

PIANO PARTICOLAREGGIATO TR 04c

*'Nuovo centro della città e parco urbano attrezzato /
zone nn. 3 (parte), 4, 5, 6, 7, 8 e 9 del Programma Direttore'*

approvato con Delib. di C. C. n. 20 del 30.01.2020

**AGGIORNAMENTO POSIZIONE CATASTALE
ai sensi dell'art. 21 della L. R. n. 65/2014**



PROGETTAZIONE URBANISTICA E COORDINAMENTO
TECNICO

Arch. Lorenzo Paoli

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Lorenzo Paoli

UNITA' OPERATIVA 4.2

Aspetti urbanistico-edilizi:

Arch. Palma Di Fidio

Geom. Fabrizio Fissi

Aspetti amministrativi:

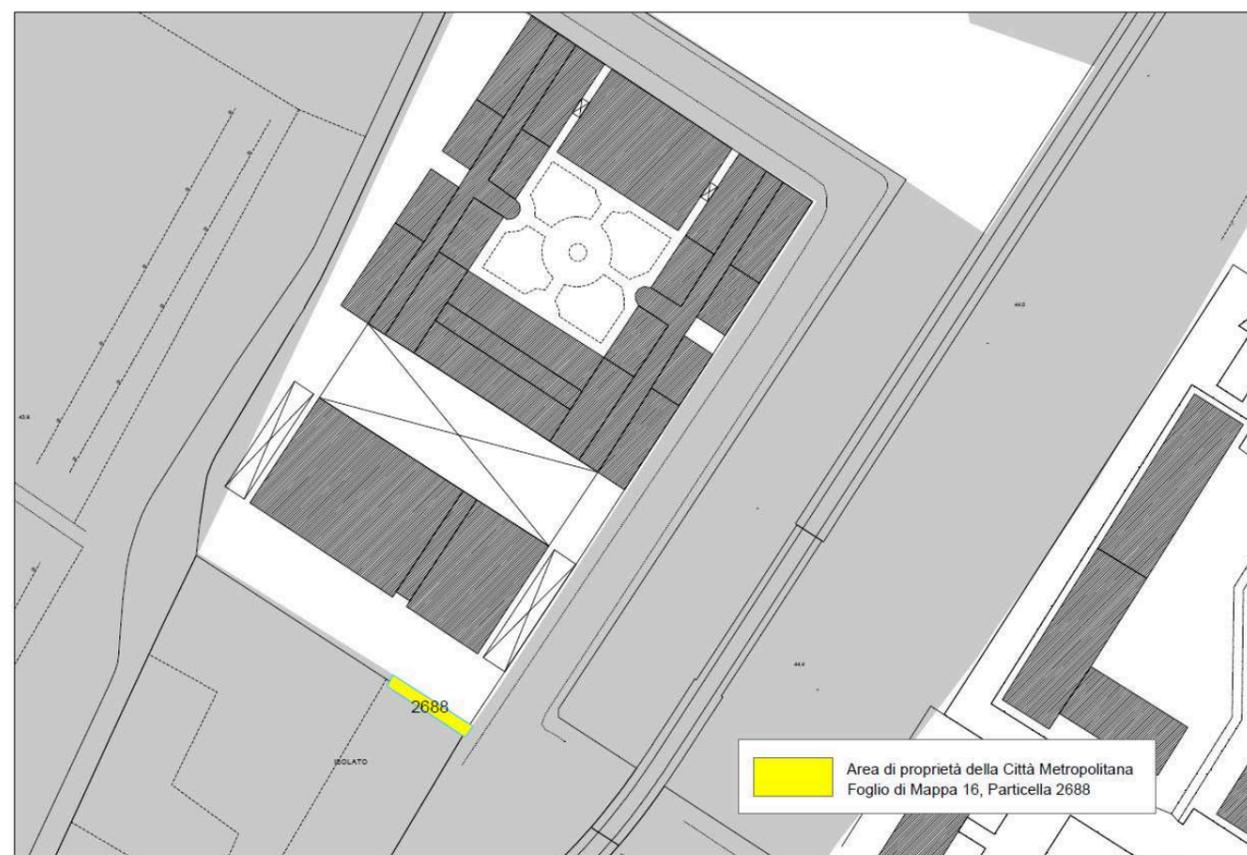
Dr.ssa Cinzia Rettori

Dr.ssa Simonetta Cirri

Alessandra Chiarotti

In sede di frazionamento di alcune aree interessate dalle previsioni del Piano Particolareggiato, approvato con Deliberazione di C.C. n 20/2020, relativo all'area di trasformazione "TR 04c - Nuovo centro della città e parco urbano attrezzato / zone nn. 3 (parte), 4, 5, 6, 7, 8 e 9 del Programma Direttore", è stata riscontrata l'erronea attribuzione di una piccola porzione di terreno, ubicata al confine a sud con la recinzione dell'Istituto Russell-Newton, inizialmente attribuita alla Ditta catastale 'Fioravanti', risultata invece invece di proprietà della Città Metropolitana (vedi figura 1). Occorre pertanto procedere alla rettifica dell'errore materiale rilevato .

Figura 1



L'immobile è individuato catastalmente nel Foglio di Mappa 16 particella 2688, pari a circa 63 mq, calcolata su CTR, mediante piattaforma Gis.

Il Piano Particolareggiato, sulla base di quanto previsto nella scheda normativa e d'indirizzo progettuale relativa all'Area di Trasformazione, di cui all'allegato A alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo vigente, è soggetto a perequazione urbanistica.

In applicazione di tale istituto le quantità edificabili sono attribuite in misura proporzionale alla superficie territoriale (St) afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari ricomprese nell'Area di Trasformazione. La superficie edificabile (SE) complessiva del P.P. ammonta a 87.000 mq con varie destinazioni d'uso, riportate nella tabella sottostante:

