

## PROGETTO GUIDA / PROGETTO UNITARIO TR 04b\*

*'Nuovo centro della città  
zona n° 2 del Programma Direttore'*

approvato con Delib. C.C. n. 106 del 30.09.2015



### RELAZIONE TECNICA

Indicazioni interpretative e correzione errori materiali

PROGETTAZIONE URBANISTICA E COORDINAMENTO  
TECNICO

Arch. Lorenzo Paoli

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Lorenzo Paoli

UNITA' OPERATIVA 4.2

Aspetti urbanistico-edilizi:

Arch. Palma Di Fidio

Geom. Fabrizio Fissi

Aspetti amministrativi:

Dr.ssa Cinzia Rettori

Dr.ssa Simonetta Cirri

Alessandra Chiarotti

Agosto 2021

La presente relazione intende precisare alcuni contenuti del Progetto Guida / Progetto Unitario, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 106 del 30.09.2015, relativo all'Area di Trasformazione TR 04b " *Nuovo centro della città - Zona n° 2 del Programma Direttore*", costituito da:

- album contenente gli elaborati progettuali, comprensivo delle Norme Tecniche di Attuazione;
- indagini geologico tecniche.

Il Progetto Guida / Progetto Unitario approvato nel settembre 2015 è finalizzato alla realizzazione del primo tratto di un nuovo asse pedonale urbano, caratterizzato dalla presenza a raso del tracciato tramviario e vitalizzato da attività commerciali ed esercizi di somministrazione. L'Area di Trasformazione risulta infatti attraversata dalla linea 1 della Tramvia che la percorre secondo l'asse nord/est-sud/ovest, dividendo il lotto in due distinti ambiti:

- l'ambito ad ovest della tramvia, nel quale è prevista la realizzazione di un unico consistente corpo di fabbrica (Blocco 1);
- l'ambito ad est della tramvia, ove è prevista la realizzazione di due corpi di fabbrica (Blocchi 2 e 3).

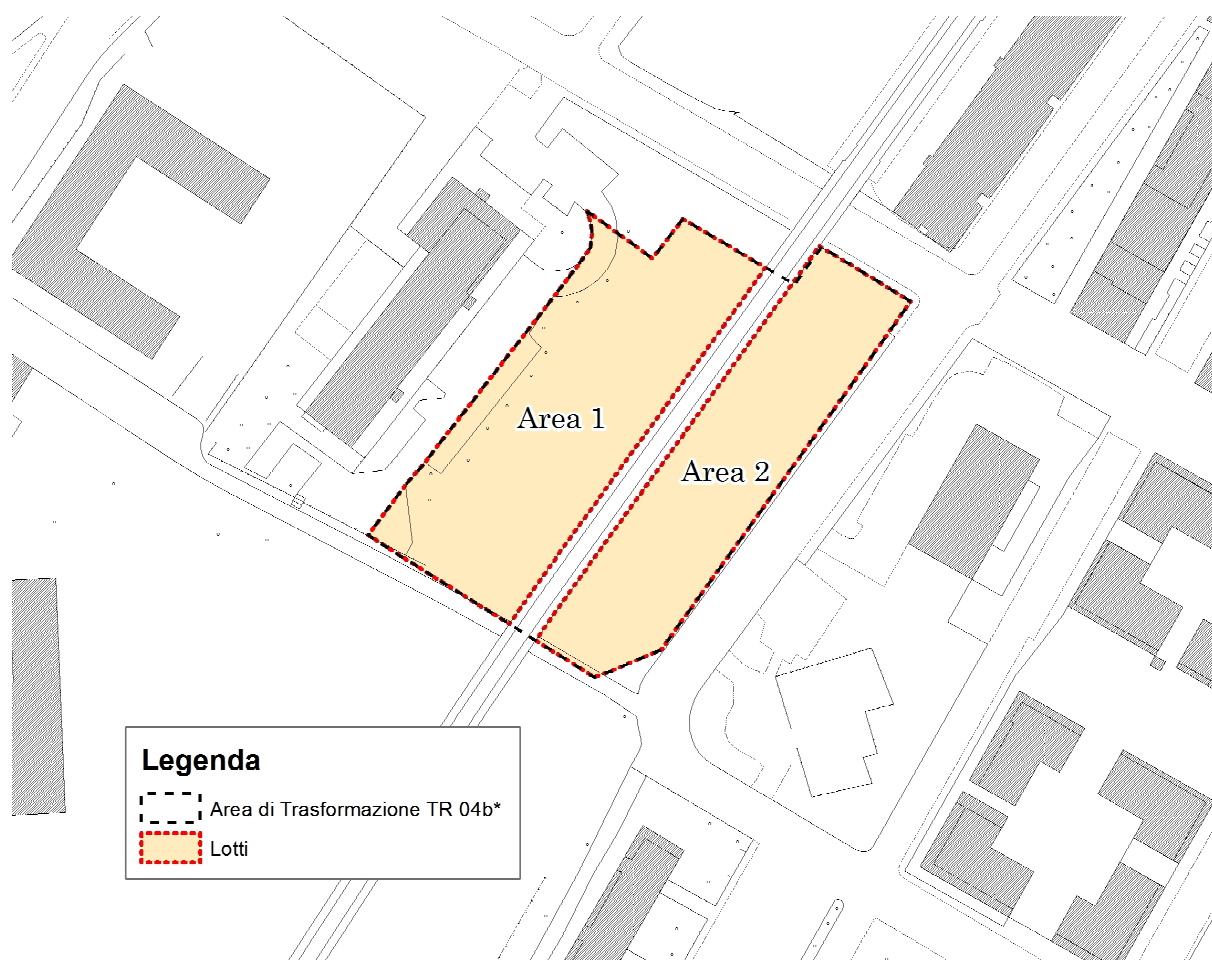
I terreni compresi nell' Area di Trasformazione risultano in gran parte di proprietà del Comune di Scandicci ed in minima parte di SAL S.p.A.

