

PROGETTO GUIDA

Progetto Unitario Convenzionato

ai sensi art. 121 L.R. 65/2014

Area di trasformazione TR04c bis
Zona n°3 (parte) del Programma Direttore

Indice

Introduzione

Stato attuale dei luoghi

Documentazione fotografica

Inquadramento urbanistico

Estratto Liv. A
Estratto Liv. B1
Estratto Liv. B2
Estratto Liv. C
Estratto Liv. D 04

Progetto

Aspetti progettuali
Individuazione catastale della proprietà
Perequazione urbanistica
Planivolumetrico su C.T.R.
Dati dimensionali verifica della permeabilità
Sezioni ambientali
Elementi prescrittivi
Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale
Regime giuridico dei suoli
Prefigurazioni progettuali
Opere di urbanizzazione / stima sommaria costi
Schema indicativo opere di urbanizzazione
Schema indicativo dei servizi a rete
Individuazione stralci funzionali opere di urbanizzazione
Flussi di percorrenza

Aspetti ambientali

Norme Tecniche di Attuazione

Introduzione

Il presente Album raccoglie gli elaborati che costituiscono il Progetto Guida di iniziativa pubblica relativo all'Area di Trasformazione "TR04c bis - Nuovo Centro della Città/Zona n° 3 (parte) del Programma Direttore", ad eccezione dello schema di convenzione, predisposto quale documento a parte.

INQUADRAMENTO GENERALE

Scandicci, cresciuta nel dopoguerra attraverso ondate successive di insediamenti attorno a una gracile centralità ottocentesca, si è trasformata negli ultimi decenni da periferia residenziale e industriale dell'area metropolitana fiorentina a città con una propria identità definita e riconoscibile a livello territoriale.

Lo sviluppo convulso tra la fine degli anni cinquanta e gli anni settanta ha prodotto un'articolazione eterogenea del tessuto urbano, carente di una organica configurazione a livello urbanistico e architettonico.

Nell'ultimo decennio l'esigenza di creare un nuovo e più articolato centro della città, che potesse ospitare in modo più razionale le attività presenti e accogliere quelle future, ha trovato forma programmatica e progettuale nel "Programma Direttore", elaborato dall'arch. Richard Rogers, approvato nel luglio del 2003.

La realizzazione della tranvia ha inoltre costituito un'importante occasione di valorizzazione del territorio e un'opportunità per l'Amministrazione Comunale di impostare le strategie di sviluppo della città lungo l'asse tranviario, preso a riferimento per la costruzione di una nuova centralità urbana 'compatta', in coerenza con gli obiettivi definiti nel "Programma Direttore", ed improntata ad un mix funzionale diversificato.

Particolare attenzione è posta allo sviluppo sostenibile della città, alla sua accessibilità, all'uso del trasporto pubblico, al minimo sfruttamento delle fonti energetiche e del territorio, alla qualità degli interventi architettonici, alla connotazione degli spazi pubblici.

L'Area di Trasformazione TR 04c bis costituisce, insieme alla più ampia TR 04c - dalla quale ha preso origine - un tassello del nuovo centro cittadino, la cui realizzazione risulta già avviata con l'attuazione dell'Area di Trasformazione TR 04a, comprendente la nuova grande piazza civica attigua al Palazzo Comunale, la stazione della tranvia e tre edifici con destinazione residenziale, direzionale, commerciale e culturale. Il Progetto Unitario relativo all'adiacente area di trasformazione TR04a*, approvato nell'aprile 2014, definisce il quarto lato della piazza civica posizionando un edificio multifunzionale nel punto di incontro tra l'asse Via Pascoli - Via Pantin e l'asse della Tranvia. Completa il quadrante l'Area di Trasformazione TR 04b, a prevalente destinazione residenziale e commerciale/attività private di servizio in genere, il cui Progetto Unitario, di iniziativa pubblica, risulta in fase avanzata di elaborazione.

Il Piano Particolareggiato riferito all'Area di Trasformazione TR 04c, adottato nel 2010, non è stato approvato entro il quinquennio di validità del Regolamento Urbanistico 2007. In sede di relativa revisione quinquennale, approvata con deliberazione C.C. n° 58 in data 08.07.2013, è stata operata una parziale ridefinizione della disciplina relativa all'Area di Trasformazione, prevedendo, altresì, la creazione della nuova Area di Trasformazione TR 04c bis, mediante scorporo di parte della superficie della TR 04c. Le modifiche apportate dal nuovo Regolamento Urbanistico comportano la necessità di una parziale rielaborazione - e conseguente riadozione - del Piano Particolareggiato adottato nel 2010, che ad oggi risulta non conforme allo strumento urbanistico generale.

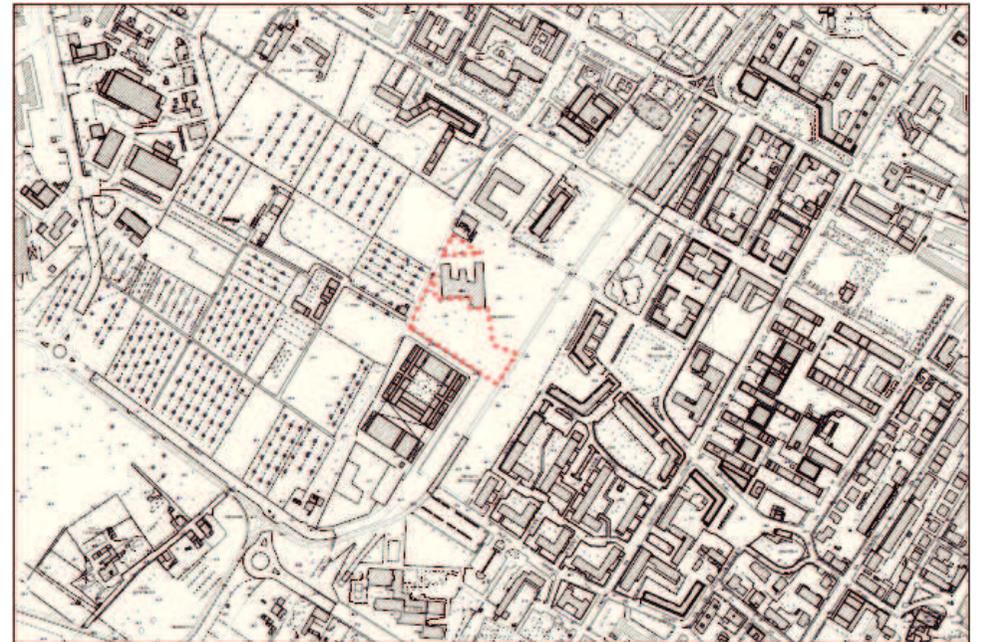
A stralcio delle previsioni dell'Area TR 04c è stato comunque realizzato l'edificio pubblico che ospita laboratori, incubatori e acceleratori d'impresa, nell'ambito del Polo Integrato di alta formazione e di sviluppo d'impresa, di livello internazionale, per design e marketing nel settore della moda. Lo stesso è stato finanziato, mediante fondi pubblici, nell'ambito del Piano Integrato Urbano per lo Sviluppo Sostenibile dell'Area Metropolitana Fiorentina denominato "La città dei saperi", ed è stato di recente assegnato in uso, a seguito di procedura ad evidenza pubblica, all'Associazione "Ente per le Arti Applicate alla Moda ed al Costume", denominata anche "Polimoda".

Nell'attigua Area di Trasformazione TR 04cbis il presente Progetto Guida colloca una consistente dotazione di residenze collettive speciali per studenti ('campus'), da realizzare in adiacenza al detto edificio pubblico, oltre a strutture per l'alta formazione, per funzioni turistico - ricettive, per attività direzionali e di servizio, per esercizi commerciali al dettaglio, etc.

Stato attuale dei luoghi



Perimetrazione dell'area su foto aerea



Perimetrazione sull'area C.T.R.

Documentazione fotografica



Documentazione fotografica



Documentazione fotografica



Inquadramento urbanistico

Il presente Progetto Guida è stato verificato in termini di coerenza esterna e interna agli strumenti di Pianificazione.

L'Area interessata dal progetto, ricadente nell'U.T.O.E. n. 4 del vigente Regolamento Urbanistico, corrisponde ad un porzione della zona n. 3 del "Programma Direttore", approvato con deliberazione C.C. n° 85/2003 e successivamente aggiornato con deliberazione C.C. n. 66/2008.

La scheda normativa e di indirizzo progettuale relativa all'Area di Trasformazione TR 04c bis, contenuta nell'allegato 'B' alle "Norme per l'Attuazione" del Regolamento Urbanistico, specifica che l'intervento persegue le seguenti finalità:

- strutturazione di una porzione significativa del nuovo centro della città anche in funzione della realizzazione in loco di un polo integrato di alta formazione e di sviluppo d'impresa di livello internazionale per design e marketing nel settore della moda ;
- realizzazione di un percorso pedonale di accesso al vasto parco pubblico previsto in estensione dei giardini comunali circostanti il Castello dell'Acciaio;
- vitalizzazione dei tessuti residenziali esistenti mediante inserimento di nuove funzioni e servizi pregiati e qualificati.

