativo e della variante al vigente Piano Strutturale ed in talune circostanze in concomitanza dello stesso, descritto nel Rapporto prodotto dal Garante dell'Informazione e della partecipazione - nominato con

determinazione del Dirigente del Settore Edilizia ed Urbanistica, oggi Settore "Governo del Territorio", n. 27 del 27.04.2018;

- è stata oggetto di verifica di assoggettabilità semplificata a VAS - ai sensi dell'articolo 5 comma 3-ter della L.R. n. 10 del 12.02.2010 - in quanto il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica esperito nel 2010 ha di fatto consentito all'Amministrazione Comunale di acquisire i contributi specialistici degli Enti preposti alle verifiche ambientali, di cui è stato tenuto debitamente conto nella messa a punto del nuovo Piano. Predetta verifica si è conclusa con il parere espresso dall'Autorità Competente in materia di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del Comune di Scandicci, presso la Città Metropolitana di Firenze, pervenuto in data 31.05.2018, prot. n. 27083, nel quale la stessa precisa che, a proprio giudizio, la versione rielaborata del Piano Particolareggiato non deve essere sottoposta a V.A.S. in quanto non produce effetti ambientali tali da dover ripetere la procedura di valutazione;
- ha ottenuto l'ulteriore parere favorevole della Conferenza dei Servizi, tenutasi in data 22.06.2018, riguardo al rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici contenuta nel Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, con indicazione di alcuni specifici approfondimenti progettuali da esperire nei successivi procedimenti di autorizzazione paesaggistica;
- è stata nuovamente adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 05.07.2018;

Il Piano Operativo, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 78 del 10/07/2019, ha apportato alcune ulteriori modifiche alla disciplina relativa all'Area di Trasformazione TR 04c, conseguenti al recepimento delle norme sopraggiunte, 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);
 - di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio (D.P.G.R. Toscana 24/07/2018, n. 39/R);

In ragione della concomitanza con l'iter di approvazione del Piano Operativo l'Amministrazione Comunale:

- ha prudenzialmente pubblicato una specifica informativa sul sito web dell'Ente, nella pagina relativa al Piano Particolareggiato adottato, nella quale esplicita l'intenzione di procedere al formale deposito dello stesso, ai fini del decorso del termine per la presentazione di eventuali osservazioni, solo una volta approvato in via definitiva il Piano Operativo, al fine di adeguare il Piano Particolareggiato medesimo ai contenuti dello strumento generale di pianificazione urbanistica nella sua versione definitiva;
- in sede di approvazione del Piano Operativo (deliberazione C.C. n. 34 del 10.04.2019) il Consiglio Comunale ha dato mandato all'U.O. 4.2 "Pianificazione Territoriale e Urbanistica" di allineare i contenuti del Piano Particolareggiato relativo all'Area di Trasformazione TR 04c adottato alla disciplina contenuta nel Piano Operativo;

INQUADRAMENTO E CONTENUTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

La nuova proposta di Piano Particolareggiato, riallineata alla disciplina della scheda normativa e di indirizzo progettuale relativa all'Area di Trasformazione TR04c contenuta nell'allegato "A" alle "Norme per l'Attuazione" del Piano Operativo, non ha modificato né l'assetto Planivolumetrico né le quantità edificabili rispetto al Piano già adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 05.07.2018.

L'assetto complessivo dell'area di trasformazione di cui trattasi è rimasto quello definito - a livello di masterplan generale - dal citato "Programma Direttore per la realizzazione del nuovo Centro della città".

Il Piano Particolareggiato, in considerazione della vastità dell'area interessata e della forte identità che dovrà conferire alla città di Scandicci, contiene scelte destinate ad incidere sull'evoluzione di lungo periodo del contesto oggetto di pianificazione attuativa, influenzando la densità delle relazioni sociali, le funzioni economiche e le opportunità di sviluppo esistenti.

L'area di cui trattasi si sviluppa nel nuovo centro della città, attorno al tracciato tramviario, compresa tra Via delle Sette Regole, il Parco dell'Acciaiole e Via di San Bartolo in Tuto.

La previsione urbanistica riferita all'Area di Trasformazione TR 04c, fortemente caratterizzata dall'inserimento di servizi e funzioni pregiate, persegue le seguenti finalità:

- 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 (parcheeggio scambiatore) nonché organizzata con modalità tali da favorire la pedonalità e lo scambio intermodale;
- realizzare un vasto parco pubblico in estensione dei giardini comunali circostanti il Castello dell'Acciaiole;

- 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.);

Le quantità edificabili previste dal vigente Piano Operativo, rimaste, come detto, inalterate, pari a 87.000 mq di S.E., sono così articolate:

Residenza	31.400 mq
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	36.000 mq
Attività di commercio al dettaglio (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita) /esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico	7.900 mq
Strutture Turistico-ricettive	11.700 mq

ITER ISTRUTTORIO / PARERI

Considerato che l'assetto Planivolumetrico previsto dal Piano Particolareggiato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 05.07.2018 non ha subito alcuna modifica in fase di riallineamento ai contenuti del vigente Piano Operativo, è fatto salvo il parere rilasciato in data 22/06/2018 dalla Conferenza dei Servizi preposta a verificare la coerenza del progetto con le finalità di tutela paesaggistica, in osservanza della disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico Regionale (art. 23, comma 3).

Con nota in data 08.07.2019, prot. n. 35023, è stata nuovamente inoltrata all'Autorità Competente in materia di V.A.S. del Comune di Scandicci, presso la Città Metropolitana di Firenze, la richiesta di verifica di assoggettabilità semplificata del Piano Particolareggiato a VAS, ai sensi dell'articolo 5 comma 3-ter della Legge Regionale n.10/2010 e s.m.i., specificando che il riallineamento del Piano Particolareggiato al Piano Operativo consiste nel recepimento della nuova disciplina contenuta nella scheda normativa di indirizzo progettuale dell'allegato "A" alle "Norme per l'Attuazione", relativa all'Area di Trasformazione TR04c in ordine:

- alla regolamentazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica (prevista ai sensi dell'Articolo 63 della L.R. n. 65/2014 - vedi riquadro "*EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA*" della scheda TR04c) in sostituzione della previsione di Edilizia Residenziale con finalità sociali contenuta nel Regolamento Urbanistico;
- alle rettifiche conseguenti al recepimento delle norme sopraggiunte in materia:
 - di rischio idraulico (L.R. 41/ 2018);
 - di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio (D.P.G.R. Toscana 24/07/2018, n. 39/R);

In ragione di quanto specificato nel parere reso dall'Autorità Competente per la VAS, pervenuto in data 19.07.2019, protocollo 37635, il procedimento di rielaborazione del Piano Particolareggiato di cui trattasi non risulta soggetto a VAS.

A seguito delle disposizioni regionali nel frattempo intervenute e delle richieste formulate dal Genio Civile con la richiamata nota pervenuta in data 29.06.2018 prot. 33232, le indagini geologiche, idrauliche e sismiche di corredo al Piano Particolareggiato adottato con la citata deliberazione C.C. n° 73/2018 e già oggetto di deposito presso il Genio Civile (n. 3450 del 3.05.2018), dovranno essere aggiornate sulla base di specifici approfondimenti in corso di svolgimento.

Con determinazione della Posizione Organizzativa “Supporto Pianificazione del Territorio” n. 37 del 15.07.2019 è stato disposto l’affidamento alla Società “West Systems S.r.l. - divisione Physis - Ingegneria per l’ambiente” dello studio idraulico necessario al fine di acquisire dati utili per le verifiche di competenza del Genio Civile. Gli esiti di tale studio saranno altresì trasmessi al geologo incaricato dall’Amministrazione Comunale ai fini del relativo recepimento nella documentazione tecnica da produrre al Genio Civile.

La versione definitiva delle indagini geologiche idrauliche e sismiche sarà posta a corredo del Piano Particolareggiato oggetto di definitiva approvazione.

Il Piano Particolareggiato potrà altresì 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.

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° 41/2019.

Nei confronti dei dipendenti dell’Ente chiamati a partecipare all’attività di elaborazione del Piano nonché dei soggetti esterni incaricati di prestazioni specialistiche relative ad attività non espletabili all’interno dell’Ente non sussistono cause di conflitto di interesse, come risulta dalle dichiarazioni e documentazioni agli atti dell’Amministrazione Comunale.

La progettazione è stata condivisa con le altre strutture tecniche dell’Ente e con i funzionari dei vari uffici che, a vario titolo, sono intervenuti nel processo di elaborazione del Piano Particolareggiato, partecipando anche a specifiche riunioni intersettoriali volte ad approfondire i contenuti dello strumento attuativo.

In riferimento al percorso partecipativo svolto si allega all’atto da adottare il Rapporto del Garante dell’Informazione e della Partecipazione che ne descrive in dettaglio i contenuti.

ELABORATI DA ADOTTARE

Costituiscono parte integrante del Piano particolareggiato di Iniziativa Pubblica, oggetto di adozione, i seguenti elaborati:

QUADRO CONOSCITIVO GENERALE:

- Perimetrazione dell'area oggetto del Piano Particolareggiato
- Inquadramento urbanistico
- Individuazione catastale delle Proprietà
- 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
 - 1. Verifica della permeabilità
 - 2. 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.
 - Identificazione delle zone di intervento e delle relative U.M.I.
 - Perimetrazione dei parcheggi privati
 - Regime giuridico dei suoli
 - Sezioni ambientali scala 1:1.000
 - Sezioni ambientali scala 1:500

TAVOLE PROGETTUALI DI DETTAGLIO

- 7. Zona 3+4 - Planimetria e sezioni ambientali
- 8. Zona 3+4 - Verifica degli standard urbanistici (verde pubblico e parcheggi) connessi alla realizzazione di ogni singola U.M.I.
- 9. Zona 5 - Planimetria e sezioni ambientali

10. Zona 5 - Verifica degli standard urbanistici (verde pubblico e parcheggi) connessi alla realizzazione di ogni singola U.M.I.
11. Zona 6+7 - Planimetria e sezioni ambientali
12. Zona 6+7 - Verifica degli standard urbanistici (verde pubblico e parcheggi) connessi alla realizzazione di ogni singola U.M.I.
13. Zona 8 - Planimetria e sezioni ambientali
14. Zona 8 - Verifica degli standard urbanistici (verde pubblico e parcheggi) connessi alla realizzazione di ogni singola U.M.I.
15. Zona 9 - Planimetria, sezioni ambientali
16. Perequazione Urbanistica: ripartizione quote tra le proprietà

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCHEMA DI CONVENZIONE

RELAZIONI:

16. Relazione tecnica
- Relazione ambientale
 - Valutazione di clima acustico e revisionale di impatto acustico

VERIFICA DELLA COERENZA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA COMUNALI

La definizione dell'assetto planivolumetrico complessivo del Piano Particolareggiato tiene conto di una serie di verifiche progettuali a partire dai contenuti del vigente Piano Operativo e dall'impostazione concettuale del Programma Direttore elaborato dall'arch. Richard Rogers, richiamato in premessa, assunti come "linee guida" per la progettazione. Tenuto conto delle "invariabili" contenute nel Programma Direttore di Rogers, nonché delle *Componenti identitarie del Territorio* contenute nella Variante generale al Piano Strutturale e recepite nel Piano Operativo si è potuta definire la "composizione" dei pieni e dei vuoti in un rapporto scambievole finalizzato alla realizzazione di un luogo urbano di qualità sia spaziale, che architettonica.

Il Piano Particolareggiato risulta pertanto:

- coerente con il Piano Strutturale, così come in ultimo aggiornato con Variante approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 33 in data 10 aprile 2019;
- conforme il Piano Operativo approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 34 in data 10 aprile 2019.