Il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari del Comune di Scandicci prevede, sin dal 2009, la vendita dei terreni di proprietà comunale. La procedura di evidenza pubblica esperita nel 2013, finalizzata all'alienazione degli stessi, è però andata deserta.

La possibilità di vendere separatamente le porzioni di terreno poste ad ovest e ad est della Tramvia consente di individuare con maggiore facilità investitori interessati all'acquisto, considerata la dimensione più contenuta degli interventi.

Il Progetto Unitario approvato non prevede espressamente la facoltà di realizzare separatamente i due lotti di intervento, seppure i parametri urbanistici (permeabilità, rapporto di copertura, parcheggi per la sosta stanziale, ecc.) siano stati verificati in modo distinto per ciascuno di essi. Tuttavia - per sgombrare il campo da qualsiasi dubbio interpretativo - è opportuno esplicitare che non sussistono elementi ostativi all'attuazione del Progetto medesimo sia contestualmente nella sua totalità che per singoli moduli realizzativi, coincidenti con l'Area 1, a ovest della Tramvia, e con l'Area 2, a est della tramvia, come già individuate nell'elaborato "*Verifica permeabilità*" (pagg. 46 e 47) dell'Album contenente gli elaborati progettuali, approvato con la citata deliberazione C.C. n. 106/2015.

Di seguito si riporta l' elaborato con l' individuazione dei due lotti distinti, denominati **Area 1** e **Area 2**, così come individuati nel Progetto Guida / Progetto Unitario approvato (pag. 47).



Per quanto sopra argomentato si precisa quindi che, in alternativa alla realizzazione contestuale e complessiva dell' Area di intervento nella sua totalità, è consentita anche la realizzazione distinta e separata delle 2 Aree in cui risulta articolato il Progetto Unitario (Area 1 e Area 2), in coerenza con l'impianto complessivo dello stesso.

A tale proposito risulta utile precisare altresì che, in caso di attuazione autonoma e differita dei 2 lotti, gli indirizzi per la definizione dei contenuti dello schema di convenzione relativo al Progetto Unitario, formulati con la citata deliberazione consiliare n. 106/2015, devono intendersi riferiti ai singoli interventi convenzionati.

Ove si proceda separatamente alla vendita e/o alla realizzazione dell'Area 1 e dell'Area 2, dovranno essere preventivamente individuati gli stralci delle opere di urbanizzazione - rappresentate schematicamente nell' Album del Progetto Unitario (da pag. 51 a pag. 65) - funzionalmente correlate agli interventi previsti in ciascun lotto.

Inoltre, poiché il Progetto Unitario individua un unico sito dedicato al conferimento dei rifiuti in cassonetto (posto nell'Area 2 in fregio a via Francoforte sull' Oder, in prossimità di via Pantin), nel caso venga posta in attuazione per prima l' Area 1, dovrà essere reperito nella stessa un apposito spazio dove collocare, in via temporanea, i cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti, tenuto conto delle indicazioni fornite al riguardo dall' autorità competente in materia.

