AREA DI TRASFORMAZIONE TR 06b **AREA COMMERCIALE DI INTERESSE REGIONALE** **(EX CENTRO DIREZIONALE REGIONALE)**	Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' ** UTOE n° 6 commercio al dettaglio: mq 52.000 Sul** (di cui mq 25.000 Sv)

*** 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	Vasta area inedificata in località Piscetto, posta in immediata adiacenza al punto di intersezione tra l'Autostrada A1 e la S.G.C. Firenze-Pisa-Livorno. L'area è adeguatamente servita dalla nuova viabilità di interscambio in corso di realizzazione nel quadro dei lavori di ampliamento dell'Autostrada A1 alla Terza corsia.

FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: - realizzazione di un insediamento commerciale di rilevanti dimensioni destinato alla grande distribuzione (l'unico nel territorio comunale), con il corredo di medie strutture di vendita di varie dimensioni, esercizi di vicinato e pubblici esercizi, nel rispetto delle norme di programmazione regionale vigenti al momento dell'attuazione; - realizzazione di una ampia dotazione di parcheggi pubblici e/o ad uso pubblico, da porsi in diretta relazione funzionale con l'eventuale estensione del tracciato tramviario, in modo da potenziare in misura significativa il sistema di scambio intermodale a livello locale e comprensoriale; - eventuale destinazione di risorse all'estensione del tracciato tramviario, nel rispetto delle previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico; - completamento dell'assetto viario nel quadrante territoriale interessato dalla viabilità di interscambio con l'Autostrada A1 e la S.G.C. FI-PI-LI.

SUPERFICIE TERRITORIALE	St = mq 91.300 circa

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'area di trasformazione è determinato come segue: - superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile: mq 52.000 (escluse gallerie commerciali / vedi art. 11) - superficie di vendita (Sv) massima realizzabile: mq 25.000 (esclusi pubblici esercizi e artigianato di servizio) - altezza massima (Hmax): ml 30,00 E' consentita la demolizione degli edifici di Classe 6 ricadenti all'interno dell'area di trasformazione: la consistenza di tali edifici è da intendersi comunque ricompresa nel dimensionamento massimo sopra specificato. Ferme restando le quantità massime sopra indicate, da intendersi come limiti inderogabili, in sede di formazione del Piano Attuativo e/o di rilascio dei relativi titoli abilitativi deve essere verificato il rispetto delle soglie e dei requisiti tipologico-dimensionali prescritti dalle vigenti norme regionali in materia di commercio in sede fissa. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: - commercio al dettaglio (esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita anche nella forma di centro commerciale e/o di area commerciale integrata) - pubblici esercizi - artigianato di servizio in funzione della residenza - uffici e depositi a servizio delle attività di cui sopra - attività terziarie/direzionali autonome

