AREA DI TRASFORMAZIONE TR 04b **NUOVO CENTRO DELLA CITTA'** **ZONA N° 2 DEL PROGRAMMA DIRETTORE**	Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' ** UTOE n° 4 varie destinazioni: mq 17.000 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 di trasformazione destinata alla realizzazione del primo tratto di un nuovo asse pedonale urbano caratterizzato dalla presenza a raso del tracciato tramviario e vitalizzato da un mix funzionale con significativa presenza di attività direzionali e commerciali. L'area di trasformazione di cui trattasi corrisponde alla zona n° 2 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: - definizione degli spazi urbani adiacenti alla nuova piazza civica e all'intersezione con l'asse Via Pascoli / Piazza Togliatti / Piazza Matteotti, con inserimento di un mix di funzioni integrative e complementari alla residenza; - vitalizzazione dei tessuti residenziali esistenti anche mediante rafforzamento della presenza di commercio al dettaglio e pubblici esercizi.

SUPERFICIE TERRITORIALE	St = mq 10.800 circa

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	La superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile per l'intera area di trasformazione è fissata in complessivi mq 17.000, così ripartiti per destinazioni d'uso: - residenza (compresa la quota di edilizia con finalità sociali): mq 8.000 Sul - attività terziarie/direzionali: mq 7.000 Sul - attività di commercio al dettaglio (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita), pubblici esercizi: mq 1.500 Sul - attività private di carattere culturale, ricreativo e/o collettivo, attività private di servizio alla persona: mq 500 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). 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. In sede di approvazione del Piano Attuativo (o del Progetto-guida) riferito all'area di cui trattasi è altresì facoltà dell'Amm./ne Comunale di prevedere il trasferimento di mq 500 di Sul con destinazione residenziale e di mq 700 di Sul per attività terziarie/direzionali nell'area di trasformazione TR 04c, prelevando da quest'ultima mq 1.200 di Sul per strutture turistico-ricettive.

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	La superficie di vendita (Sv) delle eventuali medie strutture commerciali non può superare i mq 400/esercizio. La superficie utile lorda (Sul) totale delle eventuali medie strutture di vendita non può superare gli 800 mq complessivi calcolati in riferimento all'intera area di trasformazione. 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 sostanziale dei contenuti del Programma Direttore approvato (e suoi eventuali aggiornamenti). Al riguardo 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) 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. L'assetto insediativo definito dal Piano Attuativo (o Progetto-guida) deve costituire un insieme architettonico significativo capace di caratterizzare qualitativamente con i linguaggi dell'architettura contemporanea la porzione del nuovo centro della città corrispondente all'area di trasformazione di cui trattasi. Gli interventi tengono conto altresì in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile. 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 corrispondente alla presente area di trasformazione, definendo nel dettaglio: - l'assetto planivolumetrico complessivo; - la collocazione e configurazione degli spazi pubblici e delle attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico; - gli adeguamenti della maglia viaria; - la collocazione e configurazione dell'edificazione privata, con le relative destinazioni funzionali; - gli eventuali 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 Piano Attuativo (o Progetto-guida) ad interventi pubblici o di interesse pubblico. 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 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 di esso. 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	In sede di approvazione del Piano Attuativo (o Progetto-guida), o con separato atto, il Consiglio Comunale definisce i contenuti della convenzione atta a regolamentare le realizzazioni. 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 degli interventi ed il mantenimento delle destinazioni d'uso previste; - 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, 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, degli spazi pubblici e/o ad uso pubblico, etc. - garantisce il rispetto degli obblighi relativi alla quota di edilizia residenziale con finalità sociali.

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 (o Progetto-guida) in coerenza sostanziale con le previsioni contenute nel Programma Direttore.

INVARIANTI STRUTTURALI	Ricadono nell'area di trasformazione di cui trattasi le seguenti invarianti strutturali: - tracciati viari fondativi (art. 60) Nelle aree adiacenti si segnalano: - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59) - 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.

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.

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"*, nonché alle analisi ed agli studi multidisciplinari contenuti nel Programma Direttore approvato. L'elaborazione del Piano Attuativo (o Progetto-guida) è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9 punto 2 lett. a), b), c), e), f) (per la lett. f la prescrizione è limitata alla verifica dell'adeguatezza del sistema fognario e alla realizzazione di ogni opera necessaria alla piena funzionalità e al miglioramento dell'efficienza dello stesso), h), i), j).

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.

DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO O PROGETTO UNITARIO (PROGETTO-GUIDA) 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 (Progetto-guida), e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - viabilità esistente: 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; - porzioni di terreno inedificato di proprietà pubblica (o assoggettate ad uso pubblico): aree ad edificazione speciale per standard 'di progetto' (art. 98); - porzioni di terreno inedificato di proprietà privata: verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane (art. 131). Non sono comunque consentiti interventi che possano pregiudicare la realizzazione delle previsioni contenute nel Programma Direttore approvato.

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO O DEL PROGETTO UNITARIO (PROGETTO-GUIDA)	Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo o dal Progetto Unitario (Progetto-guida) agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - rete viaria, compresa eventuale viabilità di penetrazione ad uso pubblico: 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); - attrezzature pubbliche o di interesse pubblico (eventuali) 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 etc.) e relative aree di pertinenza: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - nuovi edifici (residenziali/direzionali con fondi commerciali, etc.): 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 commerciale, terziario/direzionale, o altro. Resta confermato il limite di superficie utile abitabile (Sua) netta per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalla presente scheda; - eventuali strutture turistico-ricettive: 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 04b

Schema planimetrico di riferimento

scala 1:2.000

TR 04b