AREA DI TRASFORMAZIONE TR 10a **RINALDI** **INTEGRAZIONE RESIDENZIALE**	Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 10 residenza: mq 1.500 Sul

DESCRIZIONE	Ampia fascia inedificata di terreno sulle prime pendici collinari che circondano l'abitato di Rinaldi, in un contesto prevalentemente caratterizzato da edifici residenziali a bassa densità realizzati in epoca recente. Le aree circostanti, di notevole interesse paesaggistico, presentano i caratteri tipici delle aree pedecollinari del versante settentrionale (prevalenza di seminativi, presenza episodica di oliveti in forme di allevamento tradizionale).
FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: - definizione della forma urbana dell'abitato mediante la realizzazione di modesto intervento di completamento ad uso residenziale ed un'accurata progettazione delle aree verdi pubbliche e private; - integrazione degli spazi verdi e di parcheggio a corredo dell'abitato; - miglioramento della rete di convogliamento delle acque meteoriche.
SUPERFICIE TERRITORIALE	St = mq 22.200 circa
DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: - superficie utile lorda (Sul) massima edificabile: mq 1.500; - altezza massima (Hmax): ml 6,50 Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: - residenza
DISPOSIZIONI GENERALI	Gli assetti insediativi nell'area di trasformazione di cui trattasi sono definiti da un apposito Piano Attuativo. Lo schema planimetrico di riferimento contenuto nella 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' non deve intendersi come contenuto prescrittivo e vincolante, ma assume valenza di indirizzo progettuale alla quale il Piano Attuativo deve rispondere in termini di coerenza sostanziale, fatta salva la possibilità per gli interessati di proporre ipotesi alternative che risultino migliorative dal punto di vista qualitativo (sia in termini urbanistici che architettonici), e che garantiscano comunque il rispetto di tutti i parametri quantitativi previsti nella scheda di cui trattasi. Il nuovo insediamento definito dal Piano Attuativo: - costituisce un insieme architettonico unitario ed omogeneo, in corretta relazione planoaltimetrica e funzionale con l'edificato esistente - capace di caratterizzare qualitativamente il contesto di riferimento; - contribuisce alla definizione della forma urbana, anche mediante una accurata progettazione degli impianti arborei ed arbustivi caratterizzanti le aree verdi ad uso pubblico e privato. L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) netta inferiore a mq 60. Gli interventi di nuova edificazione tengono conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.
DISPOSIZIONI PARTICOLARI	La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Piano Attuativo, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi: - disciplina il regime giuridico dei suoli; - individua le opere obbligatorie di carattere pubblico 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 delle aree verdi, etc.
DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA	I diritti edificatori sono attribuiti in misura proporzionale alla superficie territoriale (St) afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari ricomprese nell'area di trasformazione. Sono ripartiti nella stessa misura proporzionale, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo: - gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico obbligatori; - gli oneri relativi alla eventuale cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle aree destinate a spazi pubblici, verde pubblico attrezzato e parcheggi pubblici. La realizzazione degli interventi previsti nell'area di trasformazione 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.
DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD 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	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: - realizzazione del tratto stradale di collegamento tra Via delle Prata e Via di Casellina, sulla base del tracciato previsto dal Regolamento Urbanistico e allargamento del tratto di Via delle Prata ad esso perpendicolare . Restano a carico dell'Amm./ne Comunale gli oneri di esproprio delle aree necessarie; - opere di regimazione idraulica finalizzate alla riduzione del rischio idraulico per l'abitato di Rinaldi, riguardanti essenzialmente il versante collinare interessato dall'area di trasformazione; - collettamento, qualora non ancora realizzato da Publiacqua S.p.a., delle acque reflue dell'abitato di Rinaldi, con sistema separativo, fino al conferimento nel tombino esistente sotto il Torrente Vingone; - destinazione di parte della superficie territoriale di intervento alla realizzazione di parcheggi pubblici, per un minimo di mq 300, e di verde ad uso pubblico, per un minimo di mq 1.000. La progettazione e 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. 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.

INVARIANTI STRUTTURALI	Ricadono nell'area di trasformazione di cui trattasi le seguenti invarianti strutturali: - strade vicinali (art. 61) Nelle aree adiacenti si segnalano: - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59) - tracciati viari fondativi (art. 60) - aree con sistemazioni agrarie storiche (art. 71)

DISCIPLINE SPECIALI	L'area di trasformazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle norme del Regolamento Urbanistico.

