AREA DI TRASFORMAZIONE TR 04e **VIA VIVALDI / VIA DELL'ACCIAIOLO** **INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**	Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 4 residenza: mq 6.000 Sul

DESCRIZIONE	Ampia area inedificata interposta tra l'abitato di Casellina e la nuova direttrice di sviluppo urbano definita dal tracciato tramviario, in posizione baricentrica rispetto ad una serie di attrezzature pubbliche di rilevante importanza per la città (Teatro Studio, Caserma dei Carabinieri, Residenza Sanitaria Assistita, Scuola dell'infanzia 'Turri', Tempio dei Testimoni di Geova).
FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: - definizione degli assetti insediativi nella fascia urbana interposta tra il nuovo centro della città ed il quartiere di Casellina, con inserimento di segni architettonici di qualità; - integrazione degli spazi pubblici e delle attrezzature (pubbliche o di interesse pubblico) a servizio delle aree centrali della città, con creazione di una rete di percorsi pedonali e ciclabili alternativi alle direttrici definite dalla viabilità carrabile; - realizzazione di nuova edificazione residenziale (con funzioni complementari), con significativa quota di alloggi per finalità sociali.
SUPERFICIE TERRITORIALE	St = mq 23.000 circa
DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: - superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile: mq 6.000 (compresa la quota di edilizia con finalità sociali, gli esercizi commerciali di vicinato, i pubblici esercizi, nonché eventuali unità immobiliari ad uso terziario/direzionale) Non è consentito il recupero del volume (V) di manufatti a trasformabilità limitata (TL) dei quali sia prevista la demolizione. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: - residenza - attività terziarie/direzionali - esercizi commerciali di vicinato e pubblici esercizi, limitatamente agli spazi localizzati al piano terreno degli edifici In aggiunta al dimensionamento di cui sopra è consentita la realizzazione di un'attrezzatura pubblica o di interesse pubblico per una superficie utile lorda (Sul) indicativa di mq 400.
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. Il nuovo insediamento definito dal Piano Attuativo: - costituisce un insieme architettonico significativo – in corretta relazione planoaltimetrica e funzionale con l'edificato esistente – capace di caratterizzare qualitativamente con i linguaggi dell'architettura contemporanea il contesto urbano di riferimento; - comprende ampi spazi pubblici, con adeguata dotazione di verde ed elementi di arredo; - si propone come parte integrante di un sistema continuo di percorrenze pedonali e ciclabili che garantiscono un'efficace integrazione dell'area oggetto di intervento nel contesto urbano circostante.
DISPOSIZIONI GENERALI	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	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 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 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 delle aree destinate a spazi pubblici, verde pubblico attrezzato e parcheggi pubblici. 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 opere pubbliche e/o di interesse pubblico previste dal Piano Attuativo nel rispetto delle 'disposizioni generali' e delle 'disposizioni particolari' di cui alla presente scheda. Tali opere comprendono comunque: - spazi pubblici (o ad uso pubblico) con percorsi pedonali e ciclabili e verde di corredo in misura non inferiore a mq 8.000. Tali spazi garantiscono tra l'altro il collegamento da un lato con il giardino prospiciente Via Donizetti (con riqualificazione complessiva dello stesso), dall'altro con lo spazio pubblico sopraelevato collocato tra Via dell'Acciaiolo e Via Pisana; - parcheggi pubblici in misura non inferiore a mq 1.800; - 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; - previsione di opere di autocontenimento per la laminazione delle portate proprie del bacino; - realizzazione di un'attrezzatura pubblica o di interesse pubblico (area di sedime non inferiore a mq 4.000); - riqualificazione di Via dell'Acciaiolo nel tratto tra Via Donizetti e Via Paisiello. La progettazione e realizzazione delle opere di cui sopra è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali, nonché al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate. Relativamente alla eventuale 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	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali. Nelle aree adiacenti si segnalano: - tracciati viari fondativi (art. 60) - 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.

CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	Nell'area di trasformazione di cui trattasi sono compresi solo alcuni 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
		l'area ricade in pericolosità P.I.3 del PAI
	Interventi di nuova edificazione	3
	Realizzazione di parcheggi pubblici senza trasformazioni morfologiche	2
	Realizzazione di percorsi ciclabili e pedonali e sistemazione di aree pubbliche	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 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), e), h), i), j).

MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo di iniziativa privata

ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	Consiglio Comunale

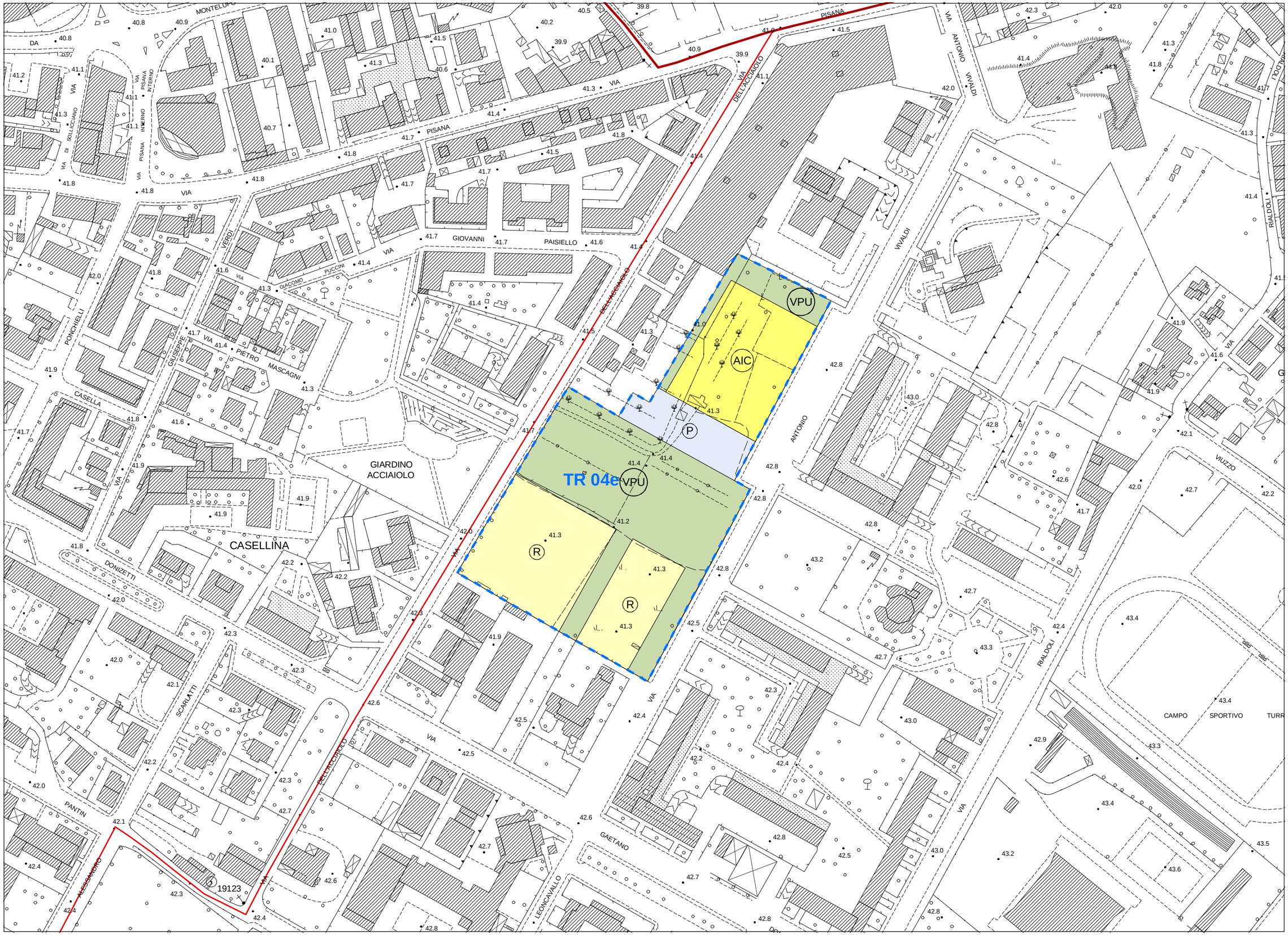
DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Piano Attuativo, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, 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; - 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: - verde pubblico attrezzato, parcheggi pubblici: 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.

Classificazione del patrimonio edilizio esistente

scala 1:2.000

TR 04e



Schema planimetrico di riferimento

scala 1:2.000

TR 04e