

PROGETTO ARCHITETTONICO

MC&P

MARCO CASAMONTI & PARTNERS Srl

Lungarno Benvenuto Cellini, 13
50125 Firenze - Italia
tel: +39 055 538851
mail: alvise.tassi@pec.architettifirenze.it
Arch. Alvise Tassi

CONSULENTE URBANISTICO

ARCH. RICCARDO BARTOLONI

Via Aretina, 161
50136 Firenze - Italia
tel: +39 055 674610
mail: r.bartoloni@redarchiteti.it

PROGETTO IMPIANTI



STIMP Società di ingegneria Srl

Viale Francesco Petrarca, 116
50124 Firenze - Italia
tel: +39 055 220203
mail: ufficio.tecnico@stimpsrl.eu
Ing. Sergio Giuseppini

ASPETTI AMBIENTALI



AMBIENTE Spa

Via Frassina, 21
54033 Nazzano - Carrara (MS) - Italia
tel: +39 0585 855624
mail: home@ambientesc.it
Ing. Francesca Tamburini

ASPETTI GEOLOGICI

DOTT. GEOL. ALESSANDRO PIAZZINI

Via Galileo Galilei, 1A
50012 Bagno a Ripoli (FI) - Italia
tel: +39 3397609603
mail: ale_piazzini@libero.it

ASPETTI IDRAULICI



ORISHA Srl

Via Livorno, 8/37
50142 Firenze - Italia
tel: +39 055 7251127
mail: info@orisha.it
Ing. David Settesoldi

MOBILITA' E TRASPORTI



ALEPH Srl

Via Giosuè Carducci, 17
50121 Firenze - Italia
tel: +39 055 359734
mail: info@alephprogetti.com
Ing. Luigi Costalli

OPERE DI URBANIZZAZIONE

ING. ANDREA SANTINI

Via Andrea Da Pontedera, 67/69
50143 Firenze - Italia
mail: santini@sferasifirenze.it

LANDSCAPE



MARSIGLILAB Srl

Via Porrettana, 88
40135 Bologna - Italia
tel: +39 051 6440160
mail: info@marsiglilab.com
Arch. Filippo Marsigli

PROGETTO

Piano Attuativo con contestuale variante al P.S. e al P.O. per l'attuazione dell'Area di Trasformazione TR 04d

INDIRIZZO

Viale Aldo Moro
Scandicci (FI)

COMMITTENTE

Unicoop Firenze Società Cooperativa

Via Santa Reparata, 43
50129 - Firenze (FI)

CODICE ELABORATO

PA.EG.01.01.R0

NOME ELABORATO

Relazione tecnica illustrativa e di fattibilità

FASE DI PROGETTO

PIANO ATTUATIVO

Revisione n°

R0

Data

14/06/2025

Descrizione

Emissione

DATA

14/06/2025

SPAZIO RISERVATO ALL'AMMINISTRAZIONE

COMUNE DI SCANDICCI
Piano attuativo per l'attuazione della Scheda norma TR04d "Aldo Moro"
del Piano Operativo

° ° °

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E DI FATTIBILITA'

SOMMARIO

1. Premessa.....	3
2. La disciplina urbanistica vigente e di suoi limiti.....	3
3. Gli approfondimenti conoscitivi sui luoghi interessati dalla trasformazione.....	5
3.1 I caratteri del luogo.....	5
3.2 Le presenze pubbliche contermini.....	5
3.3 L'edificato esistente nell'intorno urbano.....	6
4. I vincoli sovraordinati.....	7
4.1 Vincoli paesaggistici.....	7
4.2 Rischio idraulico.....	8
4.3 Punti di captazione acquedottistica.....	8
4.4 Tutela dai campi elettromagnetici.....	8
5. L'idea generatrice del piano attuativo	8
6. La disciplina urbanistica proposta.....	9
7. Il nuovo dimensionamento in rapporto con il Piano Strutturale	10
8. La declinazione progettuale.....	11
9. Gli elaborati del piano attuativo	14
10. Gli standard urbanistici	16
11. Le opere di urbanizzazione	16
12. Le aree da cedere al Comune	17
13. Altre aree di uso pubblico.....	17
14. Le aree da cedere ad altri enti	18
15. La suddivisione in unità di intervento.....	18
16. I parametri urbanistici.....	18

17. I parcheggi privati	19
18. Le componenti arboree e arbustive.....	20
19. L’inserimento paesaggistico.....	20
20. La sostenibilità	22
21. Il rischio idraulico	23
22. La fattibilità del piano attuativo.....	23
23. I contributi dovuti	24
24. Lo scomputo delle opere di urbanizzazione	25
25. La cessione di aree e di vincoli di uso pubblico.....	25
26. La disciplina attuativa	25
27. Il procedimento	25
28. Il rinvio ad altre norme	26

COMUNE DI SCANDICCI
Piano attuativo per l'attuazione della Scheda norma TR04d "Aldo Moro"
del Piano Operativo

° ° °

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. Premessa

La presente proposta di piano attuativo interessa l'area di trasformazione identificata dal vigente Piano Operativo come "TR04d - Viale Aldo Moro".

Si tratta di un'ampia area inedita caratterizzata dall'ubicazione immediatamente a ridosso della principale direttrice viaria di accesso alla città ma anche, e soprattutto, della linea tramviaria S.M.Novella/Scandicci, che vi colloca la prima fermata nel territorio comunale.

Già il Piano Strutturale la riconosce come un'area di frangia, priva di un ordinamento morfologico intenzionale e riconoscibile (art. 85 NTA PS), e le assegna un ruolo fondamentale per la riqualificazione urbana in coerenza con il Programma Direttore per il nuovo centro della città, elaborato dall'arch. Richard Rogers e finalizzato alla definizione, lungo l'asse della tramvia, di una nuova centralità caratterizzata da un mix articolato di funzioni qualificate, pubbliche e private, direttamente interconnesse con le fermate tramviarie, nonché qualitativamente connotata dai linguaggi dell'architettura contemporanea (art. 27 NTA PS).

Detto indirizzo strategico è stato poi declinato a livello conformativo del diritto dei suoli con la richiamata scheda norma TR04d del Piano Operativo che, pur nella rigorosa attenzione alla qualità della trasformazione urbanistica e delle connesse ricadute pubbliche, vi prevede un prudente mix funzionale residenziale- commerciale-direzionale, evidentemente attento a garantire la concreta fattibilità della trasformazione ad opera della mano privata.

Oggi, la felice evenienza del passaggio di proprietà ad un soggetto economico-sociale che non intende operare investimenti rivolti al mercato immobiliare ma bensì realizzarvi la propria sede principale, consente un ripensamento di quella declinazione per proporre una soluzione urbanistica che si ritiene ancor più aderente alla strategia del PS e foriera di ancor più positive ricadute collettive.

Per tale ragione il presente Piano è stato concepito e viene presentato con contestuale variante al Piano Operativo, giusto quanto previsto dall'art. 107, comma 3, della L.R. 65/2014, come meglio illustrato a seguire.

2. La disciplina urbanistica vigente e di suoi limiti

La vigente scheda norma TR04d fornisce una descrizione tanto compiuta quanto condivisibile dell'area: "Vasto comparto situato sui due lati del Viale Aldo Moro, costituente la principale direttrice di ingresso

alla città, rafforzata dall'inserimento del tracciato tramviario. L'edificio esistente sui due lati del viale, assai eterogeneo, risale in larga misura ad epoca precedente all'infrastruttura viaria e risulta dunque privo di chiare relazioni planivolumetriche e funzionali con la medesima: ne deriva un margine urbano morfologicamente disarticolato, nel quale non si riscontrano gli assetti insediativi e gli ordinamenti morfologici coerenti e coordinati che di regola caratterizzano in senso qualitativo contesti urbani consimili".

Altrettanto chiare le finalità che si intendono perseguire con la trasformazione urbanistica:

- caratterizzazione della principale direttrice di ingresso alla città con segni architettonici di elevata qualità, funzioni qualificate e spazi di verde pubblico attrezzato;
- definizione degli assetti insediativi in aree residuali di valenza strategica in quanto direttamente servite dal tracciato tramviario;
- integrazione delle attrezzature pubbliche e degli spazi verdi attrezzati a servizio delle aree centrali della città;
- adeguamento della rete viaria urbana e integrazione del sistema di scambio intermodale interconnesso alle fermate tramviarie;
- rafforzamento del sistema lineare costituito dall'asta fluviale del Fiume Greve e delle aree verdi attrezzate ad esso correlate
- reperimento di risorse per la programmazione di interventi di edilizia residenziale
- pubblica (ERP).

Simili finalità, come evidente, appaiono del tutto condivisibili e costituiscono fedele declinazione dell'indirizzo strategico del Piano Strutturale, come già richiamato in premessa.

Altrettanto coerenti le connesse disposizioni applicative, sia generali che particolari.

La nuova edificazione consentita è ammessa nei limiti di una SE di mq. 14.500, con il seguente mix funzionale:

- mq. 4.000 ad uso residenziale,
- mq. 6.500 ad uso direzionale e servizi privati,
- mq. 4.000 ad uso commerciale (medie struttura di vendita).

Si tratta di funzioni che, per la specificità degli usi in termini di accessibilità, articolazione volumetrica e connotazione architettonica, non paiono conciliarsi pienamente con le finalità dichiarate in quanto inducono il progettista verso una frammentazione dei volumi (e quindi verso una pluralità di segni architettonici ed una dispersione delle aree pubbliche) che rende arduo cogliere pienamente la necessità di un segno forte ed unitario che sottolinei la valenza urbana del sistema tramviario e la permeabilità della città da e verso di esso.

Ben si comprende come simile scelta derivi da prudenti e ragionate considerazioni sulla concreta fattibilità di una importante trasformazione demandata inevitabilmente alla mano privata con tutte le connesse implicazioni in termini di sostenibilità economico-finanziaria.

Come già accennato, l'avvenuto passaggio di proprietà dell'area ad un soggetto economico-sociale che non intende rivolgersi al mercato immobiliare, Unicoop Firenze, consente oggi un ripensamento sull'assetto e sulle funzioni da insediare nell'area in una prospettiva che possa declinare ancor più compiutamente l'indirizzo strategico del PS e conseguire pienamente le finalità dichiarate del Piano Operativo.

3. Gli approfondimenti conoscitivi sui luoghi interessati dalla trasformazione

3.1 I caratteri del luogo

Come ben rilevato già dalla scheda norma TR04d, l'area è caratterizzata dalla direttrice infrastrutturale del Viale Aldo Moro e della linea tramviaria che transita al centro del medesimo ma il contesto insediativo contermina è assai eterogeneo, con edificazioni risalenti in larga misura ad epoca precedente all'infrastruttura e che quindi, inevitabilmente, ne prescindono e non possono in alcuna misura contribuire ad un assetto urbano coerente e compiuto.



Seppur costituito da edifici di dimensione anche importante (in particolare l'edificazione ERP e quella seriale su via Frazzi), il margine urbano resta quindi morfologicamente disarticolato e privo di qualsiasi relazione planivolumetrica e funzionale con il principale segno territoriale.

Non caso la collocazione della fermata "Aldo Moro" della tramvia, la prima nel territorio comunale, pur apparendo oggi isolata e del tutto estranea alla città prelude a una nuova centralità, tutta a definire ma capace di restituire valenza urbana ad un'area che oggi ne è del tutto priva.

3.2 Le presenze pubbliche contermini

Nell'immediato intorno si individuano più presenze pubbliche che, in qualche misura, contribuiscono a sottolineare la valenza urbana del tracciato tramviario ma al tempo stesso rimarkano l'attuale lacuna che dovrà essere colmata dall'attuazione dell'area di trasformazione TR04d.

In particolare:

- in direzione sud-ovest si sviluppa il sistema lineare costituito dal palazzetto dello sport e dal complesso sportivo annesso, passando per il palazzo comunale e proseguendo fino al liceo Russell-Newton ed al nuovo centro della città;
- sul lato nord emerge l'importante presenza del complesso ERP, in mediocre stato di conservazione ma soprattutto del tutto sconnesso dal sistema urbano centrale;
- ad est si segnala la scuola primaria Dino Campana oltre che, ovviamente, il sistema fluviale della Greve;
- a sud, in fregio ad un denso tessuto residenziale, merita evidenza la Parrocchia Di San Bartolomeo In Tuto con l'annesso parco giochi.

