

# COMUNE di SCANDICCI

Provincia di Firenze

Settore Edilizia ed Urbanistica

Servizio P.R.G. / Pianificazione territoriale / Edilizia Pubblica

## VARIANTE al P.E.E.P Comparto Badia a Settimo / San Colombano

### Regolamento Urbanistico

"Area di trasformazione TR 08a\*  
P.E.E.P 1993 - Comparto Badia a Settimo / San Colombano "

## RELAZIONE TECNICA

### Progettista e responsabile del procedimento

#### Il Dirigente del Settore

arch. Lorenzo Paoli .....

#### Collaboratori tecnici

arch. Serena Barlacchi  
arch. Palma Di Fidio  
arch. Alessandra Guidotti  
arch. Francesca Masi  
arch. Ivonne Montanari

#### Collaboratori amministrativi

dr. Cinzia Rettori  
dr. Valentina Tonelli  
Simona Iommi

#### Adozione

Deliberazione C. C. n° del

#### Approvazione

Deliberazione C. C. n° del

#### Il Sindaco

dr. Simone Gheri .....

LUGLIO 2010

<b>Tipologia di variante</b>	La presente variante costituisce un caso di variante a Piano Attuativo e pertanto è soggetta alla disciplina di cui all'art. 69 della L.R. n.1/2005
<b>Ubicazione dell'area oggetto di variante</b>	<p>Le aree oggetto della presente variante costituiscono tre lotti all'interno dell'area di trasformazione TR08a*, situati uno in adiacenza al nucleo edificato di Badia a Settimo e gli altri due a quello di San Colombano.</p> <p>Si distinguono in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il lotto 14, di 7490 mq, suddiviso in tre sub lotti, posto in adiacenza al centro abitato di Badia a Settimo, delimitato da via dell'Orto e da via San Colombano;</li> <li>- il lotto 15, di 2372 mq, situato all'interno dell'abitato di San Colombano, lungo via dello Stagnaccio Basso;</li> <li>- il lotto 16, di 3066 mq, suddiviso in tre sub lotti, situato a sud del centro abitato e delimitato da una viabilità di nuova previsione e dalla fascia di rispetto della FI – PI – LI,</li> </ul> <p>Si precisa in particolare che la variante comporta:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'eliminazione del lotto 7 (sub lotti 7/1, 7/2, 7/3) e del sub-lotto 12/1, entrambi inattuati, e la ricollocazione della relativa volumetria, per un volume massimo di mc. 9.200 (numero massimo di alloggi pari a 60), nei lotti di nuova formazione soprarichiamati (Lotti 15, 16/1, 16/3);</li> <li>- il trasferimento di parte del volume del lotto 14 del medesimo comparto P.E.E.P. nel lotto 16/2 (di nuova formazione), quantificabile in mc 2.420;</li> <li>- la deperimetrazione di una fascia di circa 20 m in fregio alla FI-PI-LI dalla zona a "Edificazione speciale per standard" del P.E.E.P. in quanto già inserita dal vigente R.U. in "Aree per attrezzature, impianti e infrastrutture d'interesse sovracomunale".</li> </ul> <p>Il livello A del vigente R.U. contiene già le previsioni urbanistiche relative ai contenuti della presente Variante.</p>
<b>Caratteristiche dell'intorno territoriale</b>	<p>I tre lotti d'intervento sono collocati a completamento e integrazione dell'edificato esistente, mentre il lotto 14 completa ed integra il fronte stradale su via dell'Orto e via San Colombano.</p> <p>In particolare le opere di urbanizzazione connesse all'attuazione del lotto 14/2, consistenti nella realizzazione di un parcheggio pubblico e di un'area a verde pubblico, riqualificano l'isolato nel quale si colloca l'intervento.</p>
<b>Caratteristiche morfologiche dell'area interessata</b>	<p>L'area interessata dalla presente variante è completamente pianeggiante.</p> <p>E' preso a riferimento per il lotto 14 la quota indicata dalla C.T.R. di 35,5 m s.l.m, per il lotto 15 di 35,3 m s.l.m. e di 34,8 m s.l.m. per il lotto 16.</p>
<b>Superficie area oggetto di</b>	La superficie dell'area interessata dalla presente variante

