AREA DI TRASFORMAZIONE TR 07a **CASICCIOLE** **INTEGRAZIONE RESIDENZIALE**	Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 7 residenza: mq 1000 Sul

DESCRIZIONE	Area inedificata posta in immediata adiacenza all'abitato di Borgo ai Fossi, e contigua ai nuovi assetti viabilistici conseguenti alla riconfigurazione della viabilità di interscambio tra l'Autostrada A1, la S.G.C. FI-PI-LI e la rete viaria urbana.

FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: - integrazione degli assetti insediativi dell'abitato di Borgo ai Fossi mediante realizzazione di un modesto intervento di completamento ad uso residenziale ben inserito nel contesto di riferimento; - incremento delle dotazioni di parcheggio pubblico nell'area interessata.

SUPERFICIE FONDIARIA	St = mq 5.600 circa

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: - superficie utile lorda (Sul) massima edificabile: mq 1.000 Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: - residenza - esercizi commerciali di vicinato (eventuali), nella misura massima del 20% della Sul complessiva realizzabile, collocabili esclusivamente negli spazi localizzati al piano terreno degli edifici

DISPOSIZIONI GENERALI	Mediante Piano Attuativo di iniziativa privata (o intervento convenzionato subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario) è consentita la realizzazione di un piccolo insediamento residenziale, qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e correttamente inserito nel contesto di riferimento. Le nuove consistenze edilizie devono essere collocate in corretta relazione planoaltimetrica con il tessuto storicizzato di Borgo ai Fossi e con gli altri edifici contermini, anche dal punto di vista dell'altezza massima in gronda. Il Piano Attuativo (o Progetto Unitario) è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste. In particolare la progettazione delle aree a parcheggio, delle zone pavimentate e degli spazi verdi ad uso pubblico e privato deve contribuire a caratterizzare qualitativamente l'assetto dell'abitato di Borgo ai Fossi. Il Piano Attuativo (o Progetto Unitario) è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste. L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) netta inferiore a mq 45.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI	La definizione dell'assetto complessivo dell'insediamento - ed in particolare delle parti site in prossimità della linea di elettrodotto - 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 (o Progetto Unitario), 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 obbligatorie di interesse pubblico 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, etc.

DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA	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 interventi di interesse pubblico obbligatori; - gli oneri relativi alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle aree destinate a parcheggi pubblici ed eventuale verde pubblico di corredo; 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.

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 parcheggi pubblici con verde di corredo in adiacenza alla Via del Botteghino e/o alla Via del Pantano, per una superficie minima di mq 1.200. 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. Ove necessario la progettazione delle opere può essere (in tutto o in parte) affidata alle strutture tecniche comunali, con oneri interamente a carico del soggetto attuatore. 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) - tracce del sistema delle centuriazione (art. 62) - 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.

FATTIBILITA'		Pericolosità idraulica: 3ai Pericolosità geologica: 2
		l'area ricade in P.I.3 del PAI
	Interventi di nuova edificazione	3
	Realizzazione di parcheggi 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 del Piano Attuativo (o del Progetto Unitario) è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9 punto 2 lett. a), b), i), j), m).

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

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 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: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98); - aree di sedime e spazi privati pertinenziali del nuovo insediamento residenziale: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - altre aree inedificate ad uso privato (eventuali): verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane (art. 131); - nuovo insediamento residenziale: Classe 7 (o Classe 9, in caso di realizzazione di edifici ad aggregazione lineare). Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 112 (o dell'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; - volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.

Classificazione del patrimonio edilizio esistente

scala 1:2.000

TR 07a