FATTIBILITA'		Pericolosità idraulica: 2i Pericolosità geologica: 2
	Interventi di nuova edificazione	2
	Opere di urbanizzazione primaria	2
	Realizzazione di parcheggi senza trasformazioni morfologiche	1
	Realizzazione di spazi di verde pubblico senza edifici di servizio	1

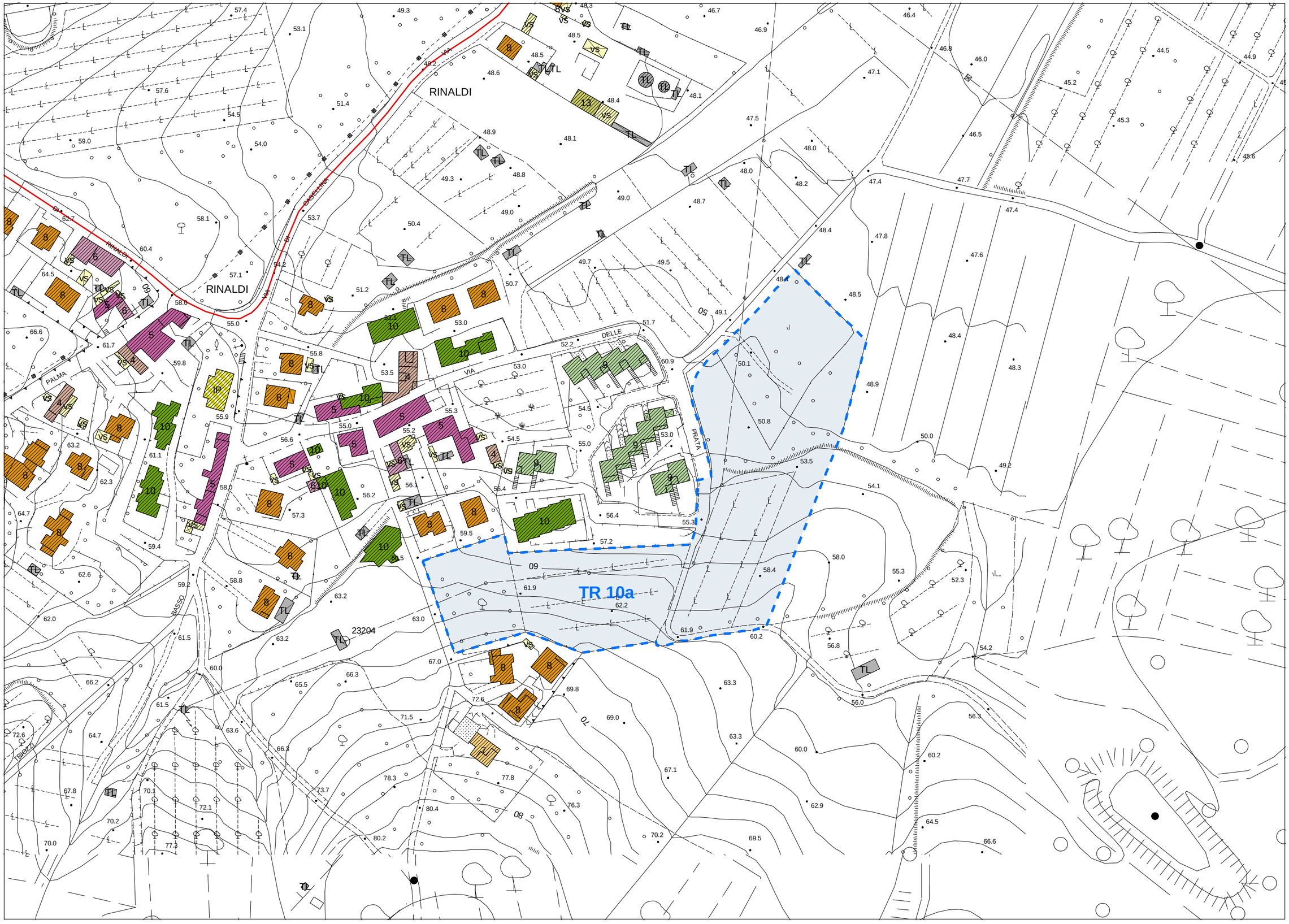
PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	Per la valutazione integrata dell'intervento in termini complessivi si rinvia all'elaborato di Regolamento Urbanistico denominato *"Rapporto generale di valutazione integrata"*. L'elaborazione del Piano Attuativo è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9 punto 2 lett. e) (per la lett. e riferirsi solo alla valutazione della fattibilità di misure di risparmio idrico), g), i), j).