L'Area di Trasformazione ha una superficie territoriale di mq 8.300 circa ove è possibile realizzare nuova edificazione per strutture e attività di interesse privato per un quantitativo massimo di complessivi mq 12.200 di superficie utile lorda (Sul), suddivisi per destinazione d'uso:

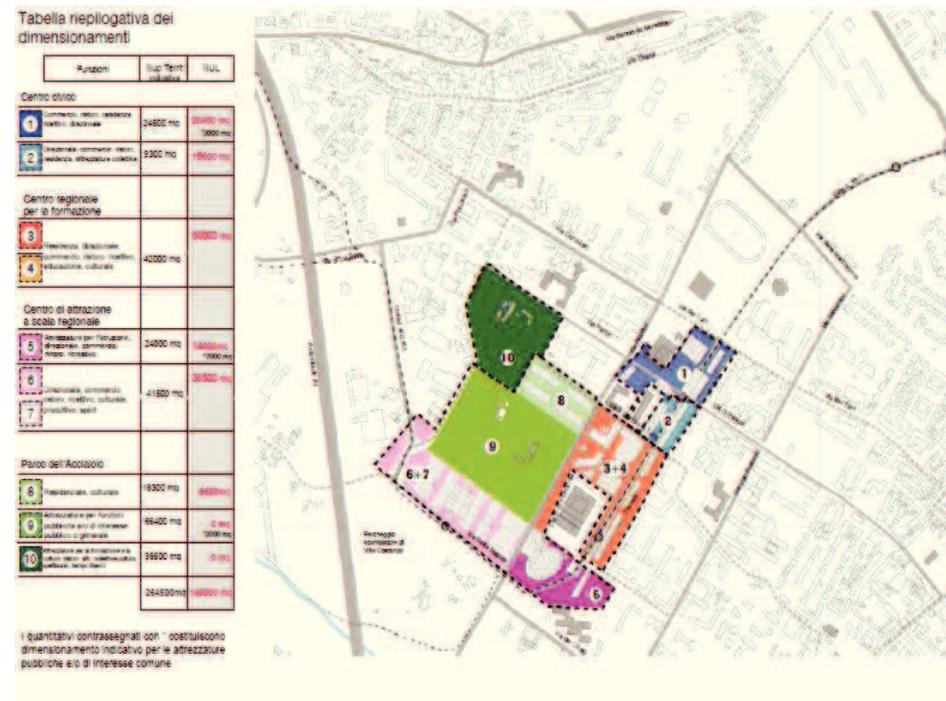
- in attività private per la formazione e/o per servizi a carattere educativo: mq 7.300 Sul;
- in altre attività private di servizio in genere, come definite dall'art. 7 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, o attività direzionali o terziarie (e relativi spazi di corredo): mq 4.300 Sul;
- in attività di commercio al dettaglio (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita) / esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico: mq 600 Sul;

L'intervento contribuisce alla realizzazione di un polo integrato di alta formazione e di sviluppo d'impresa di livello internazionale per design e marketing nel settore della moda, in diretta correlazione funzionale con l'intervento già realizzato nell'ambito del Programma Integrato Urbano di Sviluppo Sostenibile (P.I.U.S.S.) promosso dalla Regione Toscana (cofinanziamento disposto con Decreto Regionale Dirigenziale n° 5026 del 13.10.2009). A tale riguardo il dimensionamento relativo ad attività private per la formazione e/o per servizi a carattere educativo è prioritariamente finalizzato alla realizzazione di un campus per la formazione professionale (comprensivo di alloggi speciali per studenti, servizi individuali e collettivi, aule/laboratorio, attrezzature per la didattica, etc.).

L'intervento è soggetto alla disciplina della perequazione urbanistica. Le quantità edificabili sono attribuite in misura proporzionale alla superficie territoriale afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari ricomprese nell'area di trasformazione. Sono inoltre ripartiti nella stessa misura proporzionale, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:

- la superficie utile lorda edificabile relativa alle singole funzioni previste nell'area di trasformazione;
- gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e le eventuali attrezzature pubbliche previste dal Progetto Unitario;
- gli oneri relativi alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale degli spazi pubblici individuati dal Progetto Unitario approvato.

La progettazione e realizzazione degli interventi previsti nell'Area di Trasformazione presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permutazioni 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 sono subordinati alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permutazioni o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei detti criteri perequativi.



Estratto dal 'Programma Direttore' dell'Arch. Richard Rogers

Sull'area sono presenti i seguenti vincoli di tutela e salvaguardia:

Vincolo Paesaggistico

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 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.

Pericolosità idraulica

L'Area di trasformazione risulta classificata, ai sensi del vigente Piano di Bacino dell'Arno - stralcio "assetto idrogeologico" (P.A.I.), in parte in "P.I.1 - Aree con pericolosità idraulica moderata e aree di ristagno", in parte in "P.I.2 - Aree con pericolosità idraulica media e aree di ristagno" e prevalentemente in "P.I.3. - Aree con pericolosità idraulica elevata".

Ai sensi delle vigenti disposizioni regionali l'Area di Trasformazione ricade prevalentemente in classe di pericolosità idraulica molto elevata (I.4), con declassamento ad I.3 (elevata) ad avvenuta realizzazione e collaudo delle opere di regimazione idraulica, attualmente in corso di progettazione, finalizzate all'eliminazione dei fenomeni di esondazione del torrente Vingone per tempo di ritorno trentennale (TR=30). In base ai dati contenuti nello Studio idraulico commissionato di recente dall'Amministrazione Comunale - inviato al Genio Civile di Bacino Arno Toscana Centro, con esito positivo del controllo sulla documentazione esaminata - l'Area risulta classificata in parte in classe di pericolosità idraulica media (I.2) , in parte in classe di pericolosità idraulica elevata (I.3) ed in parte in classe di pericolosità idraulica molto elevata (I.4).

Pericolosità Geologica e Geomorfologica

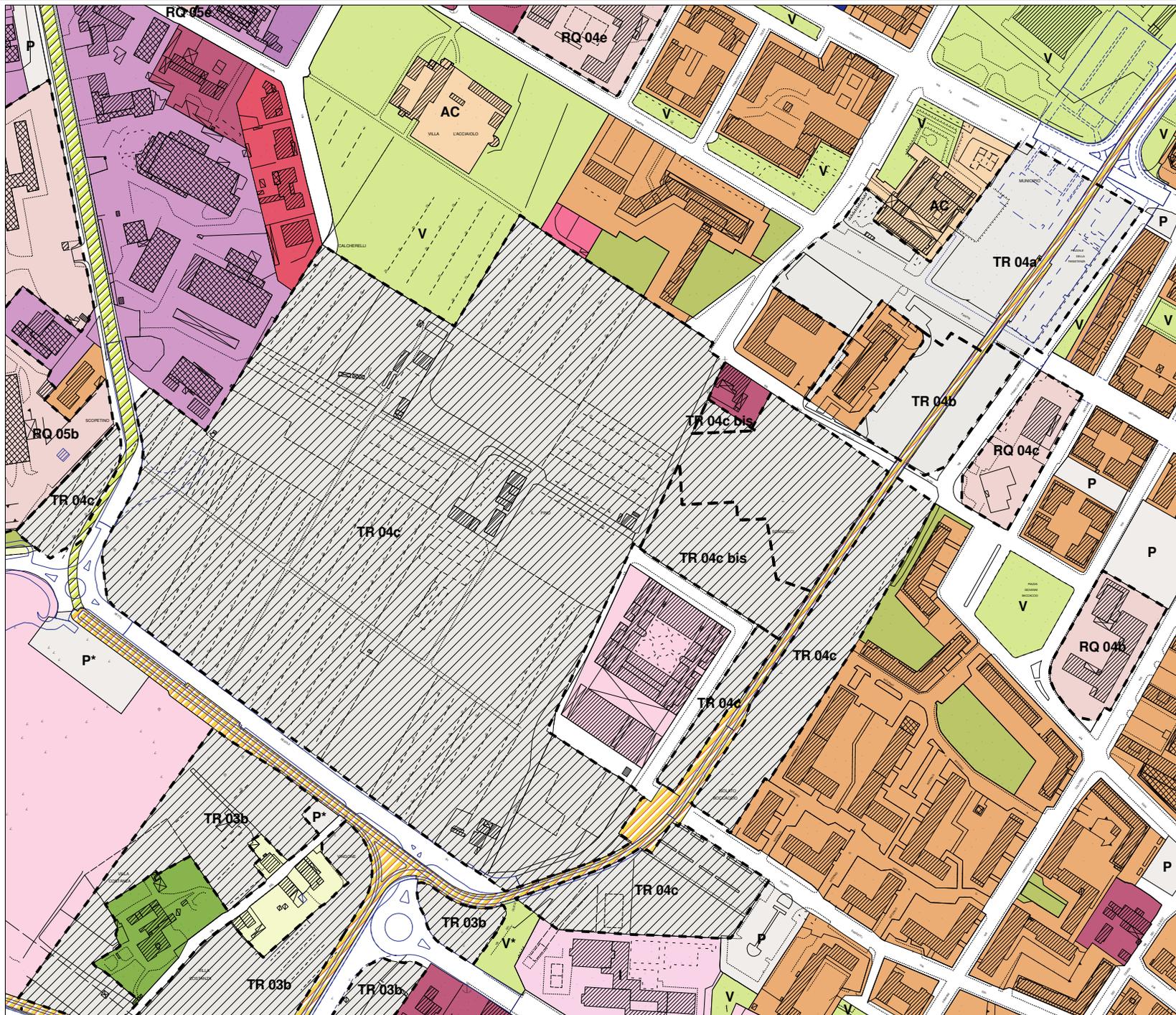
La zona d'intervento è classificata dal RU come zona Geologica G.2a - Pericolosità geologica medio-bassa.

