

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER L'INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO **DRVI** AMBITO DI INTERVENTO DA ASSOGGETTAREA RISANAMENTO IGIANICO SANITARIOE RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA (VACCHERECCIA – EX MOBILEXTRA), AI SENSI DELL'ART. 238 DELLA L.R. 65/2014.

ALLEGATO 1

ESTRATTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO E DALL'ART. 35 DELLE N.T.A.
Stato vigente – progetto e sovrapposto



STATO VIGENTE

*Estratto del vigente Regolamento Urbanistico “Tavola B6” – Vacchereccia
Ambito “DR” art. 35 delle NTA*



Estratto art. 35 delle NTA vigenti:

art. 35 - Ambiti DR

1. Gli ambiti “DR” sono quelli che comprendono aree produttive contigue e/o adiacenti ad aree urbanizzate a prevalente destinazione residenziale o, in alternativa, edifici residenziali inglobati all'interno di aree industriali. Obiettivo del Regolamento Urbanistico è quello di prefigurare un complessivo riassetto funzionale e tipologico di tali aree al fine di renderle maggiormente coerenti con il tessuto edilizio circostante.

2. Gli interventi che vanno ad interessare gli assetti urbanistici, architettonici o funzionali, dovranno essere preventivamente progettati attraverso piani attuativi di iniziativa pubblica o privata (generalmente piani di recupero) che interessino ambiti organici nei quali perseguire il riassetto funzionale, tipologico e la realizzazione dei sistemi infrastrutturali ritenuti necessari alla sua attuazione ad insindacabile giudizio del Comune.

3. Gli ambiti di intervento, se non già definiti all'interno degli elaborati di Regolamento Urbanistico, verranno individuati dal Comune, anche sulla base di motivate esigenze avanzate dai proprietari contestualmente alla adozione dei piani attuativi, purché siano salvaguardati l'effettiva possibilità di conseguire gli obiettivi di piano per la riqualificazione dell'area ed il rispetto dei limiti di esposizione ai rumori previsti per le zone residenziali dal Piano Comunale di Classificazione Acustica. L'Amministrazione Comunale potrà autorizzare l'intervento anche per stralci: in ogni caso il proponente dovrà presentare una proposta distributiva, sottoscritta da tutti i proprietari, che interessi l'intero ambito originariamente individuato da Regolamento Urbanistico. La proposta dovrà stabilire in anticipo la volumetria massima ricostruibile in ciascuna unità minima di intervento e, per ciascuna di esse, la quota di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare e le aree da cedere al Comune.

4. All'interno del perimetro di ogni ambito di intervento potranno essere previsti interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia con contestuale incremento della SUL nel limite massimo del 20% della SUL esistente e/o di ristrutturazione edilizia, ovvero di mantenimento degli edifici esistenti, per una SUL complessiva massima di ambito pari alla maggiore tra:

- la SUL degli edifici esistenti;
- la SUL realizzabile applicando un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,2 mq/mq alla superficie dell'ambito considerato.

5. L'altezza massima degli edifici non potrà eccedere m. 7,50, salvo il mantenimento di maggiori altezze qualora esistenti e qualora ne venga dimostrata la loro compatibilità dal punto di vista tipologico e di contesto paesaggistico.

6. All'interno del perimetro di ogni ambito di intervento dovranno essere ricavati i seguenti spazi minimi da destinare ad uso pubblico:

- parcheggi pubblici: mq. 6 per ogni 80 mc di volumetrie previste nell'ambito di intervento;
- verde pubblico attrezzato: mq. 6 per ogni 80 mc di volumetrie previste nell'ambito di intervento;
- aree per opere di urbanizzazione secondaria: mq. 10 per ogni 80 mc di volumetrie previste nell'ambito di intervento.

7. In queste sottozone è ammessa di norma, in via prioritaria, la destinazione d'uso residenziale. Sono ammesse inoltre, ai fini della completa rifunzionalizzazione delle aree che comprendono detti ambiti, le seguenti destinazioni d'uso:

- artigianale, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, con superficie utile non superiore a mq. 100;
- esercizi di vicinato;
- turistico ricettiva, con un massimo di 25 posti letto;
- direzionale;
- di servizio (attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili).

8. In caso di interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione edilizia ad uso residenziale la media delle superfici utili degli alloggi previsti nell'intervento non potrà essere inferiore a mq. 65 e il numero degli alloggi di superficie utile inferiore a 65 mq non potrà superare il 20% del numero complessivo degli alloggi previsti.

