AREA DI TRASFORMAZIONE TR 04a* **NUOVO CENTRO DELLA CITTA'** ZONA N° 1 DEL PROGRAMMA DIRETTORE	Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' ** UTOE n° 4 varie destinazioni: mq 20.000 Sul **

*** dati tabellari riferiti a superfici per nuovi insediamenti previste da strumenti urbanistici di dettaglio approvati o in corso di formazione alla data di approvazione del Piano Strutturale*

DESCRIZIONE	Area frontistante il Palazzo Comunale, destinata alla definizione degli assetti insediativi finalizzati alla creazione della nuova piazza civica del capoluogo, in coordinamento con la realizzazione del tracciato tramviario. L'area di trasformazione di cui trattasi corrisponde alla zona n° 1 del "*Programma Direttore per la realizzazione del nuovo centro della città"*, elaborato dall'arch. Richard Rogers ed approvato nel luglio 2003.
FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: - realizzazione della nuova piazza civica nell'area frontistante il Palazzo Comunale, quale primo intervento strategico del più ampio progetto urbano teso alla realizzazione del nuovo centro della città; - realizzazione della stazione principale ("Scandicci Centro") della tramvia veloce Firenze S.M.N. / Scandicci, con relative attrezzature di corredo; - insediamento di funzioni pregiate nel nuovo centro della città, in diretta relazione con il tracciato tramviario; - rafforzamento del tessuto commerciale costituito dagli eserciti di vicinato e dai pubblici esercizi esistenti; - integrazione e qualificazione degli spazi di relazione e delle aree pedonali nelle aree centrali del capoluogo.
SUPERFICIE TERRITORIALE	St = mq 26.000 circa
DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA	La superficie utile lorda (Sul) massima di nuova edificazione realizzabile per l'intera area di trasformazione è fissata in complessivi mq 20.000, così ripartiti per destinazioni d'uso: - residenza: mq 6.600 Sul - attività terziarie/direzionali: mq 5.200 Sul - attività di commercio al dettaglio / pubblici esercizi: mq 3.000 Sul - strutture turistico-ricettive: mq 5.200 Sul I dimensionamenti di cui sopra sono suscettibili, in fase di pianificazione di dettaglio, di variazioni percentuali fino ad un massimo del 10% in incremento o in decremento, ferma restando la superficie utile lorda (Sul) complessiva attribuita alla presente area di trasformazione. Tali variazioni percentuali sono peraltro ammissibili solo a condizione che risulti comunque rispettato il mix funzionale complessivo previsto dal Programma Direttore (cfr. tabella riepilogativa a pag. 75). In aggiunta ai quantitativi sopra riportati è consentita la realizzazione di un'attrezzatura di interesse pubblico (teatro / auditorium / spazi polivalenti e servizi) per una superficie utile lorda (Sul) complessiva di mq 2.000.

DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA	Previa apposita variazione del Progetto-guida approvato con Delib. C.C. n° 133 del 12.11.2003 è consentito il trasferimento dall'area di trasformazione TR 04b all'area di trasformazione TR 04a* di un piccolo quantitativo di superficie utile lorda (Sul), fino ad un massimo di mq 400 complessivi. Tale quantitativo può essere interamente prelevato dai dimensionamenti relativi alle attività terziarie/direzionali, oppure in parte - fino ad un massimo di mq 300 di Sul - dai dimensionamenti relativi alle attività di commercio al dettaglio e/o pubblici esercizi. Nella presente area di trasformazione sono esclusi dal computo della superficie utile lorda (Sul): - attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico - spazi pubblici coperti - parcheggi pubblici interrati e/o coperti - gallerie e/o spazi pedonali coperti pubblici o ad uso pubblico - parcheggi privati interrati pertinenziali
DISPOSIZIONI GENERALI	La configurazione di dettaglio dell'area di trasformazione di cui trattasi è definita da un Piano Attuativo o da un Progetto Unitario (Progetto-guida) elaborato dall'Amm./ne Comunale nel rispetto dei contenuti del Programma Direttore approvato (e suoi eventuali aggiornamenti). La nuova piazza civica deve costituire un insieme architettonico significativo capace di caratterizzare qualitativamente il nuovo centro della città, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea. L'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di trasformazione definito dal Programma Direttore approvato - nonché le specifiche ivi contenute relativamente alle altezze e/o al numero dei piani degli edifici, alla collocazione e alla configurazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche - costituiscono indicazioni di massima alle quali il Piano Attuativo (o Progetto-guida) - e sue eventuali varianti - deve fare riferimento in termini di coerenza sostanziale, fatti salvi i necessari approfondimenti progettuali da operarsi a livello architettonico. Modifiche sostanziali agli assetti e alle configurazioni sopra specificate possono essere inserite nel Piano Attuativo (o Progetto-guida) solo dopo la preventiva modifica delle previsioni del Programma Direttore da parte del Consiglio Comunale. Il Piano Attuativo (o Progetto-guida) ha il compito di configurare e strutturare in modo equilibrato ed organico la porzione del nuovo centro della città ricadente nella presente area di trasformazione, definendo nel dettaglio: - l'assetto complessivo dell'area di trasformazione; - la collocazione e configurazione degli spazi pubblici; - la configurazione della stazione tramviaria e delle attrezzature connesse; - la maglia viaria; - la collocazione e configurazione dell'edificazione privata, con le relative destinazioni funzionali; - gli stralci funzionali di attuazione. Il Piano Attuativo (o Progetto-guida) è corredato da una specifica normativa tecnica, con la quale sono tra l'altro definiti i procedimenti da seguire per l'approvazione di eventuali varianti progettuali, in ragione della tipologia ed entità delle stesse, nel rispetto della normativa regionale e statale di riferimento. L'approvazione del Piano Attuativo (o Progetto-guida) comporta dichiarazione di pubblica utilità nonché indifferibilità e urgenza ai fini dell'acquisizione delle porzioni di terreno eventualmente non di proprietà dell'Amm./ne Comunale destinate dallo stesso ad interventi pubblici o di interesse pubblico.

