

AREA DI TRASFORMAZIONE TR 03c VIA DUPRE'

INTEGRAZIONE RESIDENZIALE

Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti'

UTOE n° 3

residenza: mq 800 Sul

DESCRIZIONE	Porzione di terreno inedificato posta in fregio alla Via Dupré, nel quartiere di Vingone, a poca distanza dai giardini pubblici di Via Caboto.			
FINALITA'	L'intervento consiste nella realizzazione di un modesto intervento di integrazione residenziale finalizzato a rafforzare gli allineamenti del fronte edificato sulla Via Dupré.			
SUPERFICIE FONDIARIA	Sf = mq 1.600 circa			
DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: - superficie utile lorda (Sul) massima edificabile: mq 800; - altezza massima (Hmax): ml 13,50 Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: - residenza			

DISPOSIZIONI GENERALI

Mediante Piano Attuativo di iniziativa privata (o, in alternativa, intervento subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario ed alla eventuale sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo) è consentita, ad integrazione degli assetti insediativi nell'area interessata, la realizzazione di un nuovo edificio, qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e correttamente inserito nel contesto di riferimento, nel rispetto delle disposizioni di cui alla presente scheda. Il Piano Attuativo (o Progetto Unitario) è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste.

L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) netta inferiore a mq 45.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

L'intervento è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione che preveda la cessione gratuita all'Amm./ne Comunale di una porzione di terreno della superficie minima di mq 1.900, accessibile da viabilità pubblica, da utilizzarsi per futuri interventi di edilizia residenziale con finalità sociali.

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 relativi alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale della porzione di terreno utilizzabile per futuri interventi di edilizia residenziale con finalità sociali.

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 sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13.

OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO

E' facoltà dell'Amm./ne Comunale di prescrivere l'esecuzione di interventi di interesse pubblico nelle zone limitrofe all'area di trasformazione di cui trattasi, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti. Le indicazioni e/o prescrizioni al riguardo sono dettate dai competenti uffici comunali.

INVARIANTI STRUTTURALI

L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali. Nelle aree adiacenti si segnalano:

tracciati viari fondativi (art. 60)

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.

FATTIBILITA'		Pericolosità idraulica: 3ai Pericolosità geologica: 2
	Interventi di nuova edificazione	3

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 del Progetto Unitario) è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9 punto 2 lett. i), l).

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

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 applicano le disposizioni di cui all'art. 131, relative al 'verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane'.

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:

- aree di sedime e spazi privati pertinenziali del nuovo edificio: 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.

