



<p>AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 05c VIA BACCIO DA MONTELUPO</p> <p>RICONFIGURAZIONE DEL FRONTE EDIFICATO E INTEGRAZIONE RESIDENZIALE</p>	<p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' ** UTOE n° 5</p> <hr/> <p>residenza: mq 450 Sul</p>
--	---

** dati tabellari riferiti a superfici per nuovi insediamenti previste da strumenti urbanistici di dettaglio già approvati o in corso di formazione alla data di approvazione del Piano Strutturale

DESCRIZIONE	Area in parte ineditata, collocata in posizione centrale nel quartiere di Casellina, in adiacenza ai tessuti storicizzati dell'abitato ed in prossimità dell'intersezione tra Via Baccio da Montelupo e Via Pisana. Nell'area sono presenti edifici e manufatti di varia natura e consistenza, che per caratteristiche morfo-tipologiche e forme di utilizzazione risultano disarmonici e scarsamente compatibili con il contesto residenziale di riferimento.
--------------------	--

FINALITA'	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - riconfigurazione del fronte urbano su Via Baccio da Montelupo; - superamento delle condizioni di degrado urbanistico mediante eliminazione delle consistenze edilizie incongrue; - riordino insediativo, mediante dismissione o rilocalizzazione delle attività artigianali presenti in loco e sostituzione degli edifici e manufatti specialistici esistenti con un insediamento prevalentemente residenziale.
------------------	--

SUPERFICIE TERRITORIALE	St = mq 4.100 circa
--------------------------------	---------------------

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<p>Il dimensionamento dell'intervento determinato come segue:</p> <p>a) <u>Unità di Intervento n° 1:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - superficie utile lorda (Sul) di nuova edificazione: mq 450 Sul - demolizione e ricostruzione dei volumi secondari (VS) legittimi esistenti, con volume (V) ricostruibile per le destinazioni d'uso consentite pari al 60% del volume virtuale (Vv) di tali consistenze; <p>b) <u>Unità di Intervento n° 2:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - volume (V) ricostruibile per le destinazioni d'uso consentite pari al volume (V) legittimo esistente dell'edificio di Classe 11; - demolizione e ricostruzione dei volumi secondari (VS) legittimi esistenti, con volume (V) ricostruibile per le destinazioni d'uso consentite pari al 60% del volume virtuale (Vv) di tali consistenze. <p>Ai fini della ricostruzione il volume virtuale (Vv) legittimo esistente degli edifici e manufatti oggetto di demolizione è determinato sulla base dei quantitativi risultanti dai relativi titoli abilitativi. Al riguardo deve essere presa a riferimento la data di adozione del Regolamento Urbanistico.</p> <p>Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenza - attività terziarie/direzionali <p>esercizi commerciali di vicinato, pubblici esercizi, attività private di servizio alla persona - nella misura massima del 30% della Sul complessiva realizzabile - collocabili esclusivamente negli spazi localizzati al piano terreno degli edifici</p>
---	---

DISPOSIZIONI GENERALI	<p>Mediante Piano Attuativo di iniziativa privata (o, in alternativa, intervento convenzionato subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario), a fronte della demolizione obbligatoria delle consistenze edilizie esistenti comprese nella presente area di riqualificazione, è consentita la realizzazione di un insediamento prevalentemente residenziale - qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e correttamente inserito nel contesto urbano di riferimento - nel rispetto del dimensionamento sopra specificato e delle altre disposizioni contenute nella presente scheda.</p> <p>Il Piano Attuativo (o Progetto Unitario) è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista planaltimetrico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste. In particolare la progettazione del nuovo fronte urbano su Via Baccio da Montelupo e delle aree private di pertinenza del nuovo complesso edilizio deve contribuire a caratterizzare qualitativamente il contesto urbano di riferimento.</p> <p>Fermo restando il dimensionamento massimo consentito, come determinato dalla presente scheda, il Piano Attuativo (o Progetto Unitario) può prevedere, previo accordo tra gli aventi titolo, il trasferimento di quote di edificabilità da una all'altra Unità di Intervento, al fine di garantire un assetto insediativo più equilibrato e qualitativo dal punto di vista planaltimetrico.</p> <p>L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) netta inferiore a mq 45.</p> <p>I nuovi edifici sono progettati e realizzati tenendo conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.</p> <p>Una volta approvato il Piano Attuativo (o Progetto Unitario) l'intervento può essere realizzato unitariamente ovvero per separati stralci funzionali corrispondenti alle singole Unità di Intervento.</p>
------------------------------	---