DISPOSIZIONI GENERALI	La progettazione esecutiva e la realizzazione dell'area di trasformazione può essere affidata, unitariamente o per singoli stralci funzionali, a soggetti pubblici o privati, secondo le procedure previste dalla legislazione vigente. La progettazione esecutiva deve comunque essere elaborata nel puntuale rispetto del Piano Attuativo o Progetto-guida (o di singoli stralci funzionali in esso previsti) e delle disposizioni contenute nella presente scheda. E' facoltà dell'Amm./ne Comunale individuare all'interno della presente area di trasformazione limitati ambiti funzionali da progettare e porre in realizzazione indipendentemente dall'approvazione del Piano Attuativo (o Progetto-guida). E' fatto salvo il rispetto delle specifiche disposizioni eventualmente dettate dalla *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"*. Nelle more dell'entrata in vigore di tale disciplina si applicano le disposizioni di cui alla *"Disciplina urbanistica delle attività commerciali"*, approvata con Deliberazione C.C. n° 145 del 27.11.2003.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI	Per ulteriori disposizioni di dettaglio si rinvia alle indicazioni e/o prescrizioni eventualmente contenute nel Progetto-guida approvato (e/o di sue eventuali varianti) e/o nei relativi atti deliberativi. 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 (o Progetto-guida), ed in particolare: - garantisce la corretta e completa realizzazione dell'intervento ed il mantenimento delle destinazioni d'uso previste (con particolare riferimento alle destinazioni non residenziali); - disciplina il regime giuridico dei suoli; - individua le opere obbligatorie di interesse pubblico (interne ed esterne all'area di trasformazione) con le relative forme di garanzia; - stabilisce le modalità attuative degli interventi, le forme di utilizzazione e gestione delle strutture realizzate, e tutti gli altri rapporti intercorrenti tra i soggetti contraenti.

DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	Le dotazioni di parcheggio ad uso privato (sosta stanziale e sosta di relazione) sono determinate sulla base delle disposizioni vigenti alla data di approvazione del Progetto-guida (12.11.2003).

OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico previste dal Piano Attuativo (o Progetto-guida), in coerenza sostanziale con le previsioni contenute nel Programma Direttore. Tali opere e/o attrezzature sono essenzialmente finalizzate ad elevare i livelli qualitativi delle aree centrali della città sia in termini di dotazioni funzionali che di caratterizzazione dello spazio pubblico. E' facoltà dell'Amm./ne Comunale, in sede di definizione dei contenuti del Piano Attuativo (o Progetto-guida) e/o della relativa convenzione, di prescrivere la realizzazione di opere pubbliche anche in spazi adiacenti alla presente area di trasformazione. La superficie degli spazi pubblici all'interno dell'area di trasformazione non può comunque risultare inferiore a mq 19.000 scoperti.

INVARIANTI STRUTTURALI	Ricadono nell'area di trasformazione di cui trattasi le seguenti invarianti strutturali: - tracciati viari fondativi (art. 60) - elementi ordinatori dello spazio pubblico (art. 63) Al riguardo si rinvia a quanto disposto dall'art. 57 punto 6. Nelle aree adiacenti si segnalano: - tracce del sistema delle centuriazioni (art. 62)

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.

