AREA DI TRASFORMAZIONE TR 04d **VIALE ALDO MORO** **INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E VERDE PUBBLICO ATTREZZATO**	Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 4 residenza: mq 16.000 Sul

DESCRIZIONE	Vasto comparto situato sui due lati del Viale Aldo Moro, costituente la principale direttrice di ingresso alla città, rafforzata dall'inserimento del tracciato tramviario. L'edificato esistente sui due lati del viale, assai eterogeneo, risale in larga misura ad epoca precedente all'infrastruttura viaria e risulta dunque privo di chiare relazioni planivolumetriche e funzionali con la medesima: ne deriva un paesaggio periurbano indefinito, nel quale non si riscontrano gli assetti insediativi e gli ordinamenti morfologici coerenti e coordinati che di regola caratterizzano in senso qualitativo contesti urbani consimili.

FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: - caratterizzazione della principale direttrice di ingresso alla città con ampie aree di verde attrezzato e con segni architettonici di elevata qualità; - definizione degli assetti insediativi in aree residuali di valenza strategica in quanto direttamente servite dal tracciato tranviarie; - integrazione delle attrezzature pubbliche e degli spazi verdi attrezzati a servizio delle aree centrali della città; - adeguamento della rete viaria urbana e integrazione del sistema di scambio intermodale interconnesso alle fermate tranviarie; - rafforzamento del sistema lineare costituito dall'asta fluviale del Fiume Greve e delle aree verdi attrezzate ad esso correlate; - realizzazione di un nuovo insediamento residenziale (con funzioni complementari), con significativa quota di alloggi per finalità sociali.

SUPERFICIE TERRITORIALE	St = mq 114.300 circa

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: - superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile: mq 16.000 (compresa la quota di edilizia con finalità sociali, gli esercizi di vicinato, i pubblici esercizi, nonché eventuali unità immobiliari ad uso terziario/direzionale) 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. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: - residenza - attività terziarie/direzionali - esercizi di vicinato e pubblici esercizi, limitatamente agli spazi localizzati al piano terreno degli edifici

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. Resta inteso che le eventuali ipotesi alternative proposte devono in ogni caso garantire il rispetto delle previsioni contenute nel Piano Strutturale (in particolare delle indicazioni cartografiche di cui alla tavola Pr 8). Il nuovo insediamento, da porsi in diretta relazione visiva e funzionale con l'asse di Viale A. Moro e con la fermata tranviario prevista in loco, deve costituire un insieme architettonico significativo capace di caratterizzare qualitativamente con i linguaggi dell'architettura contemporanea l'ingresso alla città. L'assetto complessivo definito dal Piano Attuativo: - è caratterizzato da ampie aree a verde pubblico o ad uso pubblico, in parte con funzione di arredo urbano (aree circostanti il Viale A. Moro) ed in prevalenza destinate ad ospitare attrezzature di interesse pubblico, anche con valenza complementare alle attrezzature sportive presenti nel complesso "Turri"; - contribuisce alla definizione della forma urbana nell'area di cui trattasi, ponendosi in corretta relazione planoaltimetrica ed in stretta relazione funzionale con l'edificato esistente, e tenendo conto sia della tessitura territoriale storicizzata che degli allineamenti determinati dagli assetti infrastrutturali recenti; - definisce qualitativamente lo spazio pubblico nell'area circostante la fermata del tracciato tranviario, favorendo la sua integrazione e le sue relazioni funzionali con l'edificato (esistente e di previsione). 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. Gli interventi di nuova edificazione tengono conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

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 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, 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 attrezzature e 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 ricompresse nell'area di trasformazione. Sono escluse dal calcolo le aree di proprietà pubblica corrispondenti ai punti di captazione ad uso acquedottistico. Sono ripartiti nella stessa misura proporzionale, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo: - 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 attrezzato 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. 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 sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13 per la specifica destinazione d'uso. Per gli esercizi commerciali di vicinato e/o i pubblici esercizi previsti dall'intervento devono essere reperite le dotazioni per la sosta di relazione previste dall'art. 14.

OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico nonché, ove necessario, alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle relative aree:
	- realizzazione di ampie aree di verde pubblico attrezzato sui due lati del Viale Moro, al piede dell'argine del fiume Greve, ed in posizione adiacente al complesso sportivo "Turri";
	- 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;
	- integrazione della viabilità pubblica all'interno dell'area di trasformazione e nelle aree contermini. In particolare:
	  - realizzazione di collegamento stradale tra Via Salvemini e Via Allende / Via dei Rossi;
	  - realizzazione di collegamento stradale tra l'area di trasformazione e la Via Romero (viabilità di accesso all'area di trasformazione);
	  - eventuale realizzazione di collegamento stradale tra Via Rialdoli / Via Nievo e Via Vivaldi, con relativi collettori fognari, ed allargamento del contiguo tratto parziale di Via Rialdoli tra Via Nievo e Via Prati, salvo precedente realizzazione da parte di soggetti terzi;

OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	- realizzazione di strutture ludiche/didattiche per l'infanzia in sostituzione e/o ad integrazione delle strutture esistenti; - integrazione dei percorsi ciclabili lungo la direttrice del Viale Moro ed in direzione trasversale, e collegamento dei medesimi con i percorsi ciclabili esistenti o di previsione; - previsione di opere di autocontenimento per la laminazione delle portate proprie del bacino; - integrazione della rete fognaria (collettori e rami secondari) in funzione degli interventi previsti dal Piano Attuativo e dell'intero bacino di riferimento. La progettazione e realizzazione delle opere di cui sopra è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali ed al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate. 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. E' facoltà dell'Amm./ne Comunale di optare per opere pubbliche e/o di interesse pubblico diverse da quelle sopra indicate, di valore complessivamente equivalente.

INVARIANTI STRUTTURALI	Ricadono nell'area di trasformazione di cui trattasi le seguenti invarianti strutturali: - ambiti perifluviali (art. 66) - aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico (art. 67) - ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 73) Nelle aree adiacenti si segnalano: - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59) - tracciati viari fondativi (art. 60) - strade vicinali (art. 61) - tracce del sistema delle centuriazioni (art. 62) - manufatti antichi di ingegneria idraulica (art. 64) - pertinenze paesistiche (art. 68)

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) 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		
		aree ricadenti negli Ambiti 'A1' 'A2' e 'B', in P.I.3 (P.A.I.), e nelle "aree sensibili"	aree ricadenti in Ambito 'B' e in P.I.3 (P.A.I.)	aree ricadenti in P.I.3 (P.A.I.)
	Interventi di nuova edificazione	non consentiti	3	3
	Realizzazione di aree a verde pubblico attrezzato	2	2	2
	Opere di urbanizzazione primaria	2	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.			