9. Gli interventi edilizi dovranno avvenire nel rispetto delle seguenti distanze minime:

- sulla prosecuzione degli allineamenti stradali esistenti e, in caso di mancanza di allineamenti, ad una distanza minima di m. 5,00 dalle strade e da spazi pubblici;
- m. 5,00 dai confini con privati;
- m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- m. 6,00 tra pareti non finestrate.

10. Il piano attuativo potrà motivatamente prevedere anche distanze inferiori a quelle sopra indicate, fermo restando che la minore distanza dai confini con privati potrà essere prevista solo previo accordo tra i confinanti da formalizzare attraverso atto pubblico.

11. Per ogni intervento di nuova costruzione, di ampliamento, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione edilizia nell'ambito del lotto dovranno essere previste aree per parcheggio privato secondo le prescrizioni di legge e comunque in misura non inferiore a due posti auto per ogni unità immobiliare. Dovranno inoltre essere previste aree da destinare a verde privato, da sistemare a prato e con essenze arboree autoctone o naturalizzate da lungo tempo, nella misura minima del 25% della superficie del lotto.

12. La progettazione degli edifici dovrà tener conto dei comportamenti tipici consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia di base sulla scorta dei criteri generali stabiliti all'interno dell'Allegato V al Regolamento Edilizio "Criteri per la realizzazione degli interventi all'interno delle zone di Regolamento Urbanistico" Sez. III.

13. In assenza di piano attuativo, nelle sottozone di cui al presente articolo sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili che non comportino aggiunte ai volumi esistenti.

14. Sono inoltre consentiti, al fine del recupero a fini residenziali di edifici esistenti, interventi di restauro e risanamento conservativo e interventi di ristrutturazione edilizia, con esclusione degli interventi previsti alla lettera d) punti 2 e 3 dell'articolo 79, previo approvazione di un progetto unitario di sistemazione urbanistica, ai sensi dell'art. 17 del Regolamento Edilizio, esteso alla totalità dell'edificio e ai relativi spazi pertinenziali, che dimostri l'effettiva possibilità di conseguire gli obiettivi sopra indicati attraverso il raggiungimento degli standard urbanistici e funzionali sopra definiti, anche con riferimento al rispetto dei limiti di esposizione ai rumori previsti per le zone residenziali dal Piano di classificazione acustica.

.....
a) Ambito "DRA1" (Cavriglia – zona S. Lucia 1)

.....
b) Ambito "DRA2" (Cavriglia – mobilificio OSMA)

.....
c) Ambito "DRB1" (Neri – ex stabilimento Florentia bus)

.....
d) Ambito "DRH1" (Cetinale – via E. Fermi)

.....
e) Ambito "DRH2" (Cetinale – pressi rotatoria S.P. 14)

.....
f) Ambiti "DRH3" - "DRH4" - "DRH5" (San Cipriano-Cetinale – pressi stabilimento Casprini)

STATO DI VARIANTE

Ambito "DRV1" art. 35 delle NTA – lettera "g"



Estratto art. 35 delle NTA di variante:

1. Gli ambiti "DR" sono quelli che comprendono aree produttive contigue e/o adiacenti ad aree urbanizzate a prevalente destinazione residenziale o, in alternativa, edifici residenziali inglobati all'interno di aree industriali. Obiettivo del Regolamento Urbanistico è quello di prefigurare un complessivo riassetto funzionale e tipologico di tali aree al fine di renderle maggiormente coerenti con il tessuto edilizio circostante.

2. Gli interventi che vanno ad interessare gli assetti urbanistici, architettonici o funzionali, dovranno essere preventivamente progettati attraverso piani attuativi di iniziativa pubblica o privata (generalmente piani di recupero) che interessino ambiti organici nei quali perseguire il riassetto funzionale, tipologico e la realizzazione dei sistemi infrastrutturali ritenuti necessari alla sua attuazione ad insindacabile giudizio del Comune.

3. Gli ambiti di intervento, se non già definiti all'interno degli elaborati di Regolamento Urbanistico, verranno individuati dal Comune, anche sulla base di motivate esigenze avanzate dai proprietari contestualmente alla adozione dei piani attuativi, purché siano salvaguardati l'effettiva possibilità di conseguire gli obiettivi di piano per la riqualificazione dell'area ed il rispetto dei limiti di esposizione ai rumori previsti per le zone residenziali dal Piano Comunale di Classificazione Acustica. L'Amministrazione Comunale potrà autorizzare l'intervento anche per stralci: in ogni caso il proponente dovrà presentare una proposta distributiva, sottoscritta da tutti i proprietari, che interessi l'intero ambito originariamente individuato da Regolamento Urbanistico. La proposta dovrà stabilire in anticipo la volumetria massima ricostruibile in ciascuna unità minima di intervento e, per ciascuna di esse, la quota di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare e le aree da cedere al Comune.