Pericolosità Idrogeologica

La zona d'intervento ricade in classe di Pericolosità Idrogeologica Elevata E. Si applicano, pertanto, le disposizioni di cui all'art. 46, comma 2, delle Norme per l'Attuazione del R.U.

Pericolosità Sismica

La zona d'intervento è classificata dal RU come zona sismica S.2 - Pericolosità sismica locale media. Come prescritto nella scheda normativa e di indirizzo progettuale TR 04cbis, contenuta nell' Allegato B alle Norme per l'Attuazione del R.U., sono stati eseguiti nell'area ulteriori approfondimenti delle indagini mediante stendimenti sismici e misure di rumore, volti ad accertare la presenza e l'estensione areale di eventuali orizzonti continui di ghiaia suscettibili di determinare significativi contrasti di impedenza sismica. Tali indagini confermano una classe di Pericolosità Sismica Locale Media 'S.2'.



LEGENDA

- art.3 - Aree TR / Trasformazione degli assetti insediativi
- art.4 - Aree RQ / Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali
- art.5 - Aree CP / Edificazione di complemento
- art.22 - Aree soggette a perequazione urbanistica
- art.90 - Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori
- art.91 - Linee di arretramento e fasce di rispetto autostradale e stradale
- art.92 - Linea della tramvia veloce e attrezzature connesse
- art.93 - Impianti per la distribuzione dei carburanti

- art.94 - Aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunale
- art.95 - Aree a destinazione pubblica ricadenti in parchi di interesse sovracomunale
- art.96 - Impianto di compostaggio
- art.97 - Aree cimiteriali e relative fasce di rispetto
- art.98 - Aree ad edificazione speciale per standard (attrezzature pubbliche e di interesse comune)
- art.99 - Aree per strutture private di uso pubblico e collettivo
- art.100 - Piste ciclabili
- art.101 - Linee di metanodotto e di oleodotto
- Tracciato del metanodotto (dati originali SNAM da cartografia in scala 1:25.000)
- Tracciato dell'oleodotto
- art.124 - Tessuti storici ed edifici sparsi storizzati
- art.125 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine
- art.126 - Tessuti produttivi di tipo promiscuo
- art.127 - Tessuti produttivi saturi
- art.128 - Tessuti produttivi consolidati
- art.129 - Insediamenti produttivi di grande dimensione
- art.130 - Verde privato soggetto a tutela nelle aree urbane
- art.131 - Verde e spazi preventivamente non edificati ad uso privato nelle aree urbane
- art.133 - Verde privato soggetto a tutela nelle aree di influenza urbana
- art.134 - Verde e altri spazi privati prev. non edificati integrativi degli insediamenti
- art.135 - Aree perurbane o residui di ricomposizione morfologica
- art.136 - Aree ad uso agricolo di rispetto di tessuti storici
- art.137 - Aree di margine e/o intercluse prevalentemente ad uso agricolo

- art.155 - Ambito territoriale AT1 - Fascia ripariale e pianura alluvionale e del fiume Arno
- art.156 - Ambito territoriale AT2 - Fascia ripariale e pedecollinare del Vingone e della Greve
- art.157 - Ambito territoriale AT3 - Pendici collinari settentrionali
- art.158 - Ambito territoriale AT4 - Dorsale collinare
- art.160 - Ambito territoriale AT5: Pendici collinari meridionali
- art.161 - Ambito territoriale AT6: Fascia ripariale della Pesa

- Perimetro delle UTCE
- Previsori viabilistici di cui all'Intesa Preliminare con Regione Toscana, Provincia di Firenze e Comune di Firenze sottoscritta in data 27.10.2003



LEGENDA

- art. 58 - Siti archeologici
- art. 59 - Patrimonio edilizio presente al 1940
- art. 60 - Tracciati viari fondativi
- art. 61 - Strade vicinali
- art. 62 - Tracce del sistema delle centurazioni
- art. 63 - Elementi ordinatori dello spazio pubblico
- art. 64 - Manufatti antichi di ingegneria idraulica
- art. 65 - Parco artistico-culturale di Poggio Valiccia
- art. 66 - Ambiti perfluviali
- art. 67 - Aree sensibili di fondovalle
- art. 68 - Pertinenze paesistiche
- art. 69 - Parchi storici e giardini formali
- art. 70 - Boschi densi
- art. 71 - Aree con sistemazioni agrarie storiche
 - Aree di tutela integrale del paesaggio agrario tradizionale
 - Sistemazioni agrarie storiche
- art. 72 - Formazioni arboree decorative
- art. 73 - Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale
- art. 74 - Aree di protezione storico ambientale
- Aree urbane (perimetrazioni dei centri abitati) e Aree di influenza urbana
- Perimetro delle U.T.O.E.
- Territorio comunale



LEGENDA

CLASSIFICAZIONE del PATRIMONIO EDILIZIO

- Classe 1 (art. 106)
- Edifici e/o complessi edilizi di rilevante valore storico-architettonico
- Classe 2 (art. 107)
- Edifici e/o complessi edilizi di alto valore storico-architettonico
- Classe 3 (art. 108)
- Edifici e/o complessi edilizi di valore storico-architettonico
- Classe 4 (art. 109)
- Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto agli assetti territoriali di origine rurale
- Classe 5 (art. 110)
- Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto al contesto urbano
- Classe 6 (art. 111)
- Edifici e/o complessi edilizi di modesto interesse architettonico e/o testimoniale
- Classe 7 (art. 112)
- Edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati di interesse architettonico o morfologico
- Classe 8 (art. 113)
- Edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati privi di interesse architettonico o morfologico
- Classe 9 (art. 114)
- Edifici multipiano o comunque aggregati di interesse architettonico o morfologico
- Classe 10 (art. 115)
- Edifici multipiano o comunque aggregati privi di interesse architettonico o morfologico
- Classe 11 (art. 116)
- Edifici di interesse architettonico modesto o nullo incoerenti con i caratteri morfologici prevalenti nel contesto di riferimento
- Classe 12 (art. 117)
- Edifici produttivi o specialistici di interesse architettonico o morfologico
- Classe 13 (art. 118)
- Edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico
- Classe 14 (art. 119)
- Edifici privi di interesse architettonico ed incompatibili con il contesto rurale
- Classe 15 (art. 120)
- Edifici privi di interesse architettonico ed incompatibili con il contesto insediativo
- vs (art. 121)
- Volumi Secondari
- TL (art. 122)
- Edifici e manufatti a trasformabilità limitata
- IP (art. 104, comma 2)
- Edifici di pubblico interesse

EDIFICI DI CLASSE 2

criteri e requisiti progettuali obbligatori (riferimento: art. 107 punto 2)

- 1-2-3-4-5-6
- 1-2-5-6
- 1-2-5
- 1-2-4

Aree di influenza urbana

Aree urbane (perimetrazione dei centri abitati)

Aspetti progettuali

Il Progetto Guida interessa un'area inedita di circa 8.300 mq nell'UTOE 4 – confinante a sud con l'Istituto Statale Russell Newton e ad est con la linea tramviaria esistente.