INDICE PEREQUATIVO RISULTANTE DALLA SUPERFICIE TERRITORIALE DI OGNI SINGOLO PROPRIETARIO					
S.T.I.F. s.r.l.	I.S.C.	FIORAVANTI	COMUNE SCANDICCI	PAMPALONI	Superficie Territoriale (mq)
144.162	19.550	8.765	13.804	5.316	191.597
75,24%	10,20%	4,57%	7,20%	2,77%	100,00%

L'introduzione di un nuovo soggetto nella compagine dei proprietari di terreni compresi entro il perimetro dell'area di trasformazione, determina la corretta individuazione delle Ditte catastali intestatarie e il conseguente adeguamento delle relative quote di perequazione urbanistica, in quanto sposta una capacità edificatoria, seppur minima, pari allo 0,03% della superficie territoriale, corrispondente a 29 mq di superficie edificabile (SE), da un proprietario privato (Fioravanti) alla Città Metropolitana.

Occorre pertanto aggiornare alcuni contenuti del Piano Particolareggiato approvato, presenti nei seguenti elaborati:

- TAV 3- Individuazione catastale della Proprietà
- TAV 11 - Identificazione delle zone di intervento e delle relative U.M.I.
- TAV 13 - Regime giuridico dei suoli
- TAV 25 - Perequazione Urbanistica
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- SCHEMA DI CONVENZIONE
- Relazione tecnica

Il presente Album contiene le puntuali rettifiche agli elaborati sopraindicati – rappresentati per estratto - ad eccezione dello SCHEMA DI CONVENZIONE, costituente elaborato a parte.

TAV 3- Individuazione catastale della Proprietà

La modifica apportata nel presente elaborato consiste nell'introduzione di una nuova ditta catastale, in quanto la porzione di terreno ricadente nel perimetro del Piano Particolareggiato, individuata al C.T. nel Foglio di Mappa 16 Particella 2688, pari a circa 63 mq (calcolata su CTR, mediante piattaforma Gis), è risultata essere di proprietà della Città Metropolitana, anziché del Sig. Fioravanti (vedi Figura 2, area individuata con colore giallo).

