AREA DI TRASFORMAZIONE TR 01a **S. GIUSTO A SIGNANO** **STRUTTURA TURISTICO-RICETTIVA, INSEDIAMENTI RESIDENZIALI ED INTERVENTI DI INTERESSE PUBBLICO**	Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 1 turistico-ricettivo: mq 16.000 Sul residenza: mq 9.000 Sul

DESCRIZIONE	Margine urbano adiacente al confine amministrativo con il Comune di Firenze. L'area, di notevole estensione e in gran parte priva di ordinamenti morfologici intenzionali e riconoscibili, comprende porzioni di terreno adibite ad usi agricoli amatoriali in cui si registrano usi incongrui e/o situazioni di degrado localizzato. A nord l'area di trasformazione confina con l'asse Viale P. Nenni / Viale A. Moro, ponendosi in diretta connessione con il tracciato tramviario. Ricade nell'area di cui trattasi un edificio colonico in stato di semi-abbandono, del quale sono tuttora leggibili le relazioni con l'originaria strutturazione agricola delle aree di pianura.
FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: - realizzazione di una struttura alberghiera di adeguate dimensioni e di elevata qualità sotto il profilo ricettivo e architettonico, in conformità con gli obiettivi strategici dettati dal Piano Strutturale; - integrazione delle attrezzature pubbliche e degli spazi verdi a servizio dell'edificato residenziale del quartiere di S. Giusto a Signano; - realizzazione di un nuovo insediamento residenziale con significativa quota di alloggi per finalità sociali.
SUPERFICIE TERRITORIALE	St = mq 86.600 circa
DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: - struttura turistico-ricettiva (albergo con relativi servizi e attrezzature di corredo): max mq 16.000 Sul - residenza (compresa la quota di edilizia con finalità sociali): max mq 9.000 Sul Il quantitativo di superficie utile lorda (Sul) a destinazione residenziale non può superare il 60% della Sul a destinazione turistico-ricettiva. Pertanto, ove il Piano Attuativo preveda la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva di dimensioni inferiori al massimo consentito, deve essere proporzionalmente ridotta la superficie utile lorda (Sul) complessiva di nuova edificazione residenziale. Non è consentito il recupero del volume (V) di volumi secondari (VS) e/o manufatti a trasformabilità limitata (TL) dei quali sia prevista la demolizione.
DISPOSIZIONI GENERALI	Gli assetti insediativi nell'area di trasformazione di cui trattasi sono definiti da un apposito Piano Attuativo di iniziativa privata. Lo schema planimetrico di riferimento di cui alla presente scheda ha valenza di indirizzo progettuale alla quale il Piano Attuativo deve rispondere in termini di coerenza sostanziale, fatta salva la possibilità per gli interessati di proporre ipotesi alternative che risultino migliorative dal punto di vista qualitativo (sia in termini urbanistici che architettonici), e che garantiscano comunque il rispetto di tutti i parametri quantitativi previsti nella scheda di cui trattasi. Resta inteso che le eventuali ipotesi alternative proposte devono in ogni caso garantire il rispetto delle previsioni contenute nel Piano Strutturale (in particolare delle indicazioni cartografiche di cui alla tavola Pr 8).

