

Comune di Scandicci

## CONTRIBUTO ALLA FORMAZIONE DEL PIANO OPERATIVO

con specifico riferimento alle inattuata Area di Trasformazione TR01a

o o o

### NOTA ILLUSTRATIVA GENERALE

#### 1. Premessa.

Il presente contributo fa seguito all'istanza avanzata in data 12/06/2017 ed assunta dall'Ufficio con il prot. 28086 e si innesta nel percorso partecipativo a suo tempo avviato dall'Amministrazione Comunale con la D.C.C. n. 50/2017 (con cui è stato avviato il procedimento per una variante al Piano Strutturale) e la D.C.C. n. 51/2027 (con cui è stato avviato il procedimento per la formazione del Piano Operativo).

Il contributo è avanzato con specifico riferimento all'ampia area ubicata tra il centro abitato di San Giusto a Signano, la direttrice viaria di Viale Pietro Nenni ed il confine comunale, ancor oggi disciplinata dal Regolamento Urbanistico tramite la scheda norma "TR 01a - S. Giusto a Signano - Strutture con destinazioni specialistiche, insediamenti residenziali ed interventi di interesse pubblico" oltre che, in parte, dalla scheda norma "Area di riqualificazione RQ01a - Via del Ponte a Greve - Riqualificazione della riva destra del fiume Greve".

Si tratta di previsioni urbanistiche rimaste inattuate e riconducibili alla fattispecie delle "trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio" che, ai sensi dell'art. 96 della L.R. 65/2014 (e, in precedenza, all'art. 55 della previgente L.R. 1/2005) hanno valenza quinquennale e, quindi, sono ormai prossime alla decadenza.

Le ragioni della mancata attuazione della richiamata previsione urbanistica vanno ragionevolmente ricercate nelle mutate condizioni socio-economiche conseguenti la profonda crisi che a partire dal 2008 ha gravato sul paese, alternando periodi di stagnazione a veri e propri periodi di recessione, e che non appare, ancor oggi, completante superata. Nel comparto dell'edilizia, in particolare, le conseguenze sono state pesanti ed hanno reso scarsamente sostenibili trasformazioni che avevano una loro precisa ragion d'essere negli anni in cui furono concepite ma che oggi richiedono un ripensamento,

almeno parziale, affinché gli investimenti privati possano dare fedele attuazione al piano pubblico.

Si tratta di tema, peraltro, che pare ben presente agli occhi del pianificatore pubblico come esplicitato anche nella *“Relazione di avvio del procedimento”* che è parte integrante e sostanziale della D.C.C. n. 51/2017, laddove presuppone *“un’attenta analisi dello stato di attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico, ai fini di procedere alla conferma, modifica o eliminazione delle previsioni non ancora realizzate o per le quali non sia stato manifestato interesse da parte dei soggetti aventi titolo”*.

In particolare, nel caso dell’Area TR01a le potenzialità di sviluppo appaiono ancor oggi in grado di conseguire i risultati a suo tempo prospettati dal Regolamento Urbanistico (specie sotto gli essenziali profili delle ricadute pubbliche e del coerente raccordo con l’assetto insediativo previsto nel contiguo territorio del comune di Firenze) seppur con una diversa declinazione e ripartizione delle funzioni insediabili che consenta, nell’odierno quadro d’insieme, la sostenibilità economica delle trasformazioni.

In tale ottica si è collocata l’istanza del giugno scorso e si colloca oggi il presente contributo.

## **2. La compatibilità tra gli obiettivi pubblici dichiarati e l’attuazione privata**

Per l’UTOE 01 San Giusto - Le Bagnese, la richiamata relazione di avvio del procedimento prevede come obiettivi strategici:

- a) ridefinizione, in coordinamento con le strutture politiche e tecniche del Comune di Firenze, degli assetti delle aree di confine tra i due comuni. Il dimensionamento previsto dal Piano Strutturale può essere attuato attraverso la realizzazione di un’attrezzatura specialistica di elevato pregio, facendo ricorso alle forme e ai linguaggi dell’architettura contemporanea, ricorrendo ad un mix funzionale con l’obiettivo di ottenere un contesto urbano integrato che “avvicini” il quartiere di San Giusto alla Tramvia;
- b) edificazione residenziale di completamento in diretto rapporto con l’edificato esistente, con relativo prelevamento di una quota dei dimensionamenti previsti dal Piano Strutturale;
- c) ricomposizione di un sistema integrato di aree verdi con funzioni sportive, per lo svago, naturalistiche, utilizzando l’ambito fluviale della Greve come asse lineare

strutturante ed in stretta relazione con le dinamiche di trasformazione della caserma “Gonzaga” nel Comune di Firenze;

