



<p>AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 09b VIA DELLE FONTI</p> <p>RIQUALIFICAZIONE DI AREA CON DEPOSITO DI INERTI E MATERIALI</p>		<p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 9</p> <p>residenza: mq 1.400 Sul</p>
<p>DESCRIZIONE</p>	<p>Area pianeggiante posta in fregio al tratto pedecollinare di Via delle Fonti. Il sito è in gran parte utilizzato come deposito di inertici e materiali per sistemazioni fluviali e movimenti di terra, costituente elemento di degrado paesaggistico in un contesto pedecollinare prevalentemente connotato da sistemazioni agricole estensive. L'area comprende anche un edificio con tipologia mista (residenziale/produttiva) ed alcuni manufatti accessori. Nel previgente P.R.G.C. parte dell'area era identificata come zona produttiva "D1 - Attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli".</p>	
<p>FINALITA'</p>	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - eliminazione dei fenomeni di degrado urbanistico mediante dismissione o rilocalizzazione delle attività insediate; - riqualificazione funzionale e paesaggistica del sito mediante sostituzione dell'attività esistente con un piccolo insediamento residenziale a bassa densità. 	
<p>SUPERFICIE TERRITORIALE</p>	<p>St = mq 13.500 circa</p>	
<p>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p>	<p>Il dimensionamento dell'intervento è così determinato:</p> <ul style="list-style-type: none"> - edificabilità residua derivante dalle previsioni del previgente P.R.G.C. non ancora attuate alla data di adozione del Regolamento Urbanistico: recupero della superficie utile lorda (Sul) realizzabile in applicazione degli indici in precedenza previsti, fino ad un massimo di mq 1.000; - consistenze condonate: previa demolizione, recupero della superficie utile lorda (Sul) assentita, fino ad un massimo di mq 400; - superficie utile lorda (Sul) aggiuntiva con destinazione residenziale: mq 1.400 - rapporto di copertura (Rc) max: 15%, da calcolarsi in rapporto all'intera superficie territoriale (St), comprendendo nel calcolo l'edificio esistente di Classe 5. <p>Sull'edificio esistente di Classe 5 non sono ammessi incrementi volume (V).</p> <p>Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenza - attività terziarie/direzionali 	
<p>DISPOSIZIONI GENERALI</p>	<p>Mediante Piano Attuativo di iniziativa privata, a fronte della integrale rimozione del deposito e delle consistenze edilizie esistenti legittimate mediante condono edilizio, con rilocalizzazione dell'attività in altra sede, sono consentiti i seguenti interventi:</p> <ol style="list-style-type: none"> ricostruzione del volume corrispondente alle consistenze condonate, fino ad un massimo di mq 400 di Sul; nuove edificazioni nei limiti di edificabilità sopra specificati (mq 2.400 di Sul); edificio esistente di Classe 5: ristrutturazione edilizia 'R2'. <p>L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) netta inferiore a mq 60.</p> <p>L'intervento deve essere concepito unitariamente garantendo un corretto inserimento paesaggistico e funzionale nel contesto di riferimento. Le sistemazioni a verde sono oggetto di un apposito studio e prevedono l'impiego di specie arboree e arbustive tipiche dei luoghi.</p>	

