

# COMUNE DI SCANDICCI

Progetto Unitario,

ai sensi dell'art. 19 delle N.T.A. del Piano Operativo,  
per la riconversione funzionale di area con plesso scolastico

*SCHEMA RQ 04b del P.O. - AREA DI RIQUALIFICAZIONE  
SCUOLA MEDIA SUPERIORE L.B. ALBERTI*



## ALBUM CONTENENTE:

- ELABORATO AR1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE;
- ELABORATO AR2 - RELAZIONI;
- ELABORATO AR3 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- ELABORATO AR4 - PLANIMETRIE GENERALI;
- ELABORATO AR5 - ELABORATI PROGETTUALI;
- ELABORATO AR6 - FOTOINSERIMENTI E RENDERING

## PROPRIETA'

PANARA COSTRUZIONI S.R.L.

Via Edmondo De Amicis n° 19  
50018 Scandicci

COSTRUZIONI FAGGI FEDERICO E SAVERIO S.R.L.

Via Garcia Lorca n° 4  
50013 Campi Bisenzio

## PROGETTISTA

ARCH. MICHELE BERLOT

Via Giulio Caccini n° 8  
50141 Firenze  
pec: michele.berlot@pec.architetifirenze.it

## COLLABORATORI

GEOM. ALESSANDRO BORGHESI

Via Borgo Sarchiani n° 29  
50026 San Casciano Val di Pesa (Fi)  
pec: alessandro.borghesi@geopec.it

ARCH. FILIPPO CARCIA

Via Giordano Bruno n° 12  
50018 Scandicci (Fi)  
pec: filippo.carcia@pec.architetifirenze.it

## MODELLO 3D E RENDERING

ARCH. MAURO ROSSI

Via del Palazzo Bruciato n° 20/4  
50134 Firenze  
pec: mauro.rossi@pec.architetifirenze.it

## DATA AGGIORNAMENTI

MARZO 2024	OTTOBRE 2025
LUGLIO 2025	APRILE 2026

## INDICE

Oggetto e dati generali (proprietà, identificazione catastale e progettisti)	pag. 1
AR1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE	pag. 3
- vincoli e riferimento urbanistico	pag. 4
- estratto di mappa catastale	pag. 7
- estratto C.T.R.	pag. 9
- estratti Piano Operativo	pag. 10
- viste aeree	pag. 13
- Scheda RQ 04b	pag. 15
AR2 - RELAZIONI	pag. 18
- AR2_1 - Relazione Tecnica descrittiva	pag. 19
- Stato attuale dell'area	pag. 19
- Descrizione delle opere in progetto	pag. 22
A) Spazio Pubblico (Giardino/Piazza)	pag. 23
B) Spazi privati non recintati accessibili al pubblico	pag. 29
C) Unità private	pag. 30
D) Autorimesse interraste e parcheggi privati esterni	pag. 33
E) Superficie permeabile	pag. 35
F) Materiali e finiture	pag. 35
G) Parcheggi pubblici	pag. 37
H) Opere di Urbanizzazione	pag. 37
- Specifiche relative all'impianto smaltimento delle acque reflue	pag. 38
- Congruià alle prescrizioni della scheda del P.I.T. relativa al vincolo	pag. 39
- Parametri urbanistici	pag. 41
- Considerazioni finali	pag. 41
- AR2_2 - Relazione sugli aspetti ambientali	pag. 43
- PUBLIACQUA: trasmissione parere di competenza	pag. 49
- ALIA: trasmissione parere di competenza	pag. 53
- AR2_3 - Relazione in ordine al tema delle barriere architettoniche	pag. 55
- AR2_4 - Relazione in ordine alla coerenza dell'intervento col Piano di Protezione Civile	pag. 59
- AR2_5 - Relazione in ordine alla coerenza dell'intervento col P.U.M.S.	pag. 61
- AR2_6 - Relazione in ordine alla progettazione delle OO.PP. nel rispetto dei CAM vigenti	pag. 63
AR3 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	pag. 64
- schema dei punti di ripresa	
- documentazione fotografica	
AR4 - PLANIMETRIE GENERALI STATO DI PROGETTO	pag. 68
- AR4_1 - Planivolumetrico su ortofoto	
- AR4_2 - Ingombro a terra su estratto di mappa	
- AR4_3 - Inserimento coperture su estratto di mappa	
- AR4_4 - Planivolumetrico su base C.T.R.	
AR5 - ELABORATI GRAFICI PROGETTUALI	pag. 73
- INQUADRAMENTO TERRITORIALE E SCHEMI PROGETTUALI (Tavv. da 1 a 6)	
- STATO ATTUALE (Tavv. da 7 a 9)	
- STATO DI PROGETTO (Tavv. da 10 a 29)	
- STATO DI PROGETTO - CALCOLO SUPERFICI E VOLUME (Tavv. da 30 a 35)	
- STATO DI PROGETTO - VERIFICA DISTANZE D.M. 1444/68 (Tav. 36)	
- STATO DI PROGETTO - SMALTIMENTO LIQUAMI E RETE DUALE (Tavv. da 37 a 38)	
- STATO DI PROGETTO - SCHEMA SOTTOSERVIZI (Tav. 39)	
- STATO DI PROGETTO - SCHEMA URBANIZZAZIONI (Tav. 40)	
- REGIME GIURIDICO DEI SUOLI (Tav. 41)	
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DITTE INTESTATARIE (Tav. 42)	
AR6 - FOTOINSERIMENTI E RENDERING	pag. 117
- AR6_1 - Fotoinserimenti	
- AR6_2 - Rendering	

## COMUNE DI SCANDICCI

\*\*\*\*

**OGGETTO:** PROGETTO UNITARIO, AI SENSI DELL'ART. 19 DELLE N.T.A. DEL PIANO OPERATIVO, PER LA RICONVERSIONE FUNZIONALE DI AREA CON PLESSO SCOLASTICO - AREA DI RIQUALIFICAZIONE SCUOLA MEDIA SUPERIORE LEON BATTISTA ALBERTI.

SCHEDA RQ 04b DI CUI ALL'ALLEGATO A DELLE N.T.A. DEL PIANO OPERATIVO

\*\*\*\*

### PROPRIETA'

- SOCIETA' PANARA COSTRUZIONI s.r.l., con sede in Scandicci (FI) in Via Edmondo De Amicis nc. 19, Partita Iva 06892880482, legalmente rappresentata da FABIO RORANDELLI;
- SOCIETA' COSTRUZIONI FAGGI FEDERICO E SAVERIO s.r.l., con sede in Campi Bisenzio (FI) in Via Garcia Lorca nc. 4, Partita Iva 06091020484, legalmente rappresentata da FEDERICO FAGGI,

per atto di compravendita a rogito del notaio Tommaso Tavassi di Scandicci del 30/10/2023 (repertorio n° 48.348 – fascicolo 21.306), registrato a Firenze il 07/11/2023 al n° 41167 serie 1T e trascritto a Firenze il 07/11/2023 al Registro Gen. n° 43.511 e Registro Part. n° 32.282.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

All'Agenzia del Territorio di Firenze, Sezione Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci, l'ente immobiliare in oggetto, risulta censito, in giusto conto, così come in appresso specificato:

- foglio di mappa 12, particella 953, subalterno 500, categoria B/5 di classe 1, consistenza catastale.12.950 mc, superficie catastale 3.613 mq e rendita catastale € 22.739,55, Via San Bartolo in Tuto nc. 36, Piazza Giovanni Boccaccio nc. 10, Piano T-1 detti dati derivano dalla variazione catastale per *demolizione parziale* del 03/10/2025, pratica n° FI0184577, in atti dal 6/10/2025 (n° 184577.1/2025).

### PROGETTISTA

Arch. Michele Berlot, con studio professionale in Firenze in Via Giulio Caccini nc. 8, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n° 5160.

