



<p>AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 02c AREA SUPERAL</p> <p>RIORGANIZZAZIONE INSEDIAMENTO COMMERCIALE E INTEGRAZIONE RESIDENZIALE</p>		<p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 2</p> <p>mq 0,00</p>	<p>DISPOSIZIONI GENERALI</p> <p>Mediante intervento di ristrutturazione urbanistica soggetto a Piano Attuativo è consentita la realizzazione di una struttura commerciale di quartiere, di un edificio (o complesso edilizio) esclusivamente o prevalentemente residenziale, nonché di eventuali autorimesse private non pertinenti, nel rispetto del dimensionamento sopra specificato e delle altre disposizioni contenute nella presente scheda.</p> <p>Il Piano Attuativo è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista planaltimetrico e da una progettazione di dettaglio degli spazi pubblici e/o ad uso pubblico. Il nuovo insediamento, qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e correttamente relazionato con l'edificato esistente, deve contribuire a valorizzare il contesto urbano di riferimento.</p> <p>L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) netta inferiore a mq 45.</p> <p>I nuovi edifici sono progettati e realizzati tenendo conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.</p>
<p>DESCRIZIONE</p>	<p>Area collocata nel centro del capoluogo, a poca distanza da Piazza Togliatti, comprendente una struttura commerciale di significative dimensioni articolata su più livelli e dotata di ampio parcheggio interrato di pertinenza. In superficie è presente un parcheggio ad uso pubblico. Pur essendo dotato di superficie commerciale assai superiore alla soglia dimensionale che identifica le medie strutture di vendita, l'edificio assolve essenzialmente alle funzioni di supermercato di quartiere.</p>		<p>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</p> <p>La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Piano Attuativo ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantisce la corretta e completa realizzazione dell'intervento ed il mantenimento delle destinazioni d'uso non residenziali; - disciplina il regime giuridico dei suoli; - individua le opere obbligatorie di interesse pubblico con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione degli spazi pubblici o ad uso pubblico, etc.
<p>FINALITA'</p>	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - riorganizzazione e razionalizzazione della struttura commerciale in funzione delle esigenze dell'utenza, in particolare dei cittadini residenti nelle aree centrali del capoluogo; - valorizzazione dello spazio pubblico nell'area oggetto di intervento e nelle aree contermini; <p>integrazione delle dotazioni di parcheggio privato, anche ai fini della riduzione del fabbisogno di posti auto pubblici nelle aree centrali del capoluogo.</p>		<p>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</p> <p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13.</p> <p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione sono determinate secondo quanto stabilito dall'art. 14. Nelle more dell'approvazione della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" si applicano al riguardo le previsioni di cui alla "Disciplina urbanistica delle attività commerciali", approvata con Deliberazione C.C. n° 145 del 27.11.2003 in variante al previgente strumento urbanistico.</p>
<p>SUPERFICIE TERRITORIALE</p>	<p>St = mq 5.000 circa</p>		<p>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</p> <p>La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione - a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti - delle sistemazioni dello spazio pubblico previste dal Piano Attuativo all'interno dell'area di riqualificazione nonché, ove necessario, alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle relative aree.</p> <p>La progettazione e realizzazione delle opere di cui sopra è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali ed al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate.</p> <p>E' facoltà dell'Amm./ne Comunale di prescrivere l'esecuzione di ulteriori interventi di interesse pubblico in zone limitrofe all'area di riqualificazione di cui trattasi, consistenti essenzialmente in interventi di valorizzazione degli spazi pubblici nelle aree centrali del capoluogo (Piazza Togliatti e/o aree circostanti). Le indicazioni e/o prescrizioni al riguardo sono dettate dai competenti uffici comunali.</p> <p>L'intervento di ristrutturazione urbanistica non può determinare riduzione delle dotazioni di parcheggio pubblico e/o ad uso pubblico esistenti all'interno dell'area di riqualificazione.</p>
<p>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p>	<p>Il dimensionamento dell'intervento, riferito ad una ristrutturazione urbanistica complessiva dell'area, è determinato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - attività commerciali al dettaglio, comprensive di una media struttura di vendita (supermercato di quartiere) ed eventuali esercizi di vicinato e/o pubblici esercizi: max mq 3.000 di superficie utile lorda (Sul), con superficie di vendita (Sv) complessiva da un minimo di mq 1.500 ad un massimo di mq 2.500 e la residua parte destinabile a magazzini e locali di servizio; - residenza e attività terziarie/direzionali (eventuali): max mq 1.200 di superficie utile lorda (Sul); <p>4. box o posti auto privati non pertinenti (eventuali), realizzabili a livello interrato o fuori terra, anche in forma di autosilo: max mq 1.500</p>		



