

2

CONFERENZA DEI SERVIZI PRELIMINARE del giorno 08/03/2007.

Oggetto: "Project Financing Stazione Tranvia Veloce FI-SMN Scandicci."

Fase di valutazione della Proposta ai sensi dell'art. 154 D. Lgs. n. 163/2006.

L'Arch. A. Martellacci in qualità di RUP, alla presenza dell'Arch. Andrea Crociani, incaricato per l'attività di supporto al RUP per gli aspetti tecnico/progettuali, ed della collaboratrice Simona Zanellati, in qualità di verbalizzante,

dichiara la seduta della Conferenza preliminare **aperta** alle ore 9.30 del giorno 08/03/2007:

- si prende atto che la Sovrintendenza per i beni archeologici, rappresentata dalla Dott. ssa Rastrelli, ha fatto pervenire il proprio parere in data 08/03/2007 prot. n. 9752, che si allega al presente verbale.

Cay
1

SETTORE EDILIZIA ED URBANISTICA

h. 9.30: Arch. L. Paoli.

L'Arch. Paoli consegna copia della scheda riguardante l' "Area di trasformazione TR 04* - Nuovo Centro della Città" estrapolata dal Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 10 del 19/02/2007.

Dichiara di aver effettuato una prima comparazione tra la scheda approvata, i contenuti del Progetto-Guida vigente (approvato con D.C.C. n. 133 del 12/11/2003) ed i contenuti della proposta progettuale presentata dai Promotori, trasmessa in copia. Al riguardo si riserva di eseguire verifiche più approfondite e comunica per il momento le seguenti valutazioni sugli aspetti principali della proposta:

- il dimensionamento proposto per le diverse funzioni (residenziale, commerciale, direzionale), pur rientrando nel quantitativo massimo complessivo di SUL previsto dal Progetto Guida, non coincidono con i singoli valori di riferimento indicati dal medesimo. Rientrano comunque nella banda di oscillazione del 10% consentita dalla normativa dello stesso Progetto-Guida, considerando nel calcolo anche l'intervento da eseguirsi sulla piazza prospiciente il nuovo ingresso del Comune (lato Pantin). I quantitativi in incremento o decremento delle singole funzioni - così come saranno determinati dal progetto una volta definitivamente approvato dall'A.C. - dovranno essere corrispondentemente compensati nelle altre aree di trasformazione ricomprese nelle previsioni del Programma Direttore approvato con D.C.C. n° 85 del 24.07.2003.
- nella presente area di trasformazione le superfici di vendita massime ammesse per le medie strutture commerciali sono pari a mq. 400/esercizio, così come disposto dalla "Disciplina urbanistica delle attività commerciali" (All. C punto 4.4) di cui alla Variante al PRGC approvata con D.C.C. n. 145 del 20/11/2003, recepita dal Regolamento Urbanistico approvato.
- la proposta pervenuta - per la quale appare comunque opportuno acquisire le valutazioni del progettista del Progetto Guida, Arch. R. Rogers, soprattutto dal punto di vista tecnico-qualitativo - pur ispirandosi in larga misura all'impianto generale del Progetto Guida, si discosta per alcuni aspetti dal medesimo. In particolare si evidenzia che:
 1. il segno architettonico caratterizzante la 'Stazione Tranvia' risulta modificato in modo sostanziale;

2. è proposta la sistemazione di parte dell'area di pertinenza del Palazzetto dello Sport (lato via A. Moro) a parcheggio pubblico, in luogo del parcheggio pubblico interrato originariamente previsto sotto la nuova piazza civica;
3. risultano diversamente distribuite le destinazioni residenziali e direzionali nei due edifici prospettanti su Via Francoforte sull'Oder;
4. l'edificio polifunzionale presenta una configurazione di riferimento;
5. la proposta non comprende l'edificio turistico-ricettivo previsto dal Progetto-Guida.

Riguardo a quanto precisato al punto 2), si precisa che alla luce della disciplina contenuta nel R.U. approvato, il reperimento di superfici per parcheggi pubblici all'interno dell'area di trasformazione TR04a*, costituisce una facoltà e non un obbligo.

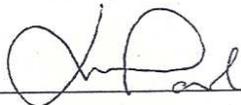
A tale riguardo il parcheggio previsto in adiacenza al Palazzetto dello Sport deve essere valutato in qualità di benefici pubblici proposti e non come dotazione di standard aggiuntiva, in quanto ricadente su un'area per attrezzature pubbliche esistente.