Si specifica altresì che, ove alcuni dei contenuti del Progetto Unitario o degli indirizzi formulati per la predisposizione dello schema di convenzione risultino superati e/o in contrasto con norme, regolamenti e/o discipline di settore nel frattempo sopravvenute, gli stessi devono intendersi automaticamente abrogati ovvero, se del caso, suscettibili di interpretazione alla luce delle nuove disposizioni.

In particolare si evidenzia:

- che la disciplina contenuta nel paragrafo 9.9 dell' art. 9 delle citate Norme Tecniche di Attuazione (riportato a pag. 72 dell'Album del Progetto Unitario), avente ad oggetto la compensazione idraulica, risulta superato alla luce della nuova L.R. n. 41/2018, del Piano di Gestione del Rischio di

Alluvioni (PGRA) del Distretto Appennino Settentrionale, approvato con Delibera del Comitato Istituzionale n. 235 del 03.03.2016, nonché degli studi idraulici commissionati dall'Amministrazione comunale in sede di revisione degli strumenti urbanistici per il quinquennio 2019/2024 (Variante generale al Piano Strutturale e approvazione del Piano Operativo). Pertanto il/i permesso/i di costruire relativo/i agli interventi previsti dal Progetto Unitario dovrà/anno essere corredato/i da relazione/i geologico-idraulica/che aggiornata/e alle nuove disposizioni intervenute in materia idraulica, nonché ai sopracitati studi idraulici di supporto al Piano Strutturale e al Piano Operativo;

- che in riferimento all'intervenuto aggiornamento dei parametri urbanistico-edilizi unificati (si veda il DPGR 39/R del 24.07.2018) le voci interessate devono intendersi automaticamente aggiornate (es.: SE, Superficie Edificabile, in luogo di SUL, Superficie Utile lorda).

Con l'occasione è utile procedere inoltre alla correzione di alcuni marginali refusi rilevati nel testo dell'Album contenente gli elaborati del Progetto Guida / Progetto Unitario, ed in particolare:

1. in merito alla verifica della dotazione dei parcheggi per la sosta stanziale per la destinazione d'uso residenziale, riportata nella tabella a pag. 44 dell'Album, il calcolo è stato a suo tempo eseguito facendo riferimento al "Vol. virtuale" (Volume virtuale VV) ed alla "Hv" (Altezza virtuale HV) anziché al Volume Edificabile (VE) ed alla Altezza (H):

Si riporta di seguito la tabella corretta dove sono state aggiunte le colonne delle voci H e VE per la corretta applicazione del suddetto calcolo:

DESTINAZIONI D'USO	Blocco/Area	SE (mq)	H (ml)	HV (ml)	VE (mc)	VV (mc)	SOSTA STANZIALE superfici di progetto (mq)		VERIFICA
<b>attività di commercio al dettaglio</b>	<b>Blocco 1</b>	580,00		3,50		2030,00	203,00	203,00	
<b>residenziale</b>	<b>Area 1</b>	3500,00	3,00		10500,00		1050,00	1050,00	
<b>TOTALE DOTAZIONI MINIME (MQ)</b>								<b>1253,00</b>	
<b>SUPERFICIE PARCHEGGI DI PROGETTO (MQ)</b>								<b>1589,00</b>	VERIFICATO
<b>attività di commercio al dettaglio</b>	<b>Blocchi 2 e 3</b>	620,00		3,50		2170,00	217,00	217,00	
<b>residenziale</b>	<b>Area 2</b>	3700,00	3,00		11100,00		1110,00	1110,00	
<b>TOTALE DOTAZIONI MINIME (MQ)</b>								<b>1327,00</b>	
<b>SUPERFICIE PARCHEGGI DI PROGETTO (MQ)</b>								<b>2000,00</b>	VERIFICATO

In merito alla verifica delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale - che nel Progetto Unitario approvato dette dotazioni risultano (condivisibilmente) superiori ai minimi di legge - è opportuno specificare che in sede di permesso di costruire le eventuali porzioni di superficie eccedenti la dotazione minima di parcheggio per la sosta stanziale dovranno essere collocate a livello interrato e vincolate permanentemente - per la loro esclusione dal calcolo della Superficie Edificabile SE prelevata dal Piano Strutturale - a posti auto pertinenziali, o in alternativa essere comunque destinate ad usi accessori quali cantine, magazzini, locali tecnici.

2. nell' art. 7, comma 7, delle Norme Tecniche di Attuazione (riportato a pag. 72):

- la voce "Sul" deve intendersi corretta in "SU (Superficie Utile)";
- la precisazione "*(minimo 936 mq su 7.200)*" costituisce refuso. Non va pertanto considerata a fini applicativi.