AREA DI TRASFORMAZIONE TR 04c NUOVO CENTRO DELLA CITTA' Zone n° 3-4-5-6-7-8-9 del Programma Direttore	Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' ** UTOE n° 4 varie destinazioni: mq 108.000 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 della porzione quantitativamente più rilevante del nuovo centro della città, sviluppata attorno al tracciato tramviario e fortemente caratterizzata dall'inserimento di servizi e funzioni pregiate (tra cui un centro per la formazione e di un centro ricreativo polifunzionale, con attrezzature turistico-ricettive, attività direzionali, strutture per il tempo libero e lo sport, commercio al dettaglio, spazi espositivi e congressuali, etc.). L'area di trasformazione di cui trattasi corrisponde alle zone nn° 3-4-5-6-7-8-9 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: - strutturazione di una vasta porzione del nuovo centro della città, caratterizzata da un mix funzionale ricco ed articolato, interconnessa con le fermate tramviarie di Via dei Ciliegi e Villa Costanza (parcheggio scambiatore) nonché organizzata con modalità tali da favorire la pedonalità e lo scambio intermodale; - realizzazione di un vasto parco pubblico in estensione dei giardini comunali circostanti il Castello dell'Acciaiolo; - vitalizzazione dei tessuti residenziali esistenti mediante inserimento di nuove funzioni e servizi pregiati e qualificati.
SUPERFICIE TERRITORIALE	St = mq 201.000 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 108.000, così ripartiti per destinazioni d'uso: - residenza (compresa la quota di edilizia con finalità sociali): mq 28.000 Sul - attività terziarie/direzionali: mq 19.500 Sul - attività di commercio al dettaglio (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita), pubblici esercizi: mq 6.900 Sul - strutture turistico-ricettive, attività private di carattere espositivo e/o congressuale: mq 12.000 Sul - strutture private per la formazione e/o per attività e servizi a carattere educativo: mq 9.300 Sul - attività private di carattere culturale, ricreativo e/o collettivo, attività private di servizio alla persona: mq 22.300 Sul - attività produttive (comprese eventuali residenze/laboratorio finalizzate alla ricerca ed alla sperimentazione produttiva): mq 6.000 Sul - attrezzature private aperte al pubblico per attività sportive: mq 4.000 Sul L'ulteriore ripartizione del mix funzionale per le singole zone nn° 3-4-5-6-7-8-9 è definita dal Programma Direttore approvato (e suoi eventuali aggiornamenti).
DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	I dimensionamenti di cui sopra - come ripartiti dal Programma Direttore nelle singole zone - 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). Nell'ambito della superficie utile lorda (Sul) realizzabile con destinazione turistico-ricettiva, possono anche essere realizzate residenze collettive speciali per studenti, composte da stanze da letto (comprensive di servizio igienico), cucina a comune, locali di studio e soggiorno a comune, lavanderia e servizi a comune, il tutto per ogni quota predeterminata di posti letto (indicativamente per gruppi di 10/12 posti letto). Per la realizzazione di tali residenze speciali il Consiglio Comunale può disporre, in sede di approvazione del Piano Attuativo o con separato provvedimento, l'attribuzione di forme di incentivazione economica. La superficie di vendita (Sv) massima di ciascuna delle eventuali medie strutture commerciali previste è definita in sede di approvazione dello strumento attuativo, nel rispetto delle eventuali limitazioni e/o prescrizioni dettate dalla *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"*. La superficie utile lorda (Sul) totale delle eventuali medie strutture commerciali non può superare i 4.000 mq complessivi calcolati in riferimento all'intera area di trasformazione. Oltre agli interventi di nuova edificazione sopra specificati il Piano Attuativo può prevedere la demolizione degli edifici esistenti di Classe 6, 8 e 13 ed il recupero del relativo volume (V) a fini residenziali o per altra destinazione tra quelle sopra elencate, ovvero per attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico. 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. In sede di formazione del Piano Attuativo riferito all'area di cui trattasi è altresì facoltà dell'Amm./ne Comunale di prevedere il trasferimento di mq 1.200 di Sul per strutture turistico-ricettive nell'area di trasformazione TR 04b, prelevando da quest'ultima mq 500 di Sul con destinazione residenziale e mq 700 di Sul per attività terziarie/direzionali. 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 apposito Piano Attuativo elaborato 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 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 solo dopo la preventiva modifica delle previsioni del Programma Direttore da parte del Consiglio Comunale. L'assetto insediativo definito dal Piano Attuativo 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.