3.3 L'edificato esistente nell'intorno urbano

L'edificato immediatamente conterminante è estremamente variegato, andando dal tessuto residenziale minuto a sud del comparto (piccoli edifici a due-tre piani fuori terra) all'edificazione residenziale intensiva a nord (i grandi edifici in linea dell'insediamento ERP e gli edifici seriali nei pressi del fiume, tra via Frazzi e via dei Rossi, che si spingono sino a sette piani fuori terra).



Si tratta, in tutti i casi, di costruzioni dai caratteri architettonici ordinari, frutto delle espansioni all'inizio degli anni '80 del secolo scorso, mai giunte a definire un assetto urbano compiuto.

Diversa la situazione verso sud/sud-ovest ove non solo emergono le architetture specialistiche (palazzetto dello sport, palazzo comunale, ecc.) ma anche le più recenti realizzazioni attuative del Programma Rogers (edifici fino a sette livelli fuori terra) definiscono ad un disegno urbano compiuto e si distinguono sia per la qualità architettonica che per il rapporto diretto con la tramvia.

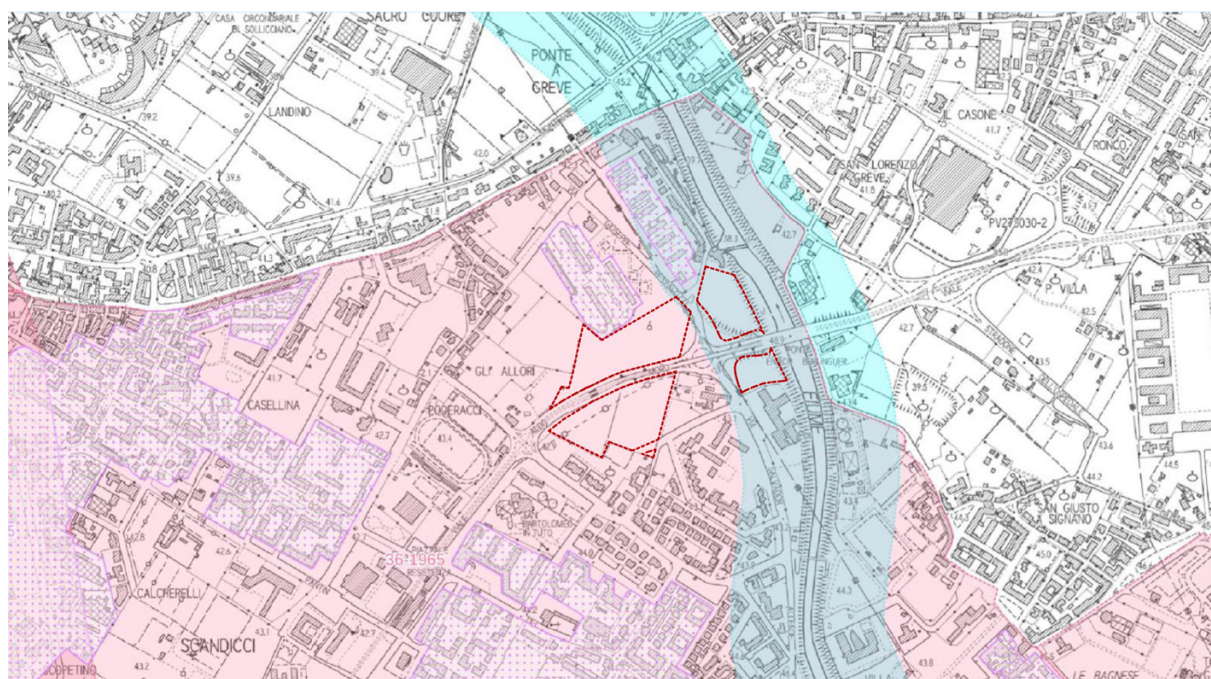
4. I vincoli sovraordinati

L'area di interesse è gravata da più forme di tutela, non solo paesaggistica, che in varia misura condizionano la progettazione.

4.1 Vincoli paesaggistici

L'intera area di trasformazione ricade nell'ambito sottoposta a tutela ai sensi dell'art. 136 del Codice (fattispecie "c" e "d") imposta con DM 20/01/1965 (GU 36-1965) con la motivazione *"per le sue caratteristiche silvoagronomiche e per la presenza di monumenti di alto valore storico quale il castello dell'Acciaiuolo, la villa Pasquali, la villa Turenne, la chiesa di Mosciano, Castel Pulci ed altri, costituisce un insieme di grande valore estetico e tradizionale, nonché un quadro naturale di eccezionale importanza"*. La declinazione operativa del vincolo è contenuta nella pertinente scheda della Sezione 4 del PIT/PPR che ne specifica obiettivi, direttive e prescrizioni.

Nonostante detta forma di tutela, l'ambito è caratterizzato da un assetto insediativo non solo morfologicamente disarticolato ma anche afflitto da caratteri architettonici incoerenti, sia tra loro che con il contesto paesaggistico, tanto che gran parte delle aree contermini a quella di diretto interesse sono state individuate come "aree gravemente compromesse e degradate" ai sensi dell'art. 143 del Codice e come tali qualificate nel PIT/PPR.



La porzione est dell'area (l'ambito perfluviale) è inoltre sottoposta a tutela ex lege ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera "c", del Codice in quanto ricadente nella fascia di ml. 150 dagli argini del fiume Greve. La declinazione operativa del vincolo è contenuta all'art. 8 dell'Allegato 8B del PIT/PPR che ne specifica obiettivi, direttive e prescrizioni.

4.2 Rischio idraulico

Meritano adeguata evidenza le problematiche di carattere idraulico che interessano l'area, specie la porzione sud, che determinano ampie aree in cui la magnitudo idraulica, ordinariamente moderata, diviene severa.

Ciò comporta non solo la necessità dello studio idraulico specifico che correda il Piano attuativo ma anche, e soprattutto, alcuni condizionamenti orientati alla sicurezza che inevitabilmente si riflettono sulle scelte progettuali (in particolare la ridotta occupazione del livello del suolo e l'articolazione dei volumi interrati).

4.3 Punti di captazione acquedottistica

Già il Piano Operativo segnala con la dovuta evidenza la presenza nell'area TR04d di tre pozzi acquedottistici e delle limitazioni che ne discendono.

La loro posizione, direttamente in fregio al viale Aldo Moro, ed il connesso regime di tutela costituiscono un pesante condizionamento alla progettazione e, soprattutto, precludono un assetto dell'area coerente con quelle attese di permeabilità del sistema da e verso la tramvia che è richiesto come essenziale carattere urbano della trasformazione.

Per tale ragione, come meglio illustrato a seguire, il Piano attuativo ha preso in considerazione l'ipotesi di una loro delocalizzazione in altre parti dell'area di trasformazione, in zone nelle quali l'edificazione è preclusa e destinate a divenire interamente di proprietà pubblica.

4.4 Tutela dai campi elettromagnetici

In fregio all'area transita l'elettrodotto n. 411 Casellina – Tavarnuzze per il quale l'art. 90 della NTA del Piano Operativo già indica in ml. 19 la distanza di prima approssimazione (DPA) calcolate ai sensi dell'art. 5.1.3 dell'allegato al Decreto 29.05.2008 del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare.

Dagli accertamenti conoscitivi effettuati presso l'ente gestore è emerso che detto elettrodotto è attualmente fuori servizio ed in attesa di essere smantellato (previsione 2007). Non può però escludersi che la linea non possa essere rialimentata in caso di emergenza.

Ne consegue che il Piano Attuativo dovrà tener conto della DPA come sopra prescritta quanto meno sin quando l'infrastruttura elettrica sia fisicamente presente.

5. L'idea generatrice del piano attuativo

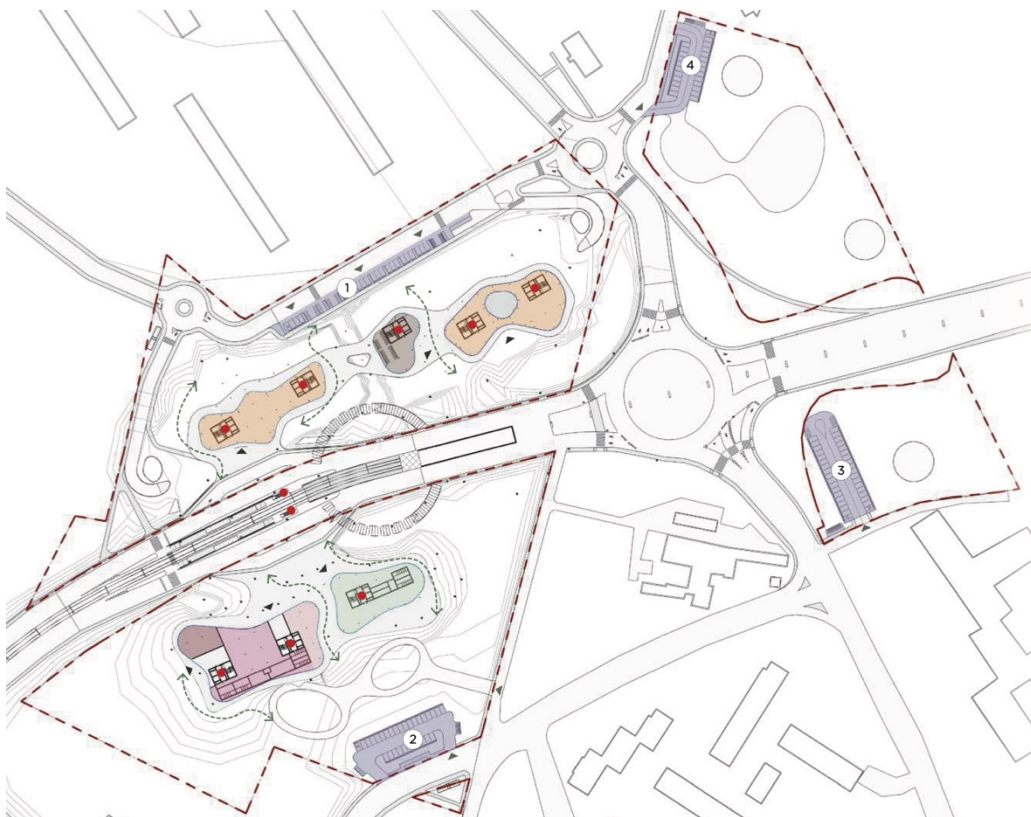
Il piano attuativo, preso atto degli esiti degli approfondimenti conoscitivi di cui in precedenza, intende cogliere l'opportunità offerta dalle diverse attese e dalla ampia disponibilità mostrata del nuovo attore privato per proporre un adeguamento della disciplina urbanistica avvalendosi del procedimento di contestuale variante al Piano operativo consentito dalla L.R. 65/2014.

L'idea generatrice del piano è quella di un insediamento unitario, compatto, sostenibile, permeabile alla città e fortemente caratterizzato da elementi naturali e che intende relazionarsi fortemente con la fermata del sistema tramviario. Quest'ultima diviene il fulcro del sistema, centro generatore di relazioni

urbane attorno al quale si articolano spazi pubblici ed edifici privati, in un disegno unitario che vuole restituire forza e identità visuale al viale Aldo Moro, superando l'attuale condizione di mero collegamento viario in un contesto indifferenziato per farlo divenire la vera "porta" di ingresso a Scandicci.

In questa visione la centralità della fermata della tramvia è anche funzionale ad una mobilità sostenibile: l'edificio è destinato ad accogliere circa 800 addetti e la disponibilità di un sistema di trasporto pubblico locale veloce e di immediata accessibilità contribuirà a ridurre il traffico veicolare.