Per quanto sopra evidenziato – e fatte salve ulteriori e più approfondite verifiche – l'eventuale approvazione della proposta progettuale da parte dell'A.C. comporta la variazione del progetto Guida attualmente vigente da parte del Consiglio Comunale.

In tale ipotesi appare opportuno:

- tener conto del parere dell'Arch. R. Rogers sulle modifiche proposte;
- individuare l'area riservata alla realizzazione dell'Hotel come autonoma unità di intervento attuabile mediante progetto convenzionato;
- valutare l'opportunità di aggiornare i dimensionamenti dell'unità di intervento lato Via Pantin, utilizzando le possibilità offerte dal Regolamento Urbanistico approvato (si vedano in particolare le disposizioni contenute nelle schede relative alle aree di trasformazione TR 04a* e TR 04b).

Arch. L. Paoli



SETTORE POLIZIA MUNICIPALE E MOBILITA'

h. 12.00 Comandante A. Bastiani.

1) Mobilità pedonale e veicolare conseguente al cantiere:

Il Comandante non rileva particolari problematiche riguardanti la cantierizzazione prevista per la realizzazione dell'intervento prescrivendo:

- Via Francoforte sull'Oder sia lasciata una corsia di scorrimento veicolare in direzione Firenze (senza parcheggi);
- l'Ufficio Mobilità dovrà essere consultato nella fase di Progettazione definitiva per programmare gli interventi che tendano ad escludere intralci rispetto alle direttrici fondamentali di scorrimento veicolare.

2) Accessibilità al parcheggio a raso posto in prossimità del Palazzetto dello Sport:

Si evidenzia l'opportunità che siano approfondite, in fase di progettazione definitiva le modalità di accesso all'intera area pubblica del Palazzetto dello Sport, in particolare per chi proviene da Scandicci -Centro e Casellina.

3) Gestione dei parcheggi:

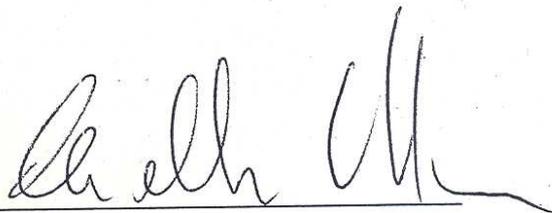
L'Ufficio Mobilità, nel rispetto dello schema di Convenzione di gestione dei parcheggi, fornirà le prescrizioni di dettaglio nella fase contrattata del Project.

4) Proventi derivanti dalla gestione dei parcheggi:

Viene rilevata l'opportunità di fare una verifica rispetto:

- all'ammontare degli introiti derivanti dalla gestione dei parcheggi, posti a reddito nel PEF presentato dai promotori.

Comandante A. Bastiani



SETTORE SUAP

h. 12.30 Responsabile P.O. SUAP G. Benestante.

1) rilascio abilitazioni di pubblico esercizio nell'edificio polifunzionale soggetto a gestione:
non si rilevano particolari problematiche per l'assegnazione delle abilitazioni di pubblico esercizio in quanto, la normativa vigente consente all'A.C., attraverso un atto di programmazione e di indirizzo del C.C. di riservare le abilitazioni relative all'edificio polifunzionale inserito nella gestione del Project Financing.

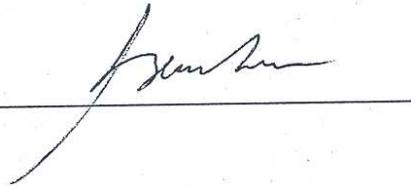
Il tempo di 6 mesi/1 anno, dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva della procedura di Project, è sufficiente per poter procedere alla individuazione ed aggiudicazione delle abilitazioni da riservare nell'edificio.

2) rilascio autorizzazione per Media struttura di vendita nell'edificio polifunzionale soggetto a gestione:

non si rilevano elementi ostativi al rilascio dell'autorizzazione, fatto salvo il rispetto della normativa igienico- sanitaria, urbanistico- edilizia etc.

3) è opportuno che sia chiarito coi Promotori cosa si intende per "attività commerciali di servizio rivolte alla persona" contenuto nel documento 6 "Specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione".