- d) riqualificazione e riordino degli assetti insediativi in destra idrografica del fiume, incentivando processi di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica con progressiva delocalizzazione delle attività produttive insediate;
- e) riqualificazione dello spazio pubblico, anche mediante interventi di recupero urbanistico di aree degradate o dismesse;
- f) rafforzamento della dotazione di attrezzature di interesse collettivo;
- g) potenziamento e qualificazione della rete infrastrutturale, con più efficaci collegamenti tra il quartiere di San Giusto e l’asse della Tramvia, e con soluzioni viabilistiche adeguate lungo la direttrice di collegamento Galluzzo - Le Bagnese - Ponte a Greve - Ponte all’indiano.

L’area di cui ci occupiamo, per estensione e collocazione, è suscettibile di dare un importante contributo al raggiungimento di detti obiettivi (probabilmente tutti, salvo quello di cui alla lettera “d” poiché è sostanzialmente inedita).

Non a caso il Regolamento Urbanistico del 2013 attribuiva gran parte di detto compito all’Area TR01a mediante la previsione di rilevanti quote di edificabilità (Sul mq. 18.000) ripartite tra una importante presenza turistico ricettiva o direzionale (Sul mq. 12.000) ed una più che significativa quota di edificazione ad uso residenziale (Sul mq. 6.000) innervate da ancor più importanti quote di spazi pubblici (parco e parcheggi pubblici per circa mq. 30.000) e di opere pubbliche finalizzate al raccordo con l’abitato di San Giusto e le aree verdi in argine della Greve.

Ben prima della gravosità dei ritorni pubblici (per quanto significativi), il principale elemento ostativo all’attuazione della previsione è stato il ridotto interesse rivolto alla struttura alberghiera da un mercato di settore depresso dalla crisi, che ha orientato le proprie attenzioni residue ai centri storici delle città d’arte o ai territori costieri a spiccata vocazione turistica.

La mancata praticabilità del principale investimento immobiliare (caratterizzato ormai da costi elevati e certi a fronte di bassi rendimenti bassi e incerti) ha precluso qualsiasi ipotesi attuativa del comparto, poiché la pur consistente quota di edificazione ad uso residenziale non poteva mai compensare una così rilevante perdita di valore. Né alcuna compensazione poteva derivare dalla porzione ricadente nell’area RQ01a, il cui sviluppo dipendeva dalla demolizione di edifici altrui.

Nonostante ciò, l'area appare ancora suscettibile di conseguire i risultati che erano attesi dalla strumentazione urbanistica pregressa, a condizione però di mutare la strategia di approccio, orientandola non tanto al mercato immobiliare quanto ad un'ipotesi di utilizzo diretto da parte dell'attuatore.

Ciò può consentire di programmare investimenti non solo affrancati dai maggiori costi tipici degli investimenti rivolti al mercato (stante la contrazione della catena di operatori che si frappongono tra l'operatore e l'utente finale, ognuno dei quali comporta oneri aggiuntivi) ma essenzialmente orientati alla natura di bene strumentale, i cui costi sono valutati con logiche diverse e con ritorni programmati nel lungo periodo.

Tale diverso approccio motiva l'odierna proposta, in un'ottica di conciliazione e concreta compatibilità tra il piano pubblico e l'attuazione privata.

### **3. La proposta urbanistica**

La proposta che si avanza tiene nel massimo conto gli obiettivi strategici dichiarati per la UTOE 01 San Giusto - Le Bagnese e punta alla sostanziale conferma dell'assetto generale già ipotizzato con il Regolamento Urbanistico vigente con la sola modifica del mix funzionale da insediare nell'area.

In sintesi, la proposta si fonda sulla previsione di un mix funzionale residenziale - commerciale (non alimentare) in luogo dell'attuale mix residenziale - ricettivo/direzionale. E ciò senza incremento delle consistenze edificabili o riduzione delle ricadute pubbliche della trasformazione.

Sotto il profilo dell'assetto territoriale - pur senza voler minimizzare - si tratta di variazione d'impatto relativo, in quanto sempre di grande funzione specialistica si tratta e la principale relazione infrastrutturale rimane quella con l'asse di Viale Pietro Nenni e della tramvia.

Sotto il profilo della disciplina urbanistica la variazione è invece significativa in quanto completamente diverse sono, quanto meno, le normative regionali cui la nuova funzione deve sottostare.