DISPOSIZIONI PARTICOLARI	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantisce la corretta e completa realizzazione dell'intervento ed il mantenimento delle destinazioni d'uso previste; - disciplina il regime giuridico dei suoli; - individua le opere obbligatorie di interesse pubblico con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scapito degli oneri di urbanizzazione dovuti); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree a destinazione pubblica, etc.
---------------------------------	---

DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA	<p>L'Unità di Intervento n° 1 è soggetta alla disciplina della perequazione urbanistica. In tale area i diritti edificatori relativi alla superficie utile lorda (Sul) di nuova edificazione sono attribuiti in misura proporzionale alla superficie territoriale (St) afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari in essa ricomprese. I diritti edificatori relativi alle volumetrie ricostruibili previa demolizione di volumi secondari (VS) legittimi esistenti sono attribuiti integralmente al soggetto avente titolo su ciascun manufatto.</p> <p>Sono ripartiti nella stessa misura proporzionale dei diritti edificatori, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 porzioni dell'Unità di Intervento destinate ad opere di interesse pubblico.
--	--

DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA	<p>La realizzazione degli interventi previsti nell'Unità di Intervento n° 1 presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permutate 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 permutate o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi sopra descritti.</p> <p>L'Unità di Intervento n° 2 non è soggetta alla disciplina della perequazione urbanistica.</p>
DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	<p>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.</p>
OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - destinazione di parte della superficie territoriale di intervento alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde di corredo, per un minimo di mq 800. <p>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.</p>
INVARIANTI STRUTTURALI	<p>L'area di riqualificazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali.</p> <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59) - tracciati viari fondativi (art. 60) - elementi ordinatori dello spazio pubblico (art. 63)
DISCIPLINE SPECIALI	<p>L'area di riqualificazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle norme del Regolamento Urbanistico.</p>
CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	<p>Nell'area di riqualificazione di cui trattasi sono comprese consistenze edilizie così classificate:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Unità di Intervento n° 1</u>: volumi secondari (VS) - <u>Unità di Intervento n° 2</u>: edifici di Classe 11 e volumi secondari (VS) <p>Tali consistenze sono evidenziate nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.</p>

FATTIBILITA'		<p>Pericolosità idraulica: 3ai Pericolosità geologica: 2</p>
	Interventi di nuova edificazione	3
	Interventi urbanistico-edilizi comportanti demolizione e ricostruzione	3
<p>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.</p>		
PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	<p>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), e) (per la lett. e riferirsi solo alla valutazione della fattibilità di misure di risparmio idrico), i), j), k).</p>	
MODALITA' DI ATTUAZIONE	<p>Piano Attuativo di iniziativa privata, o, in alternativa, intervento/i di iniziativa privata soggetto/i a Progetto Unitario (art. 21)</p>	
ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	<p>Consiglio Comunale</p>	

<p>DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO O PROGETTO UNITARIO, O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE</p>	<p>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, esteso complessivamente all'intera area di riqualificazione), e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - porzioni di terreno inedito ad uso privato (Unità di Intervento n° 1): verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane (art. 131); - aree di sedime delle attività artigianali insediate nell'Unità di Intervento n° 2: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - edifici di Classe 11: si applicano le disposizioni di cui all'art. 116, a condizione che gli interventi non eccedano la ristrutturazione edilizia 'R1' né determinino incremento del numero di unità immobiliari e/o trasformazione ad uso residenziale delle consistenze esistenti; <p>volumi secondari (VS): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.</p>
<p>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO O DEL PROGETTO UNITARIO</p>	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo (o dal Progetto Unitario, esteso complessivamente all'intera area di riqualificazione) agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - parcheggi pubblici: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98); - aree di sedime e spazi privati pertinenziali del nuovo complesso edilizio: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - nuovo complesso edilizio a destinazione prevalentemente residenziale: 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; <p>volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.</p>