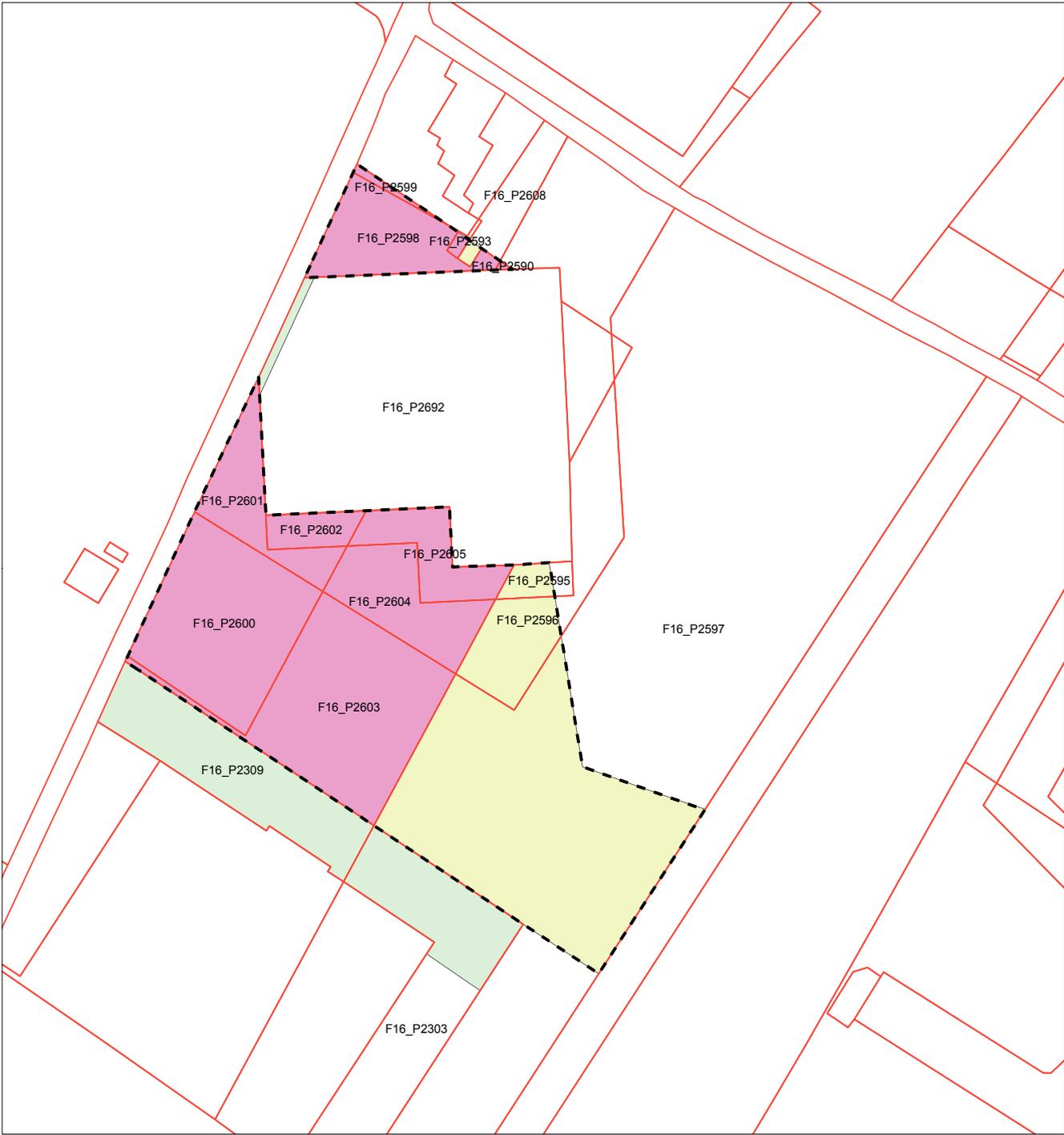
Il Progetto si colloca all'interno della più vasta area di trasformazione TR 04c, adiacente al parco pubblico previsto in estensione dei giardini comunali circostanti il castello dell'Acciaio. Il Progetto ha come finalità la strutturazione di una porzione significativa del nuovo centro della città, anche in funzione della realizzazione di un polo integrato di alta formazione e di sviluppo d'impresa di livello internazionale per design e marketing nel settore della moda, comprendente strutture per l'alta formazione, residenze collettive speciali per studenti, strutture turistico-ricettive, ecc., nonché quella di dare maggiore vitalità ai tessuti residenziali esistenti mediante l'inserimento di nuove funzioni e servizi pregiati e qualificati. L'area di trasformazione in oggetto corrisponde ad una porzione della zona 3 del "Programma Direttore per la realizzazione del nuovo centro della città", elaborato dall'arch. Richard Rogers ed approvato nel luglio 2003.

L'assetto planivolumetrico del Piano ricalca sostanzialmente l'impostazione progettuale a suo tempo delineata dal Piano Attuativo TR 04c adottato con Deliberazione n. 25 del 19.02.2010.

La scheda di riferimento TR 04c bis - Allegato "B" alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico – prevede la realizzazione di due edifici, corrispondenti a due lotti d'intervento, così suddivisi:

- Lotto 1:
realizzazione di un edificio destinato ad attività private per la formazione e/o per servizi a carattere educativo, per una superficie utile lorda (SUL) massima di 7300 mq.
- Lotto 2:
realizzazione di un complesso edilizio per una SUL massima con destinazione direzionale/terziario di 4300 mq, inoltre al piano terra sono previste superfici commerciali al dettaglio e/o esercizi di somministrazione di alimenti e bevande per una SUL massima di 600 mq.

L'edificio del lotto 1 è finalizzato alla realizzazione di un campus per la formazione professionale (comprensivo di alloggi speciali per studenti, servizi individuali e collettivi, aule/laboratorio, attrezzature per la didattica, ecc.), si svilupperà su sei piani e dovrà essere collegato funzionalmente con l'edificio adiacente realizzato nell'ambito del Programma Integrato Urbano di Sviluppo Sostenibile (P.I.U.S.S.) promosso e cofinanziato dalla Regione Toscana. L'edificio del lotto 2 si svilupperà su due piani ad eccezione della porzione adiacente alla linea tramviaria esistente in cui verrà realizzata una "torre" di nove piani, al piano terra sarà realizzato un portico ad uso pubblico che garantirà anche il collegamento pedonale con l'Istituto scolastico Russell Newton. Il Progetto Guida comprende la realizzazione di spazi pubblici e di spazi a uso pubblico, che costituiranno anche il percorso pedonale di accesso al vasto parco pubblico da realizzarsi in estensione dei giardini comunali circostanti il castello dell'Acciaio, inoltre dovrà essere mantenuto il percorso pedonale esistente che collega lo spazio pubblico antistante l'ingresso al palazzo comunale con l'Istituto Russell Newton. Si prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico per la realizzazione di circa 10 posti auto nell'area triangolare posta a nord del (P.I.U.S.S.), con accesso da via Galileo Galilei, un marciapiede a corredo della strada comunale per collegare le due aree facenti parte dell'Area di Trasformazione, e un punto di raccolta rifiuti interrato composto da 6 cassoni di circa 2 m X 2 m l'uno, con uno sviluppo totale di circa 12 m X 2 m, il tutto posizionato in fregio alla via Galilei. Inoltre è prevista la realizzazione di parcheggi in linea, con spazi verde di corredo, sulla via F. De Andrè. Il livello B del Regolamento Urbanistico individua nell'area in progetto un sito di potenziale interesse archeologico segnalato dal Piano Strutturale sulla base di una ricognizione delle fonti disponibili, di conseguenza lo svolgimento dei lavori deve garantire il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 58 delle Norme per l'attuazione del vigente R.U..