In concreto la proposta prevede:

- la realizzazione di una grande struttura di vendita non alimentare - come già noto si tratterebbe di un nuovo punto di vendita di  - per una superficie utile lorda di mq. 15.000 (da collocare nella porzione di area in precedenza destinate a funzioni ricettive-direzionali);

- la realizzazione di una integrazione del sistema insediativo residenziale di San Giusto a Signano per una superficie utile lorda di mq. 3.000 (da collocare nella porzione di area già destinate a funzioni residenziali).

Rimangono invariate le previsioni dell'importante parco pubblico e di un'integrazione dei parcheggi pubblici a servizio del sistema residenziale, integrate da un adeguamento e potenziamento della viabilità pubblica in fregio all'area, specie nella direttrice verso il nuovo bypass del Galluzzo.

La sostenibilità della grande struttura di vendita è assicurata dalla qualità dell'infrastrutturazione esistente e dagli specifici accorgimenti che ci si propone di adottare in fase di progettazione, come meglio illustrato a seguire. A ciò si aggiunga come il particolare settore di attività (bricolage e fai-da-te) comporti impatti e ricadute significativamente inferiori a quelle delle attività commerciali operanti in altri settori, specie in quello alimentare.

Sotto il profilo della qualità progettuale – e cioè uno degli elementi di qualità indicati tra gli obiettivi strategici – questa potrà concretizzarsi essenzialmente nella progettazione e realizzazione degli spazi aperti (il parco in primis, ma anche le direttrici viarie e la stessa area di pertinenza della struttura di vendita).

Ciò, peraltro, consentirà di evitare segni architettonici particolarmente significativi nell'area a sud dell'asse viario principale, la quale si rapporta più strettamente con il territorio collinare e con i suoi valori paesaggistici, lasciando alle aree a nord dello stesso asse il compito di accogliere le architetture di maggior impatto percettivo.

#### **4. La disciplina urbanistica auspicata**

Naturalmente la definizione della disciplina urbanistica applicabile all'area, anche ove fosse integralmente accolta la proposta avanzata, è rimessa in toto alla discrezionalità pianificatoria del Comune.

Nonostante ciò, al fine di chiarire al meglio quale sia - anche nel dettaglio - la ratio della proposta, si allega alla presente un'ipotesi di scheda norma direttamente mutuata da quella vigente per l'area TR01a con evidenziate le modifiche proposte.

Si ha ben chiaro che il nuovo Piano Operativo potrà essere diversamente impostato (con il che la disciplina potrebbe anche essere resa in forma completamente diversa) ma si ritiene che il banale raffronto con quella attuale ben possa rendere l'idea delle attese e delle disponibilità manifestate con il presente contributo.

Contando sulla sua utilità, si allega pertanto un semplice elaborato nel quale, per ogni argomento della vigente scheda TR01a, sono riportate, in tre colonne affiancate, il testo della norma vigente, il testo di quella proposta ed il raffronto tra le due con evidenziate in colore rosso grassetto e verde barrato le singole modifiche.

## 5. Le ricadute ambientali e socio economiche

Al di là della disciplina urbanistica e dei caratteri propri della medesima, preme rilevare come la proposta avanzata presupponga significative ricadute positive sia sotto il profilo ambientale che sotto quello socio-economico.

Oltre ai ritorni ambientali propri della pianificazione urbanistica (il parco pubblico in primis), la struttura di vendita proposta sarà intrinsecamente coerente con la “cultura diffusa dello Sviluppo Sostenibile” che caratterizza  e ne informa la presenza sul territorio. Essa si caratterizza, sotto il profilo ambientale, in una particolare attenzione ai temi che maggiormente hanno attinenza con l’attività svolta quali:

- l’ottimizzazione del packaging;
- il rispetto delle materie prime, con il 100% del legno tracciato o certificato;
- l’ottimizzazione dei trasporti (supply chain green);
- la compensazione delle emissioni di CO2 legate ai flussi logistici;
- l’autosufficienza energetica da rinnovabili con riduzione dei consumi energetici e di gas;
- la riduzione dei consumi idrici con autosufficienza per gli usi non potabili;
- la gestione ecologica dei rifiuti, con raccolta differenziata e riciclo;
- la raccolta di rifiuti elettronici con eco isole RAEE.

Tutte dette iniziative concorrono – assieme a quelle di carattere più propriamente sociale e culturale – nel “Bilancio partecipato dei benefici prodotti” che  pubblica annualmente come forma non solo di rendicontazione ma anche di partecipazione alla definizione e condivisione delle politiche di Sviluppo Sostenibile (per il dettaglio si veda [https://c\[redacted\]prt2016.pdf](https://c[redacted]prt2016.pdf)).