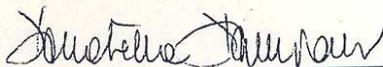
Responsabile P.O. SUAP G. Benestante



SETTORE ENTRATE

h. 13.30 Dott.ssa D. Damiani.

La gestione della pubblicità è attualmente disciplinata dal Regolamento sulla pubblicità ed impianti pubblicitari, approvato con Delibera C.C. n. 87 del 29/11/2006.

Dott.ssa D. Damiani 



SETTORE OPERE PUBBLICHE, AMBIENTE

h. 15.00 Ing. D. Criscuoli

Lavori pubblici

1. la tavola progettuale relativa ai sottoservizi risulta incompleta. Nello specifico non risulta rilevato il condotto fognario posto su Via Francoforte sull'Oder, né il condotto posto sull'asse Pantin-Pascoli;
2. il progetto definitivo dovrà valutare l'aggravio di carico idraulico in fognatura, considerando con attenzione gli apporti meteorici dovuti all'impermeabilizzazione delle aree, e verificare la capacità della rete esistente ad assorbire tale carico aggiuntivo oltre al carico del bacino di monte. Qualora verifiche evidenziassero problematiche inerenti al regolare deflusso dei reflui, l'Amministrazione dovrà valutare nuovi interventi fognari verso recapiti adeguati;
3. il progetto definitivo dovrà dimostrare il rispetto delle superfici permeabili ai sensi del PIT.

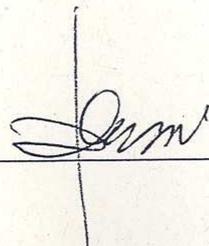
Ambiente

1. in fase di progettazione definitiva dovranno essere predisposti gli studi previsionali legati agli impatti ambientali della cantierizzazione: rumore, emissioni, polveri etc, con particolare riferimento ai ricettori sensibili posti in prossimità dell'intervento. Risulta inoltre necessario rivedere la valutazione dell'esposizione al rumore dei ricettori su via F. sull'Oder, in considerazione dei seguenti aspetti: non corretta previsione del futuro scenario di traffico ed effetto "canyon" indotto dalla realizzazione dell'edificio.

Si rileva che l'ipotesi presentata prende in considerazione la vecchia zonizzazione e pertanto il progetto definitivo dovrà essere adeguato alla nuova zonizzazione.

2. si auspica che in fase esecutiva, vengano utilizzate tutte le tecnologie costruttive finalizzate ad ottenere strutture eco-compatibili ed approfondite le indicazioni di massima fornite riguardo alla riduzione dei consumi di risorse idriche energetiche;
3. in fase di progettazione definitiva è necessario acquisire il parere di Publiacqua riguardo alla compatibilità degli interventi con i pozzi acquedottistici.

Ing. D. Criscuoli



ASL - PISL

h. 17.00 Ing. Bellini

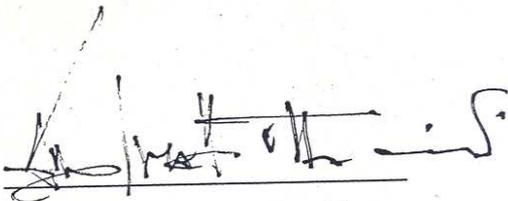
- Si concorda sulla necessità di valutare, in fase di progettazione definitiva, gli aspetti riguardanti la gestione delle viabilità interessate dalla percorrenza dei mezzi d'opera per i cantieri, con tutte le problematiche connesse (rumori, polveri, piano di sicurezza ecc.).
- Si chiede una fasizzazione dei cantieri.

Ing. Bellini

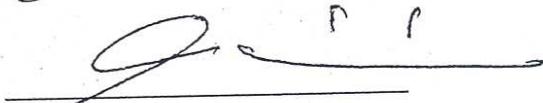


L'Arch. Andrea Martellacci dichiara **chiusa** la seduta della Conferenza in data 08/03/2007
alle h. 17.30.

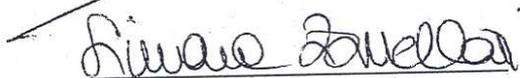
Arch. A. Martellacci

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Martellacci', written over a horizontal line.

Arch. A. Crociani

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Crociani', written over a horizontal line.

S. Zanellati

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Zanellati', written over a horizontal line.