<p>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</p>	<p>Ogni utilizzazione dell'area è subordinata alle eventuali modifiche di tracciato delle linee di oleodotto e di metanodotto che interessano l'area di riqualificazione, a cura degli enti competenti e con oneri a carico del soggetto attuatore.</p> <p>Nelle more della prevista dismissione della linea di elettrodotto, la definizione dell'assetto complessivo dell'insediamento - ed in particolare delle parti site in prossimità della linea medesima - 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.</p> <p>La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi, garantisce la corretta e completa realizzazione dell'intervento, con particolare riferimento alle eventuali opere di messa in sicurezza idraulica e agli interventi di interesse pubblico sotto specificati.</p>
<p>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO PER USO PRIVATO</p>	<p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13.</p>
<p>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</p>	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico:</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione del tratto fognario su Via delle Fonti, a partire da Via della Lavanderia, operando la divisione tra acque nere (reflui), da convogliare alla fognatura su via delle Fonti in destra Vingone, e acque bianche (meteoriche) da indirizzare nella rete idrica naturale esistente, ove dimensionalmente idonea. In alternativa realizzazione, interna al comparto, di impianto di trattamento reflui, e recapito delle acque trattate nella rete idrica naturale esistente, ove dimensionalmente idonea; - riqualificazione di Via delle Fonti nel tratto dal ponte sul torrente Vingone a Via della Lavanderia; - interventi di consolidamento della scarpata stradale su Via della Lavanderia sotto la Villa di Castelpulci; - riqualificazione con idonea pavimentazione stradale a basso impatto ambientale di Via dei Cancellacci fino alla chiesa di S. Martino alla Palma; - riposizionamento del tabernacolo sull'incrocio tra Via di S. Martino e Via di Calcinaia; - destinazione di parte della superficie territoriale di intervento alla realizzazione di parcheggi ad uso pubblico, per un minimo di mq 350 complessivi. <p>La 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.</p> <p>L'intervento può comprendere opere di regimazione idraulica e/o di riqualificazione ambientale coerenti con il contesto agricolo di riferimento. Tali opere possono interessare anche spazi esterni al perimetro dell'area di riqualificazione, e contribuiscono al corretto inserimento paesaggistico dell'intervento. Le indicazioni al riguardo sono dettate dalle autorità competenti in materia di regimazione idraulica, in collaborazione con le strutture tecniche comunali.</p> <p>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.</p>

INVARIANTI STRUTTURALI	<p>All'interno dell'area di cui trattasi è segnalata la possibile presenza di siti archeologici (art. 58). Ricadono altresì nell'area di cui trattasi le seguenti invarianti strutturali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59) <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tracciati viari fondativi (art. 60) - tracce del sistema delle centuriazioni (art. 62) - ambiti perifluviali (art. 66)
-------------------------------	---

DISCIPLINE SPECIALI	L'area di riqualificazione 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 riqualificazione di cui trattasi sono compresi un edificio di Classe 5, un manufatto a trasformabilità limitata (TL) ed alcuni volumi secondari (VS), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.
--	--

FATTIBILITA'		Pericolosità idraulica: 3bi Pericolosità geologica: 2	Pericolosità idraulica: 4i Pericolosità geologica: 2	Nessuna pericolosità idraulica Pericolosità geologica: 2
		aree ricadenti in P.I.4 (P.A.I.) e in Ambito 'B'	aree ricadenti in Ambito 'B'	aree non ricadenti in Ambito 'B'
	Interventi di nuova edificazione	non consentiti	non consentiti	2
	Interventi urbanistico-edilizi comportanti demolizione e ricostruzione	non consentiti	non consentiti	2
	Interventi urbanistico-edilizi non comportanti demolizione e ricostruzione	3	3	2
	Sistemazione di aree a verde senza trasformazioni morfologiche e senza edifici di servizio	1	1	1

PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	<p>Per la valutazione integrata dell'intervento in termini complessivi si rinvia all'elaborato di Regolamento Urbanistico denominato "Rapporto generale di valutazione integrata".</p> <p>L'elaborazione del Piano Attuativo 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), g), i), j), k), m).</p>
--	---

MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo di iniziativa privata
--------------------------------	---------------------------------------

ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	Consiglio Comunale
---	--------------------

DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Piano Attuativo, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - area utilizzata come deposito inerti: aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica (art. 135); - area di sedime dell'edificio di Classe 5: aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica (art. 135); - edificio preesistente (Classe 5): si applicano le disposizioni di cui all'art. 110, a condizione che gli interventi non determinino incrementi di volume (V); - volumi secondari (VS): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121; - manufatti a trasformabilità limitata (TL): si applicano le disposizioni di cui all'art. 122.
--	--

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - parcheggi pubblici (o ad uso pubblico): aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98); - area di sedime dell'edificio di Classe 5: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - aree di sedime e spazi privati pertinenziali dei nuovi edifici residenziali: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - edificio preesistente (Classe 5): si applicano le disposizioni di cui all'art. 110 a condizione che gli interventi non determinino incrementi di volume (V); - 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.
---	--

