



<p>AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 12b</p> <p>AREA EX CENTRO ZOOTECNICO "LE PALLE"</p>	<p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' ** UTOE n° 12</p> <hr/> <p>residenza: mq 5.600 Sul**</p>
--	--

** dati tabellari riferiti a superfici per nuovi insediamenti previste da strumenti urbanistici di dettaglio già approvati o in corso di formazione alla data di approvazione del Piano Strutturale

DESCRIZIONE	<p>Area situata in prossimità dell'abitato di San Vincenzo a Torri, in località "Le Palle", delimitata a sud dalla S.P. n° 12 'Empolese' e circondata a nord dalle aree agricole delle pendici collinari meridionali.</p> <p>Il sito si presenta in condizioni di avanzato degrado, dovuto all'abbandono delle attività zootecniche originariamente insediate ed al precario stato di conservazione delle consistenze edilizie esistenti (parte delle quali costituite da manufatti eterogenei e/o incongrui). Sono compresi nell'area due edifici a destinazione residenziale (una casa colonica ed un fabbricato risalente agli anni '60 adibito ad abitazione del fattore), anch'essi in stato di abbandono.</p>
--------------------	---

FINALITA'	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione urbanistica dell'area attraverso la realizzazione di un insediamento residenziale a bassa densità corredato da ampie aree a destinazione pubblica; - eliminazione delle situazioni di degrado igienico-sanitario, ambientale e paesaggistico; - realizzazione di opere e attrezzature pubbliche o ad uso pubblico a beneficio del nuovo insediamento e dei centri urbani siti in adiacenza o prossimità all'area di intervento.
------------------	---

SUPERFICIE TERRITORIALE	St = mq 35.700 circa
--------------------------------	----------------------

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<p>Il dimensionamento dell'intervento di ristrutturazione urbanistica è determinato in ragione dell'indice di fabbricabilità territoriale previsto dalla previgente strumentazione urbanistica, ovvero:</p> <p style="text-align: center;">It = 0,5 mc/mq</p> <p>La volumetria massima ammissibile, ricavata dall'applicazione dell'indice sopra indicato, è da intendersi comprensiva dell'edificio colonico (Classe 3), del quale è prescritta la conservazione. Non rileva viceversa ai fini del dimensionamento la conservazione ed il riuso (per impianti tecnologici o altre funzioni a servizio del nuovo insediamento) di elementi caratterizzanti l'ex centro zootecnico, quali i vecchi silos in muratura.</p> <p>Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenza - attività private di servizio per l'infanzia - commercio al dettaglio e pubblici esercizi, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui alla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni". Tali attività, ammesse solo in quantità limitata, devono essere comunque finalizzate alla promozione di prodotti tipici locali.
---	---

DISPOSIZIONI GENERALI	<p>Previo Piano di Recupero è ammessa la demolizione delle consistenze edilizie prive di valore storico o testimoniale e la realizzazione - nel rispetto dei limiti dimensionali sopra specificati - di un insediamento residenziale a bassa densità corredato da ampie aree a destinazione pubblica. Il Piano di Recupero garantisce un corretto inserimento del nuovo insediamento nel contesto di riferimento, delineando un assetto planivolumetrico equilibrato ed unitario, coordinando tipologie, materiali e finiture degli edifici, e definendo una sistemazione qualitativa delle aree verdi e degli spazi pubblici o ad uso pubblico.</p> <p>Il Piano di Recupero è corredato da elaborati di analisi dell'edificato e degli assetti esistenti, che individuino eventuali elementi meritevoli di conservazione e riuso, fermi restando i limiti di intervento dettati dall'art. 108 per l'edificio colonico di Classe 3.</p>
------------------------------	---

DISPOSIZIONI PARTICOLARI	<p>Ogni utilizzazione dell'area è subordinata all'esecuzione di opere di bonifica del sito, supportate dalle necessarie indagini preliminari.</p> <p>E' prescritto l'adeguamento della S.P.n° 12 'Empolese' del punto di intersezione con la Via del Poggio, al fine di evitare pericoli e/o intralci alla circolazione nelle manovre di accesso da e verso il nuovo insediamento residenziale.</p> <p>La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Piano di Recupero ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantisce la corretta e completa realizzazione dell'intervento; - disciplina il regime giuridico dei suoli; - individua le opere obbligatorie di interesse pubblico - interne e/o esterne all'area di riqualificazione - 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 degli spazi pubblici, etc.
---------------------------------	--

DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE	<p>In presenza di più soggetti aventi titolo i diritti edificatori sono attribuiti in misura proporzionale alla superficie territoriale (St) afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari ricomprese nell'area di trasformazione.</p> <p>Sono ripartiti nella stessa misura proporzionale, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e le attrezzature pubbliche obbligatorie; - gli oneri relativi all'acquisizione mediante procedura espropriativa da parte dell'Amm./ne Comunale delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di interesse pubblico esterne all'area di riqualificazione, secondo quanto previsto dalla convenzione correlata al Piano di Recupero. <p>La realizzazione degli interventi previsti nell'area di riqualificazione presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permute o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intera area. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permute o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi sopra descritti.</p>
--------------------------------------	--

DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	<p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13. Le eventuali dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione (dovute in caso di presenza di commercio al dettaglio e/o di attività ad esso assimilate) sono determinate secondo quanto stabilito dall'art. 14.</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 nonché, ove necessario, alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle relative aree:</p> <ul style="list-style-type: none"> - spazi di verde pubblico collocati all'interno dell'area di riqualificazione, con funzioni di arredo urbano, in particolare nella fascia di terreno prospiciente la S.P. n° 12, nella misura minima di mq 3.000; - spazi per parcheggio pubblico (o ad uso pubblico), nella misura minima di mq 1.000; - eventuali adeguamenti viari, secondo le indicazioni dettate dai competenti uffici comunali. <p>E' altresì posta a carico dell'intervento di riqualificazione di cui trattasi la realizzazione delle seguenti opere :</p> <ul style="list-style-type: none"> - percorso ciclabile di collegamento tra S. Vincenzo a Torri e Cerbaia, compresi gli oneri per l'acquisizione delle aree necessarie; - altri interventi di interesse pubblico ad integrazione delle dotazioni della frazione di S. Vincenzo a Torri, definiti in accordo con l'Amm./ne Comunale. <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>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>
<p>INVARIANTI STRUTTURALI</p>	<p>Ricadono nell'area di cui trattasi le seguenti invarianti strutturali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59) - tracciati viari fondativi (art. 60) - strade vicinali (art. 61) - ambiti perifluviali (art. 66) <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tracciati viari fondativi (art. 60) - aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico (art. 67)
<p>DISCIPLINE SPECIALI</p>	<p>L'area di trasformazione di cui trattasi è in parte interessata dalla vegetazione ripariale di cui all'art. 81.</p>
<p>CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</p>	<p>Nell'area di riqualificazione di cui trattasi sono compresi un edificio colonico di Classe 3, un edificio di origine recente (Classe 8), un volume secondario (VS), nonché numerosi edifici e manufatti a trasformabilità limitata (TL), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.</p>

<p>FATTIBILITA'</p>	<p>Pericolosità geologica: 2</p>	
	<p>Interventi urbanistico-edilizi comportanti demolizione e ricostruzione</p>	<p>2</p>
	<p>Interventi urbanistico-edilizi non comportanti demolizione e ricostruzione e senza variazione di carico sulle fondazioni</p>	<p>1</p>
	<p>Interventi di riqualificazione ambientale, realizzazione di aree a verde pubblico attrezzato, parcheggi a raso</p>	<p>1</p>
<p>Si rinvia altresì alla relazione geologica di supporto alla variante al P.R.G.C. per la riqualificazione urbanistica dell'ex centro zootecnico "Le Palle", approvata con Delib. C.C. n° 193 del 22.10.2002.</p>		
<p>PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI</p>	<p>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 di Recupero è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9 punto 2 lett. a), b), e), f), h), i), j), k).</p>	
<p>MODALITA' DI ATTUAZIONE</p>	<p>Piano di Recupero di iniziativa privata</p>	
<p>ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE</p>	<p>Consiglio Comunale</p>	
<p>NOTE</p>	<p>Previsione urbanistica originariamente introdotta con la variante al P.R.G.C. per la riqualificazione urbanistica dell'ex centro zootecnico "Le Palle" in località S. Vincenzo a Torri, approvata con Delib. C.C. n° 193 del 22.10.2002, ulteriormente integrata dalle disposizioni di cui alla presente scheda.</p>	

<p>DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO DI RECUPERO O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE</p>	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Piano di Recupero, 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"> - Via del Poggio: aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 90); - area di sedime dell'ex centro zootecnico, compresa area di pertinenza dell'edificio colonico di Classe 3: aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica (art. 135); - edifici esistenti (Classe 3 e Classe 8): si applicano le disposizioni di cui al Titolo VII in funzione della classificazione ad essi attribuita, purché gli interventi non eccedano la ristrutturazione edilizia 'R1'; - edifici e manufatti a trasformabilità limitata (TL): si applicano le disposizioni di cui all'art. 122.
<p>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO</p>	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Piano di Recupero agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Via del Poggio e viabilità di penetrazione ad uso pubblico: aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 90); - parcheggi pubblici, verde pubblico e altri spazi ad uso pubblico: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98); - aree di sedime e spazi privati pertinenziali degli edifici residenziali (edifici di nuova edificazione o riconfigurati dal Piano di Recupero): tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - area di pertinenza dell'edificio colonico di Classe 3: ambito territoriale AT5 "Pendici collinari meridionali" (art. 162); - edifici di nuova edificazione o riconfigurati dal Piano di Recupero: Classe 9. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 114, a condizione che non comportino incrementi di volume (V) e/o di superficie utile abitabile (Sua), e senza possibilità di addizioni funzionali; - volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.