Nonostante costituisca prevalentemente la sede di una importante realtà economica, l'intervento non vuole essere monofunzionale ma perseguire, con un equilibrato mix funzionale, un nuovo modello urbano ispirato ai principi della città pubblica e cooperativa, in cui gli spazi aperti diventano collettori di socialità, ambiente e qualità urbana. A tal fine, a livello delle sedi viarie e della fermata della tramvia, il sistema è interamente permeabile ed accoglie una pluralità di funzioni che si pongono in diretta relazione con lo spazio pubblico (piccolo commercio, pubblici esercizi, servizi, ecc.) e che contribuiscono a renderlo vivo ed "urbano" in tutto l'arco della giornata.



6. La disciplina urbanistica proposta

L'innovazione vera, a livello disciplina urbanistica, è sostanzialmente una soltanto: una sola architettura specializzata, contemporanea ed unitaria, in luogo dell'attuale mix funzionale e della frammentazione tipologica e architettonica che ne deriverebbe.

In termini di disciplina urbanistica ciò si traduce sostanzialmente:

- nell’incremento delle superfici ad uso direzionale e servizi privati nella misura necessaria ad accogliere gli 800 addetti previsti;
- nella riduzione delle superfici ad uso commerciale, da conservare solo nella misura utile a conseguire quel mix commercio-somministrazione necessaria per sottolineare il carattere pubblico della fermata della tramvia e dello spazio in cui si colloca;
- nella eliminazione della quota di superfici ad uso residenziale.

Tutte le altre scelte progettuali si pongono in piena coerenza con le prescrizioni, generali e particolari, della vigente scheda norma con particolare attenzione alla estensione e fruibilità delle aree a verde e alla definizione qualitativa dello spazio pubblico circostante la fermata “Aldo Moro” della tramvia, favorendone integrazione e relazioni funzionali con il costruito.

Nel dettaglio, il nuovo dimensionamento proposto prevede:

- massima SE realizzabile: mq. 21.500;
- SE ad uso direzionale e servizi privati: non oltre mq. 20.000;
- SE ad uso commerciale: non oltre mq. 2.500.

In relazione alla disciplina di dettaglio si propone poi:

- di limitare la superficie di vendita di eventuali medie strutture di vendita ad un massimo di mq. 600; (come da art. 11 della “Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni” di cui all’Allegato ‘C’ alle NTA del Piano Operativo);
- di consentire la traslazione dei punti di captazione ad uso acquedottistico presenti nell’area così da ricondurre a libera fruizione l’area destinata all’uso pubblico;
- di indirizzare verso il diffuso utilizzo di elementi naturali sia nelle aree scoperte che integrati con l’architettura;
- di conservare la previsione di oneri aggiuntivi a destinazione vincolata per edilizia residenziale pubblica nonostante non sia più prevista la quota di superfici ad uso residenziale.

Tutte dette proposte sono sintetizzate nell’allegato “A” alla presente relazione, in cui sono raffrontati il testo della scheda norma vigente e quello della stessa scheda modificata, alla quale si rinvia per ogni approfondimento.

7. Il nuovo dimensionamento in rapporto con il Piano Strutturale

Come già evidenziato, la proposta di piano attuativo appare del tutto coerente sia con gli indirizzi strategici del Piano Strutturale che con le finalità dichiarate del Piano Operativo ma incide sul dimensionamento di quest’ultimo oltre che su una diversa ripartizione del dimensionamento residuo del Piano Strutturale vigente e cioè come, a suo tempo, modificato con DCC n. 33/2019.

Per chiarezza, nell’elaborato sintetico che si allega sotto lettera “B” è riportato il dettaglio dimensionamento del PS 2019 con tre colonne aggiuntive in cui sono specificate le variazioni proposte operando solo sui residui delle diverse UTOE in modo tale da non comportare alcuna modifica del dimensionamento complessivo.

A livello del PO vigente (si veda elaborato “Allegato 2- Dimensionamenti prelevati dal PS per la programmazione 2019-2024”), la situazione del dimensionamento, per le destinazioni in gioco, risulta la seguente:

<i>destinazione</i>	<i>Area TR04d</i>	<i>Totale PO</i>	<i>Residuo PS</i>
residenziale	4.000	87.700	16.550
direzionale/servizi	6.500	68.829	15.700
commerciale (m.d.)	4.000	18.100	9.500

La variante proposta incide dal dimensionamento del PO solo operando sulle quantità residue messe a disposizione dal PS ma non utilizzate, con il che gli stessi dati si modificano come segue:

<i>destinazione</i>	<i>Area TR04d</i>	<i>Totale PO</i>	<i>Residuo PS</i>
residenziale	0	83.700	20.550
direzionale/servizi	20.000	82.329	2.200
commerciale (m.d.)	2.500	14.600	11.000

Come evidente, le variazioni riguardano soltanto le quote di dimensionamento sin qui non prelevate e quindi non incidono minimamente sul dimensionamento complessivo del Piano Strutturale, nel quale residuano ancora consistenti quote di superficie sia per l’uso residenziale che per quello commerciale. Ciò, come vedremo a seguire, consente l’applicazione del procedimento semplificato di cui all’art. 30 della L.R. 65/2014.

8. La declinazione progettuale

L’idea generatrice del progetto, come descritta al precedente punto \$\$, è stata declinata coerentemente dal piano attuativo coniugando il rispetto della disciplina applicabile, sia comunale che sovraordinata, con una soluzione architettonica unitaria che si ritiene capace di conseguire quei risultati di qualità, formale e urbana, che l’area merita.

L’elemento centrale è l’infrastruttura tramviaria, attorno alla quale si sviluppano quattro grandi “cerchi urbani”, articolazioni spaziali che definiscono nuovi luoghi pubblici e poli funzionali.

Questa struttura fisica riflette la visione cooperativa e democratica del progetto, dove lo spazio è condiviso, accessibile, senza recinzioni né gerarchie, e dove il paesaggio urbano diventa un grande sistema ecologico e sociale.

La qualità dello spazio pubblico è uno dei cardini del progetto. Viene prevista la realizzazione di:

- una grande piazza urbana sopraelevata, connessa alla tramvia e attrezzata per la socialità;
- un parco lineare fluviale lungo il Greve, con funzione ecologica e paesaggistica;
- spazi verdi estensivi a nord e a sud del viale, in parte attrezzati e in parte più naturali;
- piste ciclopedonali, percorsi ombreggiati, sistemi di sedute e luoghi per il tempo libero.

Il verde diventa elemento strutturale del progetto: contribuisce alla mitigazione climatica, aumenta la biodiversità, favorisce l’inclusione e restituisce qualità ambientale al comparto.



Gli spazi pubblici costituiscono l'ossatura funzionale e simbolica del comparto TR04d, articolandosi in una rete di piazze, percorsi ciclopeditoni, verde attrezzato e connessioni con la tramvia.

Elemento centrale e caratterizzante dell'intervento è la piazza urbana sopraelevata, concepita come una grande piattaforma pubblica che si sviluppa ad una quota rialzata di circa 7 metri rispetto alla sede stradale.

Questa piazza, unica nel suo genere, è progettata per collegare direttamente i due lotti funzionali del comparto (nord e sud di viale Aldo Moro), creando una nuova centralità urbana, sopraelevata rispetto al traffico veicolare e pienamente accessibile da entrambi i lati.

La piazza è direttamente connessa alla fermata della tramvia, mediante scale mobili, rampe e percorsi



pedonali protetti, e si configura come un nodo di scambio intermodale e luogo di aggregazione sociale. Lo spazio sarà pavimentato con materiali drenanti e di pregio, integrato con sedute, alberature, illuminazione pubblica e arredo urbano.

Attorno alla piazza si articolano i principali edifici pubblici e privati del comparto, che vi si affacciano con porticati, fronti trasparenti e percorsi protetti. Essa diventa così il vero baricentro del progetto: non solo un punto di passaggio, ma uno spazio civico attivo, pensato per ospitare funzioni di relazione, eventi e attività quotidiane.

Gli edifici si integrano nel parco urbano con facciate trasparenti, tetti giardino, terrazze alberate e un linguaggio architettonico coerente. La sostenibilità è affrontata come tema trasversale: le nuove architetture adottano soluzioni bioclimatiche, puntano all'efficienza energetica, riducono l'impatto ambientale e promuovono la salute e il benessere degli utenti.

Il disegno urbano evita la verticalità isolata: si predilige un modello orizzontale e continuo, coerente con i valori della cooperazione e dell'inclusione.

Il lotto nord del comparto TR04d costituisce il cuore direzionale del nuovo insediamento e ospiterà la sede degli uffici di Unicoop Firenze, configurandosi come uno degli elementi centrali della rigenerazione urbana in atto.

L'edificio direzionale principale si imposta su un impianto orizzontale, con porticati e prospetti trasparenti affacciati sugli spazi comuni, e connesso visivamente al parco urbano e alla tramvia.



La viabilità è riorganizzata in modo da migliorare la fruibilità dell'area, garantendo l'accesso carrabile da via Giuseppe Pestalozzi tramite una nuova strada con due rotatorie compatte. I parcheggi pubblici e privati (interrati e in superficie) sono distribuiti lungo questo asse viario, in relazione funzionale con gli uffici, le fermate del trasporto pubblico e i percorsi di mobilità dolce.



Il lotto sud del comparto TR04d ospiterà le funzioni di servizio e quelle commerciali, secondo una visione integrata e comunitaria dello spazio urbano. In particolare, si prevede la realizzazione di una ludoteca-asilo, una mensa aziendale e strutture per attività commerciali, distribuite attorno alla grande piazza pubblica che unisce i due lotti e immerse nel verde.

L'edificio si sviluppa secondo una morfologia compatta e accessibile, con volumi contenuti (da tre a quattro piani fuori terra), connessi visivamente al sistema del parco e pensati per offrire luoghi di lavoro, incontro e fruizione collettiva.

9. Gli elaborati del piano attuativo

Il piano attuativo è costituito dagli elaborati richiesti dall'art. 109 della L.R. 65/2014 in funzione del tipo di trasformazione urbanistica previsto.

Costituiscono contenuti propri del piano attuativo:

- il quadro conoscitivo di dettaglio, integrativo di quello del PO;
- l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento con specifiche indicazioni relative alla soluzione architettonica ed alla tipologia edilizia;
- l'individuazione degli spazi riservati ad opere o impianti di interesse pubblico;
- la suddivisione del piano in più unità di intervento tra loro funzionalmente coordinate;
- il dettaglio, mediante l'indicazione dei relativi dati catastali, delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- l'individuazione progettuale di massima delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria;
- gli interventi previsti per l'organico inserimento nel contesto, con particolare riguardo alle connessioni ciclopedonali ed ecologiche ed al rapporto con il tessuto urbano;
- lo schema di convenzione;

- la normativa tecnica di attuazione;
- la presente relazione illustrativa;
- la relazione di fattibilità.