DISPOSIZIONI GENERALI	Gli assetti insediativi nell'area di trasformazione di cui trattasi sono definiti da un apposito Piano Attuativo, suddivisibile ove necessario in più unità di intervento. Fermi restando gli indirizzi riguardanti la localizzazione dei punti vendita di maggiori dimensioni e le aggregazioni di punti vendita contenuti nel vigente P.T.C.P. (Appendice B dello Statuto del Territorio), nella redazione del Piano Attuativo e nella successiva realizzazione degli interventi devono essere osservate le seguenti disposizioni: - i previsti interventi sulla viabilità di interscambio tra l'Autostrada A1 e la S.G.C. FI-PI-LI, devono ottemperare a quanto disposto dall'art. 6, comma 6 della *"Direttiva per la programmazione urbanistica commerciale di cui alla L.R. n° 28/99"*, con particolare riferimento alle lettere a), c), d), e), f), g), h); - lungo le principali direttrici di accesso (compresa l'Autostrada A1 e la S.G.C. FI-PI-LI) - salvo diverse determinazioni dei soggetti proprietari e/o gestori delle rispettive infrastrutture - deve essere installata una apposita segnaletica informatizzata per la regolamentazione dei flussi in entrata all'area commerciale; - deve essere particolarmente curato l'aspetto qualitativo nella progettazione architettonica delle nuove strutture commerciali, tenendo conto delle caratteristiche ambientali ed insediative dei luoghi; - il sistema degli spazi aperti (verde, parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, etc.) deve essere oggetto di una specifica progettazione di dettaglio ed essere raccordato al sistema degli spazi aperti (esistente e/o di progetto) delle aree limitrofe; - l'organizzazione planivolumetrica delle funzioni insediabili deve assicurare un efficace raccordo con l'eventuale prolungamento della linea tramviaria, nonché favorire in prospettiva lo scambio intermodale di quest'ultima con la quota-parte di parcheggi costituenti standard pubblici in applicazione delle vigenti norme statali in materia (D.M. n° 1444/68 art. 5, e sue eventuali modifiche e/o integrazioni); - i raccordi fra gli insediamenti commerciali e la viabilità pubblica devono essere realizzati secondo i criteri indicati dalle vigenti norme regionali in materia di commercio in sede fissa (Delib. C.R.T. n° 233/99, art. 9 comma 3, e sue eventuali modifiche e/o integrazioni). L'entrata in esercizio delle strutture realizzate nell'area di trasformazione di cui trattasi è comunque subordinata alla realizzazione e completamento di tutti gli interventi previsti nel quadro di adeguamento a tre corsie dell'Autostrada A1 tra Firenze Nord e Firenze sud (lotti 3 e 4), fatta salva l'entrata in esercizio per fasi una volta completati gli interventi infrastrutturali che ne garantiscano la sostenibilità. Il Comune di Scandicci svolgerà un monitoraggio delle condizioni del traffico a regime al fine di evidenziare eventuali criticità della rete viaria locale e della S.G.C. FI-PI-LI. Ove il Piano Attuativo non preveda il riutilizzo e/o l'adeguamento della viabilità esistente all'interno dell'area di trasformazione è consentita la dismissione della stessa previo procedimento di declassamento e sdemanializzazione. L'area di trasformazione è marginalmente interessata dalle 'linee di arretramento e fasce di rispetto autostradale e stradale' di cui all'art. 91.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI	L'elaborazione del Piano Attuativo deve tener conto dello studio SPEA riferito all'analisi dei flussi indotti dalla realizzazione dell'Area Commerciale di Interesse Regionale ed alla verifica della funzionalità trasportistica del nodo Firenze-Signa (novembre 2003). La proposta di Piano Attuativo deve essere corredata da uno specifico studio contenente valutazioni dell'impatto economico ed occupazionale dell'intervento. Per ulteriori disposizioni di dettaglio si rinvia al Regolamento Edilizio (per la parte riferita alla disciplina delle attività commerciali), nonché ad eventuali specifiche previsioni 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	La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Piano Attuativo, ed alla cui stipula è subordinata l'efficacia dei titoli abilitativi: - disciplina il regime giuridico dei suoli; - 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 aree a parcheggio, delle aree verdi, etc. - dispone l'eventuale monetizzazione di altre opere di interesse pubblico da realizzarsi in tempi differiti.

DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13 per ciascuna specifica destinazione d'uso. Le dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione sono dovuti nelle misure sotto specificate: - esercizi di vicinato: 1,00 mq/mq di superficie di vendita (Sv) - medie strutture: 1,50 mq/mq di superficie di vendita (Sv) - grandi strutture: 2,00 mq/mq di superficie di vendita (Sv) In presenza di ulteriori superfici utili coperte, aperte al pubblico e destinate ad attività complementari aventi capacità di attrazione autonoma - quali punti di ristoro e/o luoghi di svago - le dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione devono essere incrementate di un quantitativo pari a 1,50 mq/mq di tali superfici. In sede di formazione del Piano Attuativo deve essere altresì valutata la necessità di ulteriori dotazioni di parcheggio, in aggiunta ai quantitativi sopra specificati.

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 parcheggi pubblici e/o ad uso pubblico (anche in sottosuolo o in forma di autosilo, per una superficie complessiva minima di mq 24.000, la maggior parte dei quali collocati in diretta relazione funzionale con la fermata della tramvia (prevista nel quadro dell'eventuale estensione del tracciato tramviario) in modo da garantire in prospettiva un efficace scambio intermodale; - completamento degli assetti viabilistici nell'area interessata, con oneri interamente a carico del soggetto attuatore per le parti esclusivamente o prevalentemente finalizzate a garantire un efficace accessibilità veicolare alle strutture commerciali; - miglioramento delle prestazioni del reticolo idrografico superficiale mediante adeguamento e/o bonifica degli alvei dei ricettori naturali esistenti. 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. Su indicazione dell'Amm./ne Comunale può essere prevista la destinazione di risorse finanziarie per l'estensione del tracciato tramviario, la cui realizzazione è prevedibile in tempi differiti rispetto a quelli dell'area di trasformazione di cui trattasi. Le modalità della relativa monetizzazione sono definite dalla convenzione. 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: - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59) - tracciati viari fondativi (art. 60) - tracce del sistema delle centuriazioni (art. 62) -