DISPOSIZIONI GENERALI	La struttura turistico-ricettiva, da porsi in diretta relazione visiva e funzionale con l'asse Viale P. Nenni / Viale A. Moro e con il tracciato tramviario, deve costituire un segno architettonico significativo capace di caratterizzare qualitativamente l'ingresso alla città, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea. Il nuovo insediamento residenziale si caratterizza per le strette relazioni funzionali con il quartiere di S. Giusto a Signano, nel rispetto della tessitura territoriale storicizzata e tenuto conto degli allineamenti determinati dagli assetti infrastrutturali esistenti e di previsione. L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) netta inferiore a mq 45, fatta eccezione per la quota di edilizia residenziale con finalità sociale, che può comprendere anche alloggi con superficie utile abitabile (Sua) netta inferiore. E' prescritta la realizzazione di un congruo numero di alloggi per nuclei familiari di 4 o più persone, con superficie utile abitabile (Sua) non inferiore a 80 mq ciascuno. Gli interventi di nuova edificazione tengono conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile. L'approvazione del Piano Attuativo presuppone il coordinamento con le previsioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica del Comune di Firenze ed è comunque subordinata alla definizione di idonee soluzioni per la viabilità di accesso all'area di intervento.
DISPOSIZIONI PARTICOLARI	La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi, garantisce la contestuale ed unitaria realizzazione di tutti gli interventi di interesse pubblico e privato previsti dal Piano Attuativo, ed in particolare: - detta specifiche disposizioni sui tempi di realizzazione e di entrata in esercizio della struttura turistico-ricettiva, con adeguate forme di garanzia; - garantisce la corretta e completa realizzazione dell'intervento ed il mantenimento delle destinazioni d'uso previste; - 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 delle aree verdi, delle attrezzature di interesse pubblico, etc. - garantisce il rispetto degli obblighi relativi alla quota di edilizia residenziale con finalità sociali. La convenzione prevede in ogni caso la cessione gratuita all'Amm./ne Comunale dell'intera area destinata a parco pubblico, fatta eccezione per il fabbricato colonico in essa ricadente ed il suo resede di pertinenza (che dovrà in ogni caso essere limitato al minimo indispensabile, al fine di non pregiudicare l'organicità e la continuità delle aree da destinarsi a verde pubblico).
DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA	In presenza di più soggetti aventi titolo i diritti edificatori sono attribuiti in misura proporzionale alla superficie territoriale (St) afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari ricomprese nell'area di trasformazione. Sono ripartiti nella stessa misura proporzionale, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo: - la superficie utile lorda (Sul) edificabile relativa alle singole funzioni previste nell'area di trasformazione; - gli obblighi relativi alla quota di edilizia residenziale con finalità sociali; - gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e le attrezzature pubbliche obbligatorie; - gli oneri relativi alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale dell'intera area destinata a verde pubblico e parcheggi.

DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA	Nell'ipotesi di cui trattasi la realizzazione degli interventi previsti nell'area di trasformazione presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permute 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 è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permute o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi sopra descritti.

EDILIZIA RESIDENZIALE CON FINALITA' SOCIALI	Almeno il 10% della superficie utile abitabile (Sua) realizzata con destinazione residenziale deve essere riservata ad alloggi in affitto, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 23.

DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13 per la specifica destinazione d'uso. Ove la struttura alberghiera fosse dotata di ristorante e/o servizi privati alla persona non esclusivamente riservati ai clienti interni, i parcheggi devono essere dimensionati anche in ragione delle dotazioni per la sosta di relazione previste dall'art. 14 per le attività assimilate agli esercizi commerciali.

OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle relative aree, per la parte ricadente all'interno dell'area di trasformazione: - realizzazione di spazi di verde pubblico attrezzato, per una superficie minima di mq 21.000; - realizzazione e cessione gratuita all'Amm./ne Comunale di un fabbricato della superficie utile lorda (Sul) minima di mq 300, per utilizzazioni a carattere pubblico e/o di interesse pubblico, da collocarsi in area adiacente alle strutture ricreative, sportive e culturali già esistenti; - parcheggi pubblici, nella misura minima di mq 12.000; - riqualificazione dell'intera sede stradale della Via di Ponte a Greve, dall'abitato di S. Giusto al Viuzzo del Roncolino: allargamento, marciapiedi, impianto di illuminazione pubblica; - realizzazione di parcheggi pubblici a servizio dell'abitato di S. Giusto (lato Via di S. Giusto) e della zona sportiva (lato Via di Ponte a Greve); - realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili di collegamento con l'abitato di S. Giusto e con le attrezzature sportive, anche mediante recupero di tracciati campestri; - realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili di collegamento in corrispondenza degli argini destro e sinistro del fiume Greve, dalla traversa di Ponte a Greve alla traversa del quartiere 'Le Bagnese'; - allargamento pedonale del ponte sul fiume Greve tra Via Poccianti e Piazza Marconi; - realizzazione di passerella pedonale e ciclabile sul fiume Greve all'altezza di Via Ussi, per il collegamento del quartiere 'Le Bagnese' con l'area sportiva di Via di Scandicci Alto; - previsione di opere di autocontenimento per la laminazione delle portate proprie del bacino. La progettazione e realizzazione delle opere di cui sopra è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali, nonché al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate. E' facoltà dell'Amm./ne Comunale di optare per opere pubbliche e/o di interesse pubblico diverse da quelle sopra indicate, di valore complessivamente equivalente.