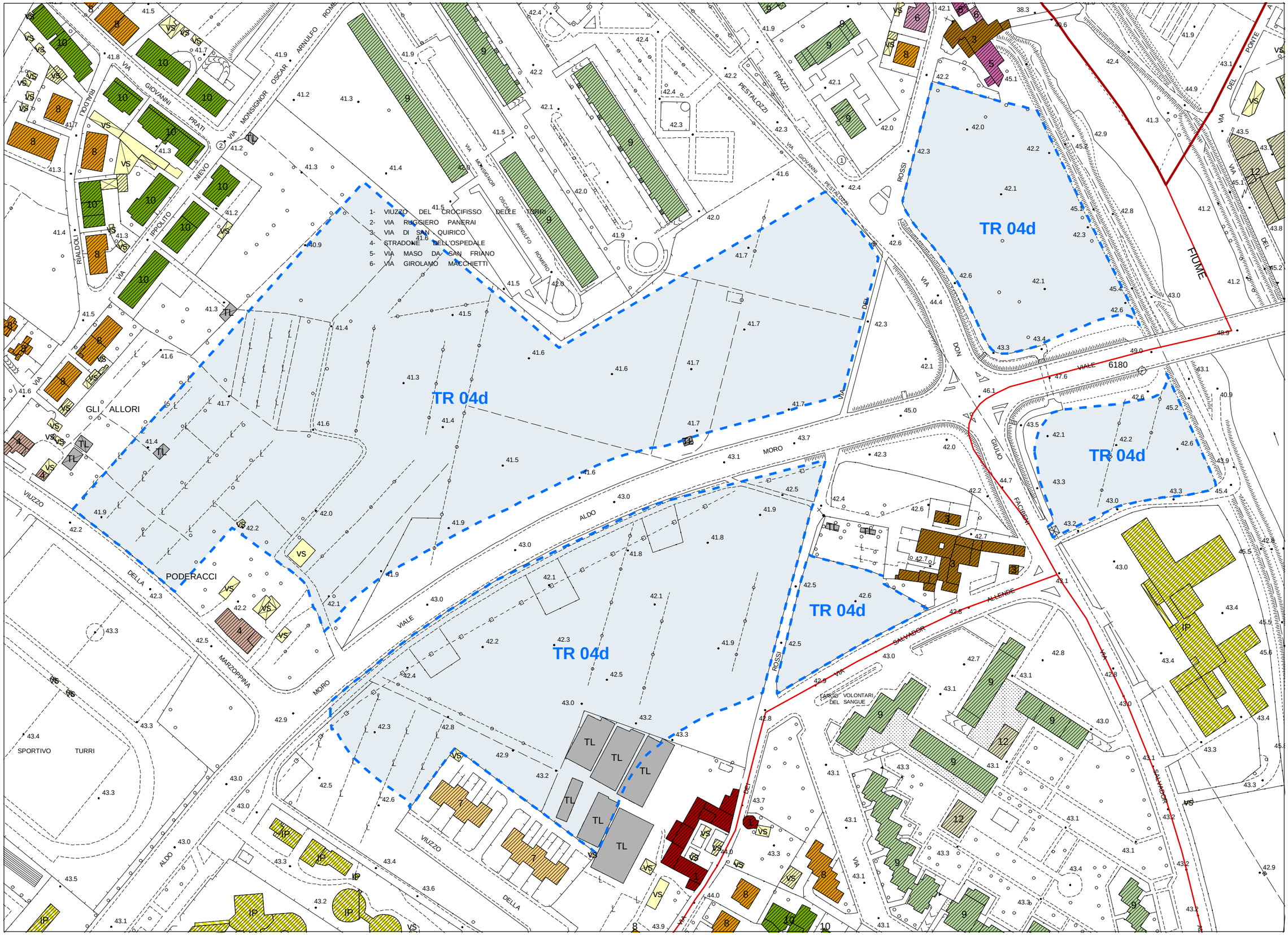
PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	Per la valutazione integrata dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato di Regolamento Urbanistico denominato *"Rapporto generale di valutazione integrata"*. L'elaborazione del Piano Attuativo è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9 punto 2 lett. a), b), c), d), e), f) (per la lett. f la prescrizione è limitata alla realizzazione di ogni opera necessaria a garantire/migliorare la funzionalità del sistema fognario, come meglio dettagliato nella sezione "opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico"), h), i), j), l), m).

