AREA DI TRASFORMAZIONE TR 04f **VIA ROMERO** **STRUTTURA COMMERCIALE DI QUARTIERE**	Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 4 mq 0,00 Sul

DESCRIZIONE	Ampia area inedificata nella zona di Ponte a Greve, collocata sul retro della cortina edilizia di Via Pisana e di Via G. Prati. L'area prospetta per un fronte di circa 200 ml sulla Via Monsignor O.A. Romero.
FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: - definizione degli assetti insediativi lungo la Via Romero mediante realizzazione di una struttura commerciale a scala di quartiere, eventualmente abbinato ad attività complementari.
SUPERFICIE TERRITORIALE	St = mq 9.600 circa
DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: - nuova edificazione per attività commerciali al dettaglio: max mq 1.300 di superficie utile lorda (Sul). Nel rispetto di tale limite è ammessa la realizzazione di magazzini e locali di servizio per le attività commerciali e gli altri eventuali esercizi insediati. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: - commercio al dettaglio, limitatamente ad esercizi di vicinato - pubblici esercizi - attività private di servizio alla persona L'altezza massima (Hmax) consentita è pari a m 7,00 (fatta eccezione per eventuali gallerie o spazi coperti aperti al pubblico negli orari di vendita, che possono avere anche altezze superiori). La quota di edificabilità di cui sopra deriva dalle previsioni del previgente strumento urbanistico generale, come modificate dalla variante al P.R.G.C denominata *"Disciplina urbanistica delle attività commerciali"*, approvata con Deliberazione C.C. n° 145 del 27.11.2003.
DISPOSIZIONI GENERALI	Gli assetti insediativi nell'area di trasformazione di cui trattasi sono definiti mediante Piano Attuativo di iniziativa privata (o, in alternativa, mediante intervento di iniziativa privata subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario) ed alla eventuale sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo. La nuova struttura commerciale deve caratterizzare qualitativamente il paesaggio urbano nell'area interessata, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea e tenendo conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile. La progettazione del verde di corredo alla struttura commerciale, oltre a garantire un efficace ombreggiamento degli spazi a parcheggio, deve assicurare un efficace filtro visivo nei confronti degli insediamenti residenziali circostanti.
DISPOSIZIONI PARTICOLARI	Ove sia prevista la contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di una convenzione (o di un atto unilaterale d'obbligo).
DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA	In presenza di più soggetti aventi titolo 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, gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli eventuali interventi di interesse pubblico previsti dalla convenzione. Il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è subordinata alla sottoscrizione di un atto con il quale sono definiti i diritti degli aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi sopra descritti.
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	La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico nonché, ove necessario, alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle relative aree: - realizzazione di adeguate dotazioni di parcheggio pubblico (con verde di corredo), in misura comunque non inferiore ai minimi stabiliti dalle vigenti norme statali e/o regionali; - adeguamento della fognatura su Via O. A. Romero; - riqualificazione ed ampliamento dell'esistente parcheggio pubblico posto sul fronte di Via O. A. Romero. 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. 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	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali. Nelle aree adiacenti si segnalano: - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59) - tracciati viari fondativi (art. 60)
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 è compreso un manufatto 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
		l'area ricade in pericolosità P.I.3 del PAI
	Interventi di nuova edificazione	3
	Realizzazione di parcheggi pubblici senza trasformazioni morfologiche	1
	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 (o del Progetto Unitario) è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9 punto 2 lett. a), f) (per la lett. f la prescrizione è limitata alla verifica dell'adeguatezza del sistema fognario e alla realizzazione di ogni opera necessaria alla funzionalità dello stesso), i), j).

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

ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	- Consiglio Comunale in caso di Piano Attuativo, ovvero di Progetto Unitario con contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico; - intervento urbanistico-edilizio diretto negli altri casi, subordinato ad atto di assenso della Commissione Urbanistica, ove costituita.

NOTE	Previsione urbanistica originariamente contenuta nel P.R.G.C. 1991, parzialmente modificata con la variante al P.R.G.C denominata *"Disciplina urbanistica delle attività commerciali"*, approvata con Delib. C.C. n° 145 del 27.11.2003, ed ulteriormente modificata ed integrata dalle disposizioni di cui alla presente scheda.

DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO O PROGETTO UNITARIO 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), e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applicano le disposizioni di cui all'art. 131, relative al 'verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane'. Alle eventuali attività agricole esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 175.

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO O DEL PROGETTO UNITARIO	Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo (o dal Progetto Unitario) agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - parcheggi pubblici ed eventuale verde pubblico di corredo: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98); - area di sedime della struttura commerciale e relative aree di pertinenza: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - nuova struttura commerciale di quartiere configurata in applicazione delle disposizioni di cui alla presente scheda: Classe 12. 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 04f