La nuova struttura di vendita proposta non farà eccezione a tale politica aziendale e sarà inserita a pieno titolo nella stessa logica di sostenibilità ambientale.

Sotto il profilo socio-economico meritano, invece, adeguata segnalazione le potenziali ricadute sotto il profilo occupazionale.

Come anticipato nell'istanza del giugno scorso, si prevede che la nuova struttura di vendita occuperà circa 180 nuovi addetti, dei quali circa i 2/3 provenienti dal territorio immediatamente contermina.

A tali livelli occupazionali si aggiungeranno, in maniera strutturata e permanente, decine di artigiani locali che saranno impegnati nei servizi collegati alla vendita, ai montaggi e ai servizi di posa. Dovrà poi considerarsi l'indotto derivante dal ricorso a organizzazioni d'impresa locali per i servizi di manutenzione, di gestione degli spazi esterni, di guardiania, ecc.

In definitiva, si può stimare che l'apertura del nuovo punto vendita comporterà un indotto occupazionale, diretto e indiretto, di alcune centinaia di addetti, residenti prevalentemente nei comuni di Scandicci, di Firenze e dell'area Fiorentina.

## **6. I contributi specifici**

Il proponente è cosciente che la previsione di una grande struttura di vendita è problematica urbanistica complessa, che comporta approfondimenti specifici e procedure altrettanto specifiche e in particolare la conferenza di copianificazione a tal fine prescritta dall'art. 26 della L.R. 65/2014.

Proprio in tale ottica, prima di avanzare la presente proposta ed al fine di sorreggere la medesima, sono stati commissionati ed acquisiti approfondimenti specialistici per procedere ad una verifica preventiva in ordine alla sostenibilità della previsione.

In particolare sono stati acquisiti:

- uno studio sulla mobilità che valutasse la capacità di assorbimento, da parte dell'esistente infrastrutturazione stradale e ferroviaria del carico di utenze potenziali connesso al nuovo esercizio (art. 26, comma 2, lettera "a");
- uno studio di carattere ambientale che valutasse il livello delle possibili emissioni inquinanti derivanti dall'incremento dovuto alla movimentazione veicolare attesa dalla nuova struttura di vendita (art. 26, comma 2, lettera "b"), restando sostanzialmente irrilevanti quelle prodotte – per sua natura – direttamente dalla grande struttura di vendita;
- uno studio sulla sostenibilità paesaggistica della trasformazione (art. 26, comma 2, lettera "c") con riferimento ai beni paesaggistici di cui all'art. 134 del Codice del beni culturali e del paesaggio ricorrenti nella zona (non anche a siti UNESCO in quanto

non risultano siti di tale natura suscettibili di essere interessati dalla trasformazione proposta);

- uno studio sulle ricadute di carattere commerciale che valutasse sia le conseguenze attese sulla permanenza degli esercizi commerciali di prossimità, al fine di garantire i servizi essenziali nelle aree più scarsamente popolate (art. 26, comma 2, lettera “d”) che le conseguenze attese sui caratteri specifici e sulle attività presenti nei centri storici compresi nell’ambito sovracomunale, e le necessarie garanzie di permanenza delle attività commerciali d’interesse storico, di tradizione e di tipicità (art. 26, comma 2, lettera “e”).

Tutti gli studi acquisiti hanno dato esito positivo, con il che pare ricorrano tutte le condizioni richieste dalla legge per il favorevole esito della necessaria conferenza di copianificazione.

Detti studi si allegano al presente contributo a sostegno del medesimo e mettendoli a disposizione dell’Amministrazione Comunale, ove lo ritenga utile o opportuno, per qualsiasi ulteriore elaborazione o utilizzo.

Pur con tutte le riserve del caso – trattandosi di materia demandata alla pianificazione comunale – si allega al presente anche una valutazione preliminare delle problematiche geologiche ed idrauliche dell’area al fine di un primo inquadramento all’attualità anche sotto detto profilo.



Allegati:

- Studio sulla mobilità e sulla capacità di assorbimento delle infrastrutture;
- Studio ambientale sul livello delle possibili emissioni inquinanti;
- Studio sulla sostenibilità paesaggistica della trasformazione;
- Studio sulle possibili ricadute di carattere commerciale;
- Studio geologico idraulico preliminare;
- Ipotesi di modifica della disciplina dell’area corredata dai grafici pertinenti.

Firmato digitalmente  
da

O = Ordine Architetti  
P.P.C. - Provincia di  
T = Architetto  
C = IT