

COMUNE DI SCANDICCI - FIRENZE

PIANO PARTICOLAREGGIATO

AREA DI TRASFORMAZIONE TR 04C del R.U.



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

INDAGINI GEOLOGICHE

Dr.ssa Elisa Livi

Data:

Oggetto:

Tavola:

Scala:

Relazione Tecnica del Responsabile del Procedimento
(art. 33 LR 65 del 2014)

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 "Nuovo centro della città / zone n° 3 (parte) - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 del Programma Direttore" riguardante la 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, elaborato dall'Arch. Richard Rogers ed approvato nel luglio 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 Regolamento Urbanistico;
- a prendere atto dei risultati dell'attività di valutazione.

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 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 Sul edificabile complessiva, suddivisa in varie destinazioni d'uso);
- l'articolazione del dimensionamento complessivo del Piano in 3 distinte Unità di intervento.

INQUADRAMENTO E CONTENUTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

L'assetto complessivo dell'area di trasformazione di cui trattasi è stato 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.

Rispetto al Piano adottato nel 2010, l'attuale Piano Particolareggiato, in attuazione delle nuove previsioni del vigente Regolamento Urbanistico, 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) e vi colloca 4.100 mq di Sul di edilizia residenziale con finalità sociali.

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 pregiate e qualificati (tra cui attrezzature turistico-ricettive, attività direzionali, commercio al dettaglio, etc.);

Le quantità edificabili previste dal vigente Regolamento Urbanistico, pari a 87.000 mq di S.U.L., sono così articolate:

Residenziale	31.400 mq
Direzionale/Terziario	36.000 mq
Commerciale/Ristoro	7.900 mq
Ricettivo/Espositivo/Congressuale	11.700 mq

ITER ISTRUTTORIO / PARERI

Nel corso della seduta della Commissione Urbanistica, intervenuta in data 19.12.2016, sono stati acquisiti suggerimenti, indicazioni e contributi tecnici, utili alla messa a punto del Piano Particolareggiato.

Con nota in data 24.04.2018, prot. 19118, la proposta del nuovo Piano è stata inviata alla Regione Toscana, Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per la Toscana, alla Città Metropolitana di Firenze e alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Firenze, Prato e Pistoia ai fini della convocazione della 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).

La Conferenza dei Servizi, tenutasi in data 22.06.2018, ha verificato l'adeguatezza degli atti trasmessi alle finalità di tutela paesaggistica espresse dal Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR), prescrivendo alcuni specifici approfondimenti progettuali per i successivi procedimenti di autorizzazione paesaggistica;

Con nota in data 26.04.2018, prot. 19559, numero di deposito 3450 del 3.05.2018, il Piano è stato trasmesso alla Regione Toscana, Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile Settore Genio Civile Valdarno Superiore di Firenze per il deposito, ai sensi del D.P.G.R. n. 53/R/2011. Con nota pervenuta in data 29.06.2018 prot. 33232, il sopracitato Settore del Genio Civile ha comunicato l'esito del controllo effettuato sul Piano Particolareggiato, formulando specifiche indicazioni che dovranno essere recepite in sede di approvazione del medesimo.

Con nota in data 23.05.2018, prot. n. 25712, è stata inviata 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 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:

- le modifiche apportate all'Area Trasformazione di cui trattasi, nell'ambito della revisione quinquennale del R.U., hanno comportato un'evidente diminuzione del carico urbanistico rispetto al Piano Particolareggiato adottato nel 2010 riguardo al quale era stata avviata la Procedura di valutazione Ambientale Strategica ed era stata esperita la valutazione Integrata conclusasi con il documento di sintesi;
- l'Area di Trasformazione di cui trattasi rientra tra i progetti da sottoporre a verifica di assoggettabilità a Valutazione di impatto ambientale ai sensi dall'Allegato IV alla Parte II del D.Lgs 152/2006 punto 7 lettera b), in quanto, avendo un'estensione di

circa 19 ettari, risulta classificabile tra i “progetti di riassetto o sviluppo di aree urbane all'interno di aree urbane esistenti che interessano superfici superiori a 10 ettari”.

L'Autorità Competente con nota pervenuta in data 31.05.2018, prot. n. 27083, ha comunicato che, a suo giudizio, il Piano in questione non deve essere sottoposto a valutazione ambientale strategica (V.A.S.) in quanto non produce effetti ambientali tali da dover ripetere la procedura di valutazione.

ELABORATI DA ADOTTARE

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

QUADRO CONOSCITIVO GENERALE:

1. Perimetrazione dell'area oggetto del Piano Particolareggiato
2. Inquadramento urbanistico
3. Individuazione Catastale delle Proprietà
4. Rilievo dello stato dei luoghi

TAVOLE DI PROGETTO E DI VERIFICA GENERALE

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

15. Sezioni ambientali scala 1:500

TAVOLE PROGETTUALI DI DETTAGLIO

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

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCHEMA DI CONVENZIONE

RELAZIONI:

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

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 Regolamento Urbanistico 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 "invarianti" strutturali contenute nel Regolamento Urbanistico, 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 e conforme con:

- la Variante di aggiornamento del Piano Strutturale approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 57 in data 8 luglio 2013;
- il Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 58 in data 8 luglio 2013.