4. All'interno del perimetro di ogni ambito di intervento potranno essere previsti interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia con contestuale incremento della SUL nel limite massimo del 20% della SUL esistente e/o di ristrutturazione edilizia, ovvero di mantenimento degli edifici esistenti, per una SUL complessiva massima di ambito pari alla maggiore tra:

- la SUL degli edifici esistenti;
 - la SUL realizzabile applicando un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,2 mq/mq alla superficie dell'ambito considerato.
5. L'altezza massima degli edifici non potrà eccedere m. 7,50, salvo il mantenimento di maggiori altezze qualora esistenti

e qualora ne venga dimostrata la loro compatibilità dal punto di vista tipologico e di contesto paesaggistico.

6. All'interno del perimetro di ogni ambito di intervento dovranno essere ricavati i seguenti spazi minimi da destinare ad uso pubblico:

- parcheggi pubblici: mq. 6 per ogni 80 mc di volumetrie previste nell'ambito di intervento;
- verde pubblico attrezzato: mq. 6 per ogni 80 mc di volumetrie previste nell'ambito di intervento;
- aree per opere di urbanizzazione secondaria: mq. 10 per ogni 80 mc di volumetrie previste nell'ambito di intervento.

7. In queste sottozone è ammessa di norma, in via prioritaria, la destinazione d'uso residenziale. Sono ammesse inoltre, ai fini della completa rifunzionalizzazione delle aree che comprendono detti ambiti, le seguenti destinazioni d'uso:

- artigianale, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, con superficie utile non superiore a mq. 100;
- esercizi di vicinato;
- turistico ricettiva, con un massimo di 25 posti letto;
- direzionale;
- di servizio (attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili).

8. In caso di interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione edilizia ad uso residenziale la media delle superfici utili degli alloggi previsti nell'intervento non potrà essere inferiore a mq. 65 e il numero degli alloggi di superficie utile inferiore a 65 mq non potrà superare il 20% del numero complessivo degli alloggi previsti.

9. Gli interventi edilizi dovranno avvenire nel rispetto delle seguenti distanze minime:

- sulla prosecuzione degli allineamenti stradali esistenti e, in caso di mancanza di allineamenti, ad una distanza minima di m. 5,00 dalle strade e da spazi pubblici;
- m. 5,00 dai confini con privati;
- m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- m. 6,00 tra pareti non finestrate.

10. Il piano attuativo potrà motivatamente prevedere anche distanze inferiori a quelle sopra indicate, fermo restando che la minore distanza dai confini con privati potrà essere prevista solo previo accordo tra i confinanti da formalizzare attraverso atto pubblico.

11. Per ogni intervento di nuova costruzione, di ampliamento, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione edilizia nell'ambito del lotto dovranno essere previste aree per parcheggio privato secondo le prescrizioni di legge e comunque in misura non inferiore a due posti auto per ogni unità immobiliare. Dovranno inoltre essere previste aree da destinare a verde privato, da sistemare a prato e con essenze arboree autoctone o naturalizzate da lungo tempo, nella misura minima del 25% della superficie del lotto.

12. La progettazione degli edifici dovrà tener conto dei comportamenti tipici consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia di base sulla scorta dei criteri generali stabiliti all'interno dell'Allegato V al Regolamento Edilizio "Criteri per la realizzazione degli interventi all'interno delle zone di Regolamento Urbanistico" Sez. III.

13. In assenza di piano attuativo, nelle sottozone di cui al presente articolo sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili che non comportino aggiunte ai volumi esistenti.

14. Sono inoltre consentiti, al fine del recupero a fini residenziali di edifici esistenti, interventi di restauro e risanamento conservativo e interventi di ristrutturazione edilizia, con esclusione degli interventi previsti alla lettera d) punti 2 e 3 dell'articolo 79, previo approvazione di un progetto unitario di sistemazione urbanistica, ai sensi dell'art. 17 del Regolamento Edilizio, esteso alla totalità dell'edificio e ai relativi spazi pertinenziali, che dimostri l'effettiva possibilità di conseguire gli obiettivi sopra indicati attraverso il raggiungimento degli standard urbanistici e funzionali sopra definiti, anche con riferimento al rispetto dei limiti di esposizione ai rumori previsti per le zone residenziali dal Piano di classificazione acustica.