Nel dettaglio, detti contenuti sono esplicitati nei seguenti elaborati:

ELABORATI GENERALI TECNICI								
PA	EG	00	01	Elenco elaborati	-	R0	14/06/25	PAEG.00.01.R0
PA	EG	01	01	Relazione tecnica illustrativa e di fattibilità	-	R0	14/06/25	PAEG.01.01.R0
PA	EG	01	02	Relazione geologica di fattibilità	-	R0	14/06/25	PAEG.01.02.R0
PA	EG	01	03	Relazione idraulica di fattibilità	-	R0	14/06/25	PAEG.01.03.R0
PA	EG	01	04	Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS	-	R0	14/06/25	PAEG.01.04.R0
PA	EG	01	05	Valutazione previsionale di impatto acustico	-	R0	14/06/25	PAEG.01.05.R0
PA	EG	01	06	Valutazione degli impatti in atmosfera (Studio Meteo Diffusionale)	-	R0	14/06/25	PAEG.01.06.R0
PA	EG	01	07	Relazione paesaggistica	-	R0	14/06/25	PAEG.01.07.R0
PA	EG	01	08	Relazione tecnica delle opere di urbanizzazione	-	R0	14/06/25	PAEG.01.08.R0
PA	EG	01	09	Relazione tecnica delle opere a verde e delle sistemazioni esterne	-	R0	14/06/25	PAEG.01.09.R0
PA	EG	01	10	Relazione trasportistica	-	R0	14/06/25	PAEG.01.10.R0
PA	EG	01	11	Relazione preliminare soluzione impiantistiche	-	R0	14/06/25	PAEG.01.11.R0
PA	EG	01	12	Norme Tecniche di Attuazione del Piano	-	R0	14/06/25	PAEG.01.12.R0
PA	EG	01	13	Schema di convenzione urbanistica	-	R0	14/06/25	PAEG.01.13.R0
PA	EG	01	14	Documentazione catastale - Visure	-	R0	14/06/25	PAEG.01.14.R0
PA	EG	01	15	Calcolo sommario spesa opere di urbanizzazione	-	R0	14/06/25	PAEG.01.15.R0
QUADRO CONOSCITIVO								
PA	SA	Q	01	Perimetrazione area d'intervento (ortofoto-CTR-estratto di mappaproprietà catastali)	1:2000	R0	14/06/25	PASA.Q.01.R0
PA	SA	Q	02	Documentazione fotografica	-	R0	14/06/25	PASA.Q.02.R0
PA	SA	Q	03	Inquadramento urbanistico - Individuazione dei vincoli (PIT-PTCP-PGRA)	-	R0	14/06/25	PASA.Q.03.R0
PA	SA	Q	04	Inquadramento urbanistico - Piano Strutturale	-	R0	14/06/25	PASA.Q.04.R0
PA	SA	Q	05	Inquadramento urbanistico - Piano Operativo-PUMS	-	R0	14/06/25	PASA.Q.05.R0
PA	SA	P	01	Stato attuale - Planimetria generale	1:500	R0	14/06/25	PASAP.01.R0
PA	SA	S	01	Stato attuale - Sezioni ambientali	1:500	R0	14/06/25	PASAS.01.R0
PA	SA	S	02	Stato attuale - Sezioni ambientali	1:500	R0	14/06/25	PASAS.02.R0
PIANO ATTUATIVO								
PA	SP	P	01	Planimetria generale - Planivolumetrico su CTR	1:500	R0	14/06/25	PASPP.01.R0
PA	SP	P	02	Planimetria generale - Planivolumetrico su foto aerea	1:500	R0	14/06/25	PASPP.02.R0
PA	SP	P	03	Planimetria generale su mappa catastale	1:500	R0	14/06/25	PASPP.03.R0
PA	SP	P	04	Attacco a terra su CTR	1:500	R0	14/06/25	PASPP.04.R0
PA	SP	P	05	Attacco a terra su foto aerea	1:500	R0	14/06/25	PASPP.05.R0
PA	SP	P	06	Schema funzionale	1:1000	R0	14/06/25	PASPP.06.R0
PA	SP	S	01	Sezioni ambientali	1:500	R0	14/06/25	PASPS.01.R0
PA	SP	S	02	Sezioni ambientali	1:500	R0	14/06/25	PASPS.02.R0
PA	SP	R	01	Viste paesaggistiche - Fotoinserimenti	-	R0	14/06/25	PASPR.01.R0
PA	SP	R	02	Render	-	R0	14/06/25	PASPR.02.R0
PA	SP	X	01	Regime giuridico dei suoli	1:1000	R0	14/06/25	PASPX.01.R0
PA	SP	X	02	Schema indicativo delle opere di urbanizzazione e verifica degli standard urbanistici	1:1000	R0	14/06/25	PASPX.02.R0
PA	SP	X	03	Parametri urbanistici	1:1000	R0	14/06/25	PASPX.03.R0
PA	SP	X	04	Area di concentrazione edilizia e distanze dai confini	1:1000	R0	14/06/25	PASPX.04.R0
PA	SP	X	05	Individuazione U.I.	1:1000	R0	14/06/25	PASPX.05.R0
PA	SP	X	06	Parcheggi pubblici e privati	1:1000	R0	14/06/25	PASPX.06.R0
PA	SP	X	07	Verifica superficie permeabile	1:1000	R0	14/06/25	PASPX.07.R0
PA	SP	X	08	Piano particellare catastale delle acquisizioni previste	1:1000	R0	14/06/25	PASPX.08.R0
PA	SP	X	09	Pozzi ad uso acquedottistico e relative aree di rispetto	1:5000	R0	14/06/25	PASPX.09.R0
PA	SP	X	10	Verifica cautelativa distanza di prima approssimazione (DPA)	1:5000	R0	14/06/25	PASPX.10.R0
PA	SP	X	11	Opere urbanizzazione - schema smaltimento acque reflue e meteoriche	1:1000	R0	14/06/25	PASPX.11.R0
PA	SP	X	12	Opere urbanizzazione - schema rete idrica	1:1000	R0	14/06/25	PASPX.12.R0
PA	SP	X	13	Opere urbanizzazione - schema rete gas metano	1:1000	R0	14/06/25	PASPX.13.R0
PA	SP	X	14	Opere urbanizzazione - schema rete elettrica	1:1000	R0	14/06/25	PASPX.14.R0
PA	SP	X	15	Opere urbanizzazione - schema illuminazione pubblica	1:1000	R0	14/06/25	PASPX.15.R0
PA	SP	X	16	Opere urbanizzazione - schema rete telefonica	1:1000	R0	14/06/25	PASPX.16.R0
PA	SP	X	17	Opere urbanizzazione - sezioni stradali tipo	1:1000	R0	14/06/25	PASPX.17.R0

10. Gli standard urbanistici

Il piano attuativo prevede dotazioni collettive in misura ampiamente superiore ai minimi richiesti dal DM 1444/1968.

La dotazione minima si determina ai sensi dell'art. 5 del DM 1444/1968 come da tabella a seguire:

CALCOLO DEI FABBISOGNO DI STANDARD AI SENSI DEL DM 1444/1968		
SE direzionale/commerciale	mq	21.500,00
Standard richiesti ex art. 5 DM 1444/1968	mq/mq	0,80
Minima dotazione complessivamente richiesta	mq	17.200,00
di cui almento il 50% per parcheggi	mq	8.600,00

In termini dimensionali, il piano attuativo soddisfa ampiamente di detta esigenza dotazionale prevedendo aree a standard in misura ampiamente superiore ai minimi richiesti come da tabella che segue:

Le due componenti pubbliche sono trattate diversamente tra loro: le aree per verde attrezzato sono mantenute quanto più possibile unitarie, in modo tale da consentirvi non solo concentrazioni arboree ma anche flessibilità funzionale, mentre le aree per parcheggi pubblici sono suddivise in più componenti, concentrate per la quota interrata e diffuse sui margini del comparto per le quote a raso, in modo tale da servire meglio i contesti cittadini contermini.

VERIFICA DOTAZIONE DI AREE PER STANDARD				
		Fabbisogno	Progetto	Eccedenza
Superficie per parcheggi pubblici	nr. 1 (a raso)		701	
	nr. 2 (a raso)		1.876	
	nr. 3 (a raso)	8.600	1.583	1.013
	nr. 4 (a raso)		1.029	
	nr. 5 (interrato)		4.424	
Superficie per verde pubblico attrezzato		8.600	15.115	6.515
Totale		17.200	24.728	7.528

Seppur non costituenti, a rigore, dotazioni territoriali, il piano prevede ulteriori dotazioni collettive rappresentate da aree o edifici che pur permanendo di proprietà privata vengono assoggettati in via permanente ad uso pubblico oppure sono comunque suscettibili di libero transito. In sintesi, si tratta:

- dello spazio libero a livello del piano terra, sistemato a piazza coperta (porticato) o a verde, che consente la permeabilità pubblica del sistema da e verso la fermata della tramvia;
- della ludoteca prevista allo stesso livello, in diretto rapporto con gli spazi pubblici o di uso pubblico.

A ciò si aggiunga la possibilità di uso pubblico occasionale di altre parti del costruito (sala polivalente) secondo quanto sarà disciplinato dalla convenzione o da specifico atto.

11. Le opere di urbanizzazione

Il Piano attuativo prevede essenzialmente opere di urbanizzazione primaria e cioè:

- nuova viabilità a servizio degli insediamenti con gli allacciamenti alla viabilità principale esistente;
- spazi per la sosta e il parcheggio (sia in superficie che interrati);

- fognatura destinate alla raccolta ed allo scarico delle acque reflue;
- distinta fognatura per la raccolta e lo scarico nel fiume Greve delle acque meteoriche;
- rete idrica per l'erogazione dell'acqua potabile con i relativi allacciamenti alla rete principale urbana;
- rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica, comprese le cabine secondarie;
- rete del gas combustibile ed i relativi condotti d'allacciamento;
- rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici;
- pubblica illuminazione delle strade ed aree scoperte pubbliche e d'uso pubblico;
- aree di verde attrezzato.

Tutte dette opere sono meglio identificate nell'elaborato PA.SP.X.02.R0 del Piano attuativo, cui si rinvia per i dettagli del caso precisandosi come le relative perimetrazioni siano suscettibili di rettifica in sede di progettazione definitiva, ferma restando la dotazione minima prescritta.

12. Le aree da cedere al Comune

Il Piano attuativo prevede la cessione gratuita al Comune di tutte le aree interessate da opere di urbanizzazione. E' fatta eccezione per il parcheggio pubblico interrato poiché la totale integrazione con l'edificazione privata ne rende oggettivamente sconsigliabili prima la realizzazione e poi la gestione miste. Il rilievo pubblicistico dell'opera viene comunque conseguito mediante il suo formale assoggettamento ad uso pubblico.

Tutte le aree oggetto di cessione gratuita al Comune sono graficizzate nell'elaborato PA.SP.X.01.R0 cui si rinvia per ogni dettaglio. Nello stesso elaborato è inoltre graficizzato il parcheggio pubblico interrato costituente opera di urbanizzazione e quindi da assoggettare ad uso pubblico. La rappresentazione grafica di dette aree è, allo stato, indicativa e sarà precisata in sede di progettazione architettonica definitiva, ferma restando la dotazione minima richiesta dalle norme applicabili.

Oltre a ciò, il Piano attuativo prevede la cessione gratuita al Comune di una piccola area all'estremità sud del comparto, destinata a divenire sede stradale come previsto dal Piano Operativo.

13. Altre aree di uso pubblico

Per quanto non intendano costituire opere di urbanizzazione, il Piano prevede inoltre di destinare all'uso pubblico alcune aree o locali destinati a rimanere di proprietà privata e più esattamente:

- porzione delle aree scoperte circostanti l'edificio privato;
- i percorsi pedonali da e verso la fermata "Aldo Moro" della tramvia;
- locali asilo-ludoteca da realizzare al piano terra dell'area sud.

che, seppur destinati a rimanere di proprietà privata, potranno essere di uso pubblico nei termini precisati in convenzione.

Anche in questo caso la rappresentazione grafica dei beni è meramente indicativa e sarà precisata in sede di progettazione architettonica definitiva.

14. Le aree da cedere ad altri enti

Saranno oggetto di cessione ad enti diversi dal Comune le aree necessarie alla realizzazione delle cabine elettriche necessarie a garantire la fornitura di energia al nuovo insediamento.

Anche in questo caso le aree oggetto di cessione gratuita sono indicativamente graficizzate nell'elaborato PA.SP.X.01.R0 cui si rinvia per ogni dettaglio.

