AREA DI TRASFORMAZIONE TR 05a **LARGO SPONTINI** **INTEGRAZIONE RESIDENZIALE E RIDEFINIZIONE DELLO SPAZIO PUBBLICO**	Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 5 residenza: mq 1.600 Sul

DESCRIZIONE	Area di proprietà privata posta in posizione nevralgica nel tessuto residenziale del quartiere di Casellina. Il perdurante stato di semi-abbandono rende quest'area particolarmente degradata, influendo negativamente sugli equilibri insediativi del quartiere e sulla qualità della vita dei residenti in loco.
FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: - definizione degli assetti insediativi nell'area di cui trattasi, tesa alla riqualificazione di uno spazio urbano da integrare nella vita sociale e di relazione del quartiere di Casellina; - realizzazione di nuova edificazione residenziale (con funzioni complementari), con significativa quota di alloggi per finalità sociali; - integrazione delle dotazioni di parcheggio pubblico nell'intorno urbano di riferimento.
SUPERFICIE TERRITORIALE	St = mq 3.500 circa
DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: - superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile per edificazione di interesse privato : mq 1.600 (compresa la quota di edilizia con finalità sociali, gli esercizi di vicinato e i pubblici esercizi) 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 (non collocabile al piano terreno dell'edificio o complesso edilizio) - esercizi di vicinato e pubblici esercizi, limitatamente agli spazi localizzati al piano terreno dell'edificio o complesso edilizio. In luogo della ripartizione delle destinazioni d'uso come sopra specificato il proponente può optare per un'ipotesi alternativa, realizzando e destinando l'intero piano terreno dell'edificio o complesso edilizio a spazi da cedere gratuitamente all'Amm./ne Comunale (per usi pubblici e/o di interesse pubblico da individuarsi da parte del Comune). In tale ipotesi l'intero dimensionamento dell'area di trasformazione (mq 1.600 di Sul, compresa la quota di edilizia con finalità sociali) può essere destinato a residenza, da collocarsi comunque ai piani superiori dell'edificio o complesso edilizio, con esclusione del piano terreno.
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 convenzionato di iniziativa privata subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario). Lo schema planimetrico di riferimento di cui alla presente scheda ha valenza di indirizzo progettuale alla quale il Piano Attuativo (o Progetto Unitario) 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.

DISPOSIZIONI GENERALI	Il nuovo insediamento definito dal Piano Attuativo (o Progetto Unitario): - 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 spazi pubblici caratterizzati da un'adeguata dotazione di verde ed elementi di arredo. 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 (o Progetto Unitario), ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi: - disciplina il regime giuridico dei suoli; - individua le opere obbligatorie di carattere pubblico con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti); - definisce le modalità di realizzazione e cessione gratuita all'Amm./ne Comunale degli spazi al piano terreno dell'edificio o complesso edilizio (solo nell'ipotesi alternativa di intervento descritta alla voce *"dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse"*); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione degli spazi pubblici, etc. - garantisce il rispetto degli obblighi relativi alla quota di edilizia residenziale con finalità sociali.
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 eventuali 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 parcheggi pubblici (fuori terra e interrati), verde pubblico e spazi ad uso pubblico nella misura indicativamente desumibile dallo schema planimetrico di riferimento di cui alla presente scheda. L'intervento deve comunque garantire la realizzazione di un quantitativo di posti auto pubblici non inferiore a 120, da collocarsi fuori terra (anche a livello rialzato), senza escludere eventuali soluzioni progettuali che prevedano livelli parzialmente o totalmente interrati.

OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	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.

INVARIANTI STRUTTURALI	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali. Nelle aree adiacenti si segnalano: - siti archeologici (art. 58) - 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 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	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	L'elaborazione Piano Attuativo (o del Progetto Unitario) è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9 punto 2 lett. a), e) (per la lett. e riferirsi solo alla valutazione della fattibilità di misure di risparmio idrico), i), j)