.....

a) Ambito "DRA1" (Cavriglia – zona S. Lucia I)

.....

b) Ambito "DRA2" (Cavriglia – mobilificio OSMA)

.....

c) Ambito "DRB1" (Neri – ex stabilimento Florentia bus)

.....

d) Ambito "DRH1" (Cetinale – via E. Fermi)

.....

e) Ambito "DRH2" (Cetinale – pressi rotonda S.P. 14)

.....

f) Ambiti "DRH3" - "DRH4" - "DRH5" (San Cipriano-Cetinale – pressi stabilimento Casprini)

.....

g) DRV1 _AMBITO DI INTERVENTO DA ASSOGGETTARE A RISANAMENTO IGIENICO SANITARIO E RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA (VACCHERECCIA - EX MOBILEXTRA)

a.1. Descrizione dell'area.

Trattasi di un'area interna al centro abitato di Vacchereccia posta lungo la viabilità comunale, interessata da un'attività industriale in abbandono e caratterizzata da un generale degrado edilizio ed urbanistico che determina una forte compromissione del decoro urbano e degli aspetti igienico sanitari dell'intera area circostante.

a.2. Obiettivi dell'azione di trasformazione.

È previsto il recupero e la rifunzionalizzazione del complesso immobiliare esistente con la riqualificazione dell'intero ambito, al fine di una rigenerazione funzionale, architettonica ed infrastrutturale dell'area.

Tale obiettivo potrà essere perseguito attraverso il rilascio di un unico permesso di costruire, comunque esteso alla totalità della sottozona.

L'intervento di riqualificazione dovrà prevedere opere di mitigazione ambientale con particolare attenzione alla qualità e integrazione al contesto paesaggistico, in particolare sul lato prospiciente la viabilità principale della frazione e verso le limitrofe aree residenziali.

Le soluzioni progettuali di finitura delle facciate dovranno valutare soluzioni di bioingegneria.

a.3. Dati generali

Modalità di intervento:

Intervento diretto ammettendo:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione conservativa
- ristrutturazione ricostruttiva (art. 134, lett. h) punto 1) e 2) L.R. 65/2014)

a.4. Elementi prescrittivi

Numero di Piani: n. 2

Altezza massima: non potrà essere superata l'altezza dell'edificio esistente

Indice di Copertura (I.C.): non potrà essere superato l'I.C. del lotto esistente

Distanza minima dalle strade: 5 mt

Destinazioni ammesse: artigianale industriale

a.5. Altre prescrizioni:

- Il progetto dovrà contenere uno studio sul clima acustico dell'area, tenuto conto della confinante area residenziale e prevedere eventuali mitigazioni da mettere in opera.
- Nella porzione di area confinante con la zona residenziale dovrà comunque essere inserita una fascia di verde, con essenze tipiche locali, che faccia da filtro fra le due aree a diversa destinazione.
- Il Comune potrà richiedere la realizzazione di opere pubbliche o benefici pubblici legati alla realizzazione dell'intervento al fine di migliorare l'inserimento e la funzionalità del medesimo, come, per esempio, l'adeguamento di infrastrutture esistenti o di progetto, per i quali il proponente si impegnerà alla realizzazione attraverso atto unilaterale d'obbligo.

STATO DI CONFRONTO

Si riporta mediante colore “rosso VARIANTE” e “giallo VIGENTE” le modifiche rispetto allo stato vigente, nello specifico si identifica il nominativo dell’ambito DR in cui ricade l’area interessata da variante urbanistica e le integrazioni inserite nell’art. 35 delle NTA vigenti:



Estratto art. 35 delle NTA di confronto (vigente/variante)

1. Gli ambiti “DR” sono quelli che comprendono aree produttive contigue e/o adiacenti ad aree urbanizzate a prevalente destinazione residenziale o, in alternativa, edifici residenziali inglobati all'interno di aree industriali. Obiettivo del Regolamento Urbanistico è quello di prefigurare un complessivo riassetto funzionale e tipologico di tali aree al fine di renderle maggiormente coerenti con il tessuto edilizio circostante.

2. Gli interventi che vanno ad interessare gli assetti urbanistici, architettonici o funzionali, dovranno essere preventivamente progettati attraverso piani attuativi di iniziativa pubblica o privata (generalmente piani di recupero) che interessino ambiti organici nei quali perseguire il riassetto funzionale, tipologico e la realizzazione dei sistemi infrastrutturali ritenuti necessari alla sua attuazione ad insindacabile giudizio del Comune.

