

REGOLE PEREQUATIVE

1 Classe del suolo e SUL-base

Per i Piani Attuativi-PA del capoluogo si opera secondo le seguenti classi di suolo a cui è abbinato un corrispettivo indice decimale:

- 1): intervento ubicato all'interno dell'ambito urbanizzato (aree urbane centrali); coeff.0,1
- 2): l'intervento confina sia con aree centrali e aree perimetrali (aree urbane intermedie); coeff.0,08
- 3): l'intervento sul limite urbanizzato confinante col territorio agricolo (aree urbane perimetrali); coeff.0,06

Il prodotto tra la Superficie Territoriale e coefficiente decimale produce la SUL-base: trattasi di SUL su cui sono calcolati gli oneri di urbanizzazione a scomputo di opere su aree da cedere ad uso pubblico.

2 SUL-base incrementata (SUL-premiale)

La SUL-base può essere aumentata in SUL-premiale qualora la proprietà s'impegni, tramite convenzione, a progettare e realizzare opere pubbliche extra-oneri (prioritariamente ma non necessariamente sulla superficie della scheda progetto) che sono raggruppate in 4 ordini di valore:

- 1) interventi operati con computo fino a 50.000 €;
- 2) interventi operati con computo tra 50.000 e 150.000 €;
- 3) interventi operati con computo tra 150.000 e 300.000 €;
- 4) interventi operati con computo superiore a 300.000 €;

La proprietà può operare proposte, che devono essere approvate dal Servizio Urbanistica, operando all'interno dei seguenti parametri di riferimento:

Interventi 1)

SUL-base + 0,4% della superficie ceduta all'A.C. con progetto e realizzazione del 33% delle opere previste;
SUL-base + 0,6% della superficie ceduta all'A.C. con progetto e realizzazione del 66% delle opere previste;
SUL-base + 0,8% della superficie ceduta all'A.C. con progetto e realizzazione del 100% delle opere previste.

Interventi 2)

SUL-base + 3 % della superficie ceduta all'A.C. con progetto e realizzazione del 33% delle opere previste;
SUL-base + 4 % della superficie ceduta all'A.C. con progetto e realizzazione del 66% delle opere previste;
SUL-base + 5 % della superficie ceduta all'A.C. con progetto e realizzazione del 100% delle opere previste.

Interventi 3)

SUL-base + 10% della superficie ceduta all'A.C. con progetto e realizzazione del 33% delle opere previste;
SUL-base + 12,5 % della superficie ceduta all'A.C. con progetto e realizzazione del 66% delle opere previste;
SUL-base + 15 % della superficie ceduta all'A.C. con progetto e realizzazione del 100% delle opere previste.

Interventi 4)

SUL-base + 18% della superficie ceduta all'A.C. con progetto e realizzazione del 33% delle opere previste;
SUL-base + 21% della superficie ceduta all'A.C. con progetto e realizzazione del 66% delle opere previste;
SUL-base + 24% della superficie ceduta all'A.C. con progetto e realizzazione del 100% delle opere previste.

La definizione del progetto planivolumetrico con SUL-base e SUL-premiale deve commisurarsi ai dati tecnici del successivo articolo.

3 Rapporto di copertura-RC e piani fuori terra-pft.

Il rapporto di copertura e piani fuori terra sono stati stabiliti unitariamente nel capoluogo rispettivamente sui seguenti valori: RC pari al 25% della Superficie fondiaria-SF (SF= ST-Sup.Ceduta) e pft= 3 piani.

In particolare a quest'ultima voce la scheda progetto può specificare: percentuale della linea di gronda su cui insisterà l'altezza max in determinati corpi di fabbrica (es: 100%= altezza massima potenzialmente sfruttabile su tutta la linea di gronda) e/o distribuzione percentuale della SUL sui corpi a 3, 2, 1 piani ft del progetto (Distribuzione altimetrica SUL).

4 Decolli/atterraggi

Ulteriore possibilità all'incremento della SUL può pervenire attraverso superfici (atterraggi) derivate da demolizioni previste dal PO all'interno del Centro Storico del capoluogo (decolli) nel rapporto di 4 mq di superficie in atterraggio per 1 mq di superficie in decollo: la demolizione dovrà riguardare l'intero corpo di fabbrica e generare una scena urbana approvata dal Servizio Urbanistica.

5 Registrazione delle Superfici Utili Lorde definitive

I processi di calcolo inerenti la SUL-premiale piuttosto che di decollo/atterraggio prevede successiva registrazione da parte del Servizio Urbanistica che sancisce il diritto alla SUL-definitiva con determinazione del Responsabile del Servizio pubblicata e soggetta a osservazioni. Scaduti i termini la Giunta approva la conformazione definitiva del P.A. definito sui parametri di cui all'art. 3.

