AREA DI TRASFORMAZIONE TR 10b VIA DI CASELLINA / NUOVA VIABILITA' STABILIMENTO PRODUTTIVO	Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 10 attività produttive: mq 1.000 Sul

DESCRIZIONE	Area di dimensioni medio-piccole sita in prossimità del Torrente Vingone, in immediata adiacenza con il deposito della tramvia. Il quadrante di riferimento è interessato da rilevanti interventi di adeguamento ed integrazione della rete viaria, anche in relazione alle previsioni riferite all'area di trasformazione TR 06a*, destinata alla realizzazione di un vasto insediamento produttivo speciale con integrazione di funzioni (località 'Padule'). Nel contesto di immediato riferimento, caratterizzato in prevalenza da attività produttive, si riscontrano situazioni di degrado localizzato tipiche dei margini periurbani o extraurbani.
FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: - rafforzamento del tessuto economico locale mediante realizzazione di nuovi spazi per attività produttive; - integrazione della rete viaria mediante adeguamento/completamento del tratto di viabilità compreso tra il deposito della tramvia e Via delle Sette Regole; - definizione degli assetti insediativi nelle aree adiacenti al deposito della tramvia.
SUPERFICIE FONDIARIA	Sf = mq 3.400 circa
DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: - superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile: mq 1.000 - altezza massima (Hmax): ml 10,00 - rapporto di copertura (Rc): max 40% Non è consentito il recupero del volume (V) di manufatti a trasformabilità limitata (TL) dei quali sia prevista la demolizione. Oltre alla destinazione d'uso principale e prevalente per attività industriali e artigianali, (con i rispettivi uffici), è ammessa la realizzazione di strutture e/o unità immobiliari per: - laboratori di ricerca con i rispettivi uffici - deposito e stoccaggio merci, con i rispettivi uffici - attività terziarie/direzionali autonome E' altresì ammessa la realizzazione di spazi per portierato e sorveglianza non costituenti unità immobiliari autonome. La superficie utile lorda (Sul) complessiva destinabile ad attività terziarie/direzionali a carattere autonomo non può superare il 30% della Sul totale consentita.
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 complesso edilizio con le destinazioni sopra indicate, qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e ben inserito nel contesto di riferimento. L'intervento contribuisce alla definizione degli assetti insediativi nelle aree adiacenti al deposito della tramvia. A tal fine il Piano Attuativo (o Progetto Unitario): - definisce un insediamento caratterizzato da un buon livello qualitativo dal punto di vista architettonico e prestazionale, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea; - è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste. Ferma restando la disciplina della perequazione urbanistica di seguito specificata, l'assetto insediativo definito dal Piano Attuativo (o Progetto Unitario) può essere articolato in due Unità di Intervento distinte (con separati titoli abilitativi), secondo lo schema planimetrico di riferimento di cui alla presente scheda. L'intervento nel suo complesso può determinare la realizzazione di un numero massimo di n° 4 unità immobiliari a destinazione produttiva.
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, fermo restando, in caso di estensione del tracciato tramviario, l'impegno alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle porzioni di terreno necessarie; - 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); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree di parcheggio, etc.
DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA	I diritti edificatori sono attribuiti in misura proporzionale alla superficie fondiaria (Sf) 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. La realizzazione degli interventi previsti nell'area di trasformazione presuppone, ove necessario, 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. In tal caso 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 sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13.
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: - adeguamento/completamento del tratto di viabilità compreso tra Via delle Sette Regole e la viabilità di accesso al deposito della tramvia; - realizzazione dell'area di parcheggio pubblico adiacente all'area di trasformazione, con illuminazione pubblica e verde di corredo. L'area è interessata dal corridoio infrastrutturale riservato ad eventuali estensioni della linea tramviaria: le sistemazioni tengono conto pertanto delle indicazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 176. La 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) - tracce del sistema delle centuriazioni (art. 62) - ambiti perifluviali (art. 66)
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 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 Ambito 'B'
	Interventi di nuova edificazione	3
	Opere di urbanizzazione primaria	2
	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	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 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), m).