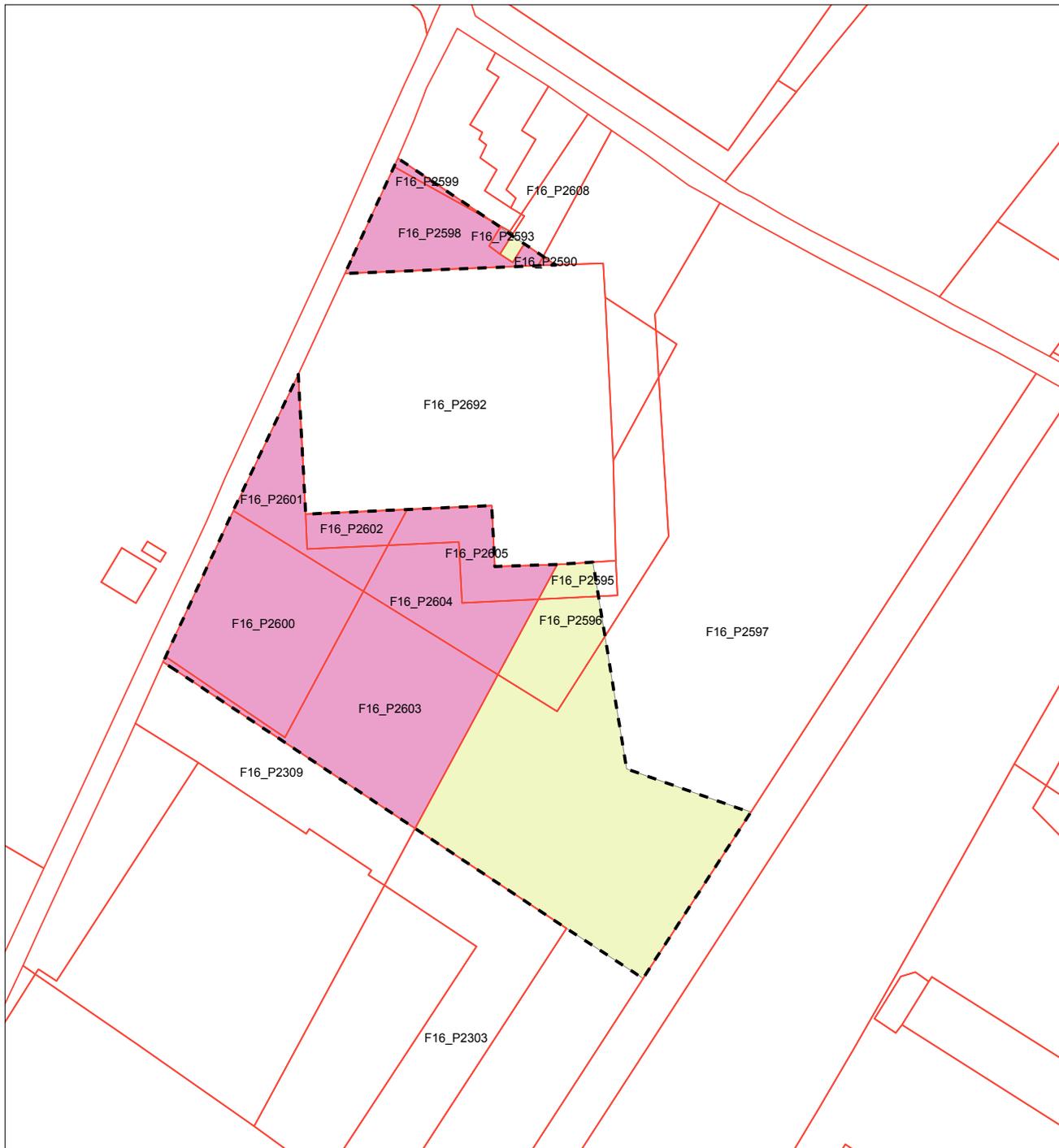


LEGENDA

- Istituto di Sostentamento del Clero
- Fioravanti Elio
- Comune di Scandicci
- Perimetro dell'area di trasformazione TR 04c bis

DATI IDENTIFICATIVI				DITTA CATASTALE	DATI QUANTITATIVI		
C.T.					Sup. da visura catastale	Sup. rilevata*	
Foglio	Particella	Qualità	Classe				
16	2590	sem. irr. arb.	2	Elio Fioravanti	3 mq	4 mq	
	2593	ente urbano			20 mq	16 mq	
	2598	sem. irr. arb.	2		559 mq	567 mq	
	2599	sem. irr. arb.	2		26 mq	27 mq	
	2600	sem. irr. arb.	2		1280 mq	1279 mq	
	2601	sem. irr. arb.	2		450 mq	455 mq	
	2602	sem. irr. arb.	2		170 mq	169 mq	
	2603	sem. irr. arb.	2		1400 mq	1482 mq	
	2604	sem. irr. arb.	2		535 mq	568 mq	
	2605	sem. irr. arb.	2		365 mq	383 mq	
	2595	sem. irr. arb.	2		Istituto per il sostentamento del clero	120 mq	86 mq
	2596	sem. irr. arb.	2			840 mq	402 mq
	2597	sem. irr. arb.	2			11.940 mq	2838 mq
	2608	ente urbano				310 mq	18 mq
TOT. 8.294 mq							
	2303	sem. irr. arb.	2	Comune di Scandicci	1563 mq	664	
	2309	sem. irr. arb.	2		1033 mq	1.000	
	2692	ente urbano			3.965	56	
TOT. 1.720 mq							

* Sup. effettiva ricavata dal confronto tra catasto e rilievo eseguito mediante piattaforma GIS



LEGENDA

- Istituto Diocesano di Sostentamento del Clero
- Fioravanti Elio
- Perimetro dell'area di trasformazione TR 04c bis

PEREQUAZIONE URBANISTICA : QUOTE SPETTANTI AD OGNI SINGOLO PROPRIETARIO

Superficie territoriale (St)	I.S.C.	FIORAVANTI
8.294 mq	3.344 mq	4.950 mq
100%	40,32%	59,68%

TABELLA RIPARTIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

PROPRIETA'	QUOTA (%)	DESTINAZIONI D'USO			TOTALE (MQ)
		EDUCAZIONALE (MQ)	DIREZ./TERZIARIO (MQ)	COMMERCIALE/RISTORO (MQ)	
I.D.S.C.	40,32%	2.943	1.734	242	4.019
FIORAVANTI	59,68%	4.357	2.566	358	7.281

LEGENDA

- - - Perimetro area "TR 04cbis"



LEGENDA

 Lotto 1

 Lotto 2

 Superficie permeabile di pertinenza (Spp)

 Area per attrezzature e spazi pubblici (Sap)

Superficie territoriale : 8.294 mq

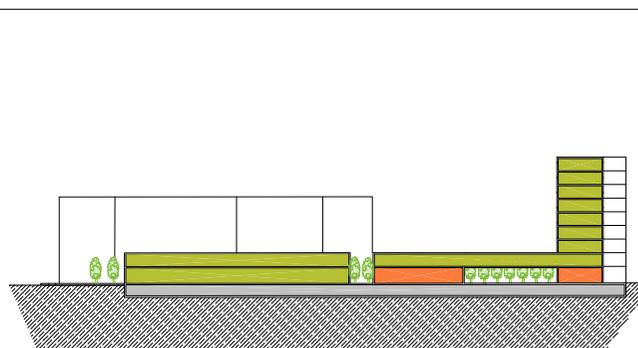
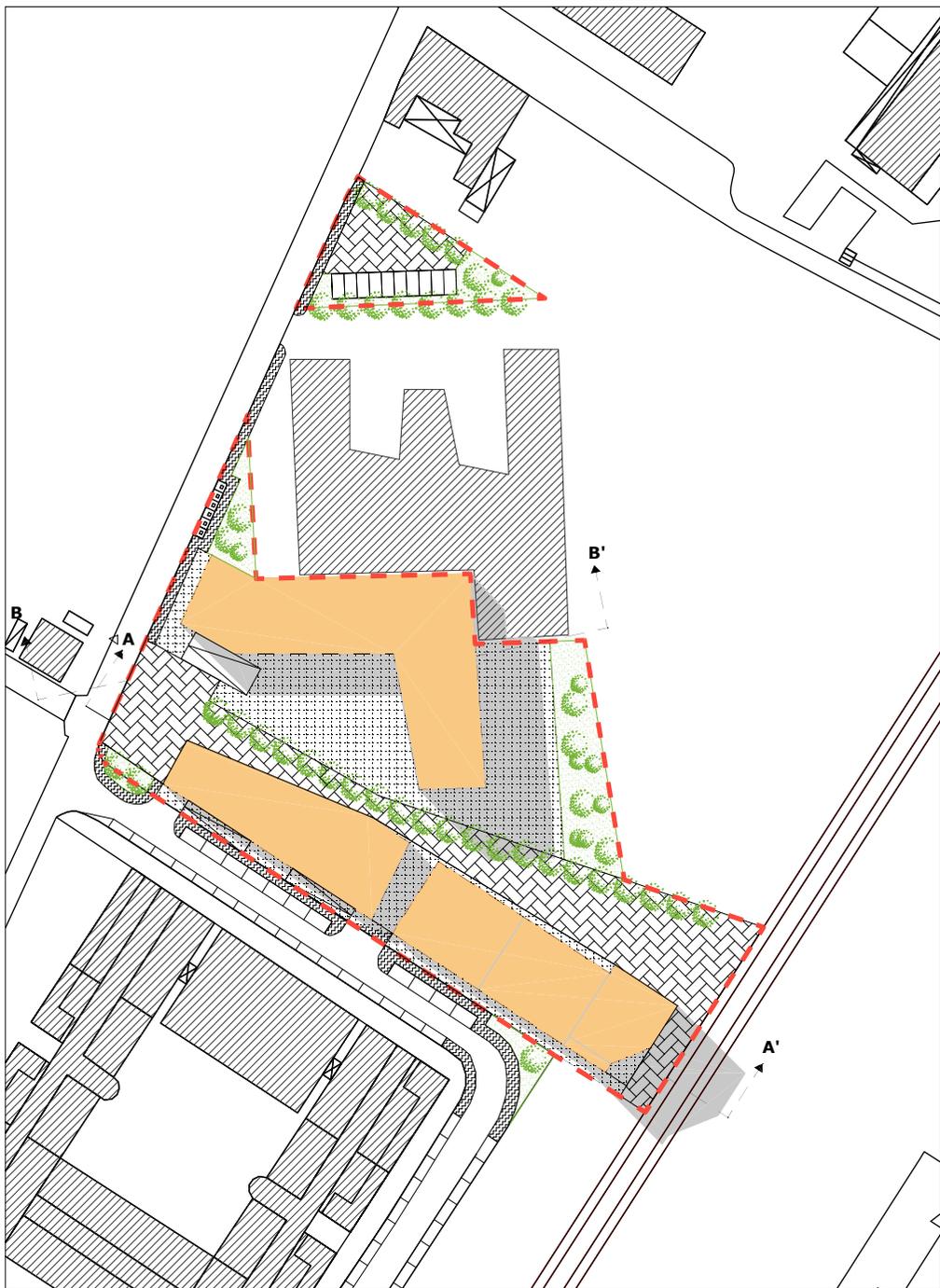
Superficie fondiaria : 5.610 mq

