



<p>AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 08a BADIA A SETTIMO</p> <p>RIQUALIFICAZIONE DI AREA CON DEPOSITO DI MERCI E MATERIALI EDILI</p>		<p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 8</p> <hr/> <p>mq 0,00 Sul</p>
DESCRIZIONE	<p>Lotto privato in larga parte ineditato prospettante su Piazza Vittorio Veneto. L'area ospita un'attività di deposito di merci e materiali edili, a servizio della quale sono presenti tettoie e altre strutture in materiali leggeri di scarsa qualità costruttiva.</p>	
FINALITA'	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ricomposizione del fronte edificato sulla Piazza Vittorio Veneto; - eliminazione dei fenomeni di degrado urbanistico mediante dismissione o rilocalizzazione delle attività insediate. 	
SUPERFICIE FONDIARIA	<p>Sf = mq 2.300 circa</p>	
DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<p>Sono consentite due ipotesi alternative di intervento:</p> <p>a) volume ricostruibile a fini residenziali pari al volume virtuale (Vv) legittimo esistente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, fino ad un massimo di mc 800 ricostruibili, senza obblighi relativi ad edilizia residenziale con finalità sociali;</p> <p>b) volume ricostruibile a fini residenziali pari al volume (V) legittimo esistente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico incrementato del 30%, a condizione che tutta la consistenza ricostruita eccedente i mc 800 di cui alla lettera a) sia interamente destinata ad edilizia residenziale con finalità sociali.</p> <p>Ove non direttamente desumibili dai titoli abilitativi, il volume virtuale (Vv) ed il volume (V) legittimo esistente sono determinati mediante perizia giurata.</p>	
DISPOSIZIONI GENERALI	<p>Mediante Piano Attuativo (o, in alternativa, intervento subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario ed alla eventuale sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo), a fronte della integrale rimozione delle consistenze edilizie esistenti e della rilocalizzazione dell'attività in altra sede, sono consentiti i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di un edificio (o complesso edilizio) residenziale posto ad integrazione della cortina edilizia sulla Piazza Vittorio Veneto, in coerenza con gli allineamenti pianoaltimetrici esistenti. In particolare l'altezza in gronda del nuovo edificio (o complesso edilizio) non può superare l'altezza in gronda degli edifici contermini; - riqualificazione del resede di pertinenza a corredo del nuovo edificio (o complesso edilizio), mediante una adeguata progettazione delle zone pavimentate e degli spazi verdi ad uso privato. 	

DISPOSIZIONI PARTICOLARI	<p>Il nuovo edificio (o complesso edilizio) può ospitare al massimo n° 4 unità immobiliari residenziali nell'ipotesi di intervento a), n° 8 unità immobiliari nell'ipotesi di intervento b).</p> <p>Il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è subordinata:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nell'ipotesi di intervento a) alla sottoscrizione di una convenzione o di un atto unilaterale d'obbligo, a garanzia della dismissione dell'attività di deposito di merci e materiali edili all'interno dell'area di riqualificazione di cui trattasi; - nell'ipotesi di intervento b) alla sottoscrizione di una convenzione a garanzia della dismissione dell'attività di deposito di merci e materiali edili all'interno dell'area di riqualificazione di cui trattasi e degli obblighi relativi all'edilizia residenziale con finalità sociali.
DOTAZIONI DI PARCHEGGIO PER USO PRIVATO	<p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13.</p>
OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	<p>E' facoltà dell'Amm./ne Comunale di prescrivere l'esecuzione di interventi di interesse pubblico nelle zone limitrofe all'area di riqualificazione di cui trattasi, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti. Le indicazioni e/o prescrizioni al riguardo sono dettate dai competenti uffici comunali.</p>
EDILIZIA RESIDENZIALE CON FINALITA' SOCIALI	<p>Parte della superficie utile abitabile (Sua) realizzata nell'ipotesi di intervento b), nella misura sopra specificata, deve essere riservata ad alloggi in affitto, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 23.</p>
INVARIANTI STRUTTURALI	<p>L'area di riqualificazione di cui trattasi ricade interamente nelle 'aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico' di cui all'art. 67.</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) - tracce del sistema delle centuriazioni (art. 62) - 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 cui trattasi ricadono esclusivamente manufatti a trasformabilità limitata (TL), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.</p>

FATTIBILITA'		Pericolosità idraulica: 3bi Pericolosità geologica: 2
		l'area ricade in Ambito 'B', in "aree sensibili" e in "aree allagate"
	Interventi urbanistico-edilizi comportanti demolizione e ricostruzione	3
	Sistemazione di aree a verde, 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. f) (per la lett. f la prescrizione è limitata alla verifica dell'adeguatezza della rete fognaria e alla realizzazione di ogni opera necessaria all'allacciamento al sistema fognario afferente al Depuratore di S. Colombano), i).
----------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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	<ul style="list-style-type: none"> - Consiglio Comunale in caso di Piano Attuativo, ovvero di Progetto Unitario con contestuale realizzazione di edilizia residenziale con finalità sociali e/o di interventi di interesse pubblico; - intervento urbanistico-edilizio diretto negli altri casi, subordinato ad atto di assenso della Commissione Urbanistica, ove costituita.
---------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO O PROGETTO UNITARIO, O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE	<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), e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime: 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	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo (o dal Progetto Unitario) agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime e spazi privati pertinenziali: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125). - nuovo edificio (o complesso edilizio) a destinazione residenziale: Classe 7. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 112, a condizione che non comportino incrementi di volume (V), di unità immobiliari, né modifica della destinazione d'uso; - volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.
---------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