15. La suddivisione in unità di intervento

Il Piano attuativo è suddiviso, ai sensi dell'art. 109 della L.R. 65/2014, in due Unità di intervento tra loro funzionalmente coordinate e più esattamente:

- 1) Unità di intervento 01, destinata all'intervento privato nelle aree contermini all'asse infrastrutturale, comprensivo degli elementi di raccordo tra l'edificio nord e l'edificio sud, in parte aerei e direttamente raggiungibili dalla fermata "Aldo Moro" della tramvia, oltre che di dotazioni di interesse collettivo integrate nell'architettura destinate a rimanere di proprietà privata ma gravate da uso pubblico (parcheggio pubblico, percorsi pedonali e aree verdi), a gestione pubblica (ludoteca) o comunque liberamente transitabili dal pubblico (piazza coperta e aree verdi).
- 2) Unità di intervento 02, destinata alle opere di urbanizzazione destinate ad essere cedute al Comune e costituita dalla pluralità di aree di seguito descritte:
 - sub unità 2.A: costituita dal primo tratto della nuova strada di collegamento tra via G. Pestalozzi e via I. Nievo con formazione di rotatorie in corrispondenza degli innesti e con corredo di parcheggi pubblici a raso ed isola ecologica;
 - sub unità 2.B: costituita dall'area all'estremità nord del comparto e destinata alla realizzazione di un parcheggio pubblico con accesso da via dei Rossi;
 - sub unità 2.C: costituita dall'area adiacente l'innesto di via S. Allende su Viale A. Moro e destinata alla realizzazione di un parcheggio pubblico con accesso da via S. Allende a servizio prevalente della scuola primaria D. Campana;
 - sub unità 2.D: costituita dall'area all'estremità sud del comparto destinata alla realizzazione di un parcheggio pubblico con accesso da via dei Rossi con una seconda isola ecologica;
 - sub unità 2.E: costituita dall'area all'estremità nord-est del comparto destinata alla realizzazione di verde pubblico attrezzato con accesso da via dei Rossi e via G. Pestalozzi;
 - sub unità 2.F: costituita dall'area all'estremità sud-est del comparto destinata alla realizzazione di verde pubblico attrezzato con accesso da via S. Allende.

16. I parametri urbanistici

L'edificazione privata è consentita nella sola UI 01 ed è disciplinata come segue:

- massima superficie edificabile (SE) complessiva: mq. 21.500, di cui:
 - non oltre mq. 2.500 ad uso commerciale;
 - non oltre mq. 20.000 ad uso direzionale;
- massima altezza del fronte (HF): ml. 21,00 (analoga a quella degli edifici esistenti su via Frazzi);

- indice di permeabilità fondiaria (IPF): non inferiore al 25%;
- numero dei piani (NP): 4.

Nelle aree della UI 02 non è prevista alcuna forma di edificazione privata ma resta facoltà del Comune utilizzarle per funzioni di interesse pubblico anche comportanti formazione di SE nei limiti del dimensionamento residuo prelevato dal PS e non utilizzato nella UI 01.

17. I parcheggi privati

Il Piano attuativo prevede che la dovuta dotazione di parcheggi privati, sia stanziali che di relazione, sia realizzata interamente in due livelli interrati. Ciò al fine di non sottrarre aree in superficie alla pubblica fruibilità come verde o piazza e con ciò favorendo la permeabilità del sistema da e verso la fermata “Aldo Moro” della tramvia.

In materia di spazi di sosta, merita segnalare come lo studio sulla mobilità abbia evidenziato come sia prevedibile che una quota importate degli addetti non utilizzerà l’auto per lo spostamento casa-lavoro ed inoltre come detta quota sia destinata ad aumentare con il progredire dello sviluppo del sistema tramviario.

Ciò, ovviamente, non esime dal rispettare i parametri dimensionali richiesti dalla normativa applicabile, ma ha suggerito di non eccedere con il dimensionamento dei parcheggi nella prospettiva di una futura e progressiva riduzione dell’uso dell’auto privata. Si è piuttosto inteso dimensionare per eccesso gli spazi destinati alle biciclette, il cui impiego dovrebbe incrementarsi di pari passo con il potenziamento del sistema tramviario.

Il dimensionamento dei parcheggi privati è stato quindi operato applicando la norma vigente sulla scorta di una prima stima dell’incidenza degli usi commerciali (superfici di vendita e di somministrazione) come da tabella che segue:

CALCOLO FABBISOGNO DI PARCHEGGI PRIVATI				
Fabbisogno parcheggi stanziali	SE	Hv	Vv	SP
Edifici direzionali	20.000	3,50	70.000	7.000,00
Edifici commerciali	2.500	3,50	8.750	875,00
				7.875,00
Fabbisogno parcheggi di relazione		SV	dotaz. mq/mq	SP
Media struttura di vendita		600	1,50	900,00
Esercizi di vicinato e di somministrazione		800	1,00	800,00
				1.700,00
Fabbisogno totale di parcheggi privati			mq	9.575,00

A fronte di detta esigenza stimata, sono previste superfici per la sosta superiori alla dotazione richiesta, come da tabella che segue:

VERIFICA DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI			
Parcheggi interrati (livello -1)	vedi elaborato PA.SP.X.05.R0	mq	Progetto 2.672,00
Parcheggi interrati (livello -2)	vedi elaborato PA.SP.X.05.R0	mq	7.658,00
Parcheggi a raso		mq	0,00
Totale parcheggi privati		mq	10.330,00

Naturalmente, ove il progetto definitivo modificasse l'incidenza delle superfici commerciali (vendita o somministrazione) il calcolo dovrà essere adeguato e aggiornato, conseguendo non solo la dotazione minima richiesta ma anche quell'eccedenza (circa mq. 700) oggi prevista per soddisfare le esigenze di sosta dei motocicli (almeno 60 posti moto). Si evidenzia come, sul punto, non incida lo spazio riservato al parcheggio delle biciclette, autonomo e collocato a livello del piano terra in locali appositi.

18. Le componenti arboree e arbustive

Non solo le aree scoperte ma la stessa architettura sono previste con forte connotazione naturalistica, sia in termini di componenti arboree che arbustive.

Sul punto, onde evitare duplicazioni, si rinvia allo specifico studio agronomico che correda il Piano attuativo in cui sono specificate le relative previsioni progettuali.



19. L'inserimento paesaggistico

Sotto il profilo paesaggistico il Piano attuativo, in primo luogo, si conforma al PIT/PPR assumendo come criteri progettuali le prescrizioni della scheda della Sezione 4 pertinente il vincolo ricorrente come area di notevole interesse pubblico. In particolare:

- non modifica i caratteri connotano la trama viaria fondativa né può incidere sul patrimonio edilizio di valore storico-culturale poiché non presente nell'area e neppure nelle immediate vicinanze (3.c.11);
- non compromette i caratteri morfologici della città storica o del tessuto di impianto storico (3.c.11) poiché si inserisce in un contesto non solo di recente espansione ma anche disordinato ed incompiuto;
- gli impianti fotovoltaici sono previsti integrati nell'architettura (3.c.11);

- non è previsto alcun recupero di serre o manufatti temporanei (3.c.12);
- l'edificazione prevista non costituisce nucleo isolato rispetto al territorio urbanizzato ma, al contrario costituisce elemento di ricucitura e valorizzazione, funzionale e formale, di una lacuna residua all'espansione novecentesca della città (3.c.13);
- non interferisce negativamente con le visuali panoramiche (4.c.1) non solo poiché dall'area non si godono visuali apprezzabili ma anche per la limitazione dettata per l'altezza della costruzione, che deve rimanere non superiore a quella dell'edificato esistente nei pressi del fiume, in modo tale da non emergere né dai punti di vista ordinari (il fiume ed i ponti che lo attraversano) né da quelli occasionali (il tratto rialzato della SGC FI-PI-LI);
- non è prevista cartellonistica suscettibile di interferenza paesaggistica (4.c.2);
- i sistemi di illuminazione pubblica e privata previsti evitano l'esaltazione scenografica del singolo edificio (4.c.2);
- non interessa punti di vista qualificabili come belvedere né depositi a cielo aperto (4.c.3);
- non occlude varchi visuali verso le emergenze valoriali riconosciute dalla scheda di vincolo (4.c.4);
- non prevede cartellonistica o segnaletica diversa da quella indispensabile alla sicurezza stradale (4.c.5).

Nelle aree perifluviali sono inoltre assunti come criteri progettuali le prescrizioni di cui all'art. 8 dell'Allegato 8B al PIT/PPT. In particolare il progetto:

- conserva le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
- non altera le caratteristiche morfologiche proprie contesto del con mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici attuali;
- non compromette visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;



- non occlude varchi o visuali panoramiche, da e verso il corso d’acqua, e non concorre alla formazione di fronti urbani continui.
- eventuali strutture a carattere temporaneo e rimovibile saranno caratterizzate da tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

Nei limiti di dette prescrizioni, il Piano privilegia il linguaggio dell’architettura contemporanea e sviluppa un edificio sinuoso che si articola attorno alla fermata “Aldo Moro” della tramvia sottolineandone la centralità urbana al contempo lasciando liberamente fruibili gran parte delle aree a livello della sede stradale al fine di massimizzare la permeabilità del sistema da e verso l’infrastruttura.

L’architettura che ne discende è libera da schemi precostituiti e fortemente integrata da elementi naturalistici, andando a definire una nuova emergenza propriamente urbana che costituisce un segno, anche paesaggistico, capace di connotare e caratterizzare la principale direttrice di accesso alla città, vero e proprio manifesto dei nuovi livelli di qualità architettonica, sociale ed ambientale del centro di Scandicci.



20. La sostenibilità

Il Piano attuativo prescrive elevati livelli di sostenibilità per la trasformazione urbanistica.

Come dettagliato nella normativa tecnica di attuazione, cui si rinvia per i dettagli, sono dettate specifiche prescrizioni sotto una moltitudine di profili, tra cui:

- tutela della risorsa acqua, con specifiche disposizioni per l’uso sia a fini irrigui che ad uso potabile;
- contenimento dell’impermeabilizzazione superficiale del suolo;
- tutela dei pozzi;

- contenimento dell'inquinamento luminoso;
- efficienza energetica delle costruzioni;
- produzione di energia da fonti rinnovabili;
- riduzione dell'esposizione umana al rumore;
- riduzione dell'esposizione umana ai campi magnetici;
- supporto alla diffusione dei veicoli elettrici;
- sviluppo della componente arborea in contesto urbano.

A ciò si aggiungano gli altri effetti positivi indotti da altre scelte della pianificazione attuativa, quali:

- la riduzione della mobilità veicolare derivante dalla valorizzazione del sistema tramviario e dal supporto alla mobilità ciclabile,
- la valorizzazione delle aree perfluviali e del loro rapporto con il fiume;
- la formazione di spazi di sosta a servizio della scuola primaria con conseguente riduzione degli impatti generati sulla viabilità pubblica negli orari di entrata/uscita;
- la mitigazione del rischio idraulico;
- la riduzione dei carichi sulla pubblica fognatura con recapito delle acque meteoriche direttamente nel fiume.

21. Il rischio idraulico

Come già accennato le problematiche idrauliche che caratterizzano l'area hanno costituito specifico condizionamento alla progettazione che si è sostanziato essenzialmente nell'assunzione di una quota di calpestio del piano terra in sicurezza idraulica (facendo proprio il franco di cui all'art. 39 NTA) ed una conformazione di aree esterne e volumi interrati tale da non costituire ostacolo al libero deflusso delle acque (provenienti da sud e dirette verso nord).

Lo studio idraulico, con annessa modellazione, che correde il Piano attuativo assicura che la soluzione progettuale proposta rispetti le prescrizioni in materia di gestione del rischio idraulico desumibili sia dal PO che dalla legislazione sovraordinata, in particolare dalla L.R. 41/2018, dettando le specifiche misure necessarie a garantire i livelli di rischio prescritti.

Dette misure sono state riportate nella normativa tecnica di attuazione e fanno quindi parte integrante del Piano attuativo.

22. La fattibilità del piano attuativo

Sotto il profilo propriamente urbanistico, come già illustrato in precedenza, la fattibilità del Piano attuativo è assicurata dalla piena coerenza sia con le strategie del Piano Strutturale che con le stesse finalità dichiarate del Piano Operativo, seppur queste ultime diversamente (e più compiutamente) declinate con la contestuale variante proposta.

Sotto il profilo propriamente paesaggistico la fattibilità del Piano attuativo è assicurata dal rispetto delle prescrizioni del PIT/PPR, come già esaminate in precedenza, e sarà sottoposta a specifica valutazione in sede di conferenza paesaggistica di cui all'art. 23 del PIT/PPR.

Sotto il profilo del rischio idraulico gravante sulle aree interessate, la fattibilità del Piano è assicurata dal rispetto delle prescrizioni della L.R. 41/2018 nonché di quelle ulteriori dettate dal Piano operativo, il tutto come illustrato nel dettaglio nell'elaborato specialistico che fa parte integrante del Piano.

Sotto il profilo ambientale, la fattibilità è assicurata dagli approfondimenti e dalle valutazioni in ordine alle singole componenti ambientali sviluppate nell'elaborato specialistico (documento preliminare ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010) che correda il Piano attuativo.

Sotto il profilo operativo, l'area oggetto del Piano è già nella piena disponibilità dell'operatore, è libera da persone e cose e non sussistono al momento impedimenti all'avvio della trasformazione urbanistica. Unica possibile e limitata interferenza ravvisabile è costituita dall'attuale presenza di un traliccio Enel nei pressi della scuola D. Campana che potrebbe condizionare l'accesso al parcheggio pubblico ivi previsto. Risulta però che l'intera linea, già dismessa, sarà smantellata entro il 2027 e quindi in tempo utile per non creare ostacoli di alcun tipo, fermo restando che, ove necessario, la progettazione definitiva potrà tener conto del fatto ed eventualmente introdurre le modeste rettifiche necessarie.

In termini di sostenibilità economica dell'intervento trasformativo si evidenzia come le costruzioni da realizzare siano destinate esclusivamente all'utilizzo da parte dell'operatore come propria sede principale ed inoltre come manifesto del rilievo sociale del medesimo. Dato tale presupposto è evidente come l'investimento non sia collocabile nelle ordinarie logiche del mercato immobiliare (prescinde cioè dai possibili ricavi di una eventuale vendita) e come al relativo impegno economico, per quanto rilevante, possa tranquillamente far fronte con risorse proprie un operatore il cui fatturato risulta di circa 3 miliardi annui.

23. I contributi dovuti

Gli interventi previsti dal Piano attuativo sono soggetti ad una pluralità di contributi e cioè:

- a) l'ordinario contributo di costruzione di cui all'art. 183 della L.R. 65/2014;
- b) gli oneri aggiuntivi a destinazione vincolata per edilizia residenziale pubblica di cui all'art. 63 della L.R. 65/2014 come imposti dalla scheda norma TR04d;
- c) il contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, del D.P.R. 380/2001 come imposto dalla scheda norma TR04d.

Il contributo di cui alla lettera "a" sarà corrisposto al momento del rilascio del titolo edilizio e sarà determinato sulla scorta delle tabelle comunali vigenti a quel momento. A mero titolo conoscitivo una prima stima del contributo è riportata nel Quadro "A" dell'elaborato in Allegato "C" alla presente relazione.

Il contributo di cui alla lettera "b" a stretto rigore non sarebbe dovuto in quanto non sono previste quote di edificabilità ad uso residenziale ma viene comunque volontariamente assunto dal proponente nella misura prevista dalla disciplina previgente. Detto ulteriore contributo sarà anch'esso corrisposto al momento del rilascio del titolo edilizio e la sua predeterminazione si propone come dal calcolo riportato nel Quadro "B" dell'elaborato in Allegato "C" alla presente relazione.

Il contributo di cui alla lettera “c” sarà parimenti corrisposto al momento del rilascio del titolo edilizio e la sua predeterminazione si propone, in applicazione della metodologia di cui alla DCC 122/2020, come dal calcolo riportato nel Quadro “C” dell’elaborato in Allegato “C” alla presente relazione.

24. Lo scomputo delle opere di urbanizzazione

Il Piano attuativo prevede che l’operatore, a scomputo dagli oneri di urbanizzazione, si assuma l’esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all’intervento di trasformazione urbanistica giusto quanto stabilito dall’art. 16, comma 2bis, del DPR 380/2001.

Non concorre nello scomputo la realizzazione del parcheggio pubblico interrato (porzione prevalente del livello -1) in quanto, stante la totale integrazione con l’opera contigua, destinato a rimanere di proprietà privata seppur di uso pubblico.

Le modalità di esecuzione e scomputo sono precisate in convenzione.

L’operatore si assume inoltre direttamente l’esecuzione delle altre opere a vario titolo accessibili al pubblico, anch’esse totalmente integrate con l’architettura dell’intervento privato. Dette opere saranno eseguite dall’operatore senza corrispettivo o scomputo alcuno e le modalità per l’eventuale uso pubblico saranno precisate in convenzione.

25. La cessione di aree e di vincoli di uso pubblico

Il Piano attuativo prevede che l’operatore ceda gratuitamente in proprietà al Comune:

- a) la piccola area individuabile quale porzione della particella 923 del foglio 67, esterna al comparto ed oggetto di specifica previsione di realizzazione di nuova sede stradale (prosecuzione di Via S.Allende);
- b) tutte le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ricedenti nei limiti del comparto TR04d; Tutte dette aree saranno cedute gratuitamente al Comune contestualmente alla stipula della convenzione.

Oltre a ciò, l’operatore provvederà a gravare di uso pubblico:

- il parcheggio pubblico interrato costituente opera di urbanizzazione primaria;
- le aree di proprietà privata costituenti i percorsi che secondo il Piano Attuativo sono deputati a garantire il libero transito da e verso la fermata tramviaria.

26. La disciplina attuativa

La disciplina di dettaglio per l’attuazione del Piano è contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione (elaborato PA.EG.01.11.R0) cui si rinvia per ogni dettaglio.

27. Il procedimento

Il procedimento che si intende attivare è quello di cui all’art. 107, comma 3, della L.R. 65/2014 per il quale le varianti al Piano strutturale o al Piano operativo, correlate a previsioni soggette a pianificazione attuativa, possono essere adottate e approvate contestualmente al relativo piano attuativo.

Nel caso in specie, come già ampiamente illustrato, non occorre alcuna modifica al Piano strutturale mentre la modifica delle consistenze edificabili e delle destinazioni d'uso consentite comporta variante al Piano Operativo nei termini già esposti e declinati nel dettaglio nell'allegato "A" alla presente relazione.

Detta variante, riguardando solo previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, rispetta le limitazioni di cui all'art. 30 della L.R. 65/2014 e pertanto è soggetta al procedimento semplificato di cui all'art. 32 della stessa legge.

Contestualmente alla presentazione del Piano attuativo viene prodotto il documento preliminare di cui all'art. 22 della L.R. 10/2010 ai fini dell'espletamento del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS come disciplinato dalla legge medesima e da concludersi prima dell'adozione del Piano.

28. Il rinvio ad altre norme

Per tutto quanto non espressamente disciplinato, il Piano Attuativo rinvia alle norme vigenti al momento della sua approvazione, con particolare riferimento alle norme di igiene edilizia contenute nel Regolamento Edilizio e, in genere, alla normativa sovraordinata di carattere statale e regionale.

COMUNE DI SCANDICCI

Piano attuativo per l'attuazione della Scheda norma TR04d "Aldo Moro"
del Piano Operativo

° ° °

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E DI FATTIBILITA'

ALLEGATO "A"

PROPOSTA DI MODIFICA DELLA SCHEDA NORMA TR04d

In blu: le parti che restano invariate

In grigio barrato: le parti da cancellare

In rosso: le parti da inserire

DESCRIZIONE

Vasto comparto situato sui due lati del Viale Aldo Moro, costituente la principale direttrice di ingresso alla città, rafforzata dall'inserimento del tracciato tramviario. L'edificio esistente sui due lati del viale, assai eterogeneo, risale in larga misura ad epoca precedente all'infrastruttura viaria e risulta dunque privo di chiare relazioni planivolumetriche e funzionali con la medesima: ne deriva un margine urbano morfologicamente disarticolato, nel quale non si riscontrano gli assetti insediativi e gli ordinamenti morfologici coerenti e coordinati che di regola caratterizzano in senso qualitativo contesti urbani consimili.

FINALITÀ

L'intervento persegue le seguenti finalità:

- caratterizzazione della principale direttrice di ingresso alla città con segni architettonici di elevata qualità, funzioni qualificate e spazi di verde pubblico attrezzato;
- definizione degli assetti insediativi in aree residuali di valenza strategica in quanto direttamente servite dal tracciato tramviario;
- integrazione delle attrezzature pubbliche e degli spazi verdi attrezzati a servizio delle aree centrali della città;
- adeguamento della rete viaria urbana e integrazione del sistema di scambio intermodale interconnesso alle fermate tramviarie;
- rafforzamento del sistema lineare costituito dall'asta fluviale del Fiume Greve e delle aree verdi attrezzate ad esso correlate
- reperimento di risorse per la programmazione di interventi di edilizia residenziale pubblica (ERP).

SUPERFICIE TERRITORIALE

ST = mq 68.800 circa

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

~~La superficie edificabile (SE) massima realizzabile per l'intera area di trasformazione è fissata in complessivi mq 14.500, così ripartiti per destinazioni d'uso:~~

- ~~— residenza (compresi eventuali esercizi commerciali di vicinato e/o esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico): mq 4.000 SE~~
- ~~— attività direzionali e attività terziarie / 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: mq 6.500 SE~~
- ~~— attività di commercio al dettaglio per medie strutture di vendita: mq 4.000 SE~~

La superficie edificabile (SE) massima realizzabile per l'intera area di trasformazione è fissata in complessivi mq 21.500 così ripartiti per destinazioni d'uso:

- non oltre mq. 20.000 di SE destinata ad attività direzionali e attività terziarie / 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;
- non oltre mq. 2.500 di SE destinata alla categoria funzionale "commerciale al dettaglio" come definite dall'art. 4 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'C' alle

Norme per l'Attuazione del Piano Operativo con esclusione delle grandi strutture di vendita e fermo restando il limite di 600 mq di superficie di vendita (SV) per esercizio di cui all'art. 11 della stessa disciplina.

DISPOSIZIONI GENERALI

Gli assetti insediativi nell'area di trasformazione di cui trattasi sono definiti da un apposito Piano Attuativo. Lo schema planimetrico di riferimento di cui alla presente scheda ha valenza di indirizzo progettuale al quale il Piano Attuativo deve rispondere in termini di coerenza sostanziale, fatta salva la possibilità per gli interessati di proporre ipotesi alternative che risultino migliorative dal punto di vista qualitativo (sia in termini urbanistici che architettonici), e che garantiscano comunque il rispetto di tutti i parametri quantitativi previsti nella scheda di cui trattasi. Resta inteso che le eventuali ipotesi alternative proposte devono in ogni caso garantire il rispetto delle previsioni contenute nel Piano Strutturale (in particolare delle indicazioni cartografiche di cui alla tav. Str 3 "Ripartizione strutturale del territorio").

Il nuovo insediamento, da porsi in diretta relazione visiva e funzionale con l'asse di Viale A. Moro e con la fermata tramviaria prevista in loco, deve costituire un insieme architettonico significativo capace di caratterizzare qualitativamente con i linguaggi dell'architettura contemporanea l'ingresso alla città.

L'assetto complessivo definito dal Piano Attuativo:

- è caratterizzato da ampie aree a verde pubblico, in parte con funzione di arredo urbano (aree circostanti il Viale A. Moro) ed in parte a carattere estensivo (aree adiacenti all'argine del fiume Greve);
- ~~— contribuisce alla definizione della forma urbana nell'area di cui trattasi, tenendo conto sia degli allineamenti determinati dagli assetti infrastrutturali recenti sia della tessitura territoriale storicizzata, riducendo in misura significativa la disarticolazione morfologica del margine urbano;~~
- **contribuisce a caratterizzare l'ingresso alla città con soluzioni architettoniche unitarie che integrino la componente naturale e si contrappongano alla disarticolazione morfologica del margine urbano;**
- definisce qualitativamente lo spazio pubblico nell'area circostante la fermata 'Aldo Moro' della tramvia, favorendo la sua integrazione e le sue relazioni funzionali con l'edificato (esistente e di previsione).

~~L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile (SU) 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 (SU) non inferiore a 80 mq ciascuno.~~

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

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Per quanto riguarda il rispetto delle disposizioni relative all'Invariante strutturale II "I caratteri ecosistemici del paesaggio" (tav. Inv 2 del Piano Strutturale) l'intervento comprende la realizzazione di fasce di vegetazione arborea e arbustiva capaci di garantire il mantenimento ed il rafforzamento degli elementi funzionali della Rete Ecologica Comunale (REC) (in particolare della "Connessione trasversale urbana").