### COLLABORATORI

- Geom. Alessandro Borghesi, con studio professionale in San Casciano Val di Pesa (FI), in Via Borgo Sarchiani nc. 29, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze con il n° 5262/15;
- Arch. Filippo Carcia, con studio professionale in Scandicci (FI), in Via Giordano Bruno nc. 12, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze con il n° 5819.

### MODELLO 3D E RENDERING

Arch. Mauro Rossi, con studio professionale in Firenze, in Via del Palazzo Bruciato nc. 20/4, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n° 5150.

# COMUNE DI SCANDICCI

Progetto Unitario,  
ai sensi dell'art. 19 delle N.T.A. del Piano Operativo,  
per la riconversione funzionale di area con plesso scolastico  
*SCHEDA RQ 04b del P.O. - AREA DI RIQUALIFICAZIONE  
SCUOLA MEDIA SUPERIORE L.B. ALBERTI*



## PROPRIETA'

PANARA COSTRUZIONI S.R.L.  
Via Edmondo De Amicis n° 19  
50018 Scandicci

COSTRUZIONI FAGGI FEDERICO E SAVERIO S.R.L.  
Via Garcia Lorca n° 4  
50013 Campi Bisenzio

## PROGETTISTA

ARCH. MICHELE BERLOT  
Via Giulio Caccini n° 8  
50141 Firenze  
pec: michele.berlot@pec.architetfirenze.it

## COLLABORATORI

GEOM. ALESSANDRO BORGHESI  
Via Borgo Sarchiani n° 29  
50026 San Casciano Val di Pesa (Fi)  
pec: alessandro.borghesi@geopec.it

ARCH. FILIPPO CARCIA  
Via Giordano Bruno n° 12  
50018 Scandicci (Fi)  
pec: filippo.carcia@pec.architetfirenze.it

## MODELLO 3D E RENDERING

ARCH. MAURO ROSSI  
Via del Palazzo Bruciato n° 20/4  
50134 Firenze  
pec: mauro.rossi@pec.architetfirenze.it

## DATA AGGIORNAMENTI

MARZO 2024	OTTOBRE 2025
LUGLIO 2025	

## SCALA

-

## ELABORATO SOSTITUTIVO

# AR1

## AR1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il lotto, all'interno del quale sarà realizzato l'intervento, è di forma pressoché trapezoidale, confinante su tre lati con la viabilità pubblica identificata da Via Ugo Foscolo (per il lato sud-est) – una delle direttrici principali della città -, Via San Bartolo in Tuto (per il lato sud-ovest) e la prosecuzione di Via Grazia Deledda (per il lato nord-ovest), confinando invece con un percorso pedonale limitrofo ad un'area a parcheggio (sul lato nord-est). E' il lotto su cui è posizionata l'ex scuola media superiore Leon Battista Alberti, ormai dismessa da anni. La particolarità del contesto è costituita dalla presenza dei giardini Boccaccio - divisi dal lotto dalla prosecuzione di Via Grazia Deledda –: un'area a verde senza percorsi interni, marciapiedi, con poche alberature, attualmente pertanto non valorizzata per le potenzialità che potrebbe avere se pensata e “disegnata” all'interno di un progetto complessivo di riqualificazione, così come anche prescritto nella Scheda RQ 04B che disciplina l'intervento a livello urbanistico-edilizio.

### **VINCOLI E RIFERIMENTO URBANISTICO**

L'area è soggetta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett c) e d) del D.Lgs. 42/04 - *Immobili ed aree di notevole interesse pubblico*, nello specifico dal D.M. 20/01/1965 (G.U. n° 36 dell'11/02/1965) riferito alla *zona collinare e di parte della pianura sita nel Comune di Scandicci (Firenze)*.



estratto cartografia REGIONE TOSCANA - SITA: Beni Culturali e Paesaggistici;  
in rosso la zona di intervento

Il provvedimento di tutela è da intendersi pertanto riferito:

- ai “*complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici*”, art. 136 comma 1 lett c);
- alle “*bellezze panoramiche*”, nonché a “*quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze*” art. 136 comma 1 lett d).

Ai sensi del vigente Piano Operativo, approvato con Deliberazione n° 34 del 10/04/2019, l'area in questione è posta tra i tessuti urbani definiti come “... *consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine*”, disciplinata dall'art.113 delle N.T.A.. Essendo il lotto in oggetto perimetrato e classificato come “*area RQ di riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali*”, è soggetto alle prescrizioni dell'art. 4 delle N.T.A.. Tali aree costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché, appunto, per la riqualificazione e valorizzazione del patrimonio insediativo e/o ambientale e sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di **Livello A (Disciplina del suolo e insediamenti)** su base C.T.R.

Nello specifico, l'area di riqualificazione è soggetta alle prescrizioni della Scheda RQ 04b di cui all'allegato A (*schede normative e di indirizzo progettuale – Aree RQ*) delle N.T.A. e inserita nell'elaborato AR1 (*Inquadramento territoriale*) della presente istanza.

Secondo gli elaborati del **Livello B01 (Tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale: componenti identitarie)** l'area risulta parzialmente perimetrata da percorsi identificati, ai sensi dell'art. 49 delle N.T.A., come *tracciati viari fondativi* (nello specifico Via Ugo Foscolo e porzione di Via San Bartolomeo in Tuto) mentre il tessuto urbano limitrofo non presenta edifici appartenenti al *patrimonio edilizio presente al 1940*; vi è infine una piccola porzione della particella catastale 950 – destinata, negli elaborati di progetto, a parcheggio pubblico - che ricade nella *aree con evidenze archeologiche*.

Per quanto attiene il **Livello C (Classificazione del patrimonio edilizio)**, il plesso scolastico è classificato come *IP edifici di pubblico interesse* e disciplinato dall'art. 92 delle N.T.A. del P.O.: *gli interventi su tali edifici sono riservati all'Amm./ne Comunale (ovvero all'Ente o soggetto proprietario, se diverso dall'Amm./ne Comunale), fermo restando il rispetto delle eventuali limitazioni e/o prescrizioni dettate dal Piano Operativo (e/o da piani o programmi di settore di competenza comunale) per le singole aree interessate*.

Nell'area, essendo sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.M. 20/01/1965, si applicano le disposizioni di cui all'art. 3 dell'Allegato B alle N.T.A. del Piano Operativo, “*Disciplina dei Beni Paesaggistici*”; questo, riprendendo i summenzionati presupposti, identifica come “*complessi di cose immobili ...*”:

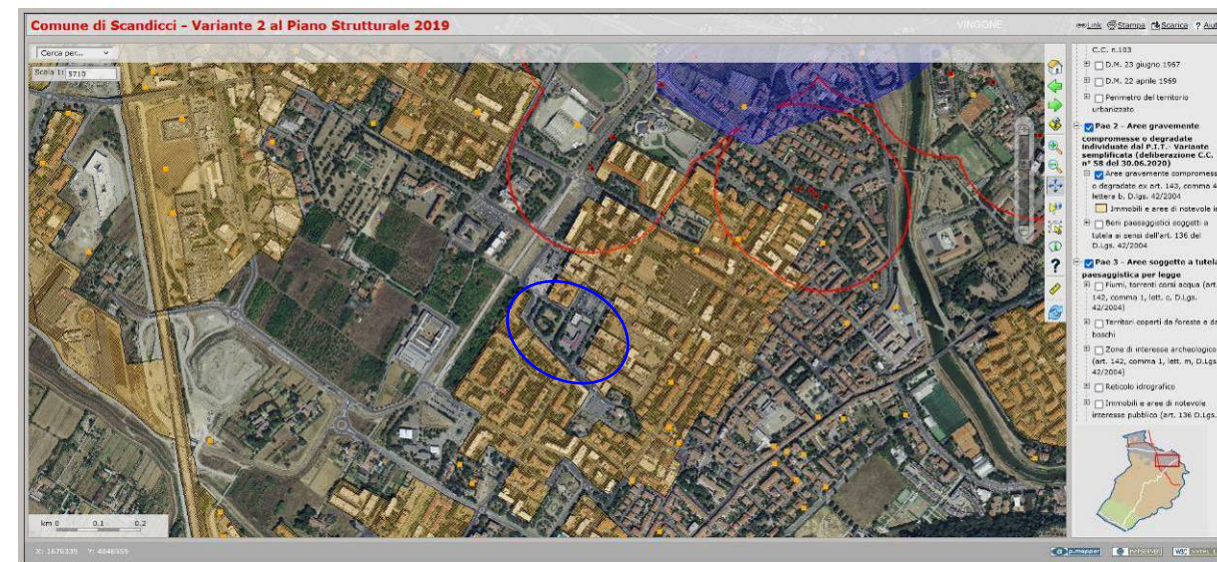
- gli edifici appartenenti alle classi 1-2-3-4-5-6 (artt. 94, 95, 96, 97, 98 e 99 delle N.T.A. del P.O.);

- i "tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati" (art. 112);

- il "verde privato soggetto a tutela" (artt. 118 e 140).