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

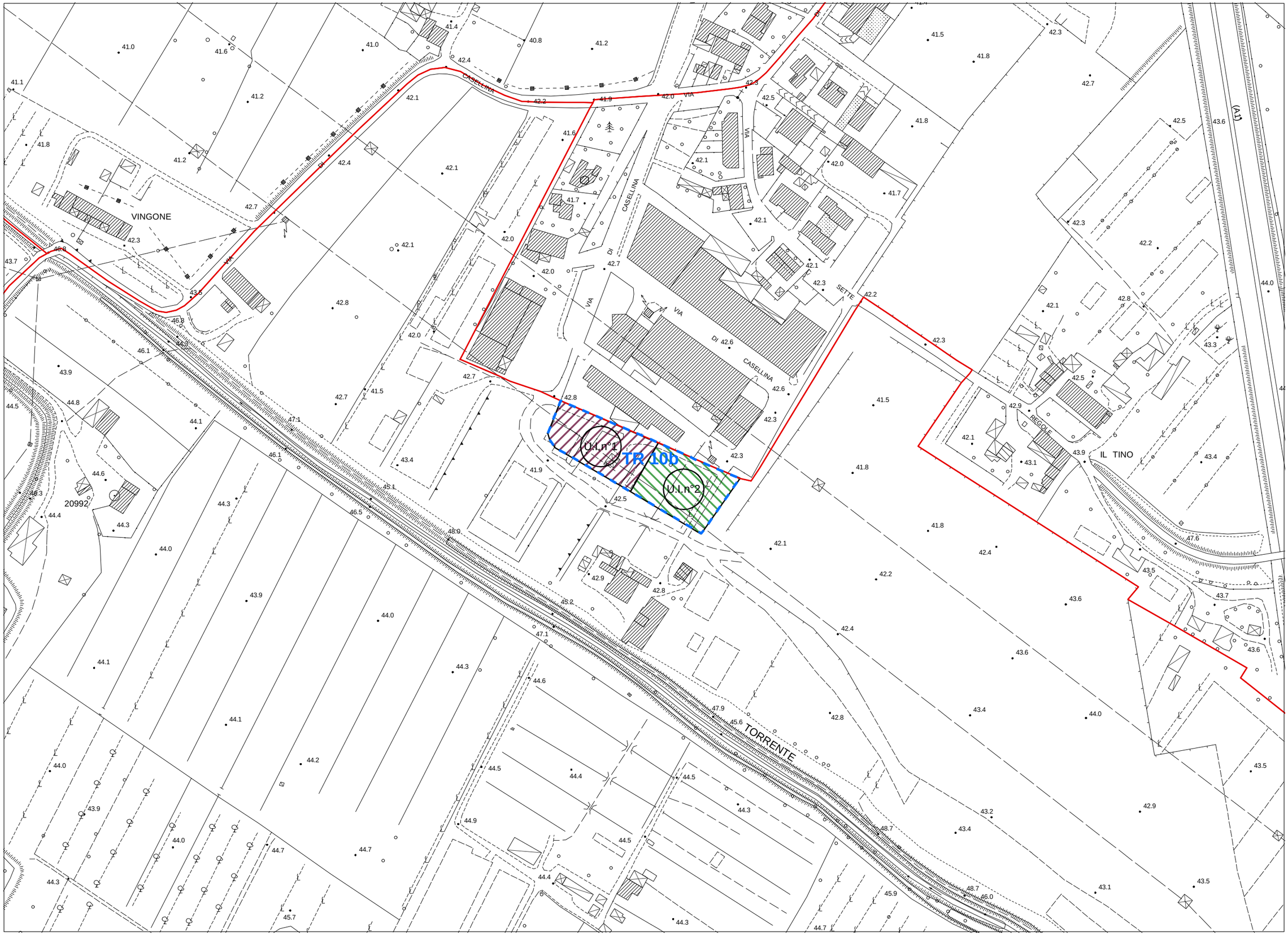
DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO O PROGETTO UNITARIO, O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Piano Attuativo (o del Progetto Unitario), e comunque 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: aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica (art. 135). 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 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: - area di sedime del nuovo edificio (o complesso edilizio): tessuti produttivi consolidati (art. 128); - nuovo edificio (o complesso edilizio): Classe 12. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 117, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) o del numero di unità immobiliari. Restano ferme le destinazioni d'uso previste 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 10b



Schema planimetrico di riferimento

scala 1:2.000

TR 10b