Nelle more della prevista dismissione della linea di elettrodotto, la definizione delle parti dell'insediamento site in prossimità della linea medesima - è subordinata alla preventiva valutazione dell'esposizione umana ai campi magnetici, e comunque a quanto disposto dall'art. 90, punti 1.3, 1.4 e 1.5. Deve essere in ogni caso garantito il rispetto dei limiti previsti dalle normative vigenti in caso di permanenza continuativa di persone, riducendo al minimo livello possibile le nuove esposizioni ai campi elettromagnetici a bassa frequenza.

L'intervento nel suo complesso - ed in particolare la sistemazione delle aree destinate a verde pubblico - tiene conto della necessità di garantire ~~la tutela dei~~ **adeguati** punti di captazione ad uso acquedottistico ~~presenti all'interno dell'area di trasformazione,~~ **anche mediante spostamento o potenziamento di quelli esistenti.** Al riguardo si applicano le disposizioni di cui all'art. 36 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.

La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Piano Attuativo, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia degli atti abilitativi:

- disciplina il regime giuridico dei suoli, fermo restando l'obbligo di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle porzioni dell'area di trasformazione sotto specificate;
- individua le opere e gli interventi pubblici e/o di interesse pubblico obbligatori con le relative forme di garanzia (ferme restando in ogni caso le vigenti norme in materia di scomputo degli oneri di urbanizzazione);
- stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle attrezzature e delle aree verdi, etc.

OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO

La realizzazione degli interventi di interesse privato è subordinata al soddisfacimento di entrambe le seguenti condizioni:

- a) realizzazione contestuale delle seguenti opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico nonché - ove ritenuto necessario dall'Amm./ne Comunale - cessione gratuita delle relative aree:
 - realizzazione di aree di verde pubblico con funzione di arredo urbano sui due lati del Viale Moro;
 - integrazione dei percorsi ciclabili lungo la direttrice del Viale Moro ed in direzione trasversale, e collegamento dei medesimi con i percorsi ciclabili esistenti o di previsione;
 - realizzazione di parcheggi pubblici (comprensivi di posti per motocicli e biciclette) in misura superiore ai minimi dovuti per legge, parte dei quali collocati in modo da favorire lo scambio intermodale con la tramvia;
 - realizzazione di ampie aree di verde pubblico a carattere estensivo in adiacenza all'argine del fiume Greve;
 - integrazione della viabilità pubblica all'interno dell'area di trasformazione e nelle aree contermini;
 - eventuali ulteriori interventi di interesse pubblico da realizzarsi in adiacenza all'area di trasformazione, definiti in accordo con l'Amm./ne Comunale.
- b) cessione gratuita all'Amm./ne Comunale della porzione della part. 923 del Fg. 67 destinata a sede stradale.

La progettazione e realizzazione delle opere di cui sopra è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali ed al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate. Per garantire un adeguato coordinamento progettuale degli interventi è facoltà dell'Amm./ne Comunale di mettere a disposizione un progetto preliminare complessivo delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico.

DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

In presenza di più soggetti aventi titolo le quantità edificabili sono attribuite in misura proporzionale alla superficie territoriale (ST) afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari ricomprese nell'area di trasformazione. Sono escluse dal calcolo le aree di proprietà pubblica corrispondenti ai punti di captazione ad uso acquedottistico.

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;
- gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico obbligatori;
- gli oneri relativi alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale di aree destinate a sedi stradali, verde pubblico attrezzato e parcheggi pubblici.

La realizzazione degli interventi previsti nell'area di trasformazione presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permuthe o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intera area. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permuthe o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi sopra descritti.

CONTRIBUTO STRAORDINARIO

La presente area di trasformazione è soggetta al contributo straordinario previsto dall'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., da corrispondersi, nella misura minima di legge, in sede di rilascio dei titoli abilitativi.

La corresponsione del contributo mediante versamento finanziario può essere in tutto o in parte sostituita dalla cessione di porzioni di terreno esterne al perimetro dell'area di trasformazione, da destinarsi a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. Eventuali proposte del soggetto attuatore in tal senso sono soggette a valutazione discrezionale da parte dell'Amm./ne Comunale ai fini della pubblica utilità e non danno diritto al riconoscimento di conguagli a favore del proponente.

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

La presente area di trasformazione è soggetta agli 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 **ammessa dalla previgente versione della presente scheda realizzata**, da corrispondersi - mediante monetizzazione - in sede di rilascio dei titoli abilitativi.

DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO

Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 11 per la specifica destinazione d'uso.

Per gli esercizi commerciali e/o per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili) previsti dall'intervento devono essere reperite le dotazioni aggiuntive di parcheggio di cui all'art. 12.

DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI

L'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 20.01.1965.

Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui all'art. 3 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.

Gli interventi di trasformazione dovranno in particolare concorrere alla qualificazione del sistema insediativo, assicurare qualità architettonica e connotarsi come progetti rispondenti a criteri di integrazione paesaggistica, valorizzando al contempo le visuali panoramiche che si aprono da e verso la collina.

Nella sua estremità orientale l'area di trasformazione ricade altresì nella fascia adiacente il fiume Greve, soggetta a tutela paesaggistica per legge. In tale parte si applicano pertanto le disposizioni di cui all'art. 7 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. La sistemazione delle aree verdi (ivi previste in via esclusiva) dovrà pertanto perseguire i seguenti obiettivi indicati dal P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale:

- tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico- identitari ed estetico- percettivi delle sponde e delle relative fasce di tutela salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi fluviali, le visuali panoramiche che si aprono dalle sponde ed in particolare dai ponti quali luoghi privilegiati per l'ampia percezione che offrono verso il paesaggio fluviale;
- promuovere forme di fruizione sostenibile del fiume e delle fasce fluviali.

COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE

Ricadono nell'area di trasformazione di cui trattasi le seguenti componenti identitarie del patrimonio territoriale:

- ambiti perifluviali (art. 55)
- aree sensibili di fondovalle (art. 56)

Nelle aree adiacenti si segnalano:

- patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 48)

- tracciati viari fondativi (art. 49)
- strade vicinali (art. 50)
- tracce del sistema delle centuriazioni (art. 51)
- manufatti antichi di ingegneria idraulica (art. 53)
- pertinenze paesistiche (art. 57)

DISCIPLINE SPECIALI

L'area di trasformazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.

PERICOLOSITA'	geologica	idraulica	sismica
	G.2	I.3	S.2*
FATTIBILITA'	Fg.2	Fi.3	Fs.3

Prescrizioni

L'attuazione dell'intervento è subordinata all'effettuazione dei normali studi geologico- tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR n. 36/R/2009 e NTC 2018) finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione (Fg.2). Poiché l'area di intervento ricade all'interno dell'areale S2*, già a livello di Piano Attuativo si devono effettuare indagini sismiche di microtremore per la verifica della sussistenza delle condizioni per il determinarsi di possibili effetti di amplificazione sismica dovuti all'eventuale presenza a profondità significativa di livelli ghiaiosi molto addensati (Fs.3). Per quanto riguarda le problematiche idrauliche l'area di intervento è soggetta ad un battente idraulico di entità variabile, mediamente quantificabile in circa 50 cm (quote s.l.m. di primo orientamento, da verificare in fase di progetto: 42,10 ml nella porzione a nord di Viale Aldo Moro / 42,83 ml nella porzione a sud). In queste condizioni la sicurezza idraulica può essere ottenuta con le opere di sopraelevazione di cui all'art. 39, punto 3.5, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo (Fi.3). In ogni caso le soluzioni di messa in sicurezza da adottare devono essere specificate nel progetto, evidenziando sia la quota di sicurezza del piano di calpestio del nuovo edificio rispetto al piano di campagna, sia le dinamiche idrauliche da considerare, rispetto al battente idraulico atteso, per eventuali opere compensative e/o di mitigazione degli effetti, qualora i nuovi ingombri determinino un aggravio delle condizioni di rischio in altre aree (da valutare in sede di elaborazione del Piano Attuativo e/o dei singoli progetti edilizi). I parcheggi in superficie devono essere realizzati sia assicurando il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree ed il livello di rischio medio R2, sia disponendo misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali, facendo riferimento ai criteri indicati all'art. 86, punto 9. Nella porzione est dell'area di intervento, posta in fregio al fiume Greve, vige l'ambito di assoluta protezione di cui all'art. 34, punto 3, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo: qualsiasi struttura fissa eventualmente prevista dal Piano Attuativo deve essere posta ad una distanza superiore a 10 ml dal piede dell'argine. Relativamente alla salvaguardia delle acque sotterranee l'intervento è soggetto alle prescrizioni di cui all'art. 35, punto 2, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, nonché alle limitazioni di cui all'art. 36, punto 3, delle norme medesime, in quanto l'area oggetto di intervento ricade per buona parte all'interno della zona di rispetto di un pozzo ad uso acquedottistico. Il Piano di Bacino stralcio "Bilancio Idrico" classifica inoltre l'intera zona di intervento come area D4, per la quale si applicano le prescrizioni di cui all'art. 9 dello stesso Piano in ordine alla possibilità di nuovi prelievi dalla falda. Ai sensi dell'art. 14 della L.R. 41/2018, poiché l'intervento ricade all'interno delle aree presidiate da sistemi arginali, il piano di protezione civile dovrà essere aggiornato con specifiche misure per la gestione del rischio di alluvioni entro 180 giorni dal rilascio del titolo abilitativo.

PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI

Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato Rapporto Ambientale allegato alla deliberazione di approvazione del presente Piano Operativo.

L'elaborazione del Piano Attuativo è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8, punto 2, lett. a), b), c), d), e), f) (per la lett. f la prescrizione è limitata alla realizzazione di ogni opera necessaria a garantire e/o migliorare la funzionalità del sistema fognario), h), i), j), l), m), nonché all'art. 35 ed all'art. 36, punto 3.

Pare esserci un refuso nel rinvio ai vari punti dell'art. 8 (comunque verificheremo tutti gli effetti)

ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

E' facoltà dei competenti uffici comunali di dettare indicazioni e prescrizioni per gli interventi pubblici e privati da realizzarsi in attuazione delle disposizioni di cui alla presente scheda, al fine di assicurare livelli prestazionali e dotazioni anche superiori ai requisiti minimi previsti dalle vigenti norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

Tali indicazioni e prescrizioni tengono conto dei contenuti dell'elaborato denominato "Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano", costituente parte integrante del presente Piano Operativo.

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Piano Attuativo di iniziativa privata

DISCIPLINA IN ASSENZA DI CONVENZIONAMENTO O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE

In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Piano Operativo senza che sia intervenuta l'approvazione del Piano Attuativo e la stipula della relativa convenzione, e comunque nelle more di tali adempimenti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applicano le disposizioni di cui all'art. 119 relative al 'verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nel territorio urbanizzato'. Alle attività agricole eventualmente esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 162.

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:

- viabilità integrativa o di penetrazione pubblica o ad uso pubblico: aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 79);
- verde pubblico attrezzato, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e relative aree di pertinenza: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 86);
- area di sedime dei nuovi edifici e relative aree di pertinenza: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113);
- edifici con destinazione d'uso ~~residenziale~~, direzionale e/o di servizio (compresi eventuali esercizi commerciali di vicinato e/o esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico): Classe 9 e Classe 12, secondo le diverse tipologie. Su di essi sono ammessi, rispettivamente, gli interventi urbanistico- edilizi di cui all'art. 102 ed all'art. 105, a condizione che non comportino incrementi di superficie edificata (SE) e/o di volume edificato (VE). ~~Resta confermato il limite di superficie utile (SU) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalla presente scheda. Non è consentita la modifica della destinazione d'uso a fini abitativi delle unità immobiliari con destinazione d'uso direzionale, commerciale o di servizio;~~
- ~~— edificio/i commerciale/i per medie strutture di vendita, se realizzato come fabbricato/i a sé stante: Classe 12. Su di esso/i si applicano le disposizioni di cui all'art. 105, con vincolo per usi specialistici relativo agli 'edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale' (art. 154). Non sono comunque consentiti interventi che determinino incrementi di superficie edificata (SE) o di superficie di vendita (SV);~~
- volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS).