6 Specifiche grafiche e dimensionali

Il disegno grafico che individua in ogni Scheda Progetto non coincide necessariamente con elementi rilevabili sul terreno o su mappe di riferimento (es. recinzioni, fossi, particelle catastali o quant'altro): bensì indicativamente evidenzia l'area su cui operare l'intervento esplicitandone una ST indicativa. La verifica operata dalle proprietà interessate dovrà precisare i confini di riferimento senza che ciò comporti variazioni della ST o della SF maggiori del 5%; in caso contrario la scheda può essere soggetta ad osservazioni dopo l'adozione del PO o a variante del PO dopo l'approvazione del medesimo.

Qualora la scheda specifichi solo in parte i dati dimensionali l'area in questione s'intende saturabile fino ai limiti stabiliti da norme nazionali o specificati P.O. e comunque all'interno del dimensionamento ammissibile dal P.S.

7 Tessuti periurbani frazioni e nuclei rurali non urbanizzati

Per gli Interventi Convenzionati-IC ubicati nel capoluogo, frazioni e nei nuclei rurali non urbanizzati, non sussistono coefficienti di perequazione e le dimensioni del progetto (SUL) sono specificate nella scheda medesima.

8 Interventi particolari

Per gli IC che non producono SUL propriamente detta (bensì superfici per attrezzature, impianti o simili), si prevede la realizzazione di Opere Pubbliche in ambiti interni alla ST, secondo dimensionamenti dell'opera pubblica computati in forma concertata tra Servizio Urbanistica-Servizio LLPP Comunali e proprietà interessata;

-per i PA soggetti a Piano di Recupero i parametri di riferimento sono riportati nella Scheda Progetto e saranno dimensionati nelle norme del PdR medesimo.

9 Elaborati ambientali necessari per la valutazione dei progetti

Sia PA che IC dovranno indicare in apposito elaborato tecnico-descrittivo di diretta comprensione gli effetti delle trasformazioni in termini di riduzione, mantenimento o aumento del carico ambientale e di conseguenza dovranno dimostrare tgli accorgimenti adottati per annullare o mitigare gli effetti ambientali negativi.

L'attuazione degli interventi nelle medesime aree è comunque condizionata alle certificazioni dei diversi gestori dei servizi, che dovranno accertare la disponibilità in termini di approvvigionamento idrico, smaltimento delle acque reflue, gestione dei rifiuti solidi urbani e adduzione di gas. In caso di necessità di potenziamento della rete o interventi di compensazione (anche in ambiti esterni a quello di trasformazione) i lavori sono a carico del soggetto attuatore che dovrà prevederli contestuali al cantiere.

10 Validità delle schede progetto

Al termine quinquennale di validità del PO le aree di trasformazione assoggettate a PA e IC che non sono pervenute a convezione o atto unilaterale d'obbligo perderanno automaticamente i diritti edificatori assegnati senza necessità di ulteriori specifici provvedimenti.

Glossario

SUL-base: è la SUL consentita d'ufficio ad ogni scheda progetto tramite le specifiche all'art.1;

SUL-premiale: è la SUL incrementata extra oneri che deve essere definita sui parametri di cui all'art.2;

Superficie Territoriale-ST: è la superficie complessiva che interessa il progetto definito nella scheda;

Superficie Ceduta-SC: è la superficie di cui la Scheda Progetto prevede la cessione all'Amministrazione ed eventuali opere su questa insistenti;

Superficie Fondiaria-SF: è la superficie su cui insiste l'intervento ovvero i corpi di fabbrica ed i sedimi che rimangono di competenza privata ivi compresi quelli privati ad uso pubblico;

Rapporto di Copertura-RC: è la percentuale di SF che viene occupata dai corpi di fabbrica costruiti;