Il P.I.T./Piano Paesaggistico Regionale riconosce nella porzione di territorio interessata dal presente vincolo, elementi di valore individuati tra le componenti naturalistiche, gli insediamenti storici e/o contemporanei (per questi ultimi, l'analisi si limita essenzialmente al "nuovo centro", posto nei pressi del Castello dell'Acciaiuolo), la viabilità storica e il paesaggio agrario, le visuali panoramiche da e verso percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere (dalle colline verso la vallata dell'Arno). Gli obiettivi per la tutela e valorizzazione delle strutture idrogeomorfologica, ecosistemica ambientale e antropica sono tutti riferibili ad ambiti completamente diversi da quelli dell'area in oggetto.

Per il P.I.T., l'area di intervento non ricade all'interno della perimetrazione contenuta nella *cartografia delle aree gravemente compromesse o degradate individuate all'interno degli immobili e delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico* (così come anche indicato nel seguente estratto della cartografia del quadro conoscitivo del Piano Strutturale – Variante 2 del 2019)

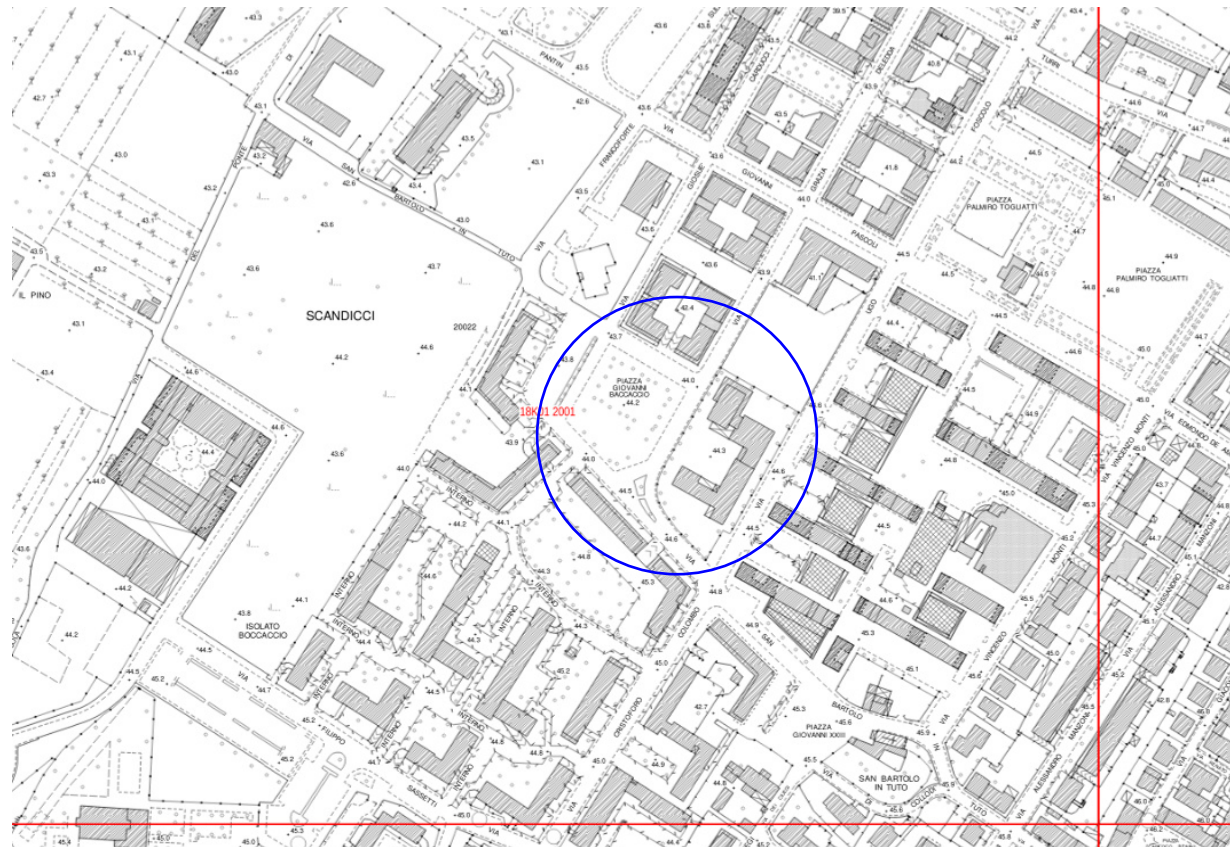


estratto Tav. Pae 2 "Aree compromesse o degradate individuate dal PIT – Variante semplificata (Deliberazione C.C. n° 58 del 30/806/2020)";  
in blu la zona di intervento, al di fuori della perimetrazione delle aree suddette

## ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

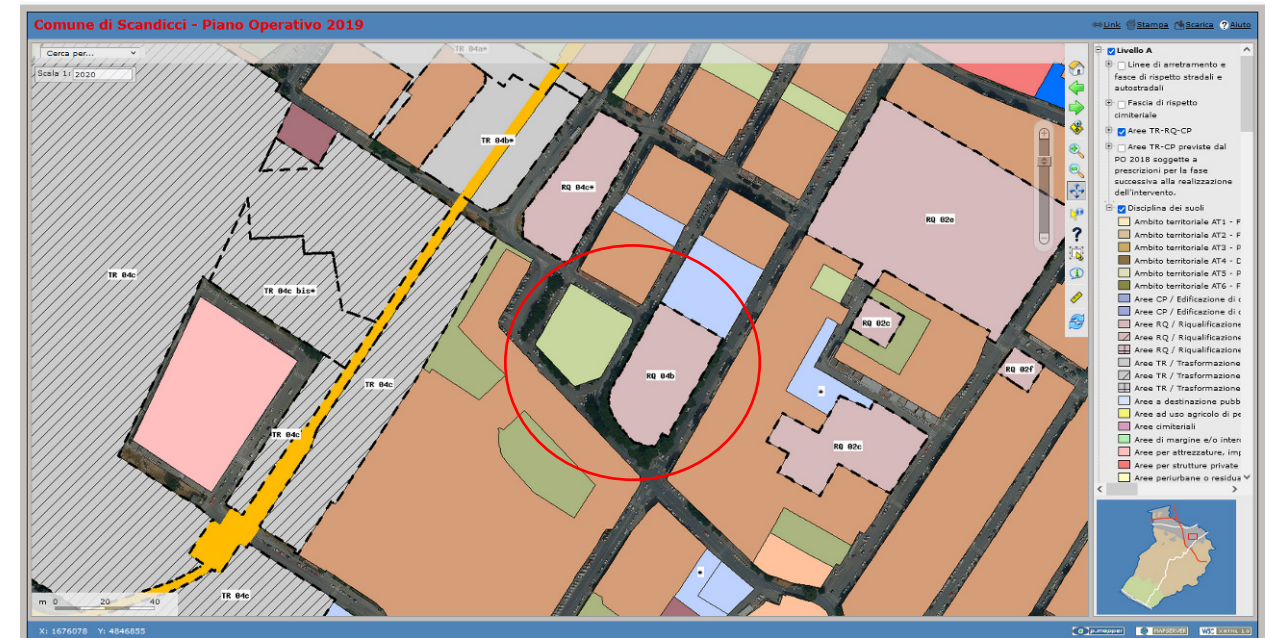


**ESTRATTO C.T.R. REGIONE TOSCANA**



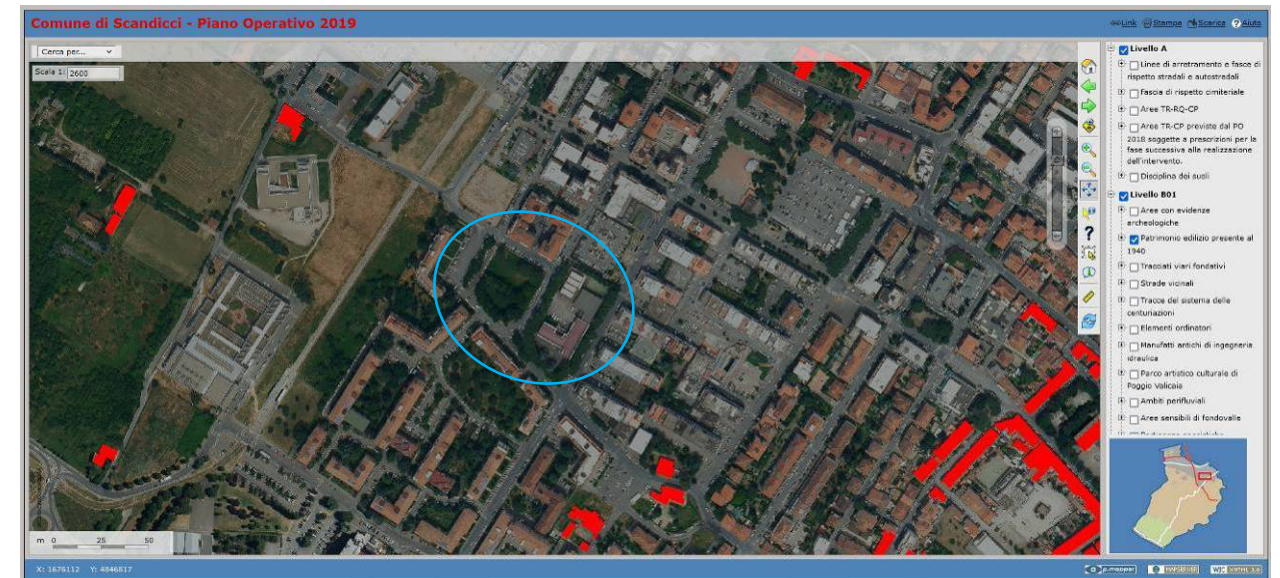
estratto C.T.R. Regione Toscana; in blu la zona d'intervento