INVARIANTI STRUTTURALI	L'area di riqualificazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali. Nelle aree adiacenti si segnalano: - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59) - tracciati viari fondativi (art. 60) - elementi ordinatori dello spazio pubblico (art. 63)	
DISCIPLINE SPECIALI	L'area di riqualificazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle norme del Regolamento Urbanistico.	
CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	Nell'area di riqualificazione di cui trattasi sono compresi la struttura commerciale esistente (Classe 13) ed alcuni volumi secondari (VS) di corredo, come evidenziati nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.	
FATTIBILITA'		Pericolosità idraulica: 3ai Pericolosità geologica: 2
	Interventi urbanistico-edilizi comportanti demolizione e ricostruzione	3
	Per la quota del massimo battente di ristagno si rinvia allo "Studio idraulico per l'individuazione dei possibili fenomeni alluvionali della piana urbanizzata di Scandicci" elaborato dal Consorzio di Bonifica delle Colline del Chianti (febbraio 2006), che analizza il rischio di allagamento per insufficienza del sistema fognario e del reticolo minore. Tale studio indica una quota di sicurezza cautelativa senza escludere che analisi di maggiore dettaglio possano individuare localmente aree a quota inferiore comunque in sicurezza idraulica..	
PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	Per la valutazione integrata dell'intervento in termini complessivi si rinvia all'elaborato di Regolamento Urbanistico denominato "Rapporto generale di valutazione integrata". L'elaborazione del Piano Attuativo è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9 punto 2 a), e) (per la lett. e riferirsi solo alla valutazione della fattibilità di misure di risparmio idrico), f), i), j).	
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Intervento convenzionato di iniziativa privata soggetto a Progetto Unitario	
ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	Consiglio Comunale	

DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Piano Attuativo, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina: - spazi pubblici o ad uso pubblico (aree pedonali, parcheggi, verde di corredo): aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98); - area di sedime e spazi privati pertinenziali della struttura commerciale esistente: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - struttura commerciale esistente: Classe 13. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 118, con vincolo relativo agli 'edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale' (art. 168). Gli interventi di cui al punto 3 dell'art. 168 sono consentiti solo in caso di scadenza del termine quinquennale; volumi secondari (VS): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.
--	--

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO	Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina: - viabilità di penetrazione ad uso pubblico (eventuale): aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 90); - spazi pubblici o ad uso pubblico (aree pedonali, parcheggi, verde di corredo): aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98); - area di sedime e spazi privati pertinenziali della nuova struttura commerciale: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - aree di sedime e spazi privati pertinenziali dell'edificio (o complesso edilizio) residenziale: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - nuova struttura commerciale: Classe 12. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 117, con vincolo relativo agli 'edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale' (art. 168). Non sono comunque consentiti interventi che determinino incrementi di superficie utile lorda (Sul) o di superficie di vendita (Sv); - nuovo edificio (o complesso edilizio) residenziale: Classe 9. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 114, a condizione che non comportino incrementi di volume (V) e/o di superficie utile abitabile (Sua), e senza possibilità di addizioni funzionali; Resta confermato il limite di superficie utile abitabile (Sua) netta per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalla presente scheda; - volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.
---	---

