AREA DI TRASFORMAZIONE TR 03d **VIA DEI CILIEGI** **INTEGRAZIONE RESIDENZIALE**	Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 3 residenza: mq 700 Sul

DESCRIZIONE	Porzione di terreno inedificato posta in fregio alla Via dei Ciliegi, nel quartiere di Vingone, di fronte alla Scuola media 'Rodari'

FINALITA'	L'intervento consiste nella realizzazione di un modesto intervento di nuova edificazione residenziale finalizzato ad integrare gli allineamenti del fronte edificato sulla Via dei Ciliegi.

SUPERFICIE FONDIARIA	Sf = mq 1900 circa

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: - superficie utile lorda (Sul) massima edificabile: mq 700 - altezza massima (Hmax): non superiore all'altezza in gronda degli edifici storicizzati adiacenti Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: - residenza

DISPOSIZIONI GENERALI	Mediante Piano Attuativo di iniziativa privata (o intervento convenzionato subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario) è consentita, ad integrazione degli assetti insediativi nell'area interessata, la realizzazione di un nuovo edificio (o complesso edilizio), qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e correttamente relazionato dal punto di vista planoaltimetrico con gli edifici storicizzati adiacenti, 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 2.900, accessibile da viabilità pubblica, da utilizzarsi per futuri interventi di edilizia residenziale con finalità sociali.

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'eventuale 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: - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59) - 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	
	area ricadente in Ambito 'B'	area non ricadente in Ambito 'B'
Interventi di nuova edificazione	3	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).

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 7 (o Classe 9, in caso di realizzazione di edifici ad aggregazione lineare). 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 1:1.000

TR 03d