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	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 trasformazione si applicano le disposizioni di cui all'art. 135 riferite alle 'aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica'. Alle attività agricole esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 175.

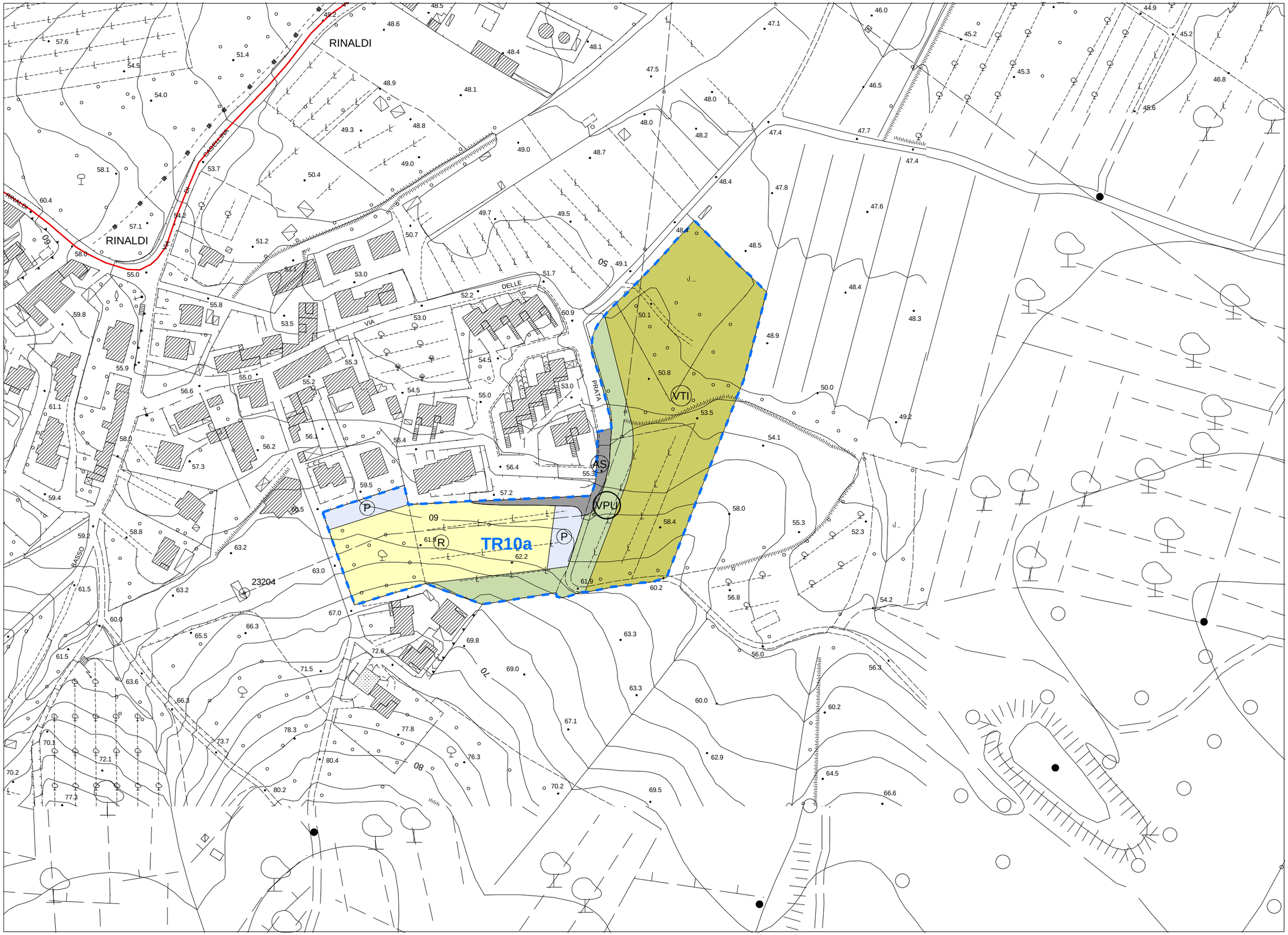
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO	Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - viabilità di penetrazione pubblica o ad uso pubblico (eventuale): aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 90); - verde e parcheggi pubblici o ad uso pubblico: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98); - area di sedime dei nuovi edifici e relative aree di pertinenza: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - aree verdi ad uso privato (eventuali): verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane (art. 131); - 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.



Classificazione del patrimonio edilizio esistente

scala 1:2.000

TR 10a



Schema planimetrico di riferimento

scala 1:2.000

TR 10a