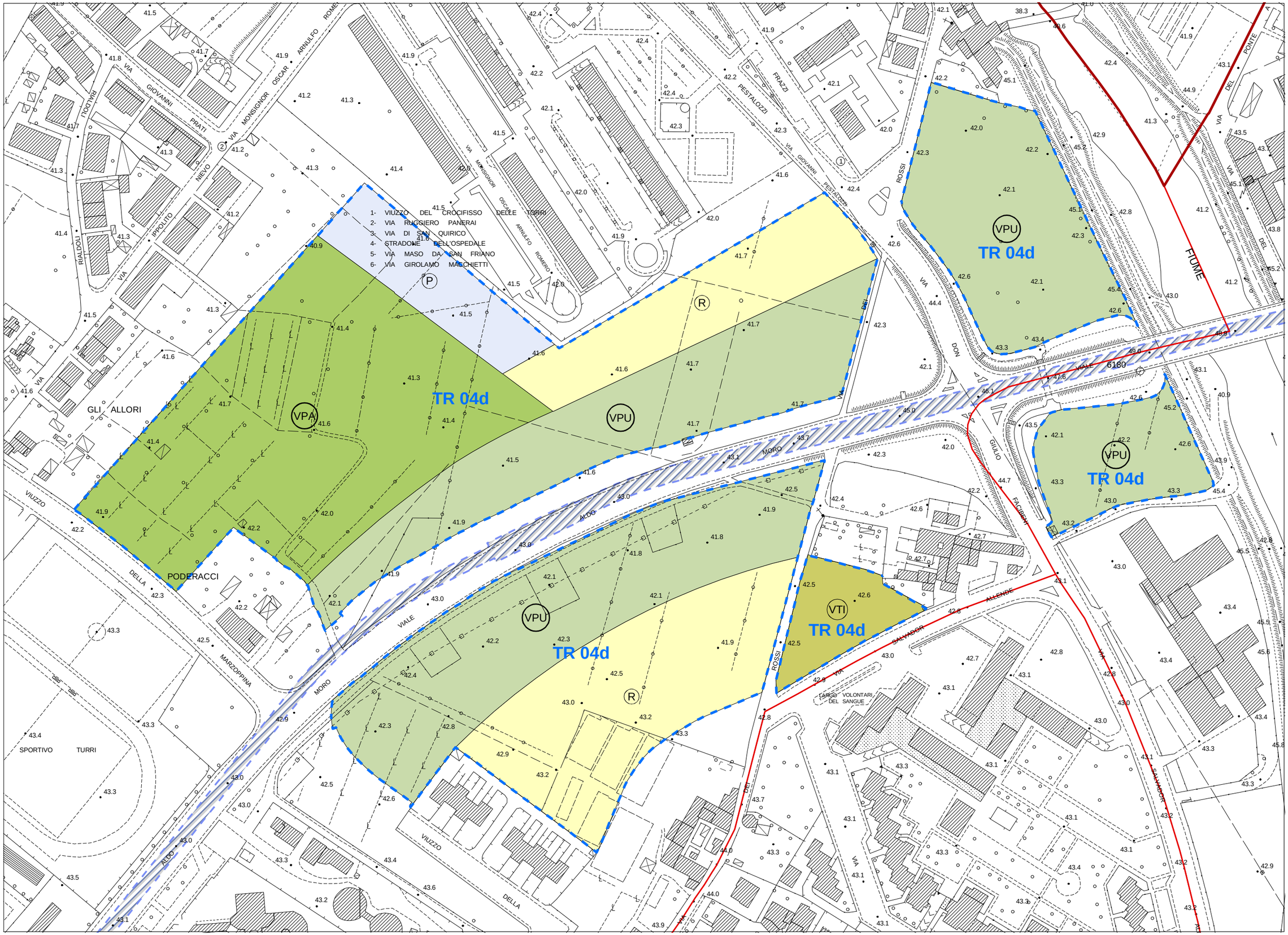
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo di iniziativa privata, o, in alternativa, Piano Attuativo di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato)

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: verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane (art 131). 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; - manufatti a trasformabilità limitata (TL): si applicano le disposizioni di cui all'art. 122.

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 integrativa o di penetrazione pubblica o ad uso pubblico: aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 90); - verde pubblico attrezzato, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e relative aree di pertinenza: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98); - area di sedime dei nuovi edifici e relative aree di pertinenza: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - edifici residenziali (con eventuali esercizi di vicinato, pubblici esercizi o unità per attività terziarie/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. 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; - volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.


TR 04d
TR 04d
TR 04d
TR 04d
TR 04d
1- VIUZZO DEL CROCIFISSO
2- VIA RUGGIERO PANERAI
3- VIA DI SAN QUIRICO
4- STRADONE DELL'OSPEDALE
5- VIA MASO DA SAN FRIANO
6- VIA GIROLAMO MACCHIETTI
GLI ALLORI
PODERACCI
SPORTIVO TURRI
VIA GIOVANNI PRATI
VIA MONSIGNOR OSCAR ARNULFO ROMERO
VIA PESTALOZZI
VIA GIOVANNI PESTALOZZI
VIA MONSIGNOR OSCAR ARNULFO ROMERO
VIA ROSSI
VIA DEL DON GIULIO FAGIBENI
VIA ALLENDE SALVADOR
VIA SALVADOR ALLENDE
VIA DEL PONTE
FIUME
VIALE 6180
VIALE ALDO MORO
VIA DELLA MARZOPPINA
VIA VIUZZO DELLA
VIA RIALDOLI
VIA IPPOLITO NIEVO
LARGO VOLONTARI DEL SANGUE



Schema planimetrico di riferimento

scala 1:2.000

TR 04d