**ESTRATTO PIANO OPERATIVO: LIVELLO A  
DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI**



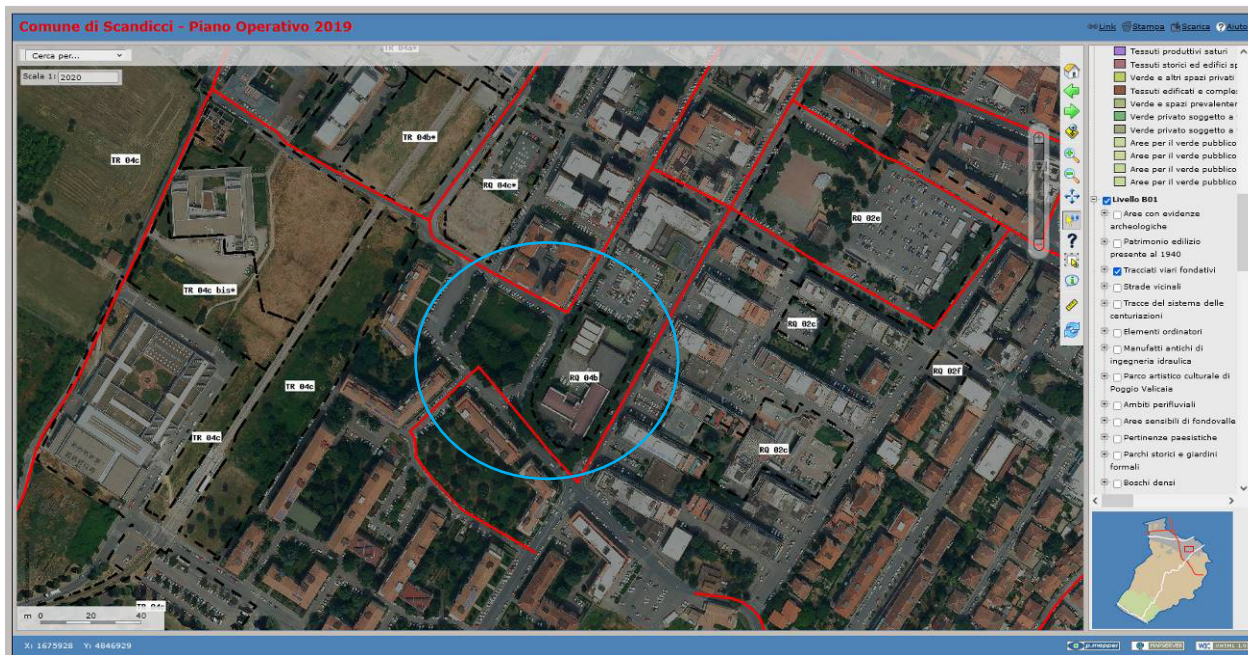
in rosso l'area d'intervento

**ESTRATTO PIANO OPERATIVO: LIVELLO B01 – EDIFICATO PRESENTE AL 1940**



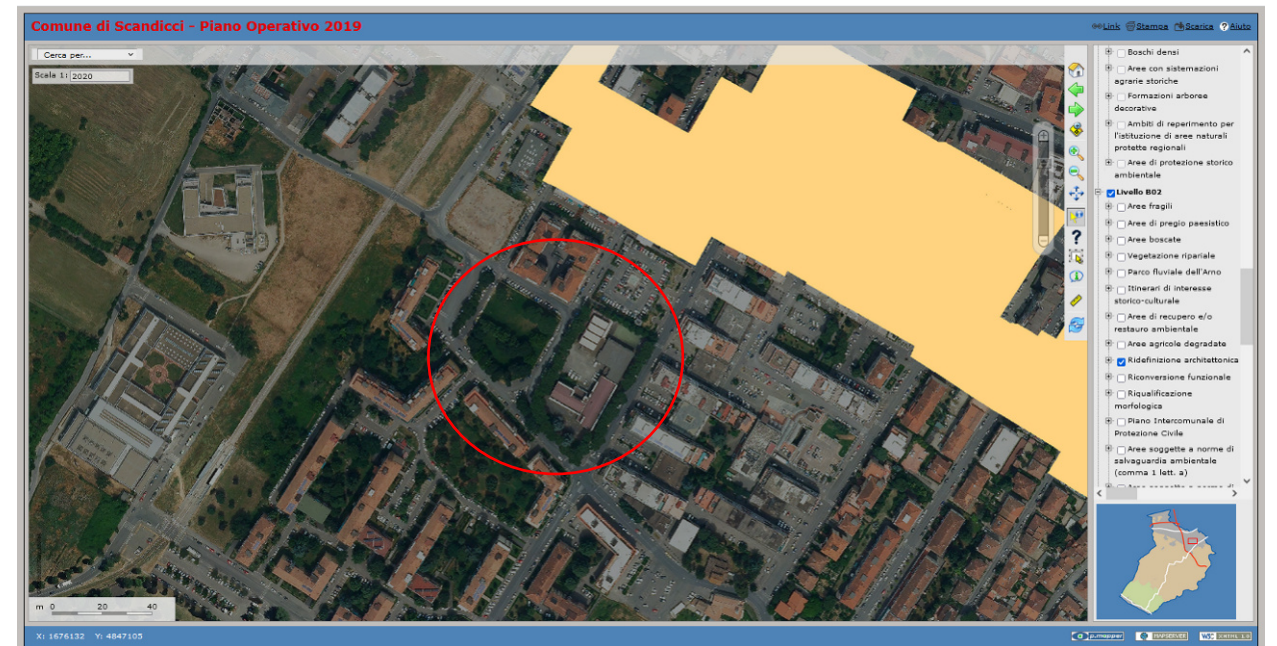
in celeste l'area d'intervento

**ESTRATTO PIANO OPERATIVO: LIVELLO B01 - TRACCIATI VIARI FONDATIVI**



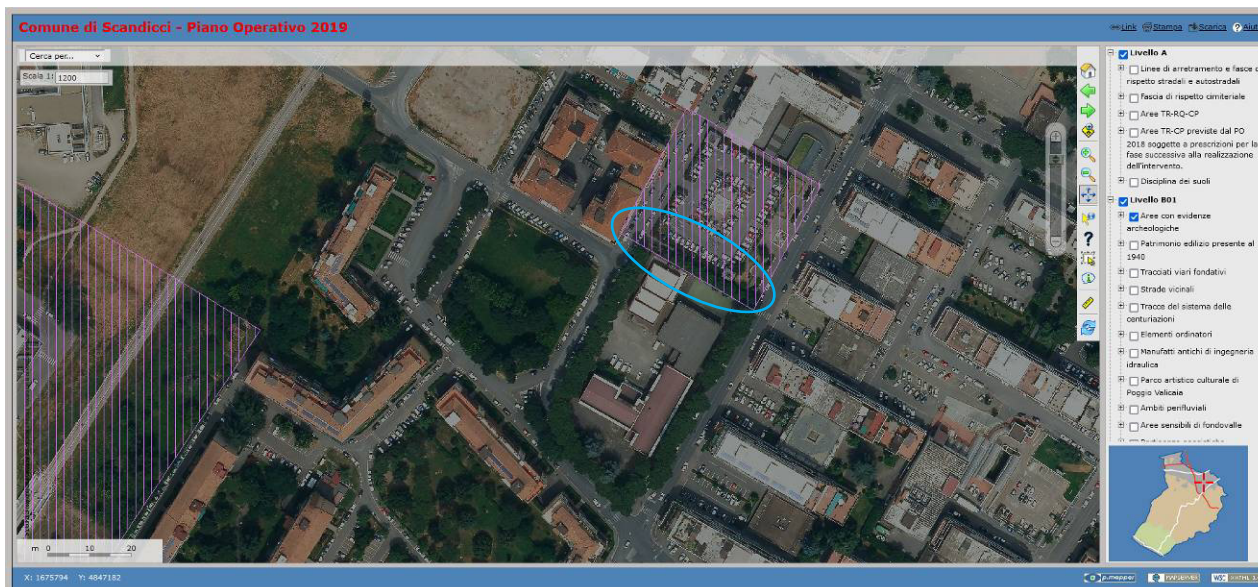
in celeste l'area d'intervento

**ESTRATTO PIANO OPERATIVO: LIVELLO B02 - RIDEFINIZIONE ARCHITETTONICA**



in rosso l'area d'intervento

**ESTRATTO PIANO OPERATIVO: LIVELLO B01 – AREE CON EVIDENZE ARCHEOLOGICHE**



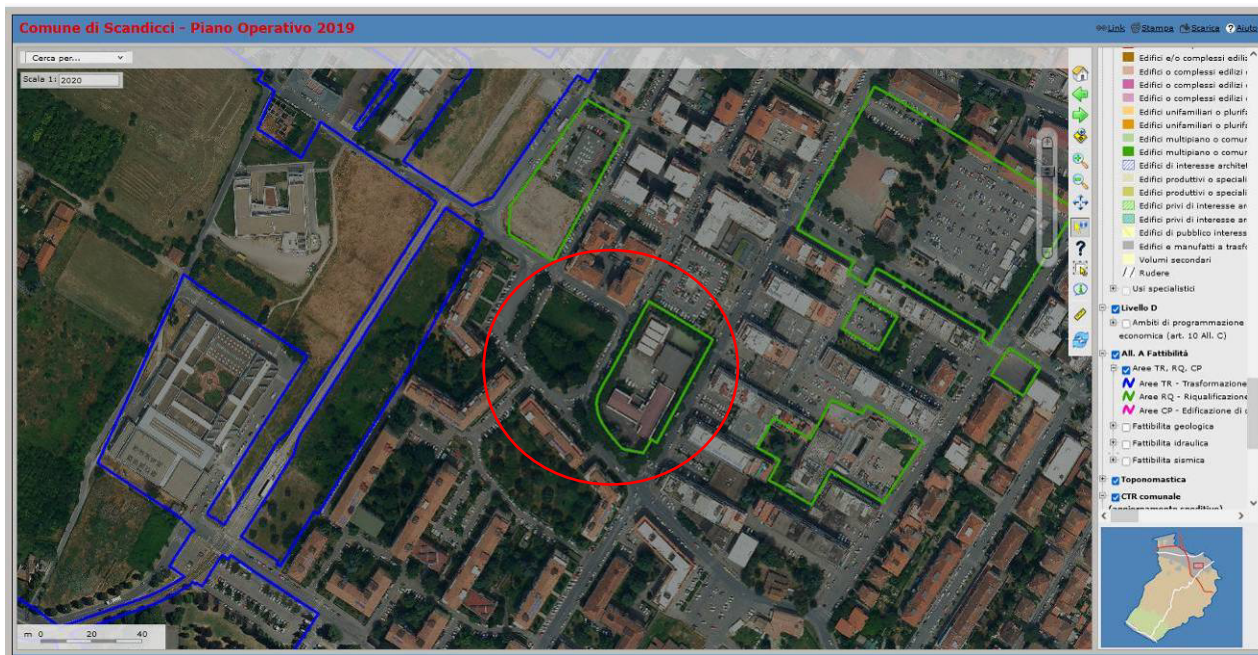
in celeste la porzione a nord-est della particella catastale 950 – destinata a parcheggio pubblico – ricadente all'interno delle aree con evidenze archeologiche