INVARIANTI STRUTTURALI	Ricadono nell'area di trasformazione di cui trattasi le seguenti invarianti strutturali: - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59) Nelle aree adiacenti si segnalano: - tracciati viari fondativi (art. 60) - strade vicinali (art. 61) - ambiti perifluviali (art. 66) - aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico (art. 67) ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 73)

DISCIPLINE SPECIALI	L'area di trasformazione 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 trasformazione di cui trattasi sono compresi un edificio colonico di Classe 3, nonché alcuni volumi secondari (VS) e manufatti a trasformabilità limitata (TL), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.

FATTIBILITA'

	Pericolosità idraulica: 3ai Pericolosità geologica: 2			Pericolosità idraulica: 3bi Pericolosità geologica: 2	
	aree non ricadenti in Ambito 'B'	aree ricadenti negli Ambiti 'A2' e 'B'	aree ricadenti in Ambito 'B'	aree ricadenti in Ambito 'B'	aree non ricadenti in Ambito 'B'
Interventi di nuova edificazione	3	3	3	3	3
Sistemazione di attrezzature pubbliche e realizzazione di spazi di verde pubblico senza edifici di servizio	1	1	1	1	1

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).

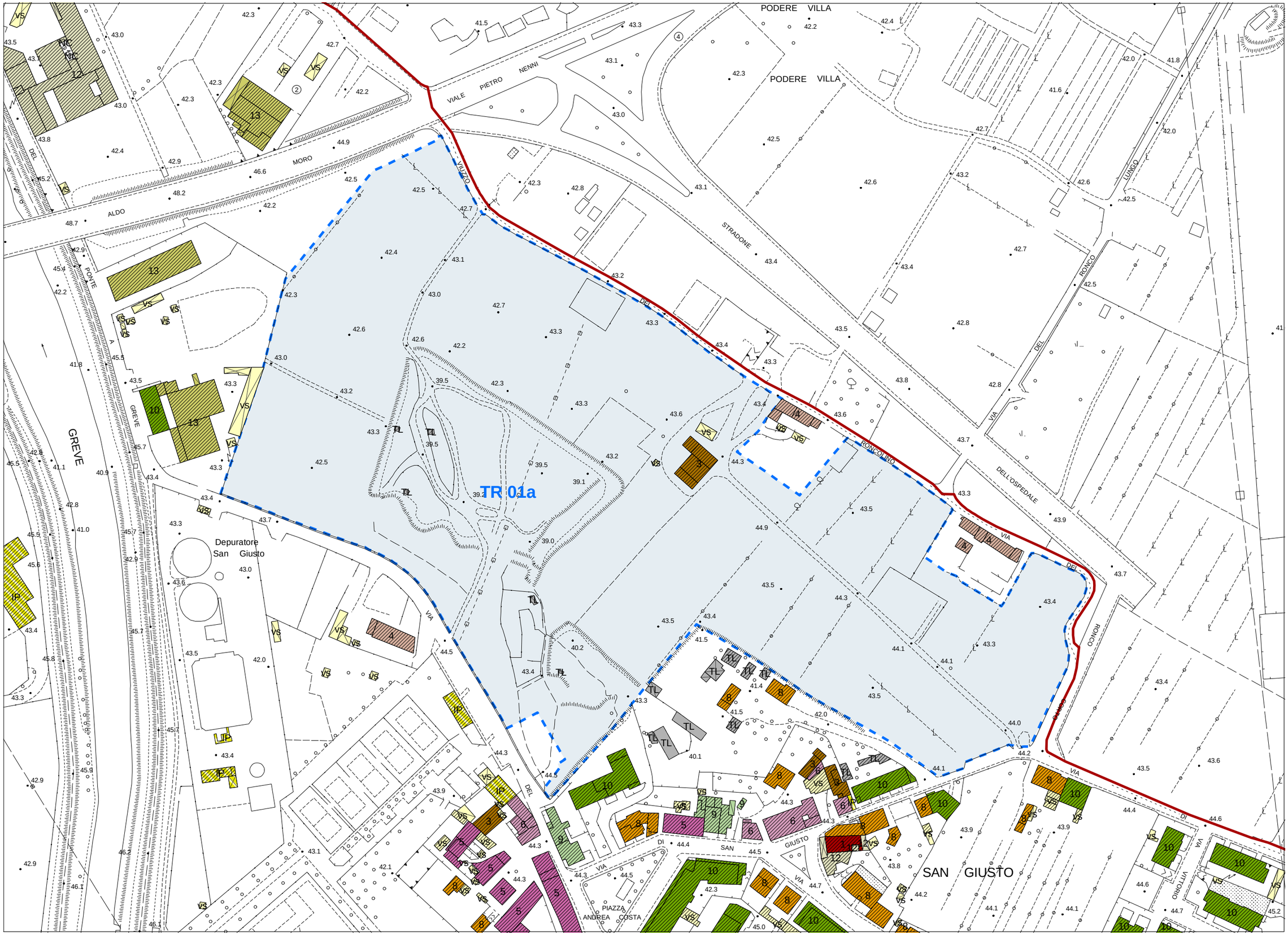
PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	Per la valutazione integrata dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato di Regolamento Urbanistico denominato *"Rapporto generale di valutazione integrata"*. L'elaborazione del Piano Attuativo è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9 punto 2 lett. a), b), c), e), f), h), i), j), l).

MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo di iniziativa privata

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 trasformazione si applica la seguente disciplina: - porzioni di terreno inedificato ad uso privato: aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica (art. 135). Alle attività agricole esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 175; - edificio colonico (Classe 3): si applicano le disposizioni di cui all'art. 108, purché gli interventi non comportino incremento del numero delle unità immobiliari; - volumi secondari (VS): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121; manufatti a trasformabilità limitata (TL): si applicano le disposizioni di cui all'art. 122.