DISPOSIZIONI GENERALI	Il Piano Attuativo 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 planivolumetrico complessivo; - la configurazione degli spazi pubblici e delle attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico; - la configurazione del parco pubblico; - l'integrazione e/o l'adeguamento della maglia viaria; - le opere e strutture finalizzate all'organizzazione o al rafforzamento dello scambio intermodale; - la collocazione e configurazione dell'edificazione privata, con le relative destinazioni funzionali; - l'assetto delle aree verdi ad uso privato; - gli eventuali stralci funzionali di attuazione. Il Piano Attuativo 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'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. La progettazione esecutiva deve comunque essere elaborata nel puntuale rispetto del Piano Attuativo o di singoli stralci funzionali di esso. Per inderogabili motivi di interesse pubblico è 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. 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 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, 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 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 del parco, 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, ivi compresi i fabbricati in essa ricadenti, nonché delle aree destinate a sedi stradali e degli altri spazi pubblici individuati dal Piano Attuativo approvato.

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 le attrezzature pubbliche obbligatorie; - gli oneri relativi alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale dell'intera area destinata a parco pubblico, ivi compresi i fabbricati in essa ricadenti. Ove il Piano Attuativo preveda la demolizione, parziale o totale, di edifici esistenti, i diritti edificatori relativi alla ricostruzione o al trasferimento di volumetria sono attribuiti integralmente al soggetto avente titolo. La progettazione e 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	In ragione della vastità e complessità dell'intervento 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 in coerenza sostanziale con le previsioni contenute nel Programma Direttore. Sono comunque a carico del/i soggetto/i attuatore/i: - la realizzazione del vasto parco pubblico (compreso recupero degli edifici in esso ricadenti per finalità pubbliche e/o di interesse pubblico o generale) e la cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle relative consistenze immobiliari (terreni e fabbricati); - la completa realizzazione della viabilità pubblica prevista all'interno dell'area di trasformazione e dei connessi collettori fognari; - la realizzazione di parcheggi pubblici (comprensivi di posti per motocicli e biciclette) in misura superiore ai minimi dovuti per legge, parte dei quali collocati in modo da favorire lo scambio intermodale con la tramvia; - la realizzazione (all'interno dell'area di trasformazione o in aree esterne limitrofe, indicativamente nel quartiere di Vingone) di n° 5 sezioni di scuola materna (o attrezzature scolastiche consimili indicate dall'Amm./ne Comunale). - la previsione di opere di autocontenimento per la laminazione delle portate proprie del bacino.

OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	L'assetto complessivo dell'area di trasformazione favorisce la creazione di un polo della formazione di rilevanza sovracomunale, anche mediante ampliamento della scuola secondaria superiore Russell-Newton e/o accorpamento delle altre scuole superiori presenti nel territorio comunale. La progettazione e realizzazione delle pubbliche e/o di interesse pubblico interne e/o correlate alla presente area di trasformazione è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali ed al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate. Ove necessario la progettazione delle opere può essere (in tutto o in parte) affidata alle strutture tecniche comunali, con oneri interamente a carico del soggetto attuatore. Relativamente alla viabilità di nuova realizzazione lo scomputo degli oneri di urbanizzazione è consentito solo per i tratti soggetti a cessione gratuita all'Amm./ne Comunale in quanto sedi stradali di interesse pubblico.

INVARIANTI STRUTTURALI	All'interno dell'area di trasformazione è segnalata la possibile presenza di siti archeologici (art. 58). Ricadono altresì nell'area di cui trattasi le seguenti invarianti strutturali: - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59) - tracciati viari fondativi (art. 60) - tracce del sistema delle centuriazioni (art. 62) Nelle aree adiacenti si segnalano: - parchi storici e giardini formali (art. 69)

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	Nell'area di trasformazione di cui trattasi sono compresi edifici appartenenti alle Classi 4, 6, 8 e 13, 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
	Interventi di nuova edificazione	3
	Realizzazione di parcheggi interrati ad uso privato	3
	Sistemazione ed ampliamento del parco pubblico senza realizzazione di edifici di servizio	2
	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.	

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 è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9 punto 2 lett. a), b), c), d), 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) (per la lett. j la valutazione deve includere la verifica della fattibilità di adozione di tecniche di riduzione dei rifiuti alla fonte).

