AREA DI TRASFORMAZIONE TR 02a **VIA MAKARENKO** **INTEGRAZIONE RESIDENZIALE**	Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 2 residenza: mq 800 Sul

DESCRIZIONE	Area prevalentemente inedificata retrostante alla cortina edilizia storicizzata di Via Dante Alighieri, e sita nelle vicinanze del Cimitero di S. Antonio e della collina di Scandicci Alto. L'area si pone in diretta relazione con l'area di riqualificazione RQ 2b* (Area ex opificio *"L'impronta"*), all'interno della quale è prevista la realizzazione di attrezzature sportive e verde attrezzato.

FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: - creazione di un nuovo percorso per uso pedonale e ciclabile per consentire un migliore collegamento tra il nucleo storico di Scandicci (Piazza Matteotti e aree limitrofe) e le aree verdi ai piedi della collina di Scandicci Alto; - realizzazione di un modesto completamento ad uso residenziale, a definizione degli assetti insediativi nel tratto terminale di Via Makarenko; - integrazione delle dotazioni di parcheggio pubblico nell'area interessata.

SUPERFICIE TERRITORIALE	St = mq 5.400 circa

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: - superficie utile lorda (Sul) massima di nuova edificazione: mq 800 Sul - ristrutturazione urbanistica, mediante demolizione e ricostruzione a parità di volume (V) delle porzioni legittime di edificato esistente (Classe 6). 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, in alternativa, mediante intervento convenzionato subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario), a fronte della demolizione obbligatoria delle consistenze edilizie esistenti comprese nella presente area di trasformazione è consentita la realizzazione di un piccolo insediamento residenziale, qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e correttamente inserito nel contesto di riferimento. Lo schema planimetrico di riferimento di cui alla presente scheda ha valenza di indirizzo progettuale alla quale il Piano Attuativo deve rispondere in termini di coerenza sostanziale, fatta salva la possibilità per gli interessati di proporre ipotesi alternative che risultino migliorative dal punto di vista qualitativo (sia in termini urbanistici che architettonici), e che garantiscano comunque il rispetto di tutti i parametri quantitativi previsti nella scheda di cui trattasi.

DISPOSIZIONI GENERALI	Le nuove consistenze edilizie devono essere collocate in corretta relazione planoaltimetrica con il tessuto storico e gli edifici contermini, anche dal punto di vista dell'altezza massima in gronda. Ai fini della ricostruzione la volumetria legittima esistente delle porzioni di edificato con obbligo di demolizione è determinata mediante perizia giurata. L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) netta inferiore a mq 45. 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 degli spazi di verde pubblico e delle aree private di pertinenza del nuovo complesso edilizio deve contribuire a caratterizzare qualitativamente il contesto di riferimento, tenuto conto anche delle formazioni arboree presenti dell'adiacente giardino di Villa Fantechi.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI	La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Piano Attuativo (o dal 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 destinate ad opere di interesse pubblico; - 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 dei percorsi, delle aree verdi, dei parcheggi pubblici 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 porzioni dell'area di trasformazione destinate ad opere di interesse pubblico; - gli oneri relativi all'acquisizione mediante procedura espropriativa da parte dell'Amm./ne Comunale delle aree necessarie alla realizzazione di spazi per parcheggio pubblico su Via Makarenko. I diritti edificatori relativi al trasferimento di volumetria di edifici esistenti dei quali la presente scheda preveda la demolizione sono attribuiti integralmente al soggetto avente titolo. 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 alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle relative aree: - realizzazione percorso pubblico pedonale e ciclabile di collegamento Tra Via Dante e Via Makarenko, con spazi verdi di corredo, per una superficie minima di mq 2.000; - realizzazione di parcheggi pubblici su Via Makarenko, in parte all'interno del perimetro dell'area di trasformazione, in parte nell'area per standard 'di progetto' frontistante, per una superficie complessiva minima di mq 1.000. La progettazione e realizzazione delle opere di cui sopra è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali, nonché al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate.

INVARIANTI STRUTTURALI	Ricadono nell'area di trasformazione di cui trattasi le seguenti invarianti strutturali: - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59) Nelle aree adiacenti si segnalano: - tracciati viari fondativi (art. 60) - elementi ordinatori dello spazio pubblico (art. 63) - formazioni arboree decorative (art. 72)

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 comprese porzioni di edificato di Classe 6, 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
	Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria senza trasformazioni morfologiche	2

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), i)

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: - aree di sedime degli edifici esistenti: tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati (art. 124); - porzioni di terreno inedificato ad uso privato: verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane (art. 131). Non è consentita la realizzazione di opere e manufatti che possano precludere o rendere difficoltosa la realizzazione del percorso pedonale/ciclabile previsto nella presente area di trasformazione; - edifici esistenti (Classe 6): si applicano le disposizioni di cui all'art. 111, a condizione che gli interventi non eccedano la manutenzione straordinaria.

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: - spazi pubblici (compreso percorso pedonale e ciclabile): aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98); - aree di sedime e spazi privati pertinenziali dei nuovi edifici: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - nuovo edificio (o complesso edilizio): 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; - volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.

Classificazione del patrimonio edilizio esistente

scala 1:2.000

TR 02a

Schema planimetrico di riferimento

scala 1:2.000

TR 02a