Figura 2 : Estratto 'TAV 3 – Individuazione catastale della proprietà'



DATI IDENTIFICATIVI (CATASTO TERRENI)		DITTA CATASTALE
Foglio	Particella	Interne al Piano Particolareggiato
11	67	S.T.I.F.
	68	
	70	
	804	
	805	
	806	
	807	
	808	
	809	
	810	
	811	
	812	
	815	
	816	
16	817	Istituto di Sostentamento del Clero (I.T.C.)
	818	
	819	
	1075	Fioravanti Elio
	1111	
	1113	
	2302	
	2594	
	2596	
	2597	Famiglia Pampaloni
	2305	
	2307	
	2526	
	2606	
	2607	Comune di Scandicci
	2688	
	2311	
	2313	
44		
1941		
1944		
1946		
2208		
2210		
2211		
2306		
2312		
2513		
2515		
2517		
2518		
2519		
2520		
2521		
2522		
2524		
2595		
2692		
Partita 5	strada pubblica	
16	2688	Città Metropolitana

TAV 13 - Regime giuridico dei suoli

Sulla porzione di terreno di proprietà della Città Metropolitana, il Piano Particolareggiato prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione (sede stradale). Tale previsione comporta la cessione dell'area interessata al Comune, rappresentata con campitura in colore giallo asteriscato nell'estratto cartografico della Figura 4.

Allo scopo è stata introdotta la seguente specifica voce nella legenda relativa al 'Riquadro B' del elaborato : *"Area di proprietà della Città Metropolitana oggetto di cessione al Comune per la realizzazione di opere di interesse pubblico"*.

Figura 4 : Estratto 'TAV 13 – Regime giuridico dei suoli'



estratto Legenda

- * Area di proprietà della Città Metropolitana oggetto di cessione al Comune per la realizzazione di opere di interesse pubblico

TAV 25 - Perequazione Urbanistica

L'aggiornamento della posizione catastale determinata dall'introduzione di un nuovo proprietario, quale la Città Metropolitana, comporta la corrispondente modifica della tabella della perequazione urbanistica, in quanto sposta una capacità edificatoria minima, pari allo 0,03% della superficie territoriale, corrispondente a 29 mq di superficie edificabile (SE), da un proprietario privato (Fioravanti) alla Città Metropolitana (vedi Figura 5).

La superficie edificabile attribuita alla Città Metropolitana (29 mq) ha le seguenti destinazioni d'uso (vedi Figura 6):

- 10 mq Residenziale;
- 12 mq Direzionale/Terziaria
- 3 mq Commerciale
- 4 mq Turistico /Ricettiva

LEGENDA

Individuazione proprietà

-  S.T.I.F. s.r.l.
-  Istituto di Sostentamento del Clero (I.T.C.)
-  Fioravanti Elio
-  Famiglia Pampaloni
-  Comune di Scandicci
-  Città Metropolitana
-  Perimetro TR 04c

