

AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 10a RINALDI RECUPERO DI AREA CON DEPOSITO CARBURANTI	Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 10 mq 0,00
---	--

DESCRIZIONE	L'area, sita a breve distanza dall'abitato di Rinaldi, in un contesto pedecollinare caratterizzato dall'emergenza architettonica di Villa Antinori e dal parco circostante, comprende il deposito carburanti della Società Petroli Firenze, costituente elemento incongruo dal punto di vista paesaggistico e funzionale rispetto al contesto di riferimento.
--------------------	---

FINALITA'	L'intervento persegue la riorganizzazione e riqualificazione complessiva dell'area, finalizzata alla sostituzione dell'attività insediata con una modesta edificazione integrativa ad uso residenziale ben inserita nel contesto di riferimento.
------------------	--

SUPERFICIE FONDIARIA	Sf = mq 4.800 circa
-----------------------------	---------------------

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il volume ricostruibile, ad esclusivi fini residenziali, è pari al volume (V) legittimo esistente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, e non può comunque superare mc 900.
---	--

DISPOSIZIONI GENERALI	Mediante Piano Attuativo di iniziativa privata (o, in alternativa, intervento subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario ed alla sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo), a fronte della integrale rimozione delle consistenze edilizie esistenti e della rilocalizzazione dell'attività in altra sede, sono consentiti i seguenti interventi: <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di un edificio (o piccolo complesso edilizio) ad uso residenziale, collocato in corretta relazione planoaltimetrica con gli edifici residenziali contermini, anche dal punto di vista dell'altezza massima in gronda; - riqualificazione del resede di pertinenza a corredo del nuovo edificio (o complesso edilizio) residenziale, mediante una adeguata progettazione delle zone pavimentate e degli spazi verdi ad uso 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. Gli interventi devono comunque garantire un corretto inserimento nel contesto, sia dal punto di vista funzionale che da quello paesaggistico.
------------------------------	---

DISPOSIZIONI PARTICOLARI	Il nuovo edificio (o piccolo complesso edilizio) può ospitare al massimo n° 4 unità immobiliari residenziali. Ogni utilizzazione dell'area è subordinata all'esecuzione di opere di bonifica del sito, supportate dalle necessarie indagini preliminari. Il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è subordinato alla stipula di una convenzione, o alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, a garanzia della dismissione dell'attività di deposito carburanti all'interno dell'area di riqualificazione di cui trattasi e la sua rilocalizzazione in altra sede.
---------------------------------	---

DOTAZIONI DI PARCHEGGIO PER 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	E' facoltà dell'Amm./ne Comunale di prescrivere l'esecuzione di interventi di interesse pubblico nelle zone limitrofe all'area di riqualificazione di cui trattasi, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti. Le indicazioni e/o prescrizioni al riguardo sono dettate dai competenti uffici comunali. Tra gli interventi di interesse pubblico possono essere ricomprese opere di adeguamento fognario, in continuità e/o ad integrazione degli interventi di interesse pubblico correlati all'area di trasformazione TR 10a.
---	---

INVARIANTI STRUTTURALI	L'area ricade in piccola parte negli ambiti perfluviali di cui all'art. 66. Nelle aree adiacenti si segnalano: <ul style="list-style-type: none"> - tracciati viari fondativi (60) - parchi storici e giardini formali (art. 68) - boschi densi (art. 70) - aree di protezione paesistica e/o storico ambientale (art. 74)
-------------------------------	--

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 è compreso un edificio di Classe 13, con il corredo di alcuni volumi secondari (VS) e di manufatti a trasformabilità limitata (TL). Tali consistenze sono individuate nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.
--	--

FATTIBILITA'	Pericolosità idraulica: 3ai Pericolosità geologica: 2		
	aree ricadenti in Ambito 'A1' e in ambito 'B'	aree ricadenti in Ambito 'B'	
	Interventi urbanistico-edilizi comportanti demolizione e ricostruzione	non consentiti	3
	Sistemazione aree a verde e spazi pertinenziali	1	1

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. g), i), j), k), m)
--	---

MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo di iniziativa privata, o, in alternativa, intervento di iniziativa privata soggetto a Progetto Unitario (art. 21)
ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	<ul style="list-style-type: none"> - Consiglio Comunale in caso di Piano Attuativo, ovvero di Progetto Unitario con contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico; - intervento urbanistico-edilizio diretto negli altri casi, subordinato ad atto di assenso della Commissione Urbanistica, ove costituita.

DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO O PROGETTO UNITARIO, 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 (o del Progetto Unitario), 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 di sedime del deposito carburanti: aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica (art. 135); - edifici e manufatti esistenti: gli interventi non possono in nessun caso eccedere la manutenzione straordinaria nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.
---	---

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO O DEL PROGETTO UNITARIO	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo (o dal Progetto Unitario) agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime e spazi privati pertinenziali della nuova edificazione residenziale: aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica (art. 135); - nuovo edificio (o piccolo complesso edilizio) residenziale: Classe 7. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 112, a condizione che non comportino incrementi di volume (V), o del numero di unità immobiliari, e senza possibilità di addizioni funzionali; - volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.
---	--