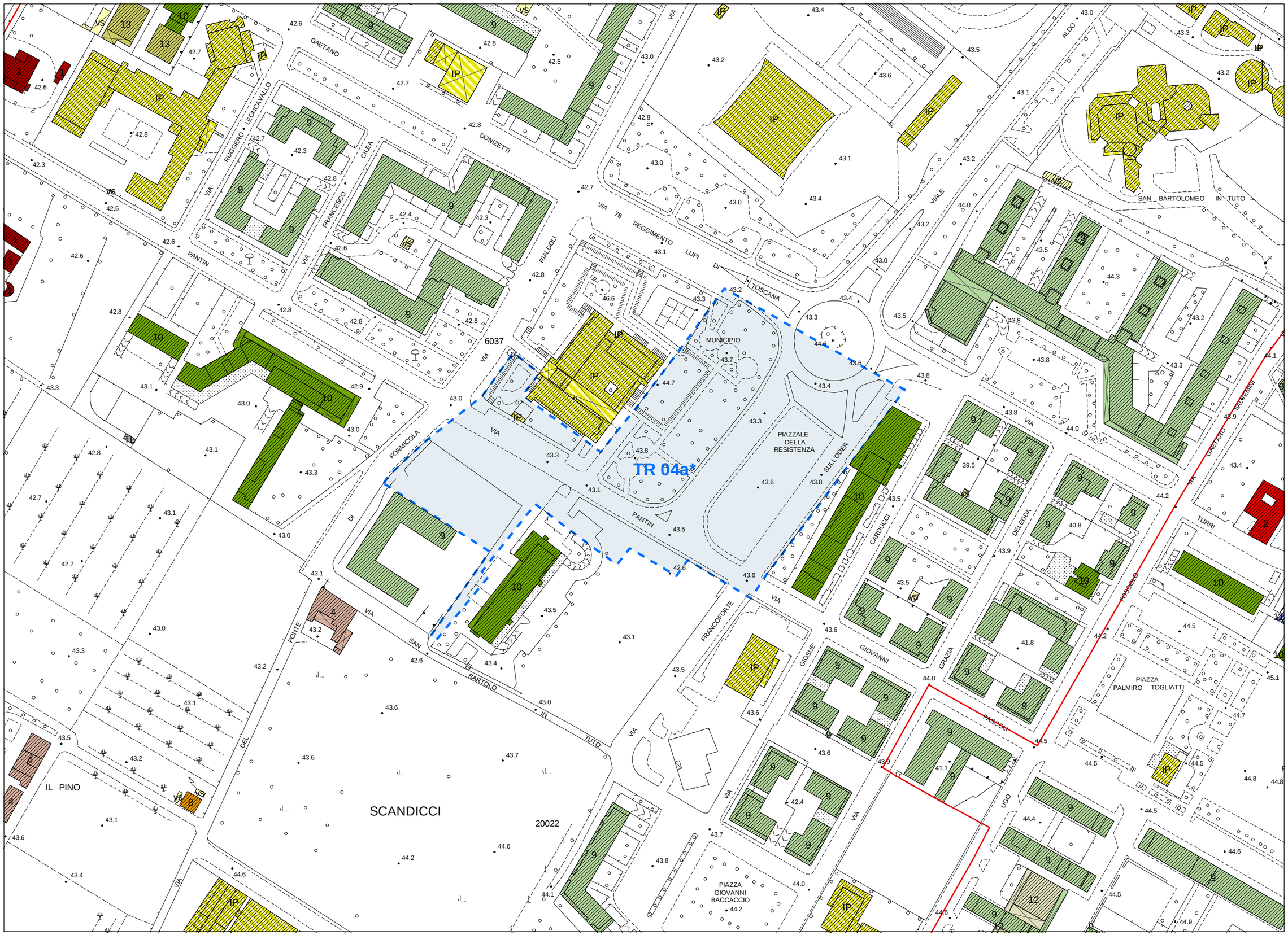
FATTIBILITA'		Pericolosità idraulica: 3ai Pericolosità geologica: 2
	Interventi di nuova edificazione	3
	Realizzazione di parcheggi interrati ad uso privato	3
	Realizzazione di spazi pubblici e parcheggi senza trasformazioni morfologiche	2
	Per la quota del massimo battente di ristagno si rinvia allo *"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. Per ulteriori dettagli si rinvia altresì alle indagini geologico-tecniche di supporto alla variante al P.R.G.C. 1991 riferita alla Stazione "Scandicci Centro" della tramvia veloce, approvata con Delib. C.C. n° 4 del 15.01.2002, ed a quelle di supporto al Progetto-guida approvato con Delib. C.C. n° 133 del 12.11.2003.	

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

ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	Consiglio Comunale

NOTE	"*Programma Direttore per la realizzazione del nuovo centro della città"* approvato con Delib. C.C. n° 85 del 24.07.2003. Progetto-guida relativo all'area di trasformazione di cui trattasi approvato con Delib. C.C. n° 133 del 12.11.2003.