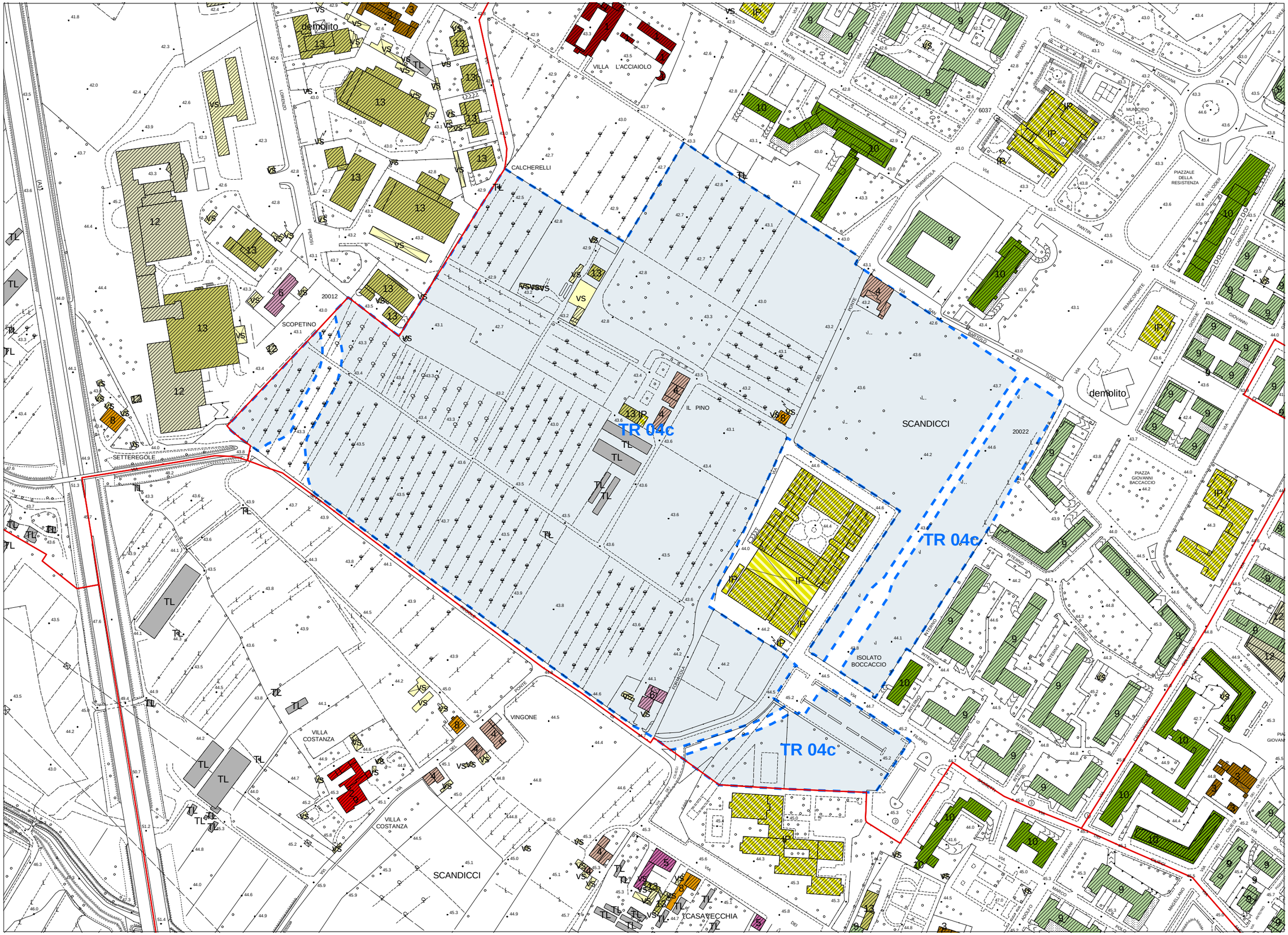
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo di iniziativa pubblica. In alternativa, previo esplicito atto di assenso del Consiglio Comunale, può essere consentita l'elaborazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata. Ai fini della elaborazione del Piano Attuativo possono essere istituite - anche nell'ipotesi di iniziativa pubblica - forme di collaborazione tra l'Amm./ne Comunale ed i soggetti privati aventi titolo, singoli o riuniti in consorzio. In tal caso sono comunque integralmente a carico dei soggetti privati gli oneri relativi alla progettazione dello strumento attuativo.

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 OVVERO 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: - 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; - aree di proprietà pubblica (o assoggettate ad uso pubblico): aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' e/o 'di progetto' (art. 98); - 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; - edifici e manufatti esistenti: interventi non eccedenti la manutenzione straordinaria nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie, fatta eccezione per eventuali interventi pubblici e/o di interesse pubblico. Sul complesso colonico sito all'angolo tra Via S. Bartolo in Tuto e Via Ponte di Formicola sono consentiti solo interventi di manutenzione straordinaria e consolidamento.