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

ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	Consiglio Comunale

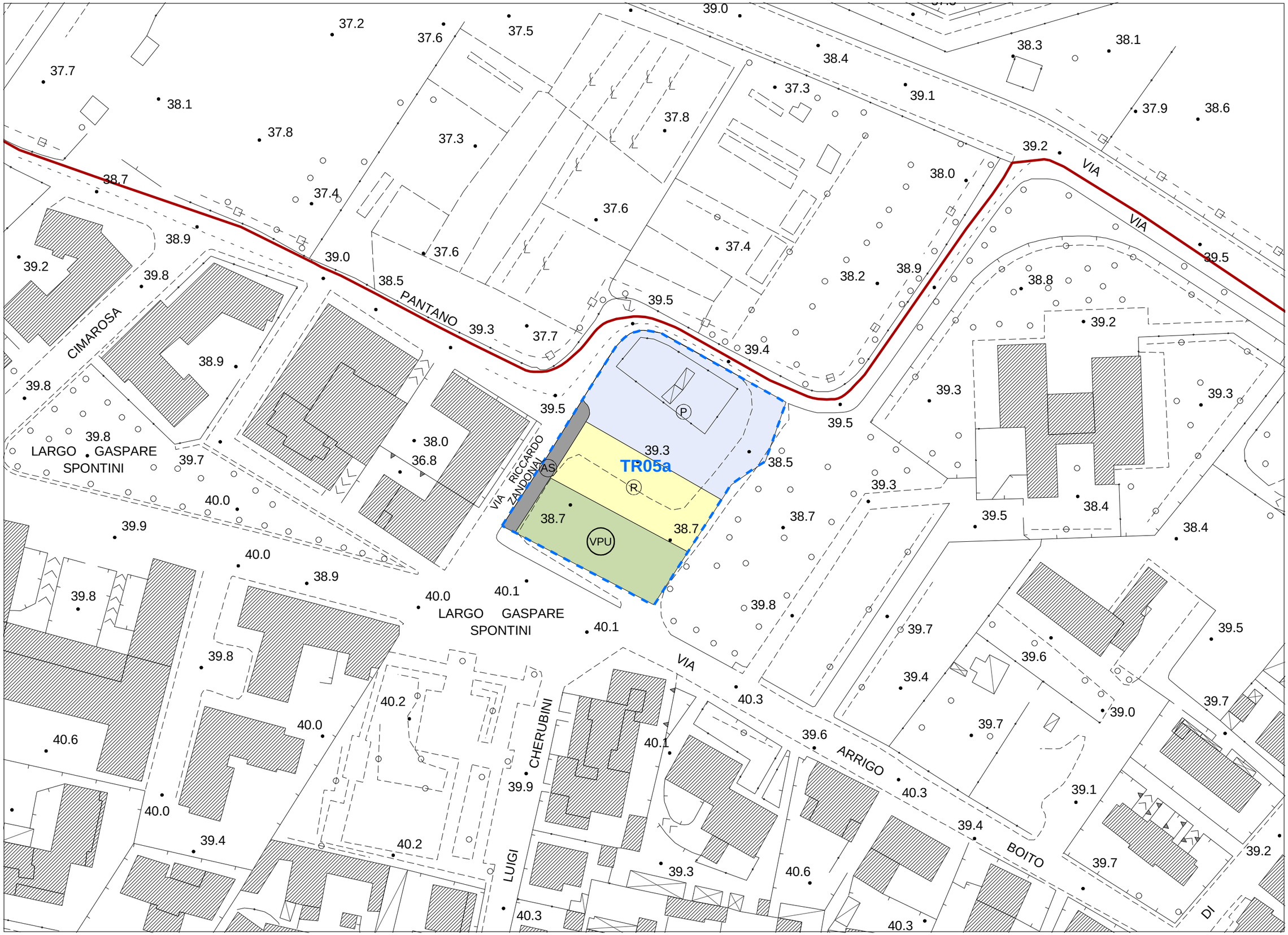
DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO O PROGETTO UNITARIO, O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Piano Attuativo (o del Progetto Unitario), e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si 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); - manufatti a trasformabilità limitata (TL): si applicano le disposizioni di cui all'art. 122.

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: - integrazioni della rete viaria (eventuali): aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 90); - spazi pubblici e/o o ad uso pubblico (parcheggi e verde pubblico): aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98); - aree di sedime e spazi privati pertinenziali del nuovo edificio (o complesso edilizio): tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - nuovo edificio (o complesso edilizio): Classe 9. Su di esso 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 eventuali unità immobiliari ad uso commerciale o per pubblici esercizi realizzate al piano terreno; - volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.

Classificazione del patrimonio edilizio esistente

scala 1:2.000

TR 05a



Schema planimetrico di riferimento

scala 1:1.000

TR 05a