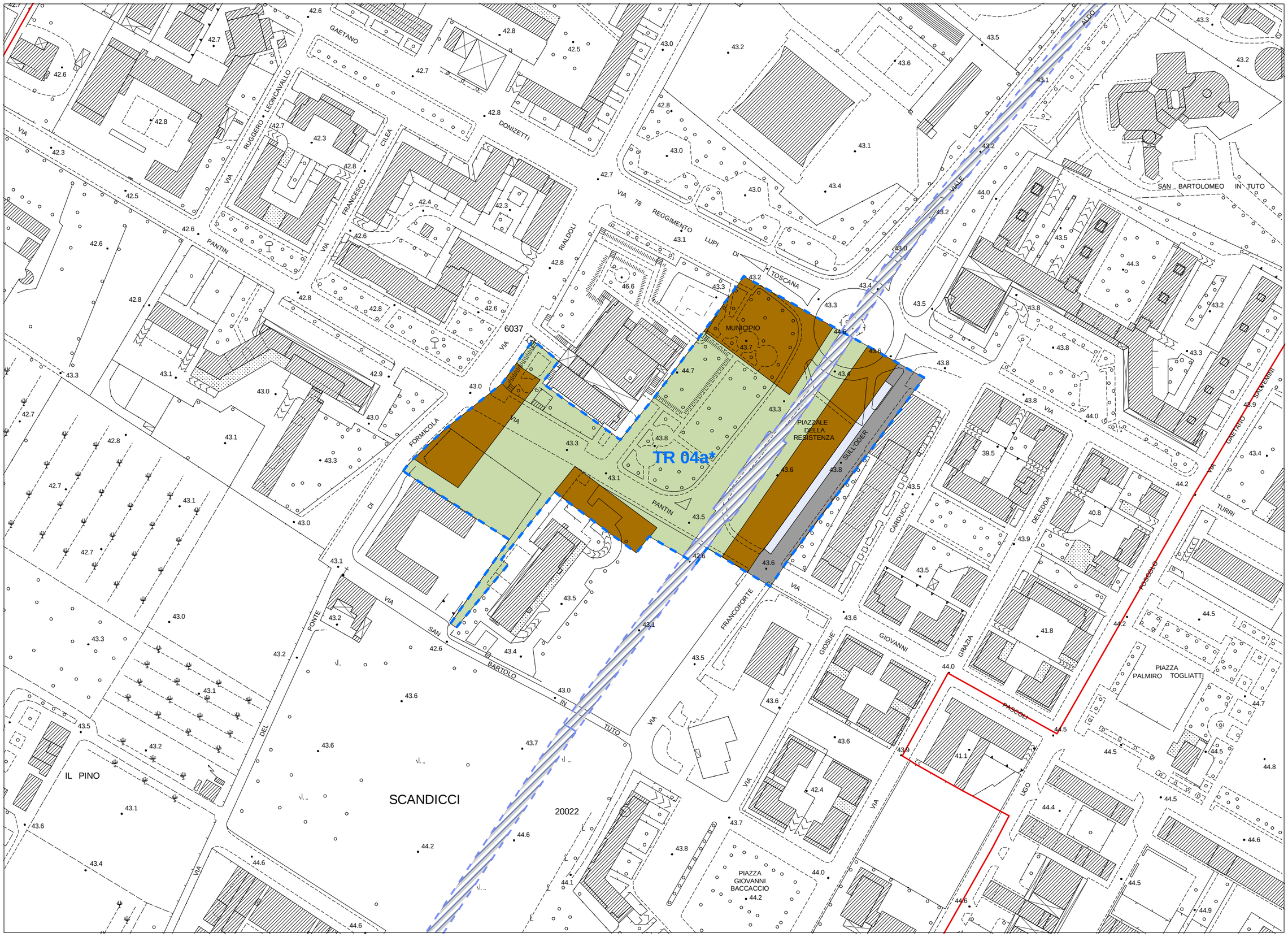
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO O PROGETTO UNITARIO (PROGETTO-GUIDA)	Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo o Progetto Unitario (Progetto-guida) agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - viabilità di penetrazione ad uso pubblico (eventuale): aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 90); - linea della tramvia veloce: si applicano le disposizioni di cui all'art. 96; - spazi pubblici, verde e parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e relative aree di sedime: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98); - area di sedime dei nuovi edifici (edifici residenziali/direzionali con fondi commerciali, complesso edilizio turistico-ricettivo) e relative aree di pertinenza: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - 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. Non è consentita la modifica della destinazione d'uso a fini abitativi delle unità immobiliari ad uso terziario/direzionale o commerciale; - 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); - volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.



Classificazione del patrimonio edilizio esistente

scala 1:2.000

TR 04a*



Schema planimetrico di riferimento

scala 1:2.000

TR 04a*