AREA DI TRASFORMAZIONE TR 03b **VIA DELLE SETTE REGOLE / NUOVA VIABILITA'** **Integrazione residenziale e funzioni complementari**	Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 3 residenza: mq 2.000 Sul terziario / direzionale: 1.000 Sul commercio (media distribuz.): 1.000 mq Sul

DESCRIZIONE	Ampia area periurbana collocata in prossimità del tracciato autostradale, interposta tra il parcheggio scambiatore e le propaggini residenziali del quartiere di Vingone. Circonda il complesso edilizio di Villa Costanza ed alcuni edifici posti in immediata adiacenza ad esso. L'area, nella quale perdurano usi agricoli, è suddivisa da significative previsioni di integrazione della rete viaria urbana.
FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: - realizzazione delle previsioni di Integrazione e razionalizzazione della rete viaria urbana; - realizzazione di una ampia fascia di verde con alberi di alto fusto a protezione della Villa Costanza, lungo tutta l'area a confine con il parcheggio scambiatore; - definizione degli assetti insediativi nell'area interposta tra il quartiere di Vingone e il parcheggio scambiatore, mediante un contenuto intervento di completamento con residenze e funzioni complementari.
SUPERFICIE TERRITORIALE	St = mq 44.600 circa
DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: - nuova edificazione residenziale: max mq 2.000 di superficie utile lorda (Sul) (compresa la quota di edilizia con finalità sociali, nonché eventuali esercizi di vicinato e pubblici esercizi) - nuova edificazione per attività terziarie/direzionali: max mq 1.000 di superficie utile lorda (Sul) - nuova edificazione per attività commerciali al dettaglio di media distribuzione: max mq 1.000 di superficie utile lorda (Sul) Non è consentito il recupero del volume (V) di volumi secondari (VS) 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. 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. L'elaborazione del Piano Attuativo garantisce il massimo coordinamento progettuale con gli interventi previsti nell'area di trasformazione TR 04c *"Nuovo centro della città e parco urbano attrezzato (zone n° 3-4-5-6-7-8-9 del Programma Direttore)"* e con gli assetti insediativi che caratterizzano le aree contermini, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea.
DISPOSIZIONI GENERALI	Il Piano Attuativo, mediante una accurata progettazione delle aree verdi: - garantisce la protezione del complesso edilizio di Villa Costanza dall'impatto visivo generato dal parcheggio scambiatore, mediante la realizzazione di una ampia fascia di filtro con alberi di alto fusto; - contribuisce ad un qualitativo inserimento paesaggistico della nuova viabilità e del tracciato tranviaria di collegamento con il deposito. Le sistemazioni previste nella parte dell'area di trasformazione adiacente alla linea tranviaria (ramo di collegamento con il deposito) contribuiscono ad un inserimento qualitativo dell'infrastruttura dal punto di vista paesaggistico, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 92. 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.
DISPOSIZIONI PARTICOLARI	Nelle more della prevista dismissione della linea di elettrodotto, la definizione dell'assetto complessivo dell'insediamento - ed in particolare delle parti site in prossimità della linea medesima - è subordinata alla preventiva valutazione dell'esposizione umana ai campi magnetici, e comunque di 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. Fermi restando i quantitativi di superficie utile lorda (Sul) di nuova edificazione sopra specificati, il dimensionamento degli esercizi commerciali di media distribuzione è consentito fino ad un massimo di mq 600 mq di superficie di vendita (Sv). Tali esercizi non possono operare nel settore merceologico alimentare. E' altresì fatto salvo il rispetto delle specifiche disposizioni eventualmente dettate dalla *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"*. 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: - disciplina il regime giuridico dei suoli, fermo restando l'obbligo di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle porzioni dell'area di trasformazione sotto specificate; - 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.; - garantisce il rispetto degli obblighi relativi alla quota di edilizia residenziale con finalità sociali.
DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA	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 gli interventi di interesse pubblico obbligatori; - gli oneri relativi alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale di aree destinate a sedi stradali, verde pubblico e parcheggi pubblici; - gli oneri relativi alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale di eventuali porzioni di terreno utilizzabili per futuri interventi di edilizia residenziale con finalità sociali.

DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA	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 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	Le opere pubbliche e/o di interesse pubblico da realizzarsi contestualmente alla realizzazione delle opere di interesse privato sono definite in sede di elaborazione del Piano Attuativo, nel rispetto delle 'disposizioni generali' e delle 'disposizioni particolari' di cui alla presente scheda. 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. Può inoltre essere posta a carico dei soggetti privati attuatori la cessione gratuita all'Amm./ne Comunale di porzioni di terreno utilizzabili per futuri interventi di edilizia residenziale pubblica o per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, nella misura massima di mq 3.500 complessivi (al netto delle aree destinate a verde pubblico e parcheggi pubblici realizzati contestualmente agli interventi di interesse privato).

INVARIANTI STRUTTURALI	Ricadono nell'area di trasformazione di cui trattasi le seguenti invarianti strutturali: - siti archeologici (art. 58) - aree di protezione paesistica e/o storico ambientale (art. 74) Nelle aree adiacenti si segnalano: - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59) - tracciati viari fondativi (art. 60) - formazioni arboree decorative (art. 72) - aree di protezione paesistica e/o storico ambientale (art. 74)

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 volumi secondari (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 non ricadente in Ambito 'B' o nelle "aree sensibili"
Interventi di nuova edificazione	3	3
Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria senza trasformazioni morfologiche	2	2
Realizzazione di aree verdi	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 è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9 punto 2 lett. a), b), c), d), e) (per il punto e riferirsi solo alla valutazione della fattibilità di misure di risparmio idrico), f) (per il punto f la prescrizione è limitata alla verifica dell'adeguatezza della rete fognaria e alla realizzazione di ogni opera necessaria al relativo allacciamento), h), i), j), m).

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; - 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 trasformazione si applica la seguente disciplina: - viabilità pubblica di penetrazione (eventuale): aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 90); - verde pubblico attrezzato e parcheggi pubblici: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98); - porzioni di terreno inedificato ad uso privato: verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane (art. 131); - area di sedime dei nuovi edifici (compreso eventuale fabbricato commerciale per medie strutture di vendita) e relative aree di pertinenza: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - edifici residenziali/direzionali (con eventuali esercizi di vicinato): 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. Non è consentita la modifica della destinazione d'uso a fini abitativi delle unità immobiliari ad uso terziario/direzionale o commerciale; - edificio commerciale (media/e struttura/e di vendita), se realizzato come fabbricato a sé stante*:* Classe 12. Su di esso 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); - volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.

Classificazione del patrimonio edilizio esistente

scala 1:2.000

TR 03b

Schema planimetrico di riferimento

scala 1:2.000

TR 03b