<b>variante</b>	ammonta a circa mq 12.930.
<b>Caratteristiche dell'edificato</b>	<p>La conformazione di San Colombano e di Badia a Settimo conserva diversi tratti urbanistici e architettonici caratteristici della sua origine di borgo agricolo.</p> <p>Le tipologie di edifici presenti sono principalmente due:</p> <p>edifici bassi di tradizione rurale lungo il tracciato viario centrale, in particolare via di San Colombano,</p> <p>edilizia aperta, 3/4 piani, nelle zone adiacenti ai lotti interessati dal progetto.</p>
<b>P.E.E.P vigente / approvazione</b>	Il vigente P.E.E.P. del Comune di Scandicci è stato approvato con Deliberazione C.C. n° 245 del 22 12 1993.
<b>Destinazione delle aree oggetto di variante nel R.U. vigente</b>	<p>Nella cartografia di R.U. approvata nel 2007 l'area interessata dalla presente variante è destinata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ad "Area di trasformazione TR 08a° - P.E.E.P. 1993 _ Comparto di Badia a Settimo / S. Colombano".) relativamente ai lotti di nuova formazione (Lotti 15, 16/1, 16/2 e 16/3)</li> <li>- ad "Aree ad uso agricolo di rispetto dei tessuti storici" relativamente ai lotti inattuati 7/1, 7/2, 7/3;</li> <li>- ad "Aree a destinazione pubblica" ricadenti in "Area di trasformazione TR 08a° - P.E.E.P. 1993 _ Comparto di Badia a Settimo / S. Colombano" relativamente al lotto inattuato 12/1;</li> <li>- ad "Aree per attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse sovracomunale" relativamente alle "Aree a Standard" deperimtrate dal vigente PEEP.</li> </ul>
<b>Varianti urbanistiche che hanno interessato l'area in esame</b>	<p>Il piano per l'edilizia economica e popolare è stato approvato con D.C.C. n. 245/1993.</p> <p>Il Comparto P.E.E.P. di Badia a Settimo/San Colombano è stato oggetto nel tempo di successive varianti, approvate con le sotto elencate deliberazioni di Consiglio Comunale:</p> <p>Deliberazione C.C. n. 214 del 28.12.1994 (sub lotti 8/1, 8/2, 8/3 e 8/4)</p> <p>Deliberazione C.C n. 146 del 5.10.1995 (sub lotto 11/1)</p> <p>Deliberazione C.C n. 57 del 25.3.1997 ( sub lotti 4/5, 6/1)</p> <p>Deliberazione C.C n. 170 del 14.10.1997 (sub lotti 12/1 e 12/2)</p> <p>L'Amministrazione comunale, nell'intento di avviare un processo esteso e sistematico di riqualificazione urbanistica e ambientale del quadrante territoriale che si estende fra la S.G.C. FI.PI.LI. e la sponda dell'Arno, comprendente i nuclei di Badia a Settimo e S. Colombano, ha promosso, con D.G.C. n. 281/1996, l'elaborazione di un Programma integrato d'intervento ex art. 16 della L. n. 179/1992 nel quale è stato inserito il completamento del comparto P.E.E.P. ivi localizzato.</p> <p>Il Programma integrato d'intervento è stato definitivamente approvato con D.C.C. n 73/1999.</p>

	<p>La stesura di un “progetto preliminare” previsto dal P.I.I. finalizzato a coordinare la progettazione e l’esecuzione degli interventi pubblici e privati, ha fatto emergere la necessità di apportare correttivi, mediante variante, all’assetto della porzione di comparto P.E.E.P.</p> <p>Tale variante definita di “assestamento”, D.C.C. n 134/2002, ha comportato, tra l’altro, una generale riarticolazione delle tipologie insediative dei lotti P.E.E.P. nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 14 (in particolare v. inserimento di due nuovi sub lotti nn. 4/6 e 6/4 dovuto a una diversa distribuzione del volume edificatorio assegnato).</p> <p>Il “progetto preliminare” è stato approvato con D.C.C. n. 80/2003.</p> <p>Con la stessa D.C.C. n. 80/2003 è stata approvata un’ulteriore variante al P.E.E.P. limitata alla parziale riconfigurazione del lotto 9, in riferimento alla realizzazione della viabilità pubblica nel tratto antistante il lotto, senza modifica dei parametri urbanistici ad esso attribuiti,</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p><b>Indagini geologiche</b></p>	<p>Alle aree oggetto della presente variante il R.U. del 2007 attribuisce le classi di fattibilità riportate nella scheda “Area TR 08 a*” contenuta nell’Allegato B “Schede normative e d’indirizzo progettuale”, a cui si rimanda.</p> <p>In questa fase di elaborazione della variante urbanistica sono state eseguite nuove indagini geologico-tecniche (ai sensi della L.R. n° 1/2005 e della D.P.G.R. n° 26/R) che concludono con le seguenti classificazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pericolosità geomorfologia                      classe G2 (bassa)</li> <li>- Pericolosità idraulica                                classe P.I.3 (elevata)</li> <li>- Pericolosità idraulica                                classe P.I.2 (media)</li> <li>- Pericolosità sismica locale                        classe S3 (elevata)</li> </ul> <p>Da cui derivano le seguenti fattibilità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fattibilità geomorfologica                        con normali vincoli – F2</li> <li>- Fattibilità idraulica                                    limitata – F4</li> <li>- Fattibilità sismica                                      condizionata – F3</li> </ul>
-----------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>VINCOLI E SALVAGUARDIE</b>
-------------------------------