INVARIANTI STRUTTURALI	Al riguardo si rinvia a quanto disposto dall'art. 57 punto 6. Nelle aree adiacenti si segnalano: - siti archeologici (art. 58) - formazioni arboree decorative (art. 72)

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 due edifici di Classe 6 ed alcuni volumi secondari (VS), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.

FATTIBILITA'

	Pericolosità idraulica: 3bi Pericolosità geologica: 2	Pericolosità idraulica: 3ai	
		Pericolosità geologica: 2	Pericolosità geologica: 3ai
Interventi di nuova edificazione	3	3	3
Opere di urbanizzazione primaria	2	2	2
Realizzazione di parcheggi pubblici a livello strada senza trasformazioni morfologiche	1	1	1

L'esigenza di reperimento di volumi di compensazione deve essere prevalentemente o esclusivamente assolta nell'ambito delle casse di espansione previste dall'Autorità di Bacino in località Badia a Settimo / S. Colombano. Le autorità idrauliche competenti, nell'ambito degli interventi di regimazione idraulica in sinistra idrografica del fiume Arno, possono avocare a sé la realizzazione dei predetti interventi di compensazione, con oneri a carico del soggetto proponente.

L'insediamento deve essere dotato, ove possibile, di adeguati sistemi per la ritenzione temporanea delle acque meteoriche, favorendone la cessione al terreno e prevedendone il recapito controllato al reticolo idrografico superficiale, ovvero, in casi eccezionali, alla fognatura meteorica già realizzata sull'area, ove le quote di falda lo rendano possibile.

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 è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9 punto 2 lett. a), c), d), e), f) (per la lett. f la prescrizione è limitata alla realizzazione di ogni opera necessaria all'allacciamento al sistema fognario recapitante al Depuratore di S. Colombano), 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 privata

ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	Consiglio Comunale

NOTE	Previsione urbanistica presente nel previgente strumento urbanistico (sotto forma di "Centro Direzionale Regionale", insediamento multifunzionale a destinazione direzionale / congressuale / commerciale / ricettiva), successivamente modificata con la variante al P.R.G.C. *"Disciplina urbanistica delle attività commerciali"*, approvata con Delib. C.C. n° 145 del 27.11.2003, ed ulteriormente integrata dalle disposizioni di cui alla presente scheda. I contenuti della variante al P.R.G.C. *"Disciplina urbanistica delle attività commerciali"*, approvata con Delib. C.C. n° 145 del 27.11.2003, trovano riscontro, per le previsioni riferite all'area di cui trattasi, nel Protocollo d'Intesa fra i Comuni di Firenze, Scandicci e Lastra a Signa finalizzato alla definizione delle politiche urbanistiche nel quadrante sud-ovest dell'area metropolitana, con riferimento al settore della grande distribuzione commerciale. Tale protocollo, ratificato dal Consiglio Comunale di Scandicci con Delib. C.C. n° 95 del 18.04.2000, prevedeva, nell'ambito di una coerente distribuzione delle strutture commerciali rispetto agli obiettivi di sviluppo dell'intero quadrante sud-ovest, la concentrazione di superfici di vendita nell'area di trasformazione di cui trattasi.

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: - viabilità esistente: aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 90); - 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 esistenti (Classe 6): sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 111, purché non eccedenti la ristrutturazione edilizia 'R1'. E' altresì consentita la demolizione senza ricostruzione; - volumi secondari (VS): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121, con esclusione degli interventi di sostituzione edilizia.

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); - parcheggi pubblici (o ad uso pubblico) e verde di corredo: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98); - area di sedime del complesso edilizio (struttura commerciale, eventuali edifici direzionali) e relative aree di pertinenza: insediamenti produttivi di grande dimensione (art. 129); - nuove strutture commerciali ed eventuali strutture complementari: Classe 12. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 117, con vincolo 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 06b