AREA DI TRASFORMAZIONE TR 03a **VIA MASACCIO** **STRUTTURA COMMERCIALE DI QUARTIERE E VERDE PUBBLICO ATTREZZATO**	Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 3 commercio al dettaglio: mq 0,00 Sul residenza: mq 400 Sul

DESCRIZIONE	Ampia area inedificata interposta tra Via Masaccio e l'argine del torrente Vingone. L'area si trova in posizione baricentrica tra le aree centrali del quartiere di Vingone, le principali attrezzature pubbliche della zona e l'insediamento residenziale SOCET, e per tale motivo riveste valenza strategica per la definizione degli assetti insediativi del quadrante territoriale di riferimento.

FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: - realizzazione di un supermercato di quartiere (eventualmente abbinato ad esercizi di vicinato complementari) e di una ampia area di verde attrezzato in adiacenza al torrente Vingone, direttamente collegata all'insediamento residenziale SOCET mediante una passerella pedonale; - riqualificazione del fronte strada di Via Masaccio ed incentivazione delle percorrenze pedonali e ciclabili all'interno del quartiere di Vingone e nelle aree adiacenti.

SUPERFICIE TERRITORIALE	St = mq 30.800 circa

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: - nuova edificazione per attività commerciali al dettaglio: max mq 1.000 di superficie utile lorda (Sul), di cui mq 500 di superficie di vendita (Sv) destinabili ad una media struttura di vendita, ed eventuali mq 200 di superficie di vendita (Sv) destinabili ad esercizi di vicinato - nuova edificazione residenziale: max mq 400 di superficie utile lorda (Sul) L'altezza massima (Hmax) consentita è pari a m 7,00 (fatta eccezione per eventuali gallerie o spazi coperti aperti al pubblico negli orari di vendita, che possono avere anche altezze superiori). La quota di edificabilità ad uso commerciale di cui sopra deriva dalle previsioni del previgente P.R.G.C., opportunamente ridimensionate e proporzionate alle effettive necessità del quartiere.

DISPOSIZIONI GENERALI	Gli assetti insediativi nell'area di trasformazione di cui trattasi sono definiti da un Piano Attuativo (o, in alternativa, da un Progetto Unitario) di iniziativa pubblica, in coerenza sostanziale con le indicazioni contenute nello schema planimetrico di riferimento di cui alla presente scheda e nel *"Progetto elaborato con gli abitanti del quartiere di Vingone"* (dicembre 2005).

DISPOSIZIONI GENERALI	Il nuovo complesso edilizio deve caratterizzare qualitativamente il paesaggio urbano del quartiere, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea e tenendo conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile. Il soggetto cui affidare la progettazione di dettaglio e la realizzazione degli interventi previsti nell'area di trasformazione è individuato mediante procedimento di evidenza pubblica. Il relativo bando precisa le condizioni poste a garanzia dell'interesse pubblico e definisce tutti gli ulteriori elementi da intendersi prescrittivi ai fini della stipula della convenzione e della realizzazione dell'intervento.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI	Nelle more della prevista dismissione delle linee di elettrodotto, la definizione dell'assetto complessivo dell'insediamento - ed in particolare delle parti site in prossimità delle linee medesime - è subordinata alla preventiva valutazione dell'esposizione umana ai campi magnetici, e comunque a quanto disposto dall'art. 102 punti 1.3, 1.4 e 1.5. Deve essere in ogni caso garantito il rispetto dei limiti previsti dalle normative vigenti in caso di permanenza continuativa di persone, riducendo al minimo livello possibile le nuove esposizioni ai campi elettromagnetici a bassa frequenza. La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Piano Attuativo (o Progetto Unitario), ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi: - disciplina il regime giuridico dei suoli (comprese le necessarie permute immobiliari), prevedendo in ogni caso a carico del soggetto realizzatore la copertura degli oneri necessari all'acquisizione da parte dell'Amm./ne Comunale delle porzioni di terreno di proprietà privata ricadenti nell'area destinata a verde pubblico attrezzato; - individua le opere e gli interventi pubblici e/o di interesse pubblico obbligatori 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, etc.

DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e quelle per la sosta di relazione sono dovute nella misura stabilita dagli artt. 13 e 14 per la specifica destinazione d'uso.

OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico previste dal Piano Attuativo (o dal Progetto Unitario) nel rispetto delle 'disposizioni generali' e delle 'disposizioni particolari' di cui alla presente scheda. Tali opere comprendono comunque: - spazi di verde pubblico attrezzato in misura non inferiore a mq 24.000; - parcheggi pubblici in misura non inferiore a mq 1.600; - aree per attrezzature di interesse collettivo in misura non inferiore a mq 600. Per gli indirizzi progettuali si fa riferimento al *"Progetto elaborato con gli abitanti del quartiere di Vingone"* (dicembre 2005).

INVARIANTI STRUTTURALI	Ricadono nell'area di trasformazione di cui trattasi le seguenti invarianti strutturali: - ambiti perifluviali (art. 66) Nelle aree adiacenti si segnalano: - elementi ordinatori dello spazio pubblico (art. 63)

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 solo alcuni manufatti a trasformabilità limitata (TL) ed un piccolo volume secondario (VS), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.

FATTIBILITA'		Pericolosità idraulica: 3ai Pericolosità geologica: 2	
		area ricadente in Ambito 'B'	area ricadente negli Ambiti 'A1', 'A2', 'B', e in P.I.3 (P.A.I.)
	Interventi di nuova edificazione	3	non consentiti
	Realizzazione di aree verdi e di percorsi pedonali e ciclabili	2	2
	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 (o del Progetto Unitario) è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9 punto 2 lett. a), i), j), m).

MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo di iniziativa pubblica, o, in alternativa, intervento convenzionato di iniziativa pubblica soggetto a Progetto Unitario (art. 21)

ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	Consiglio Comunale

NOTE	Previsione urbanistica originariamente contenuta nel P.R.G.C. 1991, parzialmente modificata con la variante al P.R.G.C denominata *"Disciplina urbanistica delle attività commerciali"*, approvata con Delib. C.C. n° 145 del 27.11.2003, ed ulteriormente modificata ed integrata dalle disposizioni di cui alla presente scheda.

DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO O PROGETTO UNITARIO, 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 (o del Progetto Unitario), e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - aree a destinazione pubblica (verde attrezzato, parcheggi): aree ad edificazione speciale per standard 'di progetto' (art. 98). Alle attività agricole esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 175; - porzione di terreno destinata alla collocazione della prevista edificazione commerciale e residenziale: aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica (art. 135); - 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 O DEL PROGETTO UNITARIO	Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo (o dal Progetto Unitario) agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - verde pubblico attrezzato e parcheggi pubblici: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98); - area di sedime dei nuovi edifici (struttura commerciale ed edificio/i residenziale/i) e relative aree di pertinenza: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - nuova struttura commerciale di quartiere ed eventuali esercizi di vicinato complementari: Classe 12. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 117, con vincolo per usi specialistici 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/i edificio/i residenziale/i: Classe 9. Su di esso/i 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; - volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.

Classificazione del patrimonio edilizio esistente

scala 1:2.000

TR 03a