AREA DI TRASFORMAZIONE TR 09e VIA DI PORTO INTEGRAZIONE RESIDENZIALE	Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 9 residenza: mq 1.000 Sul

DESCRIZIONE	Area in località S. Giuliano a Settimo, posta in adiacenza ad un piccolo nucleo di edifici ad uso residenziale inserito in un quadrante territoriale prevalentemente connotato da insediamenti produttivi. L'area, accessibile da Via di Porto / Viuzzo dei Gheri, confina con l'area di riqualificazione RQ 09a, comprendente edifici e manufatti incongrui di origine abusiva legittimati mediante condono edilizio ed adibiti ad attività produttive.
FINALITA'	L'intervento persegue la riqualificazione funzionale e paesaggistica del sito mediante la realizzazione di un piccolo insediamento residenziale integrativo del nucleo edificato esistente e coerente con i caratteri del contesto.
SUPERFICIE TERRITORIALE	St = mq 3.500 circa
DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: - superficie utile lorda (Sul) massima di nuova edificazione: mq 1.000 - altezza massima (Hmax): ml 6,50 E' prescritta la demolizione dei manufatti a trasformabilità limitata (TL) e dei volumi secondari (VS) 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
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. 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	Il Piano Attuativo (o Progetto Unitario) può comportare eventuali modifiche di tracciato della linea di metanodotto che interessa l'area di trasformazione, da effettuarsi a cura degli enti competenti e con oneri a carico del soggetto attuatore. La definizione dell'assetto complessivo dell'insediamento - ed in particolare delle parti site in prossimità della linea di elettrodotto - 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.

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 obbligatorie di carattere 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 parcheggi pubblici, delle sistemazioni a verde, etc.
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	La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico e alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle relative aree: - realizzazione di fognatura per acque nere (reflui) sulla Via di Porto, captando gli apporti provenienti da Villa Cia e dall'area di riqualificazione RQ 09a, convogliando il tutto fino a ritrovare il collettore scatolare nell'area adiacente la Scuola elementare "Pettini". Le acque bianche (meteoriche) devono essere collettate verso il fosso Rigone; - sistemazione e cessione della viabilità di accesso al lotto da Via di Porto; - realizzazione di parcheggi pubblici (all'interno e/o in adiacenza all'area di trasformazione) per un minimo di mq 300 complessivi. Ove la realizzazione di tali opere interessi spazi esterni al perimetro dell'area di trasformazione sono comunque a carico dei privati gli eventuali oneri necessari per l'acquisizione delle aree necessarie. 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: - siti archeologici (art. 58) - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59) - boschi densi (art. 70)
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 alcuni manufatti a trasformabilità limitata (TL) e volumi secondari (VS), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.

FATTIBILITA'		Pericolosità idraulica: 3bi Pericolosità geologica: 2
		l'area ricade in pericolosità P.I.3 del PAI e 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.	

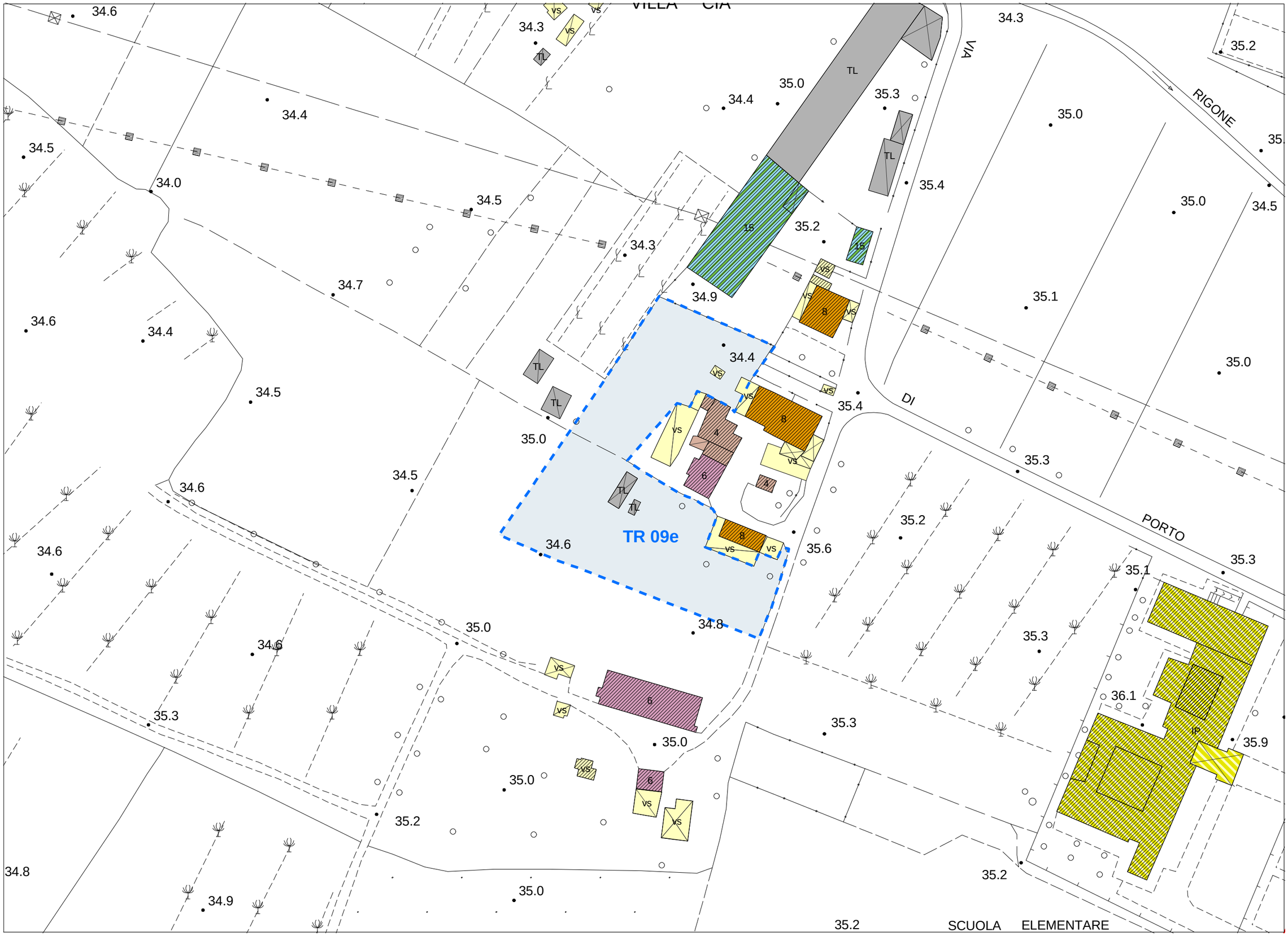
PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	Per la valutazione integrata dell'intervento in termini complessivi si rinvia all'elaborato di Regolamento Urbanistico denominato *"Rapporto generale di valutazione integrata"*. L'elaborazione del Piano Attuativo (o del Progetto Unitario) è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9 punto 2 lett. b), 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), m).

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; - volumi secondari (VS): interventi non eccedenti la manutenzione straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie; - 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) (eventuali): 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 1:1.000

TR 09e