Superficie utile lorda Sul max : 12.200 mq

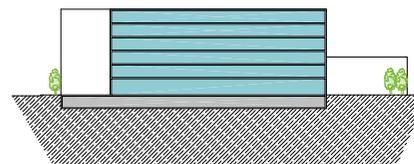
VERIFICA PERMEABILITA'

DESTINAZIONI D'USO	Lotto	S.U.L. (mq)	Superficie fondiaria Sf (mq)	Superficie permeabile di pertinenza di progetto Spp (mq)	Rapporto di permeabilità Spp/Sf	VERIFICA Spp/Sf > 25%
Educazionale	 1	7.300	3.450			
				Spp reperibile (dato indicativo)	550	
				Spp non reperibile * (dato indicativo) da soddisfare mediante autocontenimento o ritenzione temporanea	312,5 *	
				Requisito minimo Spp	862,5	25% VERIFICATO
Direzionale/ Terziario (Sul 4.300 mq)	 2	4.900	2.160			
Commerciale (Sul 600 mq)						
				Spp reperibile (dato indicativo)		
				Spp non reperibile * (dato indicativo) da soddisfare mediante autocontenimento o ritenzione temporanea	540 *	
				Requisito minimo Spp	540	25% VERIFICATO

* Tale superficie deve essere compensata a livello prestazionale mediante sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea, ai sensi dell'art. 11, punto 27 comma 2 del R.U.



SEZ. A - A'



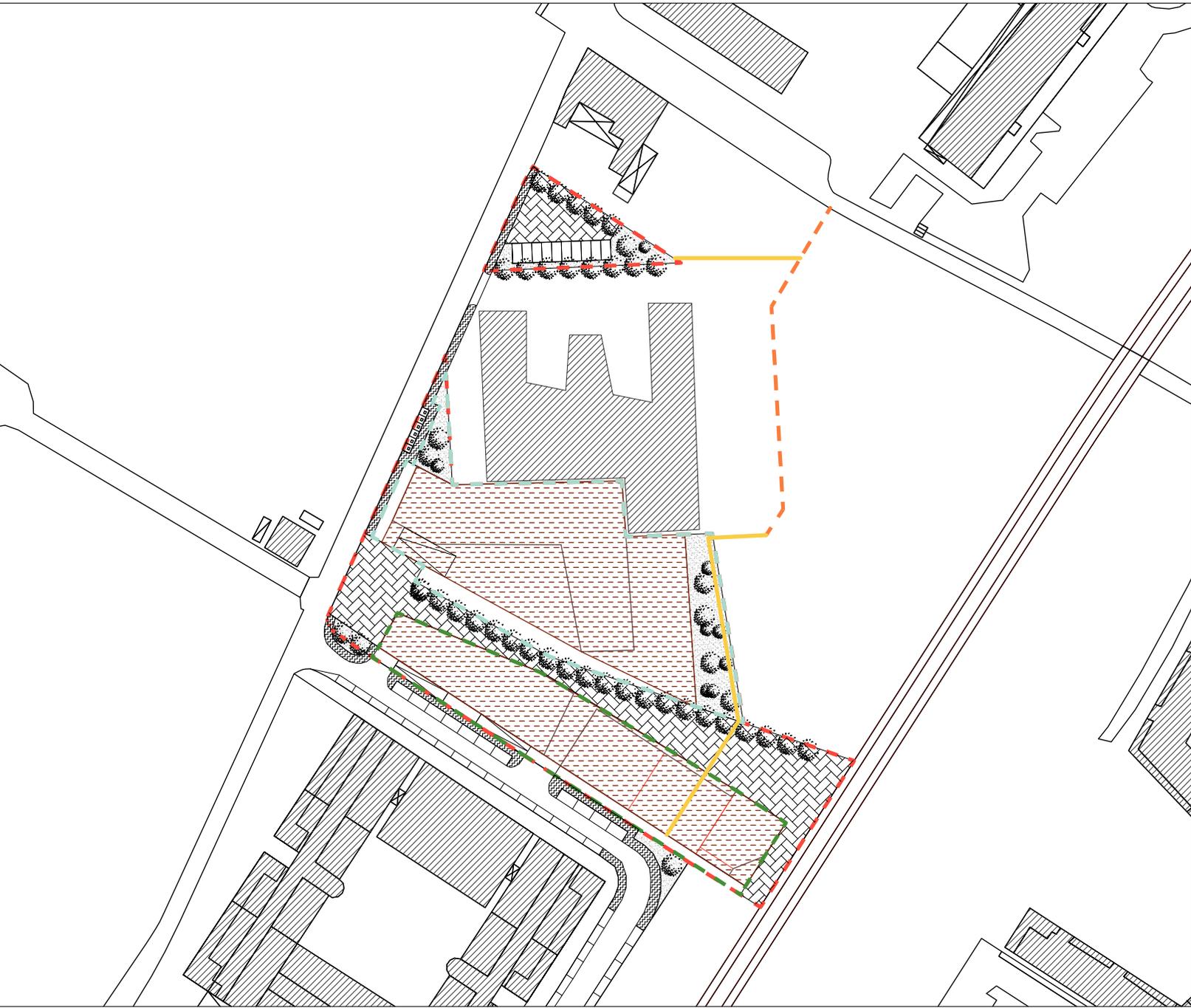
SEZ. B - B'

LEGENDA

- Att.tà private per la formazione e/o per servizi a carattere educativo
- Att.tà private di servizio in genere o attività direzionali o terziarie
- Commercio al dettaglio, esercizi di somm.ne di alimenti e bevande al pubblico
- Perimetro area "TR 04cbis"

LEGENDA

-  Area di galleggiamento
-  Percorso pedonale esistente
-  Percorso pedonale di progetto
-  Lotto 1
-  Lotto 2



LEGENDA

 Parcheggio per la sosta stanziale

 Lotto 1

 Lotto 2

Verifica dotazione di parcheggi - sosta stanziale /L. 122/89

DESTINAZIONI D'USO	Lotto	S.U.L. (mq)	Vol. virtuale (mc)	Sosta stanziale (mq) (art. 13 del R.U.) 1 mq/10 mc di Vv	VERIFICA
Educazionale	1	7.300	21.000	2.100	
Totale dotazione minima				2.100	
Superficie potenziale parcheggi di progetto				2.900	VERIFICATO
Direzionale/ Terziario	2	4.300	11.850	1.185	
Commerciale	2	600	2.100	210	
Totale dotazione minima				1.395	
Superficie potenziale parcheggi di progetto				2.200	VERIFICATO

 Tale superficie, compresa nel calcolo complessivo della superficie potenziale dei parcheggi di progetto riferiti al Lotto 2, è stata computata tenendo conto dell'eventuale possibilità di interessare una porzione di terreno esterno al lotto, da verificare in sede di progetto di dettaglio

LEGENDA

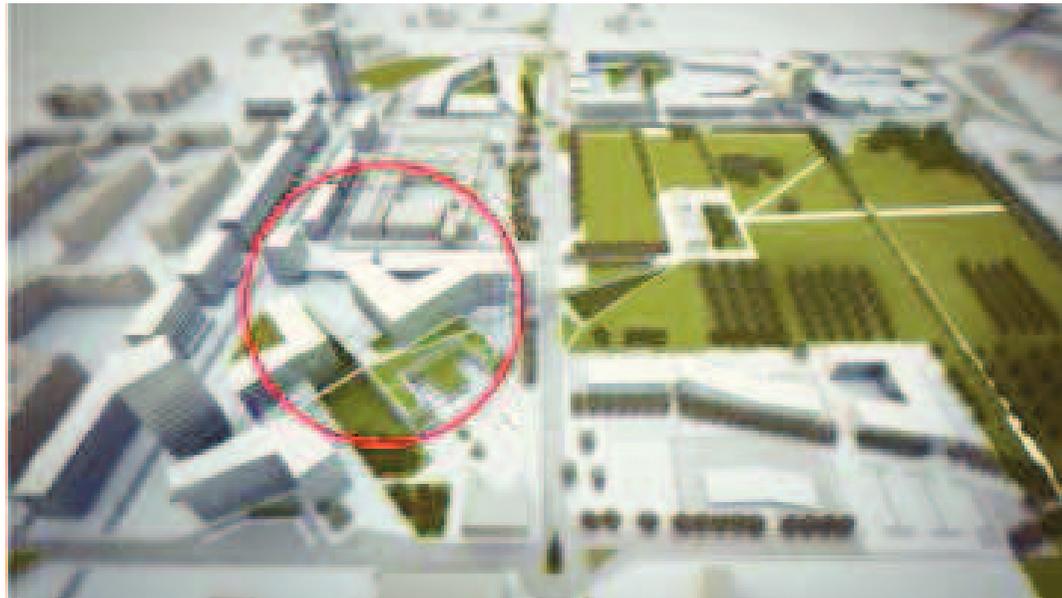
-  Area di proprietà dei Soggetti Attuatori - interessata da realizzazione di opere di urbanizzazione - oggetto di cessione al Comune
-  Area di proprietà dei Soggetti Attuatori - interessata da realizzazione di opere di urbanizzazione - oggetto di futura cessione al Comune
-  Aree di proprietà comunale - esterne al perimetro dell'area di trasformazione - interessate da realizzazione di opere di urbanizzazione funzionali all'intervento
-  Area di proprietà dei Soggetti Attuatori interessata da realizzazione di opere di esclusivo interesse privato
-  Area di proprietà dei Soggetti Attuatori interessata, a livello del suolo, da opere oggetto di futura costituzione di servitù di uso pubblico
-  Area di proprietà dei Soggetti Attuatori interessata:
 - a livello aereo da realizzazione di opere di interesse privato
 - a livello del suolo da realizzazione di opere oggetto di futura costituzione di servitù di uso pubblico
-  Area di proprietà dei Soggetti Attuatori interessata - a livello del suolo - dalla realizzazione di opere di urbanizzazione:
 - oggetto di futura cessione al Comune, ove non interessata da opere di interesse privato (parcheggi) in sottosuolo / [oppure: oggetto di futura costituzione di servitù di uso pubblico, ove interessata da opere di interesse privato (parcheggi) in sottosuolo]
-  Perimetro area "TR 04cbis"