<p><b>Vincolo paesistico</b>  <b>D.Lgs. n° 490/99 / Titolo II</b>  <b>(ex Legge n° 1497/39)</b></p>	<p>Le aree interessate dalla presente variante non sono soggette a vincolo paesaggistico-ambientale.</p>
<p><b>L.R. 1/2005 “Norme per il governo del territorio” / Titolo IV / Capo II / art. 37</b>  <b>“Disposizioni generali per la tutela e valorizzazione degli insediamenti”</b></p>	<p>Le aree oggetto di variante sono soggette alle disposizioni di cui all'art. 16 del Regolamento di attuazione dell'art. 37 comma 3, della Legge regionale n. 1 / 2005 <i>“Contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo nella costruzione di nuovi edifici”</i>.</p>
<p><b>Piano stralcio per la riduzione del rischio idraulico nel Bacino dell'Arno</b>  <b>D.P.C.M. 05.11.1999</b></p>	<p>Le aree oggetto di variante rientrano nelle <i>“aree interessate da inondazioni eccezionali”</i> di cui alla <i>“Carta guida delle aree allagate redatta sulla base degli eventi alluvionali significativi (1966-1999)”</i>.</p>
<p><b>Piano di bacino Assetto idrogeologico</b></p>	<p>Le aree di cui trattasi rientrano tra quelle disciplinate dal Progetto di "Piano stralcio per l'assetto idrogeologico nel Bacino del fiume Arno" (D.P.C.M. 6 05 2005):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il lotto 14 è interessato da P.I.2 (aree a pericolosità media)</li> <li>- il lotto 15 è prevalentemente interessata da P.I.2 e in piccola parte da P.I.3 (aree a pericolosità elevata).</li> <li>- il lotto 16 prevalentemente interessata da P.I.3 e in piccola parte da P.I.2.</li> </ul>
<p><b>Carta degli ambiti delle aree allagate (indagini di supporto al R.U.)</b></p>	<p>Le aree sono incluse nelle <b>aree allagate e soggette a ristagno</b>.</p>
<p><b>R.D. 25 luglio 1904, n. 523</b></p> <p><b>Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie</b></p>	<p>Nel lotto n. 15 ricade un tratto del fosso Rigone intubato.</p> <p>Nella fascia di 10 m dagli argini del tratto del fosso intubato devono essere rispettati i vincoli di cui al R.D. 523/1904.</p>
<p><b>Codice della Strada</b></p>	<p>Le aree di cui trattasi non rientrano all'interno della perimetrazione dei centri abitati.</p>
<p><b>Campi elettromagnetici</b></p>	<p>Una piccola porzione di terreno del lotto 16 è interessata dalla fascia di esposizione permanente ai campi elettromagnetici dovuta all'attraversamento della linea elettrica n. 454/455 ad alta tensione da 132 KV. L'edificazione residenziale è comunque posizionata al di fuori di tale fascia.</p>