**ESTRATTO PIANO OPERATIVO: LIVELLO C CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO**



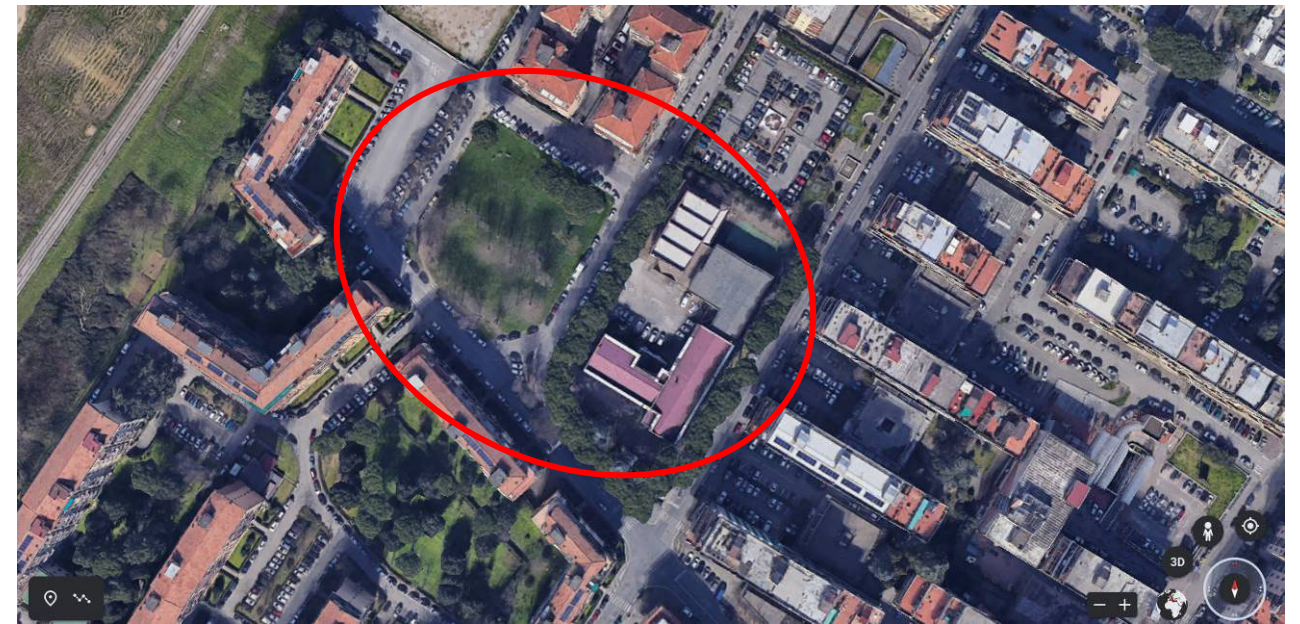
in rosso l'area d'intervento

**ESTRATTO PIANO OPERATIVO: ALL. A FATTIBILITA' - AREE TR, RQ, CP**

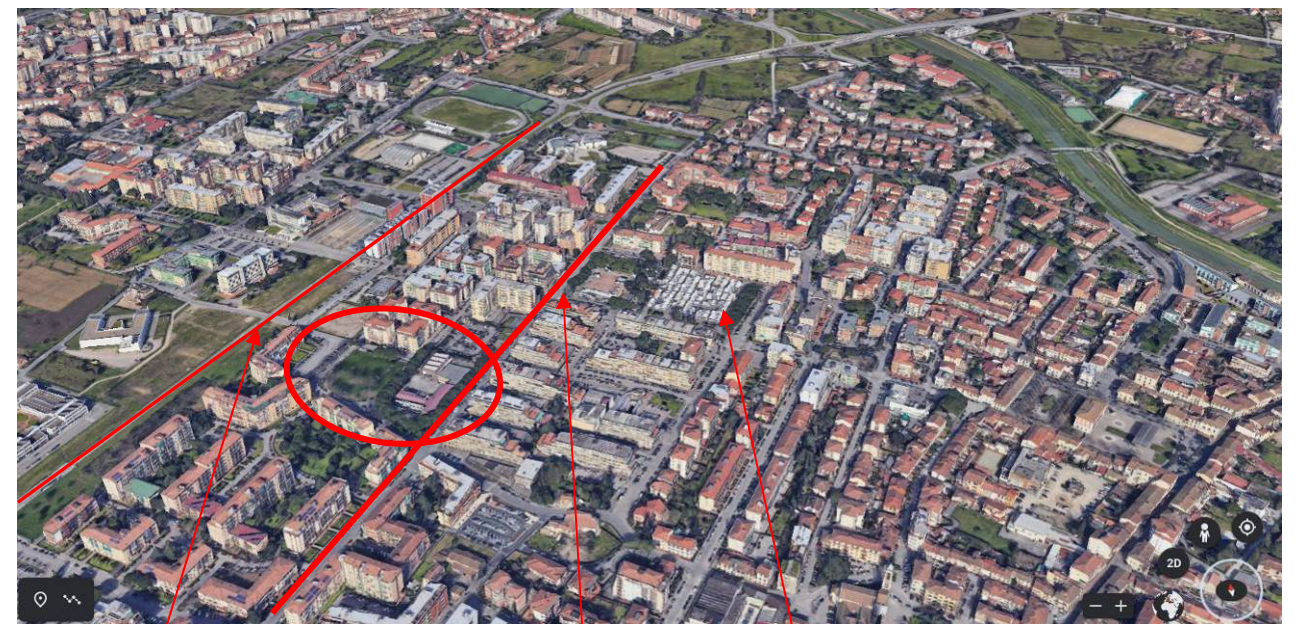


in rosso l'area d'intervento

**VISTE AEREE ESTRATTE DA GOOGLE EARTH**



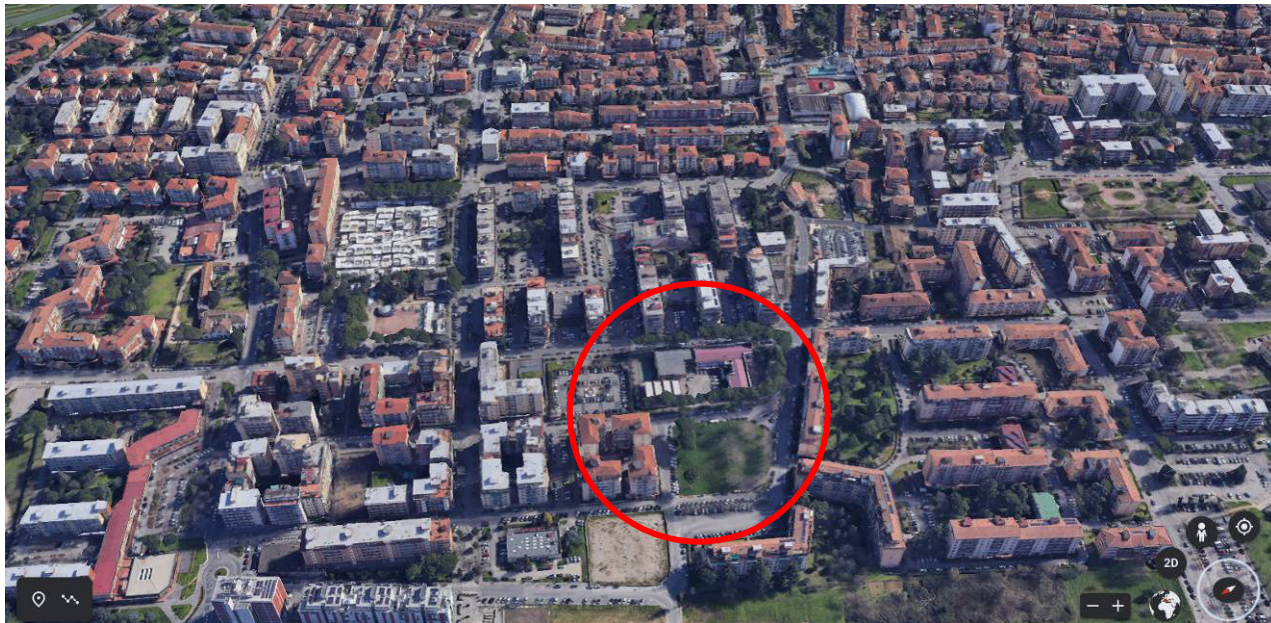
in rosso l'area d'intervento



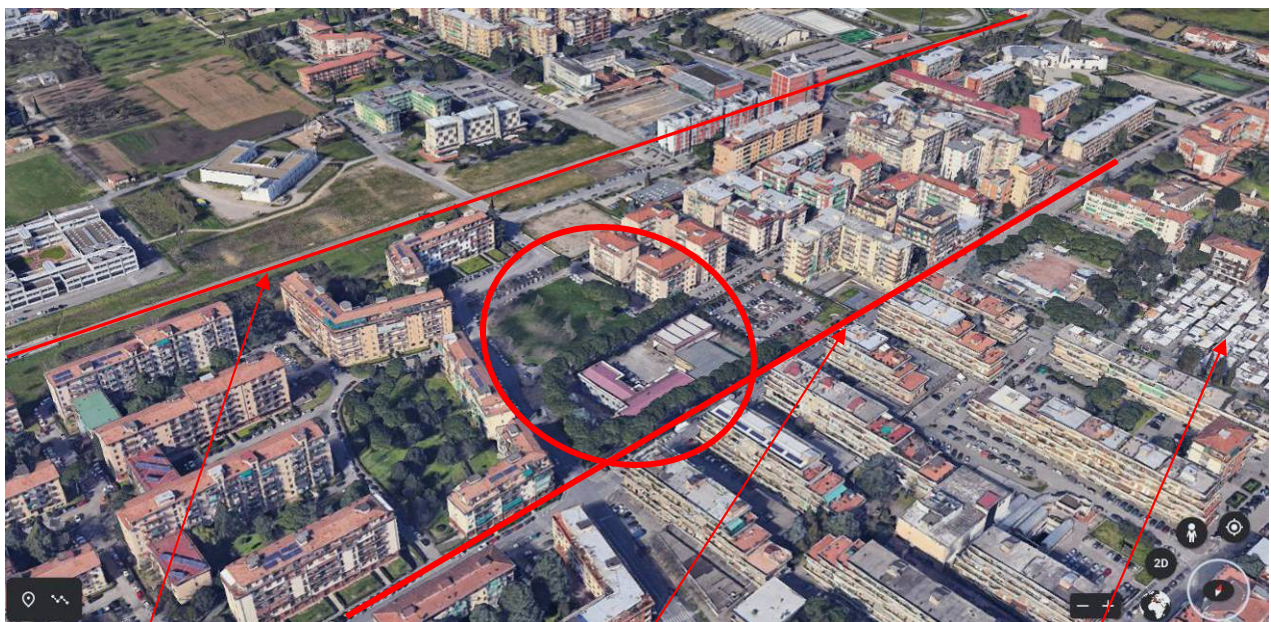
TRAMVIA

VIA UGO FOSCOLO

PIAZZA TOGLIATTI



in rosso l'area d'intervento



TRAMVIA

VIA UGO FOSCOLO

PIAZZA TOGLIATTI

## SCHEDA RQ 04b

COMUNE DI SCANDICCI - PIANO OPERATIVO



<b>AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 04b</b> <b>SCUOLA MEDIA SUPERIORE "L.B. ALBERTI"</b> RICONVERSIONE FUNZIONALE DI AREA CON PLESSO SCOLASTICO		Edificabilità prevista dal Piano Strutturale per riconversione attrezzature pubbliche UT06 n° 4 residenza, mq 5.190 SE	<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b> Una volta conformato il procedimento di alienazione è consentita, mediante intervento subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario ed alla sottoscrizione di una convenzione, la demolizione e ricostruzione delle consistenze edilizie presenti nel lotto, finalizzata alla realizzazione di un nuovo edificio o complesso edilizio qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e coerentemente inserito nel contesto di riferimento, nel rispetto delle disposizioni di cui alla presente scheda. L'intervento nel suo complesso contribuisce alla caratterizzazione e alla riqualificazione del tessuto insediativo nell'area di Piazza Boccaccio. L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile (SU) inferiore a mq 45. È 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. La progettazione dei nuovi edifici tiene conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.
<b>DESCRIZIONE</b>	Plesso scolastico collocato tra Piazza Boccaccio, Via U. Foscolo e Via S. Bartolo in Tuto, la cui dismissione si inquadra nel più generale programma di riorganizzazione delle strutture scolastiche presenti sul territorio comunale.		
<b>FINALITÀ</b>	L'intervento persegue le seguenti finalità: - alterazione dell'immobile e del tessuto di pertinenza da parte dell'Amministrazione Comunale; - integrazione degli assetti insediativi mediante realizzazione di un intervento di completamento ad uso residenziale ben inserito nel tessuto urbano delle aree centrali della città; - integrazione delle dotazioni di parcheggio pubblico nelle aree centrali della città.		
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	ST = mq 6.000 circa		
<b>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: - volume edificabile (VE) massimo ricostituibile pari al volume edificato (VE) legittimo esistente, fino ad un massimo comunque non superiore a mc 16.000 ricostruibile; - numero dei piani (NP): minimo n. 4 piani f.t. - indice di copertura (IC): max 40% Dove non direttamente desumibile dai titoli abitativi, il volume edificato (VE) legittimo esistente è determinato mediante perizia giurata. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: - residenza; - attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corridoio); - (limitatamente al piano terreno del nuovo edificio o complesso edilizio derivante dall'intervento), esercizi commerciali di vicinato, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ai pubblici (bar, ristoranti e simili), attività artigianali di servizio alla residenza.		