___Figura 5 : Estratto 'TAV 25 – Perequazione Urbanistica'

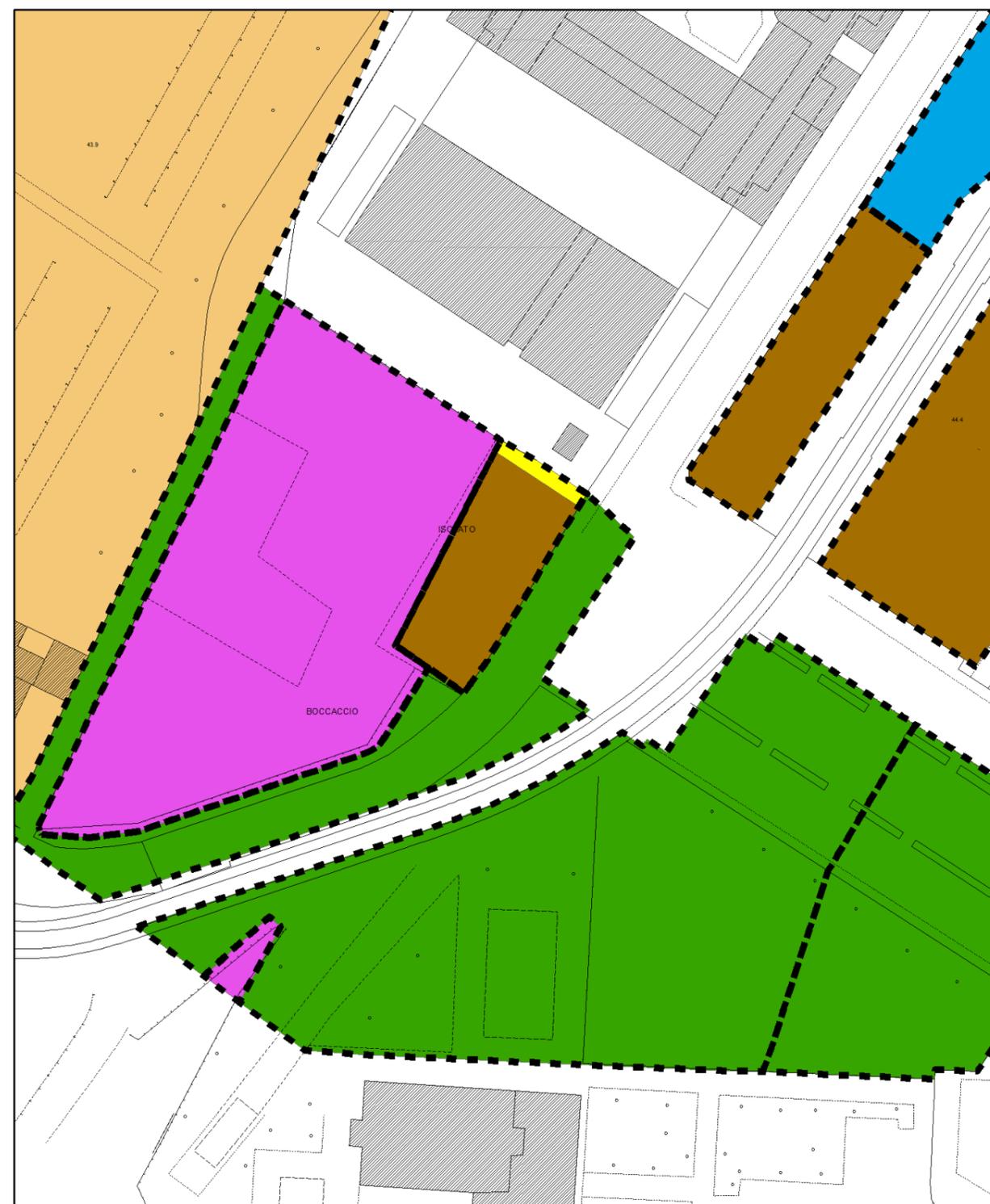


Figura 6 : Estratto 'TAV 25 – Perequazione Urbanistica'

TABELLA RIPARTIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

PROPRIETA'	INDICE PERCENTUALE %		RESIDENZIALE		DIREZ/TERZIARIO		COMM./RISTORO		RICETTIVO/ESP./CONGRES.		TOTALE SE (mq)	
	ex ante	ex post	ex ante	ex post	ex ante	ex post	ex ante	ex post	ex ante	ex post	ex ante	ex post
S.T.I.F. S.R.L.	75,24%	75,24%	23.626	23.626	27.087	27.087	5.944	5.944	8.803	8.803	65.461	65.461
I.S.C.	10,20%	10,20%	3.204	3.204	3.673	3.673	806	806	1.194	1.194	8.877	8.877
FIORAVANTI	4,57%	4,54%	1.436	1.426	1.647	1.635	361	359	535	531	3.980	3.951
COMUNE DI SCANDICCI	7,20%	7,20%	2.262	2.262	2.594	2.594	569	569	843	843	6.268	6.268
PAMPALONI	2,77%	2,77%	871	871	999	999	219	219	325	325	2.414	2.414
CITTA' METROPOLITANA		0,03%		10		12		3		4		29
TOTALE PER DESTINAZIONE	100%		31.400		36.000		7.900		11.700		87.000	

Relazione tecnica

La tabella riferita alla perequazione urbanistica presente a pagina 22 va sostituita con quella aggiornata che include tra i Soggetti Proprietari la Città Metropolitana, di seguito riportata:

I valori modificati sono evidenziati in colore rosso.

INDICE PEREQUATIVO RISULTANTE DALLA SUPERFICIE TERRITORIALE DI OGNI SINGOLO PROPRIETARIO

S.T.I.F. srl	I.S.C.	FIORAVANTI	COMUNE SCANDICCI	PAMPALONI	C.M.	Superficie territoriale (mq)
144.162	19.550	8,702	13.804	5.316	63	191.597
75,24%	10,20%	4,54%	7,20%	2,77%	0,03%	100%