<b>Obiettivi e Contenuto tecnico della variante</b>	<p>Riassumendone i contenuti tecnici, la variante comporta in sintesi:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ricollocazione della volumetria edificabile dei sub lotti inattuali (sub lotti 7/1, 7/2 e 12/1) nei lotti di nuova formazione (Lotti 15, 16/1 e 16/3) per un volume massimo di mc. 9.200 (numero massimo di alloggi pari a 60);</li> <li>2. ridimensionamento della volumetria del lotto 14, quantificabile in mc 2.420, e relativo trasferimento nel lotto 16/2, al fine di mitigarne l'impatto in rapporto all'emergenza storico architettonica del complesso di Badia a Settimo Settimo e dei terreni circostanti, notificato ai sensi della L. 1047/1939</li> <li>3. . La nuova soluzione del lotto prevede la parziale modifica delle relative aree a standard e la ridefinizione della suddivisione un tre sub lotti dello stesso derivati da esigenze tecnico-progettuali;</li> <li>4. suddivisione della volumetria totale coinvolta nella variante secondo il seguente prospetto   <i>mc. 11.620, nei lotti 15 e 16, rispettivamente in mc. 5.970 e mc. 5.650 ad esclusiva destinazione residenziale,</i>   <i>mc. 8.600 a destinazione residenziale e mc. 1.700 con destinazione commerciale al dettaglio nel lotto 14;</i></li> <li>5. reperimento dei volumi di compensazione idraulica connessi all'attuazione degli interventi all'interno dei lotti 15 e 16. Gli eventuali volumi non compensabili in loco possono essere reperiti in aggiunta a quelli già previsti nell'ambito delle casse di espansione per la regimazione idraulica in sinistra idrografica del Fiume Arno previste dall'Autorità di Bacino in località Badia a Settimo/San Colombano, con le modalità previste dalla/e convenzione/i che disciplinerà/anno l'attuazione dei suddetti lotti.</li> </ol>
-----------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Verifica standards urbanistici</b>	<p>Il quantitativo di standard previsto per l'UTOE 8, al cui interno si localizza la TR08a*, risulta sovradimensionato rispetto al quantitativo minimo per abitante prescritto dal PS, pari a 24 mq/abitante (vedi l'elaborato "Tabelle di bilancio degli standard urbanistici" allegato alla 'Relazione Generale' del vigente RU. Le modeste variazioni del quantitativo di standard previste nel Lotto 14 sono pertanto riferite esclusivamente ad adeguamenti dettati da esigenze puramente tecnico-progettuali, che non inficiano il livello quantitativo e qualitativo della dotazione di spazi di aree a destinazione pubblica.</p>
---------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Elaborati tecnici costituenti la variante</b>	<p>Relazione tecnica  Norme tecniche di attuazione</p>
--------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------

	<p>Indagini geologico-tecniche</p> <p>Quadro conoscitivo e dati dimensionali di progetto: lotti 15 e 16</p> <p>Tavole relative alla Variante P.E.E.P. di cui alle Delib. C.C. n. 134 del 16.07.2002 e n. 80 del 24.07.2003, modificate con la presente Variante:</p> <p>TAV. 3 – Aggiornamento 2010 - Lotto 12 – Lotto 13 – Variante 1997</p> <p>TAV. A - Aggiornamento 2010 – Piano generale di assetto urbanistico – Individuazione delle aree oggetto di nuove previsioni</p> <p>TAV. A/2 - Aggiornamento 2010 - Piano generale di assetto urbanistico nell'ambito interessato da nuove previsioni nel Programma Integrato d'Intervento 1999</p> <p>TAV. 10 - Aggiornamento 2010 - Piano generale degli impianti e delle urbanizzazioni in tutto l'abitato</p> <p>TAV. B/1 - Aggiornamento 2010 - Piano generale degli impianti e delle urbanizzazioni nell'ambito interessato da nuove previsioni nel Programma Integrato d'Intervento 1999</p> <p>TAV. 18 - Aggiornamento 2010 - Lotto 8 – Piano di assetto generale delle aree – Tipologie edilizie – Piano seminterrato - terra</p> <p>TAV. 19 - Aggiornamento 2010 - Lotto 8 - Piano urbanistico e degli impianti</p> <p>TAV. 20/1 - Aggiornamento 2010 – Lotto 9 – Lotto 10 – Lotto 11 – Lotto 12 – Lotto 13 - Piano di assetto generale delle aree</p> <p>TAV. 21/1 - Aggiornamento 2010 - Lotto 9 – Lotto 10 – Lotto 11 – Lotto 12 - Lotto 13 - Piano di urbanistico e degli impianti</p> <p>TAV. 22/1 - Aggiornamento 2010 - Lotto 9 – Lotto 10 – Lotto 11 – Lotto 12 – Lotto 13 – Tipologie edilizie – Piano terra e seminterrato</p> <p>TAV. L - Aggiornamento 2010 – Lotto 14 - Piano di assetto generale dell'area – Tipologie edilizie</p> <p>TAV. M – Aggiornamento 2010 - Lotto 14 – Piano urbanistico e degli impianti</p> <p>TAV. N – Aggiornamento 2010 - Inserimento ambientale – Vista prospettica d'insieme</p> <p>TAV. O – Aggiornamento 2010 - Planimetria generale sistemazione standard – Zona: Area Badia a Settimo</p> <p>TAV. 28 - Aggiornamento 2010 - Planimetria generale sistemazione standard – Zona: Area di San Colombano</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------