AREA DI TRASFORMAZIONE TR 09d **VIA DELLA PIEVE** **INTEGRAZIONE RESIDENZIALE**	Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 9 residenza: mq 3.500 Sul

DESCRIZIONE	Area posta in prossimità dell'intersezione tra Via della Pieve e Via Pisana, in adiacenza ai tessuti residenziali ivi esistenti ed a breve distanza dalla Pieve di San Giuliano a Settimo e dal plesso scolastico Olmo-Pieve. L'area è parzialmente occupata da serre per attività ortoflorovivaistiche.

FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: - realizzazione di nuova edificazione residenziale (con eventuali funzioni complementari), con significativa quota di alloggi per finalità sociali; - realizzazione di interventi di interesse pubblico nelle aree adiacenti.

SUPERFICIE TERRITORIALE	St = mq 7.800 circa

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: - superficie utile lorda (Sul) massima di nuova edificazione: mq 3.500 (compresa la quota di edilizia con finalità sociali, nonché eventuali esercizi commerciali di vicinato e/o pubblici esercizi); - altezza massima (Hmax): ml 10,00 E' prescritta la demolizione delle serre e degli altri manufatti a trasformabilità limitata (TL) ricadenti all'interno dell'area di trasformazione. Il relativo volume (V) non può essere recuperato e non incide pertanto sul dimensionamento dell'intervento. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: - residenza - esercizi commerciali di vicinato e pubblici esercizi, limitatamente agli spazi localizzati al piano terreno degli edifici

DISPOSIZIONI GENERALI	Mediante Piano Attuativo di iniziativa privata (o, in alternativa, intervento convenzionato subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario) è consentita la realizzazione di un insediamento residenziale, qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e correttamente inserito nel contesto di riferimento, nel rispetto delle disposizioni di cui alla presente scheda. Il nuovo insediamento definito dal Piano Attuativo (o Progetto Unitario) costituisce un insieme architettonico significativo - in corretta relazione planoaltimetrica e funzionale con l'edificato esistente - capace di caratterizzare qualitativamente il contesto di riferimento mediante una adeguata progettazione delle zone pavimentate e degli spazi verdi ad uso pubblico e privato. A tal fine il Piano Attuativo (o Progetto Unitario) è corredato da uno studio di dettaglio delle sistemazioni esterne, con particolare riferimento agli impianti arborei e arbustivi. L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) netta inferiore a mq 45, fatta eccezione per la quota di edilizia residenziale con finalità sociale, che può comprendere anche alloggi con superficie utile abitabile (Sua) netta inferiore. E' prescritta la realizzazione di un congruo numero di alloggi per nuclei familiari di 4 o più persone, con superficie utile abitabile (Sua) non inferiore a 80 mq ciascuno. Gli interventi di nuova edificazione tengono conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI	La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Piano Attuativo (o Progetto Unitario), ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi: - disciplina il regime giuridico dei suoli; - individua le opere ed interventi pubblici e/o di interesse pubblico obbligatori 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 delle aree verdi, etc. - garantisce il rispetto degli obblighi relativi alla quota di edilizia residenziale con finalità sociali.

EDILIZIA RESIDENZIALE CON FINALITA' SOCIALI	Almeno il 40% della superficie utile abitabile (Sua) realizzata con destinazione residenziale deve essere riservata ad alloggi in affitto, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 23.

DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13. Per gli esercizi commerciali di vicinato e/o i pubblici esercizi eventualmente previsti dall'intervento devono essere reperite le dotazioni per la sosta di relazione previste dall'art. 14.

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 e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico: - rifacimento del tratto fognario su Via della Pieve tra Via Pisana e il fosso Rigone operando la separazione tra acque nere (reflui), da convogliare al collettore ortogonale a Via della Pieve, e acque bianche (meteoriche) da indirizzare sul fosso Rigone; - risistemazione e riqualificazione dell'accesso al cimitero della Pieve, compresa l'area a verde pubblico adiacente; - realizzazione di parcheggi pubblici in adiacenza dell'ingresso del Cimitero della Pieve; - opere di ampliamento della Scuola elementare "Pettini" in località Olmo / Pieve; - destinazione di parte della superficie territoriale di intervento alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde di corredo, per un minimo di mq 700 complessivi. La progettazione e 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 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) - parchi storici e giardini formali (art. 69) - boschi densi (art. 70) - aree di protezione paesistica e/o storico-ambientale (art. 74)

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 compresi solo manufatti a trasformabilità limitata (TL), comprese due serre di significative dimensioni, come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.

FATTIBILITA'		Pericolosità idraulica: 3bi Pericolosità geologica: 2
		l'area ricade nelle "aree allagate"
	Interventi di nuova edificazione	3
	Realizzazione di parcheggi senza trasformazioni morfologiche	1
	Realizzazione di spazi di verde pubblico senza edifici di servizio	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	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. a), 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 realizzazione di ogni opera necessaria all'allacciamento al sistema fognario e a garantire/migliorare la funzionalità dello stesso, come meglio dettagliato nella sezione "*opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico*" di cui alla presente scheda), h), i), j).

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 applicano seguenti disposizioni: - porzioni di terreno inedificato ad uso privato: aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica (art 135). Alle attività agricole esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 175; - 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	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: - viabilità di penetrazione pubblica o ad uso pubblico (eventuale): aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 90); - aree pubbliche e/o ad uso pubblico (verde, parcheggi): aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98); - aree di sedime dei nuovi edifici e relativi spazi privati pertinenziali: 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 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 09d