Prefigurazioni progettuali

L'Area di Trasformazione TR 04c bis prende origine – in sede di revisione quinquennale del Regolamento Urbanistico – dalla più ampia Area di Trasformazione TR 04c, mediante scorporo di parte della superficie di quest'ultima.

Il Piano Particolareggiato riferito all'originaria Area di Trasformazione TR 04c è stato adottato con deliberazione C.C. n° 25 del 19.02.2010 e, con alcune modifiche, ha ottenuto in data 8.09.2011 il parere favorevole della Conferenza dei Servizi ex art. 36, comma 2, del P.I.T., in ordine alla sua adeguatezza paesaggistica.

Il presente Progetto Unitario prende a riferimento l'assetto individuato per l'Unità Minima d'Intervento 3/4 del Piano Particolareggiato relativo all'Area di Trasformazione TR 04c, mantenendo sostanzialmente invariato l'impianto planivolumetrico. Non pare pertanto necessario assoggettare le nuove previsioni progettuali a verifica di adeguatezza paesaggistica.



Opere di Urbanizzazione

Il Progetto è corredato di uno schema indicativo delle opere di urbanizzazione connesse funzionalmente all'intervento, da sviluppare e approfondire in fasi successive. Ai fini dell'attuazione le opere sono articolate in due distinti stralci, correlati ai lotti delle opere di interesse privato, cui si aggiungono i servizi a rete, così come individuati nell'elaborato grafico "Individuazione stralci opere di urbanizzazione".

In stretta coerenza con il sistema integrato degli spazi pubblici pedonali che caratterizzano il nuovo centro civico, il Progetto Unitario prefigura la realizzazione di un percorso pedonale di accesso al vasto parco pubblico, previsto in estensione dei giardini comunali circostanti il Castello dell'Acciaio. Sono inoltre individuati spazi di sosta pubblici - una parte dei quali posta all'esterno dell'Area di Trasformazione - alla stessa collegati funzionalmente. E' inoltre previsto l'adeguamento delle reti dei sottoservizi.

OPERE PUBBLICHE IN SUPERFICIE

Il Progetto prevede i seguenti interventi:

- la realizzazione di un'area pedonale con qualificati spazi di relazione, ricompresa tra i nuovi edifici ed attestata su Via G. Galilei in corrispondenza dell'ingresso al previsto vasto parco pubblico. L' area è dotata di superfici a verde, di illuminazione e di arredi.
- la realizzazione di spazi di sosta con verde di corredo:
 - nella porzione di Area di Trasformazione posta lungo Via G. Galilei, adiacente allo spazio circostante l'edificio storico collocato all'angolo con la Via M. Luzi;
 - all'esterno dell'Area di Trasformazione, lungo la carreggiata di Via F. De Andrè nel tratto che costeggia il prospetto laterale dell'Istituto Scolastico Russel - Newton;
- costruzione opere civili per il posizionamento di cassonetti interrati.

Le soluzioni progettuali privilegiano materiali e tecnologie di elevata qualità estetica e prestazionale, nonché sistemi innovativi per la produzione di energia e per la raccolta dei rifiuti.

Le sistemazioni a verde dovranno risultare pienamente integrate con le specie recentemente impiantate nel Nuovo Centro Civico, che presentano caratteristiche di robustezza e valenze ornamentali in tutte le stagioni dell'anno e che crescono bene in ambiente urbano.

Il progetto di dettaglio del verde di corredo dovrà connotare in modo particolarmente qualitativo il percorso pedonale che annuncia il parco urbano verso l'asse della Tranvia.

E' garantita la piena accessibilità degli spazi pubblici in conformità con le vigenti disposizioni statali e regionali in materia di superamento delle barriere architettoniche, con dotazioni e livelli prestazionali anche superiori ai requisiti minimi previsti per legge.

SERVIZI A RETE

Tenuto conto dei contatti intercorsi con gli Enti gestori dei sottoservizi, occorre prevedere l'adeguamento delle reti ritenute non sufficienti a soddisfare le nuove esigenze insediative, quali in particolare:

Fognatura

Il progetto prevede la sostituzione e il potenziamento del tratto di collettore fognario che corre sotto via G. Galilei dall'incrocio con Via M. Luzi all'incrocio con Via della Costituzione.

Acquedotto

Il progetto prevede l'estensione della rete idrica esistente su Via G. Galilei fino a Via F. De Andrè.

Rete elettrica

Per la fornitura di energia elettrica a servizio del nuovo insediamento, gestita da Enel Distribuzione, dovrà essere realizzata n° 1 nuova cabina in MT, la cui alimentazione potrà avvenire o dall'attuale cabina di MT/BT posta all'interno dell'edificio pubblico realizzato nell'ambito del P.I.U.S.S. o, in alternativa, dalla rete posta

sotto la sede stradale di Via F. De Andrè. La più idonea collocazione della nuova cabina MT - da posizionare nelle aree oggetto di realizzazione degli edifici privati, preferibilmente all'interno degli stessi - sarà individuata sulla base alle indicazioni fornite dal soggetto gestore.

Rete telefonica

La rete presente in Scandicci è gestita da Telecom. Il progetto prevede la realizzazione di un potenziamento dell'impianto esistente per un tratto di circa 240 mt.

L'intervento non comporta estensione e/o potenziamento della rete gas a Media e Bassa Pressione, gestita da Centria Reti Gas, già esistente in Via F. De Andrè e in Via Galilei.

CALCOLO SOMMARIO DEI COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

RIEPILOGO SISTEMAZIONI ESTERNE

	TOTALE
AREA PEDONALE, PARCHEGGI E RELATIVE ATTREZZATURE (ILLUMINAZIONE, ECC.), RIFACIMENTO PORZIONE SEDE STRADALE	€ 730.000,00(*)
OPERE A VERDE E ARREDI URBANO	€ 32.000,00
Importo dei lavori a corpo e a misura	€ 762.000,00
Costi sicurezza	€ 22.860,00
IMPORTO TOTALE (escluso IVA)	€ 784.860,00(*)

(*) Somma comprensiva di opere asservite ad uso pubblico (per importo stimato pari a € 165.000), non computabili dagli oneri di urbanizzazione.

SOTTOSERVIZI

	TOTALE
Opere Civili	
Telecom	€ 12.000,00
Fognatura	€ 275.000,00
Enel (*)	
Publiacqua	€ 70.000,00
Importo dei lavori a corpo e a misura	€ 357.000,00
Costi sicurezza	€ 10.710,00
IMPORTO TOTALE (escluso IVA)	€ 367.710,00

(*) Le opere civili risultano già comprese nei costi generali previsti per le voci riconducibili alle sistemazioni esterne

La stima sommaria dei costi delle opere di urbanizzazione è stata sviluppata tenuto conto dei costi parametrici di interventi riconducibili nonché dei prezziari del Comune di Scandicci.

In sede di progetto di dettaglio i costi delle opere di urbanizzazione saranno computati utilizzando i Prezziari Comunali e, ove non disponibili, il Prezziario Regionale delle Opere Pubbliche e, in subordine, il Prezziario del Provveditorato alle Opere Pubbliche.