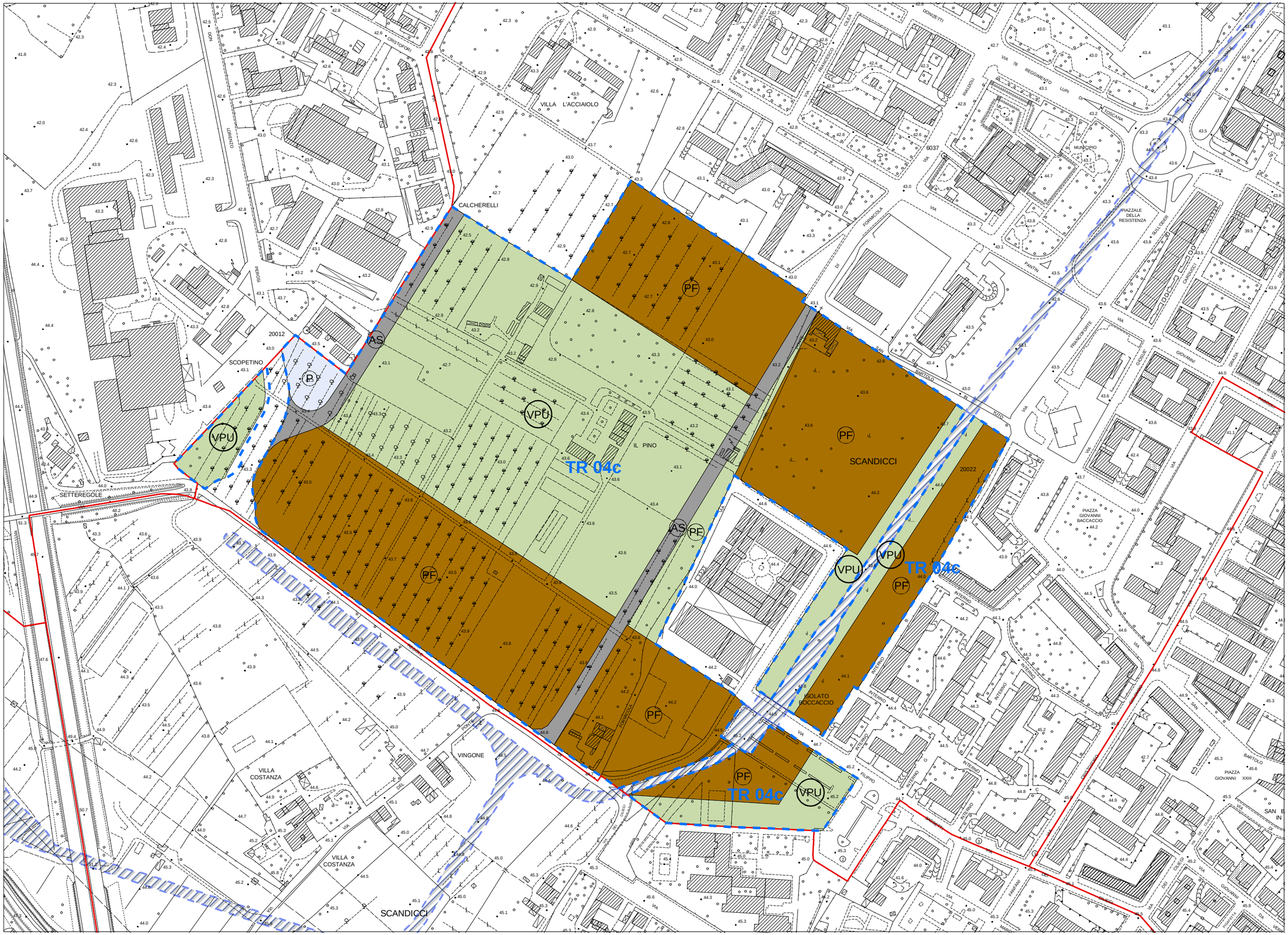
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO	Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - rete viaria, compresa eventuale viabilità di penetrazione 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; - verde e spazi pubblici (compreso il parco), parcheggi pubblici: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98); - attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico e relative aree di sedime: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98); - aree di sedime dei nuovi edifici (edifici residenziali/direzionali con fondi commerciali, etc., edifici specialistici di varia natura e consistenza) e relative aree di pertinenza: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - nuovi edifici residenziali e direzionali: 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, commerciale, o altro. Resta confermato il limite di superficie utile abitabile (Sua) netta per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalla presente scheda; - nuovi edifici specialistici di varia natura e consistenza (strutture turistico-ricettive, attrezzature private per attività formative, congressuali, ricreative, espositive, sportive, etc.) e relative aree di pertinenza: Classe 12. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 117, a condizione che gli interventi non determinino incrementi di superficie utile lorda (Sul). Le strutture alberghiere sono soggette al vincolo per usi specialistici relativo all'edificazione esistente a destinazione turistico-ricettiva nelle aree urbane (art. 164); - edifici preesistenti oggetto di conservazione e riuso: si applicano le disposizioni di cui al Titolo VII in funzione della classificazione attribuita a ciascun edificio; - volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.



Classificazione del patrimonio edilizio esistente

scala 1:3.000

TR 04c



RU

Schema planimetrico di riferimento

scala 1:3.000

TR 04c