<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>	L'attuazione delle previsioni contenute nella presente scheda è subordinata all'alienazione dell'immobile da parte dell'Amministrazione Comunale, secondo i procedimenti di legge. Il bando pubblico può contenere uno schema planimetrico di riferimento, con valenza di indirizzo progettuale al quale il Progetto Unitario 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. La dismissione del plesso scolastico effettuata in conformità con quanto previsto in sede di programmazione del servizio scolastico della Città Metropolitana di Firenze non costituisce varianza al vigente P.T.C., come specificato all'art. 24, comma 4, delle relative Norme di Attuazione.		
<b>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</b>	L'intervento di demolizione del plesso scolastico pubblico con ricostruzione di edifici ad uso privato comporta, indipendentemente dalle categorie di intervento urbanistico-edilizio previste dal Progetto Unitario - la consecrazione degli oneri di urbanizzazione e del contributo per costo di costruzione dovuti per gli interventi di nuova edificazione. La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Progetto Unitario ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abitativi: - garantisce la completa e completa realizzazione degli interventi; - disciplina il regime giuridico dei suoli; - disciplina la realizzazione del parcheggio pubblico (o ad uso pubblico) e delle eventuali ulteriori opere ed interventi pubblici e/o di interesse pubblico obbligatori con le relative forme di garanzia (fidejussorio in ogni caso le vigenti norme in materia di scomputo dagli oneri di urbanizzazione); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione dei parcheggi, delle aree verdi, ecc.		
<b>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</b>	Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 11. L'area di riqualificazione di cui trattasi ricade in ambito urbano con prevalente carattere pedonale dell'utenza nel quale è opportuno evitare l'attrazione del traffico veicolare (Allegato C - "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni", art. 12, punto 1) (ambito di programmazione commerciale denominato "tessuto urbano strutturato" e aree centrali di quartiere non storicizzate (APC 1)). Non è pertanto dovuto il ripartimento delle dotazioni per la sosta di relazione per gli eventuali esercizi commerciali al dettaglio, né delle dotazioni aggiuntive di parcheggio per gli eventuali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico o attività artigianali di servizio alla residenza.		
<b>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</b>	La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere ad attrezzature pubbliche a/c di interesse pubblico non onere, ove necessario, alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle relative aree: - spazi per parcheggio pubblico (o ad uso pubblico) all'interno del perimetro dell'area di riqualificazione o nelle immediate vicinanze, nella misura minima di mq 800 aggiuntivi; - riassetto e riqualificazione complessiva di Piazza Boccaccio, comprensiva del raccomando dell'impianto di illuminazione pubblica sulla piazza e sulla vicinanza adiacente.		