LEGENDA

-  Area pedonale attrezzata, dotata di illuminazione e di arredi
-  Verde pubblico
-  Parcheggio pubblico
-  Rifacimento sede stradale
-  Percorso pedonale di progetto
-  Area interrata per la raccolta differenziata dei rifiuti
-  Perimetro area "TR 04cbis"



LEGENDA

ENEL

-  Cabina MT/BT esistente a servizio dell'edificio sotteso
-  Cabina di progetto* MT/BT a servizio dei nuovi edifici ricadenti nel Lotto 1 e Lotto 2
-  Elettrodotto di MT di progetto

* La nuova cabina sarà localizzata nelle aree private (Lotto 1 o Lotto 2, indifferentemente), su indicazione dell'Ente Gestore, preferibilmente all'interno degli edifici e con esclusione degli spazi ad uso pubblico

RETE GAS

-  Rete gas a media e bassa pressione esistente

RETE DISTRIBUZIONE ACQUEDOTTO

-  Rete acquedotto esistente
-  Rete acquedotto di progetto

RETE FOGNATURA

-  Rete fognatura esistente
-  Sostituzione e potenziamento della fognatura esistente

 Cassonetti interrati

 Lotto 1

 Lotto 2

 Perimetro Tr 04cbis

LEGENDA

 Stralcio relativo alle opere di urbanizzazione funzionalmente connesse al Lotto 1

 Stralcio relativo alle opere di urbanizzazione funzionalmente connesse al Lotto 2

 Lotto 1

 Lotto 2

 Perimetro area TR 04cbis

 Area interessata da opere di urbanizzazione a livello del suolo, con opere di interesse privato a livello aereo e interrato





LEGENDA

- Flussi di percorrenza su viabilità pubblica
- Flussi di percorrenza parcheggio privato
- Percorso pedonale esistente
- Percorso pedonale di progetto
- Tramvia esistente
- Perimetro area "TR 04cbis"

All'interno dell'area di proprietà dovranno essere realizzati gli impianti e le attrezzature necessarie per la realizzazione di reti duali per il riutilizzo delle acque meteoriche di dilavamento delle coperture, destinandoli ad usi non pregiati (es. alimentazione WC). A tale scopo devono essere previsti serbatoi di accumulo delle acque pluviali di capacità pari ad almeno 2 mc ogni 30 mq di superficie coperta.

Tutte le tubazioni "calde" saranno isolate a norma di legge, quelle fredde con guaine aventi funzione anticondensa. La distribuzione nei bagni avverrà tramite collettori in modo tale da poter escludere singolarmente i vari sanitari in caso di guasto e/o manutenzione. Tutti i sanitari saranno dotati di valvole di sezionamento con filtro sottolavabo. I servizi saranno inoltre dotati di valvole di intercettazione "blocco servizi".

Per quanto riguarda le reti di scarico tutti i servizi igienici previsti saranno dotati di una rete di smaltimento dei reflui separata tra acque nere e acque saponose; tale separazione sarà mantenuta almeno fino all'uscita degli scarichi dall'edificio. L'allacciamento avverrà previa valutazione del volume e delle caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione, e del relativo impatto sul sistema fognario depurativo. A tale riguardo deve essere dato atto dell'adeguatezza della rete fognaria e della compatibilità del maggior carico indotto alla residua potenzialità del sistema di depurazione esistente. L'allacciamento avverrà con le modalità riportate nel Regolamento e relativi allegati emanati da Publicacqua s.p.a. Le colonne di scarico delle acque reflue saranno dotate di un sistema di ventilazione che sfocerà al di sopra della copertura del fabbricato con torrino di esalazione installato sulla sommità della colonna.

Risparmio energetico e fonti rinnovabili

Il fabbisogno energetico sarà soddisfatto favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, gli impianti saranno progettati in modo da favorire il risparmio e l'uso razionale dell'energia. La progettazione dell'intervento persegue il conseguimento di elevate prestazioni energetiche connesse ai seguenti aspetti:

- L'adozione di materiali ad elevato isolamento termico al fine di ottenere un edificio in classe "A";
- Vetri con prestazioni energetiche ottimali (bassa trasmittanza e fattore solare);
- Realizzazione di un impianto centralizzato di climatizzazione per ogni edificio, con sistema di termoregolazione e contabilizzazione individuale dei consumi;
- Elevato grado di filtrazione ed un preciso controllo dello stato idrometrico ed in definitiva della "qualità dell'aria" circolante all'interno degli edifici;
- La ventilazione notturna estiva in configurazione "free cooling" al fine di smaltire l'accumulo indesiderato di energia termica nelle strutture;
- La "ventilazione naturale" nei periodi con condizioni termoigrometriche favorevoli;
- L'utilizzo di "moduli solari fotovoltaici e termici" in copertura e, se compatibile con la progettazione, negli elementi architettonici;
- Accurata insonorizzazione dei locali e delle aree tecniche;

L'intervento dovrà rappresentare un'occasione di progettazione avanzata ed una espressione di cultura tecnologica ed ambientale "sostenibile".

Elementi di risparmio energetico passivo

Sarà effettuato uno studio attento delle caratteristiche delle superfici vetrate, soprattutto dal punto di vista dell'isolamento termico e del controllo solare, ovvero della limitazione della trasmissione energetica dell'ambiente esterno verso i locali climatizzati dovuta all'effetto della radiazione solare. I vetri avranno una trasmittanza termica di 1,1 W/m²K (calcolata secondo EN 673) che consentirà di contenere fortemente le dispersioni di calore in fase invernale. In aggiunta all'utilizzo di vetri di alte prestazioni ottiche saranno utilizzati nei versanti sud sistemi frangisole al fine di permettere l'ingresso della luce nel periodo invernale e schermare l'accesso di radiazione in estate. Gli edifici saranno inoltre caratterizzati da tamponamenti con un isolamento termico molto spinto, prediligendo materiali più naturali possibili, nei rispetti delle normative vigenti.

Gestione rifiuti

Il progetto individua un'area adibita a punto di raccolta differenziata dei rifiuti lungo la via G. Galilei, il punto di raccolta prevede il posizionamento di 6 cassoni interrati delle dimensioni di circa 2 m X 2 m l'uno. Le aree pubbliche saranno dotate di un adeguato numero di cestini di raccolta del tipo analogo a quello recentemente installato nel Centro Civico.

Norme Tecniche di Attuazione

ART. 1	Contenuto del Progetto Guida
ART. 2	Esecuzione del Progetto Guida
ART. 3	Finalità delle norme
ART. 4	Ambito territoriale di riferimento, dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse
ART. 5	Elementi prescrittivi
ART. 6	Elementi indicativi
ART. 7	Qualificazione architettonica dell'insediamento, materiali e finiture degli edifici
ART. 8	Dotazioni di parcheggio a uso privato
ART. 9	Prescrizioni particolari
9.1	Prevenzione inquinamento acustico
9.2	Prevenzione inquinamento acquiferi
9.3	Requisiti energetici degli edifici
9.4	Impianti di illuminazione
9.5	Impianti di smaltimento reflui
9.6	Smaltimento rifiuti
9.7	Compensazione idraulica
ART. 10	Progettazione e modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione
ART. 11	Varianti
ART. 12	Disciplina della perequazione urbanistica

Durante lo svolgimento dei lavori dovrà essere sempre garantito il passaggio pedonale esistente che collega lo spazio pubblico antistante l'ingresso principale del Palazzo Comunale con l'Istituto scolastico Russell-Newton.

Art. 11 – Varianti

Le varianti in corso d'opera che non incidano sugli elementi prescrittivi e sui contenuti sostanziali del Progetto Guida sono di competenza degli organismi tecnici e consultivi dell'Amministrazione Comunale.

Le varianti in corso d'opera al progetto delle opere di urbanizzazione riguardanti modifiche esecutive di dettaglio, nonché le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, saranno approvate con appositi provvedimenti, previa acquisizione di pareri o nulla osta eventualmente necessari. Laddove le varianti al progetto delle opere di urbanizzazione non comportino una sostanziale rettifica al quadro economico definito dalla convenzione non sarà necessario modificare la convenzione medesima. Nel caso contrario, o in presenza di consistenti variazioni della natura e/o qualità delle opere, con apposito atto dovranno essere preliminarmente apportate le dovute modifiche/integrazioni alla convenzione.

L'eventuale modifica della configurazione e localizzazione delle opere destinate a compensazione idraulica, previste in aree di proprietà comunale esterne all'Area di trasformazione, non comporta ulteriore approvazione del Progetto Guida da parte del Consiglio Comunale. Tale modifica è comunque assoggettata al preventivo parere favorevole del Genio Civile.

Eventuali modifiche agli elementi prescrittivi ed ai contenuti sostanziali del Progetto Guida potranno essere apportate solo previa approvazione di un'apposita variante al medesimo.

Art. 12 – Disciplina della perequazione urbanistica

Il presente Progetto Guida è soggetto alla disciplina della perequazione urbanistica. Le quote di perequazione afferenti alle singole proprietà immobiliari, pubbliche e private, ricadenti all'interno del perimetro del Progetto Guida sono determinate sulla base di un rilievo topografico di dettaglio dell'area di intervento e delle relative ripartizioni catastali, su tale rilievo topografico è riportata la perimetrazione dell'area di trasformazione TR 04c bis così come delineata dal Regolamento Urbanistico. I titoli abilitativi per le opere di interesse privato presuppongono pertanto la sottoscrizione di atti con i quali si effettuano le permuta e/o le cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo, in applicazione dei criteri perequativi definiti nella "Disciplina perequativa" di cui alla scheda TR 04c bis - Allegato B alle Norme per l'Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico.