

# 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 Lepore

#### ASPETTI GEOLOGICI

Dott.ssa Geol. Elisa Livi

#### ASPETTI IDRAULICI

West Systems s.r.l.divisione

PHYSIS - Ingegneria per l'ambiente

Data:  
Gennaio 2020

Oggetto:

Tavola:

Scala:

RELAZIONE RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

## PREMESSA

La presente relazione viene redatta ai sensi dell'art. 33 della L.R. n. 65/2014 in riferimento al procedimento di approvazione 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 :

- 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 "Governare 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 r
- il 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:

- aveva prudenzialmente pubblicato una specifica informativa sul sito web dell'Ente, nella pagina relativa al Piano Particolareggiato adottato, nella quale esplicitava

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 aveva 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;

La conformazione del Piano Particolareggiato al nuovo strumento generale di pianificazione urbanistica, pur non comportando rettifiche all'assetto planivolumetrico del Piano adottato, ha tuttavia richiesto il suo adeguamento e la sua conseguente riadozione da parte del Consiglio Comunale, intervenuta con deliberazione n. 68 del 30.07.2019, trasmessa, ai sensi della L.R. 65/2014, alla Regione Toscana e alla Città Metropolitana, con nota inviata via pec in data 06.08.2019 protocollo 40084.

Il Piano adottato è stato successivamente depositato presso il Settore 4 Governo del Territorio - U.O. 4.2 Pianificazione Territoriale ed Urbanistica, per 30 giorni, a far data dal 14.08.2019 e fino al 13.09.2019, ai fini della visione e della presentazione di eventuali osservazioni, dandone comunicazione mediante specifico avviso pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (B.U.R.T. n. 33 del 14.08.2019).

Nel termine dei trenta giorni successivi al deposito, ossia entro il 13.09.2019, non sono pervenute osservazioni.

## 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, ha mantenuto l'assetto planivolumetrico e le quantità edificabili previste nel 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'Acciaio 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 (parcheggio 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'Acciaio;
- 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	<b>31.400 mq</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	<b>36.000 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>
Strutture Turistico-ricettive	<b>11.700 mq</b>

Il Piano Particolareggiato, sulla base di quanto previsto nella scheda normativa e d'indirizzo progettuale relativa all'Area di Trasformazione, di cui all'allegato A alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo 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'Amministrazione Comunale dell'intera area destinata a parco pubblico, ivi compresi i fabbricati in essa ricadenti.

Nel corso di una ricognizione patrimoniale effettuata dagli uffici comunali competenti al fine di definire compiutamente alcune situazioni problematiche relative a procedure espropriative, è stato incidentalmente rilevato che la porzione di terreno identificata al NCT, Foglio 16, particella 1941, ricadente all'interno del perimetro dell'Area di Trasformazione di cui trattasi - ritenuta, sino ad intervenuta adozione del Piano Particolareggiato, di proprietà dell'Unione Italiana Ciechi - era stata invece interessata tra gli anni 80 e gli anni 90, da un contenzioso tra Comune di Scandicci e la stessa Unione Italiana Ciechi, sorto nell'ambito del procedimento espropriativo delle aree occorrenti per la realizzazione della scuola Rodari.

Tale contenzioso si è concluso con l'attribuzione del diritto di proprietà di predetta porzione di terreno al Comune di Scandicci in virtù della sentenza del Tribunale di Firenze n. 270/1986, il cui disposto non risulta modificato nei successivi gradi di giudizio (in ultimo sentenza della Corte Suprema Cassazione in data 8.11.1995, deposita in Cancelleria il 4.04.1996).

In ragione dell'accertamento del diritto di proprietà del Comune sulla particella sopra richiamata, gli elaborati del Piano Particolareggiato adottato sono stati doverosamente aggiornati tenuto conto della nuova situazione patrimoniale.



## 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), sono state aggiornate sulla base di specifici approfondimenti commissionati rispettivamente:



- per gli aspetti idraulici, alla Società “West Systems S.r.l. - divisione Physis - Ingegneria per l'ambiente” con determinazione della Posizione Organizzativa “Supporto Pianificazione del Territorio” n. 37 del 15.07.2019;
- per l'aggiornamento della Relazione geologica di fattibilità, alla luce del nuovo quadro normativo Regionale, degli esiti del nuovo studio delle dinamiche idrauliche e di specifico studio di risposta sismica locale, alla Dr.ssa Elisa Livi, con determinazione n. 48 del 26.08.2019 del Dirigente del “Settore 4 “Governo del Territorio” ad integrazione rispetto all'incarico alla stessa commissionato con precedente determinazione n. 8/2017.

A seguito del completamento degli approfondimenti commissionati sono stati aggiornati i contenuti della Relazione Geologica di fattibilità e, con nota del 20.11.2019 protocollo 59750, sono stati trasmessi al Genio Civile.

Con nota pervenuta in data 30.12.2019, protocollo 66031, il Settore Genio Civile di Bacino Arno Toscana Centro ha comunicato l'esito positivo del controllo effettuato sul Piano Particolareggiato di cui trattasi, formulando alcune raccomandazioni e prescrizioni in attuazione delle quali, il geologo incaricato ha provveduto ad aggiornare i contenuti della Relazione geologica di fattibilità.

Lo studio idrologico - idraulico di approfondimento, prodotto dalla Società “West Systems S.r.l. - divisione Physis - Ingegneria per l'ambiente”, in quanto costituente quadro conoscitivo di fattibilità idraulica dell'intervento viene inserito tra gli elaborati di corredo al Piano Particolareggiato.

In sede di predisposizione della versione definitiva degli elaborati costituenti il Piano si è provveduto all'allineamento degli stessi al sopravvenuto contesto normativo e al nuovo quadro conoscitivo, in particolare per profili relativi all'agibilità degli edifici e alla sicurezza idraulica, nonché, con l'occasione, alla rettifica di alcuni contenuti di dettaglio e all'eliminazione di modesti refusi.

L'elaborazione del Piano Particolareggiato ha coinvolto gran parte dei dipendenti assegnati all'U.O. 4.2 Pianificazione Territoriale Urbanistica, che hanno partecipato agli incontri e alle riunioni tecniche di definizione dei contenuti dello stesso. Inoltre, la progettazione è stata condivisa con le altre strutture tecniche dell'Ente e con gli uffici che, a vario titolo, sono intervenuti nel processo di elaborazione del Piano.

Tutti i soggetti partecipanti all'attività di elaborazione di strumenti urbanistici di iniziativa pubblica hanno dichiarato che non sussistono cause di conflitto di interesse, come risulta dalla documentazione agli atti dell'Amministrazione Comunale.

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

## ELABORATI DA APPROVARE

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

### QUADRO CONOSCITIVO GENERALE:

TAV 1 - Perimetrazione dell'area oggetto del Piano Particolareggiato

TAV 2 - Inquadramento urbanistico

TAV 3- Individuazione catastale della Proprietà

TAV 4 - Rilievo dello stato dei luoghi

Studio idrologico-idraulico a supporto del Piano Particolareggiato:

- R.01 – Relazione idrologica e idraulica
- A.01 – Tabulati verifiche idrauliche. Stato di progetto
- A.02 – Sezioni fluviali. Verifiche idrauliche. Stato di progetto
- A.03 – Profili longitudinali. Verifiche idrauliche. Stato di progetto
- T.01 – Planimetria modelli idraulici. Stato attuale e stato di progetto
- T.02 – Battenti idrometrici di esondazione. Stato attuale e stato di progetto.
- Inviluppo TR=200 anni
- T.03 – Velocità di propagazione delle esondazioni. Stato attuale e stato di progetto. Inviluppo TR=200 anni
- T.04 – Pericolosità ai sensi del 53/R e del PGRA e magnitudo idraulica ai sensi della LR 41/18. Stato attuale e stato di progetto.

### TAVOLE DI PROGETTO E DI VERIFICA GENERALE

TAV 5a - Planimetria Generale del Piano Particolareggiato: planivolumetrico su C.T.R.

TAV 5b - Planimetria Generale del Piano Particolareggiato: planivolumetrico su foto aerea

TAV 6 - Planimetria Generale del Piano Particolareggiato - Confronto fra planivolumetrici

TAV 7 - Verifica della permeabilità

TAV 8 - Verifica degli standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68 e dell'art. 61 del P.S.

TAV 9A - Schema delle opere di urbanizzazione – Viabilità di progetto

TAV 9B - Schema delle opere di urbanizzazione – Fognature

TAV 9C - Schema delle opere di urbanizzazione – Acquedotto

TAV 9D - Schema delle opere di urbanizzazione – Gasdotto

TAV 9E - Schema delle opere di urbanizzazione – Illuminazione pubblica ed elettrodotti

TAV 10 A - Individuazione degli stralci funzionali delle urbanizzazioni connesse alla realizzazione delle opere di interesse privato

TAV 10 B - Spese delle urbanizzazioni suddivise per U.M.I.

TAV 11 - Identificazione delle zone di intervento e delle relative U.M.I.

TAV 12 - Perimetrazione dei parcheggi privati

TAV 13 - Regime giuridico dei suoli

TAV 14 - Sezioni ambientali scala 1:1.000

TAV 15 - Sezioni ambientali scala 1:500

## TAVOLE PROGETTUALI DI DETTAGLIO

TAV 16 - Zona 3+4 - Planimetria e sezioni ambientali

TAV 17 - Zona 3+4 - Verifica degli standard urbanistici (verde pubblico e parcheggi) connessi alla realizzazione di ogni singola U.M.I.

TAV 18 - Zona 5 - Planimetria e sezioni ambientali

TAV 19 - Zona 5 - Verifica degli standard urbanistici (verde pubblico e parcheggi) connessi alla realizzazione di ogni singola U.M.I.

TAV 20 - Zona 6+7 - Planimetria e sezioni ambientali

TAV 21 - Zona 6+7 - Verifica degli standard urbanistici (verde pubblico e parcheggi) connessi alla realizzazione di ogni singola U.M.I.

TAV 22 - Zona 8 - Planimetria e sezioni ambientali

TAV 23 - Zona 8 - Verifica degli standard urbanistici (verde pubblico e parcheggi) connessi alla realizzazione di ogni singola U.M.I.

TAV 24 - Zona 9 - Planimetria, sezioni ambientali

TAV 25 - Perequazione Urbanistica

## 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

## 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.

In riferimento ai profili di coerenza del Piano Particolareggiato con gli strumenti comunali di pianificazione territoriale e Urbanistica si segnala:

- che con Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale n. 73 del 26/09/2019 è stato modificato il quadro conoscitivo del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA), in recepimento del nuovo studio idraulico prodotto da questo Ente, che aggiorna la classe di pericolosità idraulica anche nell'ambito dell'Area di Trasformazione TR 04c;
- che il Consiglio Comunale con deliberazione n° 103 del 31.10.2019, immediatamente esecutiva, ha approvato l'adeguamento del quadro conoscitivo del Piano Strutturale in recepimento del suddetto aggiornamento del PGRA.

Il Piano Particolareggiato risulta pertanto:

- coerente con il Piano Strutturale;
- conforme il Piano Operativo approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 34 in data 10 aprile 2019. Al riguardo si specifica che i contenuti progettuali del Piano Particolareggiato risultano rispondenti ai criteri contenuti nella scheda normativa e di indirizzo progettuale riferita all'Area di Trasformazione TR04c, ai livelli qualitativi perseguiti dall'Amministrazione Comunale per le aree costituenti il nuovo centro urbano ed alle finalità dichiarate dal Piano Operativo.

Si precisa peraltro, che 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, e dall'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.