## RQ 04b

SCUOLA MEDIA SUPERIORE "L.B. ALBERTI" - Riconversione funzionale di area con plesso scolastico

COMUNE DI SCANDICCI - PIANO OPERATIVO



<b>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</b>	- realizzazione dell'intervento di manutenzione straordinaria di "Casa Bettoni"; - eventuali ulteriori interventi di interesse pubblico da realizzarsi nelle adiacenze dell'area di riqualificazione, definiti in accordo con l'Amministrazione Comunale. 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. Nell'ambito della programmazione degli interventi di interesse pubblico correlati all'intervento di riqualificazione l'Amministrazione Comunale potrà disporre la realizzazione di opere a sostegno dell'associazionismo locale.	In queste condizioni la sicurezza idraulica può essere ottenuta con le opere di soprallavatura di cui all'art. 38, punto 3.0, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo (P.O.). Trattandosi, ai fini della L.R. n. 41/2016, di interventi sul patrimonio edilizio esistente (demolizione/ricostruzione) le condizioni di intervento sono disciplinate dall'art. 42, punto 3, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. In ogni caso le soluzioni di messa in sicurezza da adottare devono essere specificate nel progetto, sia evidenziando la quota di sicurezza del piano di colabroto del nuovo edificio rispetto al piano di campagna, sia le dinamiche idrauliche da considerare, rispetto al bacino idraulico affluente, per eventuali opere compensative a/c di mitigazione, qualora i nuovi ingombri determinino un aggravio delle condizioni di rischio in altre aree (da valutare in sede di elaborazione del Progetto Unitario). 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 atto a regolare l'utilizzo in caso di eventi alluvionali, facendo riferimento ai criteri indicati all'art. 48, punto 9. Relativamente alla salvaguardia della acque sotterranee l'intervento è soggetto alle prescrizioni di cui all'art. 35, punto 2, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.						
<b>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI</b>	L'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 20/01/1985. 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' delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. L'intervento dovrà in particolare concorre alla qualificazione del sistema insediativo, assicurare qualità architettonica e conformarsi come progetto rispondente a criteri di integrazione paesaggistica.	<b>PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI</b> 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 Progetto Unitario è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 4, punto 2, lett. a), b), c), d), e), f) per le lett. i) la prescrizione è limitata alla verifica dell'adeguatezza del sistema fognario e alla realizzazione di ogni opera necessaria alla piena funzionalità e al miglioramento dell'efficienza dello stesso, h), i), j), nonché all'art. 35.						
<b>COMPONENTI IDENTIFICATIVE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE</b>	L'area di riqualificazione di cui trattasi non è interessata da componenti identitarie del patrimonio territoriale. Nelle aree adiacenti si segnalano: - aree con evidenze archeologiche (art. 47) - tracciati viari fondativi (art. 49)	<b>ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE</b> 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.						
<b>DISCIPLINE SPECIALI</b>	L'area di riqualificazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.	<b>MODALITÀ DI ATTUAZIONE</b> Progetto Unitario convenzionato						
<b>CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</b>	Nell'area di riqualificazione di cui trattasi ricade il plesso scolastico identificato con la sigla IP, come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C) riportati nella presente scheda.	<b>ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE</b> Consiglio Comunale						
<b>PERICOLOSITÀ</b>	<table border="1"> <tr> <td>geologica</td> <td>idraulica</td> <td>sismica</td> </tr> <tr> <td>G.2</td> <td>I.3</td> <td>S.3</td> </tr> </table>	geologica	idraulica	sismica	G.2	I.3	S.3	<b>DISCIPLINA IN ASSENZA DI PROGETTO UNITARIO O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE</b> In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Piano Operativo senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto Unitario o la stipula della relativa convenzione, e comunque nelle more di tali adempimenti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina: - plesso scolastico e relativo recesso di pertinenza: area di edificazione speciale per standard "essenti" (art. 66).
geologica	idraulica	sismica						
G.2	I.3	S.3						
<b>FATTIBILITÀ</b>	Prescrizioni L'attuazione dell'intervento è subordinata all'effettuazione dei normali studi geologico-geotecnici previsti dalla normativa vigente in materia (D.P.G.R. n. 36/R/2000 e N.T.O. 2018) finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche ed idrogeologiche di fondazione (Fg.2). Relativamente alle problematiche sismiche l'area di intervento può essere soggetta ad effetti di amplificazione sismica locale in quanto il substrato litologico sottostante ai depositi alluvionali superficiali può essere rinvenuto a profondità inferiore a 50 metri. In queste condizioni è necessario elaborare uno studio sismico di dettaglio che possa supportare adeguatamente la progettazione strutturale delle nuove realizzazioni in ordine ai previsti effetti di amplificazione sismica locale (Fs.3). Relativamente alle problematiche idrauliche l'area è interessata da un bacino idraulico medio di circa 20 cm (quota s.l.m. di primo orientamento, da verificare in fase di progetto, 44,33 m).							

## RQ 04b

SCUOLA MEDIA SUPERIORE "L.B. ALBERTI" - Riconversione funzionale di area con plesso scolastico

**DISCIPLINA SUCCESSIVA  
ALLA REALIZZAZIONE  
DEL PROGETTO  
UNITARIO**

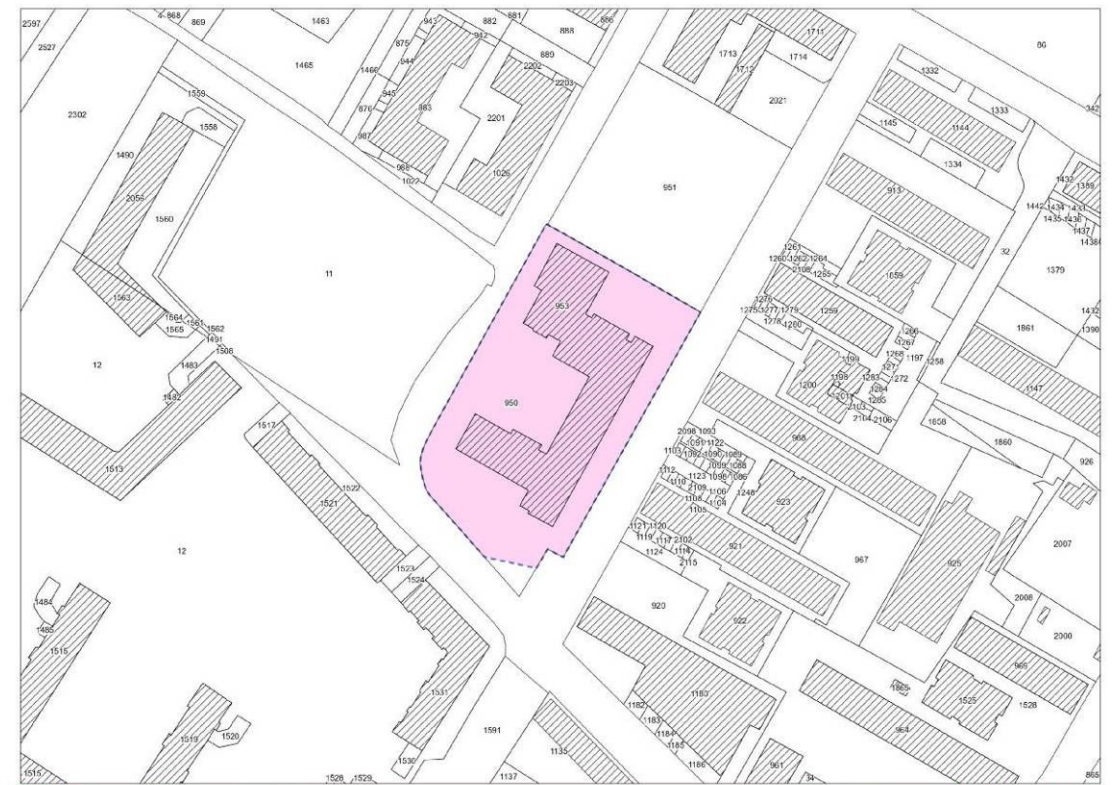
Ac avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:

- spazi pubblici, verde e parcheggi pubblici: aree ad edificazione speciale per standard esistenti (art. 66);
- area di sedime del nuovo edificio (o complesso edilizio) o relativi spazi privati pertinenziali: lotus consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113);
- nuovo edificio (o complesso edilizio): Classe D. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 102, a condizione che non comportino incrementi di volume edificato (VE). Non è consentita la modifica della destinazione d'uso a fini abitativi delle eventuali unità immobiliari ad uso non residenziale collocate al piano terreno. Resta confermato il limite di superficie utile (SU) netta per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalla presente scheda;
- volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS).

**RQ 04b**  
SCUOLA MEDIA SUPERIORE "L.B. ALBERTI" - Riconversione funzionale di area con plesso scolastico



Classificazione del patrimonio edilizio esistente  
Scala 1:2.000  
**RQ 04b**



Catasto Foglio 12  
Scala 1:1.000  
**RQ 04b**