COMUNE DI SCANDICCI

Piano attuativo per l'attuazione della Scheda norma TR04d "Aldo Moro"
del Piano Operativo

° ° °

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E DI FATTIBILITA'

ALLEGATO "B"

VERIFICA DIMENSIONAMENTO PO-PS

Allegato "B" alla Relazione: VERIFICA DIMENSIONAMENTO PO-PS

UTOE	Destinazioni d'uso	PS 2019	Aree di intervento PO 2019-2024												residuo	Variazione	PS 2019	residuo
			TR01a S. Giusto	TR01b Allende	TR01c S. Giusto	CP01b Molin Nuovo	CP01c Via S. Giusto											
1	residenziale	9.300	6.000	700	1.000	200	400								1.000		9.300	1.000
	turistico-ricettivo	12.000	12.000												0		12.000	0
	industriale / artigianale														0		0	0
	direzionale / servizi	2.000													2.000	-2.000	0	0
	commerciale (m.d.)														0		0	0
	commerciale (g.d.)														0		0	0

UTOE	Destinazioni d'uso	PS 2019	Aree di intervento PO 2019-2024												residuo	Variazione	PS 2019	residuo
			TR02a Makarenko	RQ02d Scand.Alto	RQ02e Togliatti	RQ02f Monti												
2	residenziale	2.000	600	250											1.150		2.000	1.150
	turistico-ricettivo														0		0	0
	industriale / artigianale														0		0	0
	direzionale / servizi	3.550			1.000	1.550									1.000	-500	3.050	500
	commerciale (m.d.)	3.500			2.000										1.500		3.500	1.500
	commerciale (g.d.)														0		0	0

UTOE	Destinazioni d'uso	PS 2019	Aree di intervento PO 2019-2024												residuo	Variazione	PS 2019	residuo
			TR03b Villa Costanza	CP03b Kennedy	Area camper													
3	residenziale	3.250		250											3.000		3.250	3.000
	turistico-ricettivo	2.400	2.000		400										0		2.400	0
	industriale / artigianale														0		0	0
	direzionale / servizi	6.000	1.000												5.000	-5.000	1.000	0
	commerciale (m.d.)	4.000	1.500												2.500		4.000	2.500
	commerciale (g.d.)														0		0	0

UTOE	Destinazioni d'uso	PS 2019	Aree di intervento PO 2019-2024												residuo	Variazione	PS 2019	residuo
			TR04a	TR04b	TR04c	TR04cbis	TR04d	TR04dbis	TR04dter	TR04dquat	TR04e	TR04f	RQ04c	CP04b				
4	residenziale	62.000		7.200	31.400		4.000	1.800	800	800	6.000	750	3.200	300	5.750		62.000	5.750
	turistico-ricettivo	21.700			11.700										10.000		21.700	10.000
	industriale / artigianale														0		0	0
	direzionale / servizi	61.779	3.679		36.000	11.600	6.500								4.000	9.500	71.279	13.500
	commerciale (m.d.)	16.600	900	1.200	7.900	600	4.000								2.000		16.600	2.000
	commerciale (g.d.)														0		0	0

UTOE	Destinazioni d'uso	PS 2019	Aree di intervento PO 2019-2024												residuo	Variazione	PS 2019	residuo
			TR05a Spont	TR05b Pant	TR05c Cavell	TR05d Cavell	TR05e Pirelli	RQ05a ARV	RQ05b Gucci	RQ05c Biacc	RQ05e Bianc	RQ05f Petroli	RQ05g Unita					
5	residenziale	7.500	1.450	1.450			1.450			450					2.700		7.500	2.700
	turistico-ricettivo														0		0	0
	industriale / artigianale	9.000			6.000	500					1.400				1.100		9.000	1.100
	direzionale / servizi	8.200						2.000	4.500			600	400		700		8.200	700
	commerciale (m.d.)														0		0	0
	commerciale (g.d.)														0		0	0

UTOE	Destinazioni d'uso	PS 2019	Aree di intervento PO 2019-2024												residuo	Variazione	PS 2019	residuo
			TR06a Padule	TR06b ex CDR	TR06d Pantano	RQ06b Frigel	RQ06d Via Conti	RQ06e H. Marzia	CP06c Via Bassa									
6	residenziale	500							250						250		500	250
	turistico-ricettivo	1.000						600							400		1.000	400
	industriale / artigianale	95.000	85.400		1.000	2.000	800								5.800		95.000	5.800
	direzionale / servizi	1.500													1.500	-1.000	500	500
	commerciale (m.d.)	2.000													2.000		2.000	2.000
	commerciale (g.d.)	52.000		52.000											0		52.000	0

UTOE	Destinazioni d'uso	PS 2019	Aree di intervento PO 2019-2024												residuo	Variazione	PS 2019	residuo
			TR07a Casicchiole	TR07b	RQ07c Via di Porto	RQ07d Via delle Fonti												
7	residenziale	1.350	1.000												350		1.350	350
	turistico-ricettivo														0		0	0
	industriale / artigianale	22.000		16.000	400	2.000									3.600		22.000	3.600
	direzionale / servizi	1.500													1.500	-1.000	500	500
	commerciale (m.d.)	1.500													1.500		1.500	1.500
	commerciale (g.d.)														0		0	0

UTOE	Destinazioni d'uso	PS 2019	Aree di intervento PO 2019-2024												residuo	Variazione	PS 2019	residuo
8	residenziale	1.000	RQ08a Badia												500		1.000	500
	turistico-ricettivo																0	0
	industriale / artigianale																0	0
	direzionale / servizi																0	0
	commerciale (m.d.)																0	0
	commerciale (g.d.)																0	0
UTOE	Destinazioni d'uso	PS 2019	Aree di intervento PO 2019-2024												residuo	Variazione	PS 2019	residuo
9	residenziale	9.000	TR09c Michelassi	TR09c-bis	TR09d Pieve	TR09h Capann	RQ09b LeFonti	RQ09d Giotti	RQ09e asilo	RQ09f Confine					1.850		9.000	1.850
	turistico-ricettivo														0		0	0
	industriale / artigianale	16.200	5.500	700				4.000		1.000					5.000		16.200	5.000
	direzionale / servizi														0		0	0
	commerciale (m.d.)														0		0	0
	commerciale (g.d.)														0		0	0
UTOE	Destinazioni d'uso	PS 2019	Aree di intervento PO 2019-2024												residuo	Variazione	PS 2019	residuo
10	residenziale	300	CP10a Rinaldi												0		300	0
	turistico-ricettivo														0		0	0
	industriale / artigianale														0		0	0
	direzionale / servizi														0		0	0
	commerciale (m.d.)														0		0	0
	commerciale (g.d.)														0		0	0
UTOE	Destinazioni d'uso	PS 2019	Aree di intervento PO 2019-2024												residuo	Variazione	PS 2019	residuo
11	residenziale		-												0		0	0
	turistico-ricettivo														0		0	0
	industriale / artigianale														0		0	0
	direzionale / servizi														0		0	0
	commerciale (m.d.)														0		0	0
	commerciale (g.d.)														0		0	0
UTOE	Destinazioni d'uso	PS 2019	Aree di intervento PO 2019-2024												residuo	Variazione	PS 2019	residuo
12	residenziale	8.050	TR12c S. Vincenzo	RQ12b Le Palle											0		8.050	0
	turistico-ricettivo		1.150	6.900											0		0	0
	industriale / artigianale														0		0	0
	direzionale / servizi														0		0	0
	commerciale (m.d.)														0		0	0
	commerciale (g.d.)														0		0	0
UTOE	Destinazioni d'uso	PS 2019	Aree di intervento PO 2019-2024												residuo	Variazione	PS 2019	residuo
13	residenziale		-												0		0	0
	turistico-ricettivo														0		0	0
	industriale / artigianale														0		0	0
	direzionale / servizi														0		0	0
	commerciale (m.d.)														0		0	0
	commerciale (g.d.)														0		0	0
UTOE	Destinazioni d'uso	PS 2019	Aree di intervento PO 2019-2024												residuo	Variazione	PS 2019	residuo
14	residenziale		-												0		0	0
	turistico-ricettivo														0		0	0
	industriale / artigianale														0		0	0
	direzionale / servizi														0		0	0
	commerciale (m.d.)														0		0	0
	commerciale (g.d.)														0		0	0
UTOE	Destinazioni d'uso	PS 2019	Aree di intervento PO 2019-2024												residuo	Variazione	PS 2019	residuo
TOT	residenziale	104.250	TR						RQ		CP		altro		16.550		104.250	16.550
	turistico-ricettivo	37.100	72.050						13.950		1.700		400		10.400		37.100	10.400
	industriale / artigianale	142.200	25.700						600						15.500		142.200	15.500
	direzionale / servizi	84.529	115.100						11.600						15.700	0	84.529	15.700
	commerciale (m.d.)	27.600	58.779						10.050						9.500		27.600	9.500
	commerciale (g.d.)	52.000	16.100						2.000						0		52.000	0
TOTALI PO		447.679	339.729						38.200		1.700		400		67.650	0	447.679	67.650

COMUNE DI SCANDICCI

Piano attuativo per l'attuazione della Scheda norma TR04d "Aldo Moro"
del Piano Operativo

° ° °

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E DI FATTIBILITA'

ALLEGATO "C"

STIMA PRELIMINARE CONTRIBUTI

Allegato "C" alla Relazione: STIMA PRELIMINARE CONTRIBUTI

QUADRO "A" - STIMA PRELIMINARE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Valori urbanistici			
SE		21.500	
Volume V		93.374	
Oneri urbanizzazione			
	indice If > 3 mc/mq		
Oneri primaria	32,97	3.078.541	
Oneri secondaria	13,57	1.267.085	
oneri		4.345.626	
Contributo costo di costruzione			
SU (stimata preliminarmente nel 90% di SE)	90% di SE	19.350	
costo parametrico		909,02	
tariffa base	10,00%	90,902	
contributo		1.758.954	
Totale contributo ex art. 183 LR 65/2014		6.104.580	

QUADRO "B" - STIMA PRELIMINARE CONTRIBUTO HOUSING SOCIALE

SE residenziale previgente	mq.	4.000,00	
Max CRN come da DD 10181/2023 (Burt 21/2023)	€/mq	1.598,60	
Quota SE soggetta	3%	120,00	
Contributo housing sociale	€	191.832,00	

QUADRO "C" - STIMA PRELIMINARE CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Valore ante (Vm_ante)	€	17.867.250	
come da tabella per l'area TR04d	€/mq.	22,46	
Valore post (Vm_post)			
	OMI nord (zona C1)		
uso	min	medio	max
direzionale	1.200,00	1.700,00	2.200,00
commerciale	1.300,00	1.700,00	2.100,00
	OMI sud (zona B5)		
uso	min	medio	max
direzionale	1.200,00	1.725,00	2.250,00
commerciale	1.450,00	2.175,00	2.900,00
uso	valore medio	SE	Vm_post
direzionale	1.712,50	19.000,00	32.537.500,00
commerciale	1.937,50	2.500,00	4.843.750,00
Totale valore post		21.500,00	37.381.250,00

Costo della trasformazione (K)

componente	Kn	€
K1 costo di costruzione convenzionale	0,575	21.494.218,75
(*) K2 contributo di costruzione	0,060	2.242.875,00
K3 spese tecniche	0,100	3.738.125,00
K4 interessi e oneri finanziari	0,030	1.121.437,50
K5 profitto e commercializzazione	0,200	7.476.250,00
K6 costo di demolizione	-	-
(**) - contributo housing sociale		191.832
K Totale costo trasformazione		36.264.738

Maggior valore generato MGVT (Vm_post - Vm_ante - K) **-16.750.738,25**

Contributo straordinario **€** **-**
 €/mq. **-**

(*) NB: il dato non è congruente con il reale

(**) maggior costo non considerato nella metodologia DCC 122/2020 ma sussistente