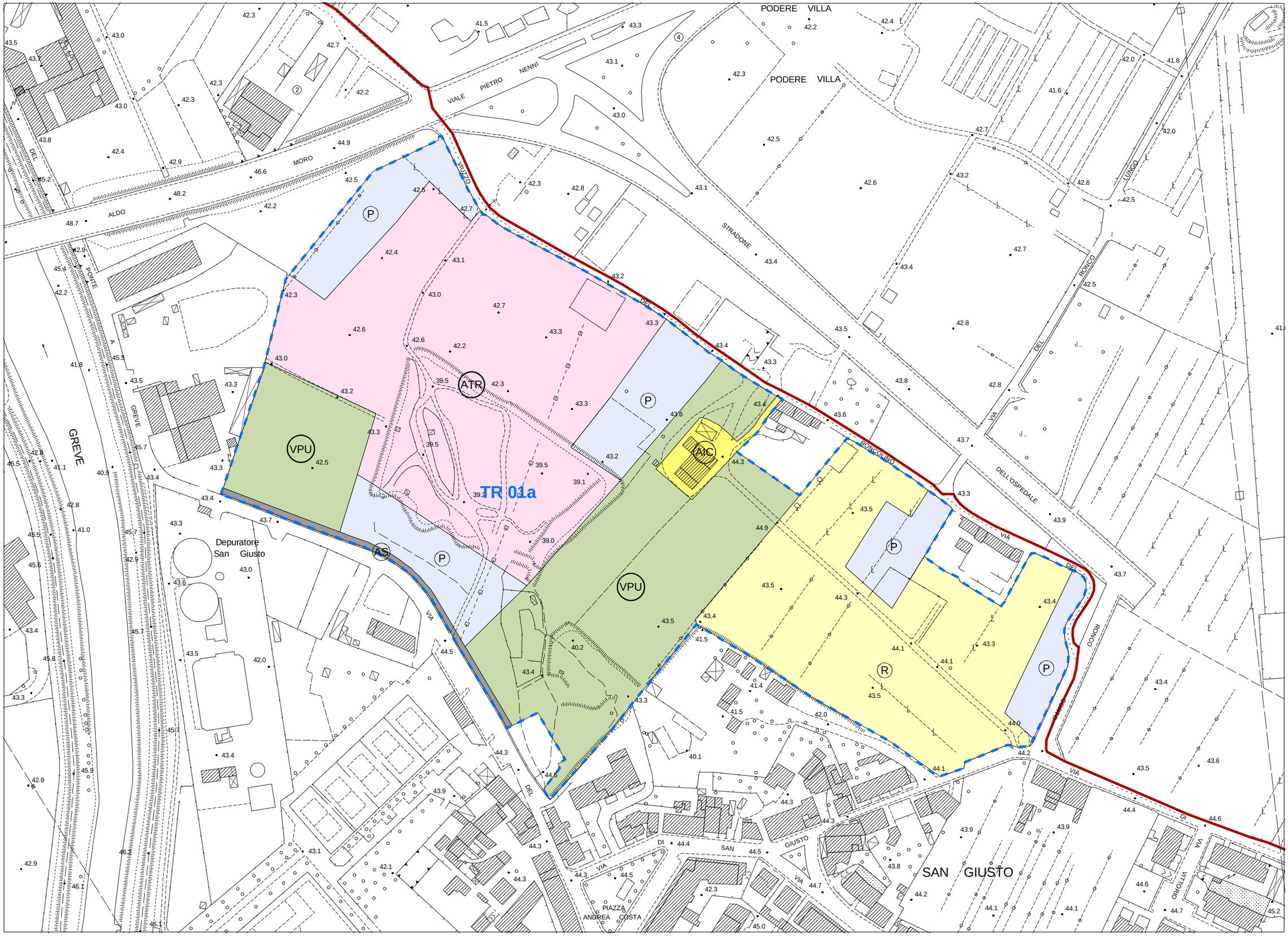
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO	Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina; - viabilità di penetrazione ad uso pubblico (eventuale): aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 90); - verde pubblico attrezzato, parcheggi pubblici ed attrezzature pubbliche: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98); - edificio colonico (Classe 3): si applicano le disposizioni di cui all'art. 108; - area di sedime dei nuovi edifici (complesso edilizio turistico-ricettivo ed edifici residenziali) e relative aree di pertinenza: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - complesso edilizio turistico-ricettivo: Classe 12. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 117, con vincolo per usi specialistici relativo all'edificazione esistente a destinazione turistico-ricettiva nelle aree urbane (art. 164). Non sono comunque consentiti interventi che determinino incrementi di superficie utile lorda (Sul); - edifici residenziali: Classe 9. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 114, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) e/o di volume (V), 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



Classificazione del patrimonio edilizio esistente

scala 1:2.000

TR 01a



Schema planimetrico di riferimento

scala 1:2.000

TR 01a