



AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 09a S. GIULIANO A SETTIMO RECUPERO DI AREA CON EDIFICI E MANUFATTI INCONGRUI	Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 9 mq 0,00 Sul
---	--

DESCRIZIONE	Area periurbana sita in Via di Porto (località S. Giuliano a Settimo), caratterizzata dalla presenza di edifici e manufatti incongrui di origine abusiva legittimati mediante condono edilizio ed adibiti ad attività produttive. L'area di riqualificazione di cui trattasi si trova in immediata adiacenza ad un piccolo nucleo di edifici ad uso residenziale, pur essendo inserita in un quadrante territoriale prevalentemente connotato da insediamenti produttivi.
--------------------	---

FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: - superamento delle condizioni di degrado urbanistico mediante eliminazione delle consistenze edilizie incongrue e la rilocalizzazione delle attività insediate; - riqualificazione funzionale e paesaggistica del sito mediante sostituzione dell'attività esistente con un piccolo insediamento residenziale coerente con i caratteri del contesto.
------------------	---

SUPERFICIE FONDIARIA	Sf = mq 3.800 circa
-----------------------------	---------------------

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è così determinato: - <u>Unità di intervento n° 1</u> : volume (V) ricostruibile a fini residenziali pari all'intero volume virtuale (Vv) degli edifici esistenti (Classe 15); - <u>Unità di intervento n° 2</u> : volume (V) ricostruibile a fini residenziali pari al 60% del volume virtuale (Vv) degli edifici e manufatti a trasformabilità limitata (TL) legittimi. 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. L'altezza in gronda dei nuovi edifici non può superare l'altezza in gronda degli edifici residenziali contermini. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: - residenza
---	--

DISPOSIZIONI GENERALI	Mediante Piano Attuativo di iniziativa privata (o, in alternativa, intervento/i convenzionato/i subordinato/i alla previa approvazione di un Progetto Unitario, esteso complessivamente all'intera area di riqualificazione, ovvero di singoli Progetti Unitari riferiti a ciascuna unità di intervento), a fronte della integrale rimozione delle consistenze edilizie esistenti e della rilocalizzazione in altra sede (o dismissione) delle attività, sono consentiti interventi di sostituzione edilizia nel rispetto dei dimensionamenti sopra specificati e delle altre disposizioni contenute nella presente scheda. Gli interventi non possono comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) netta inferiore a mq 45. Il Piano Attuativo (o il/i Progetto/i Unitario/i), esteso complessivamente all'intera area di riqualificazione o riferito a ciascuna unità di intervento) è elaborato nel rispetto delle indicazioni contenute nello schema planimetrico di riferimento allegato alla presente scheda.
------------------------------	---

DISPOSIZIONI PARTICOLARI	Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi conseguenti all'approvazione del Piano Attuativo (o del Progetto/i Unitario/i, esteso complessivamente all'intera area di riqualificazione o riferito a ciascuna unità di intervento), è subordinata alla stipula di uno o più atti convenzionali, a garanzia della rilocalizzazione in altra sede (o dismissione) delle attività produttive insediate. Ogni utilizzazione dell'area a fini residenziali è subordinata alla verifica delle condizioni ambientali del sito, atte ad accertare l'eventuale necessità di opere di bonifica. Il Piano Attuativo (o Progetto Unitario), per la parte riferita all'Unità di Intervento n° 1: - può comportare eventuali modifiche di tracciato della linea di metanodotto che interessa il lotto, da effettuarsi a cura degli enti competenti e con oneri a carico del soggetto attuatore; - tiene conto delle implicazioni relative alla linea elettrica aerea che interessa il lotto. In particolare la definizione dell'assetto dell'Unità di Intervento di cui trattasi 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/e convenzione/i, alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi, garantisce/ono la corretta e completa realizzazione degli interventi di riqualificazione e delle opere di interesse pubblico sotto specificate.
---------------------------------	--

DOTAZIONI DI PARCHEGGIO PER 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	L'intervento comporta la contestuale realizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, dei seguenti interventi di interesse pubblico: - dotazioni di parcheggio pubblico (o ad uso pubblico) nella misura di legge. Ove la realizzazione di tali parcheggi interessi spazi esterni al perimetro dell'area di riqualificazione sono comunque a carico dei privati gli eventuali oneri necessari per l'acquisizione delle aree necessarie; - interventi di adeguamento fognario, in continuità e/o ad integrazione degli interventi di interesse pubblico correlati all'area di trasformazione TR 09e. E' altresì facoltà dell'Amm./ne Comunale di prescrivere, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, l'esecuzione di opere di adeguamento stradale nelle zone limitrofe all'area di riqualificazione di cui trattasi. 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 riqualificazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali. Nelle aree adiacenti si segnalano: - siti archeologici (art. 58) - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59)
-------------------------------	--

DISCIPLINE SPECIALI	L'area di riqualificazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle norme del Regolamento Urbanistico.
----------------------------	--

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>: edifici di Classe 15 - <u>Unità di Intervento n° 2</u>: edifici e manufatti a trasformabilità limitata (TL) <p>Tali consistenze sono evidenziate nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.</p>
--	--

FATTIBILITA'		<p>Pericolosità idraulica: 3bi Pericolosità geologica: 2</p>
		<p>l'area ricade in "aree allagate" e in pericolosità P.I.3 del PAI</p>
	Interventi urbanistico edilizi comportanti demolizione e ricostruzione	3
	Interventi urbanistico edilizi non comportanti demolizione e ricostruzione	3
	Sistemazione di aree a verde, realizzazione di parcheggi a raso senza trasformazioni morfologiche	1
<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>Per la valutazione integrata dell'intervento in termini complessivi si rinvia all'elaborato di Regolamento Urbanistico denominato "Rapporto generale di valutazione integrata".</p> <p>L'elaborazione del Piano Attuativo (o del/i Progetto/i Unitario/i) è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9 punto 2 lett. b), e) (per la lett. e riferirsi solo alla valutazione della fattibilità di misure di risparmio idrico), f) (per la lett. f la prescrizione è limitata alla verifica dell'adeguatezza del sistema fognario e alla realizzazione di ogni opera necessaria al relativo allacciamento, come meglio dettagliato nella sezione "opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico" di cui alla presente scheda), i), j), k), m).</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>
---	---------------------------

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, esteso complessivamente all'intera area di riqualificazione ovvero di singoli Progetti Unitari riferiti a ciascuna unità di intervento), 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"> - aree di sedime: aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica (art. 135); - edifici e manufatti esistenti: si applica la disciplina di cui al Titolo VII in funzione della classificazione attribuita a ciascun edificio o manufatto. Fatto salvo quanto di seguito specificato, gli interventi non possono comunque eccedere la ristrutturazione edilizia 'R1' né determinare incremento di unità immobiliari o la trasformazione ad uso residenziale delle consistenze esistenti. E' consentita la demolizione e ricostruzione del piccolo edificio (mq 40 circa di Sul) ricadente nell'Unità di Intervento n° 1: la consistenza ricostruita, utilizzabile per attività aziendali, non può comunque superare mq 50 di superficie utile lorda (Sul).
---	---

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, esteso complessivamente all'intera area di riqualificazione ovvero dai singoli Progetti Unitari riferiti a ciascuna unità di intervento) agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aree di sedime e spazi privati pertinenziali dei nuovi edifici residenziali: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - nuovi edifici residenziali: Classe 9. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 114, a condizione che non comportino incrementi di volume (V), di superficie utile abitabile (Sua), o del numero di unità immobiliari, e senza possibilità di addizioni funzionali; - volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.
---	---