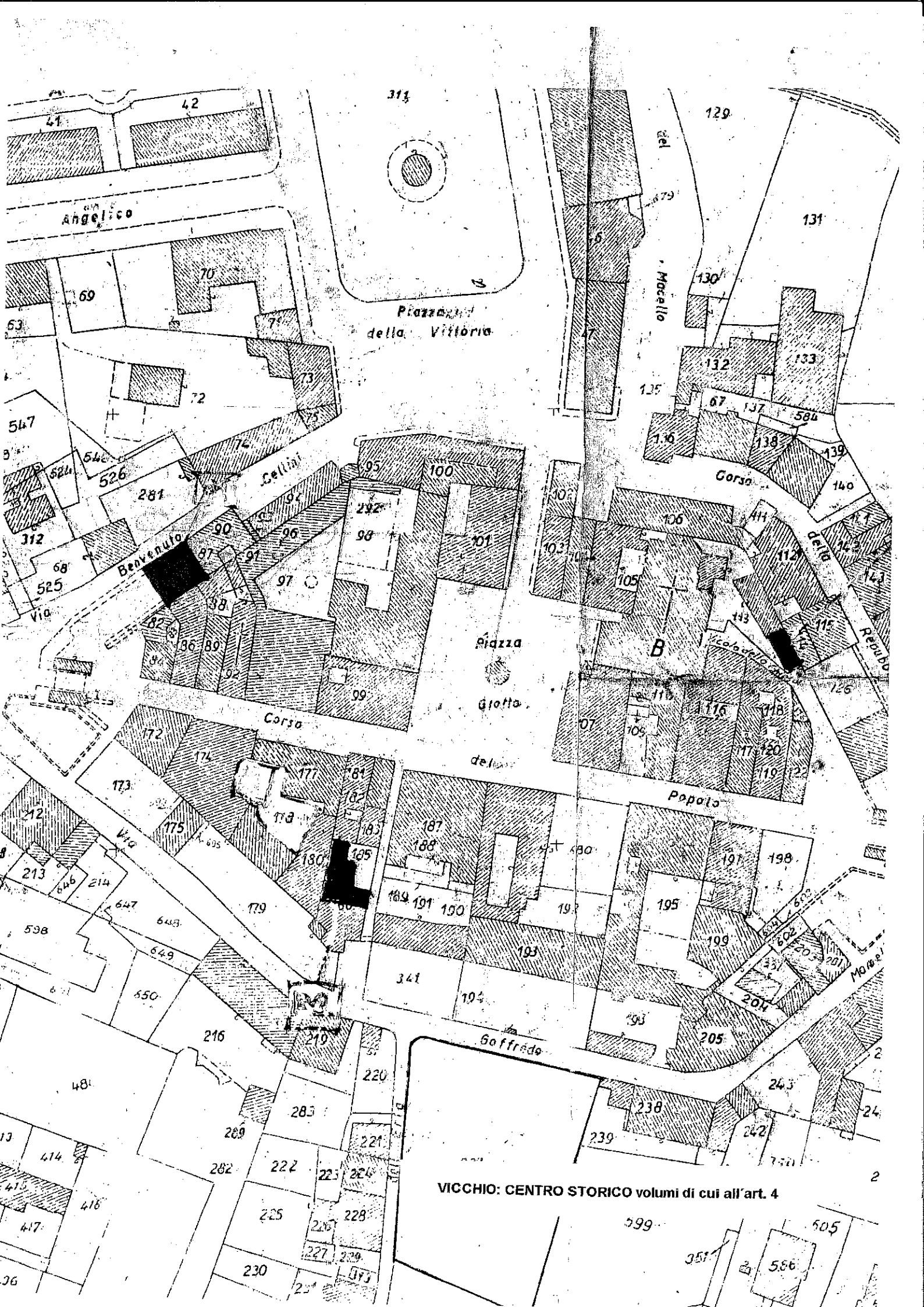
Hmax: è l'altezza massima (vedi specifiche all'art. 3) misurata secondo i dettami stabiliti da Regione Toscana nel Regol. 64R/2015;

Distribuzione altimetrica SUL: è la % della SUL distribuita ai piani terra/1/2/3 calcolata sul valore di massima saturazione dei piani. Dimensionamenti minori dovranno rientrare comunque in detto profilo altimetrico.

SUL definitiva: è la SUL convenzionata tra proprietà e Amministrazione che è sancita da Delibera di Giunta.

pft-piani fuori terra: s'intende il numero di volumi scatolari costruiti, all'interno del quale sussiste un solo livello di SUL abitabile (fatta eccezione di eventuali soppalchi) che sono impostati e sovrapposti dal piano terra. Qualora quest'ultimo sia uno spazio aperto ad su pilotis (maglia di pilastri) per pft s'intendono i livelli rialzati oltre il piano terra.

*il Responsabile del Procedimento del PS e del PO del Comune di Vicchio
arch. Riccardo Sforzi*



314

129

131

Angelico

Piazza della Vittoria

del Macello

Corso

Benvenuto

Cellini

Piazza

B

Giotto

Corso

Popolo

Via

Gofrredo

VICCHIO: CENTRO STORICO volumi di cui all'art. 4

599

605

351

586