3. Gli ambiti di intervento, se non già definiti all'interno degli elaborati di Regolamento Urbanistico, verranno individuati dal Comune, anche sulla base di motivate esigenze avanzate dai proprietari contestualmente alla adozione dei piani attuativi, purché siano salvaguardati l'effettiva possibilità di conseguire gli obiettivi di piano per la riqualificazione dell'area ed il rispetto dei limiti di esposizione ai rumori previsti per le zone residenziali dal Piano Comunale di Classificazione Acustica. L'Amministrazione Comunale potrà autorizzare l'intervento anche per stralci: in ogni caso il proponente dovrà presentare una proposta distributiva, sottoscritta da tutti i proprietari, che interessi l'intero ambito originariamente individuato da Regolamento Urbanistico. La proposta dovrà stabilire in anticipo la volumetria massima ricostruibile in ciascuna unità minima di intervento e, per ciascuna di esse, la quota di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare e le aree da cedere al Comune.

4. All'interno del perimetro di ogni ambito di intervento potranno essere previsti interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia con contestuale incremento della SUL nel limite massimo del 20% della SUL esistente e/o di ristrutturazione edilizia, ovvero di mantenimento degli edifici esistenti, per una SUL complessiva massima di ambito pari alla maggiore tra:

- la SUL degli edifici esistenti;

- la SUL realizzabile applicando un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,2 mq/mq alla superficie dell'ambito considerato.

5. L'altezza massima degli edifici non potrà eccedere m. 7,50, salvo il mantenimento di maggiori altezze qualora esistenti e qualora ne venga dimostrata la loro compatibilità dal punto di vista tipologico e di contesto paesaggistico.

6. All'interno del perimetro di ogni ambito di intervento dovranno essere ricavati i seguenti spazi minimi da destinare ad uso pubblico:

- parcheggi pubblici: mq. 6 per ogni 80 mc di volumetrie previste nell'ambito di intervento;
- verde pubblico attrezzato: mq. 6 per ogni 80 mc di volumetrie previste nell'ambito di intervento;
- aree per opere di urbanizzazione secondaria: mq. 10 per ogni 80 mc di volumetrie previste nell'ambito di intervento.

7. In queste sottozone è ammessa di norma, in via prioritaria, la destinazione d'uso residenziale. Sono ammesse inoltre, ai fini della completa rifunzionalizzazione delle aree che comprendono detti ambiti, le seguenti destinazioni d'uso:

- artigianale, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, con superficie utile non superiore a mq. 100;
- esercizi di vicinato;
- turistico ricettiva, con un massimo di 25 posti letto;
- direzionale;
- di servizio (attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili).

8. In caso di interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione edilizia ad uso residenziale la media delle superfici utili degli alloggi previsti nell'intervento non potrà essere inferiore a mq. 65 e il numero degli alloggi di superficie utile inferiore a 65 mq non potrà superare il 20% del numero complessivo degli alloggi previsti.

9. Gli interventi edilizi dovranno avvenire nel rispetto delle seguenti distanze minime:

- sulla prosecuzione degli allineamenti stradali esistenti e, in caso di mancanza di allineamenti, ad una distanza minima di m. 5,00 dalle strade e da spazi pubblici;
- m. 5,00 dai confini con privati;
- m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- m. 6,00 tra pareti non finestrate.

10. Il piano attuativo potrà motivatamente prevedere anche distanze inferiori a quelle sopra indicate, fermo restando che la minore distanza dai confini con privati potrà essere prevista solo previo accordo tra i confinanti da formalizzare attraverso atto pubblico.

11. Per ogni intervento di nuova costruzione, di ampliamento, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione edilizia nell'ambito del lotto dovranno essere previste aree per parcheggio privato secondo le prescrizioni di legge e comunque in misura non inferiore a due posti auto per ogni unità immobiliare. Dovranno inoltre essere previste aree da destinare a verde privato, da sistemare a prato e con essenze arboree autoctone o naturalizzate da lungo tempo, nella misura minima del 25% della superficie del lotto.

12. La progettazione degli edifici dovrà tener conto dei comportamenti tipici consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia di base sulla scorta dei criteri generali stabiliti all'interno dell'Allegato V al Regolamento Edilizio "Criteri per la realizzazione degli interventi all'interno delle zone di Regolamento Urbanistico" Sez. III.

13. In assenza di piano attuativo, nelle sottozone di cui al presente articolo sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili che non comportino aggiunte ai volumi esistenti.

14. Sono inoltre consentiti, al fine del recupero a fini residenziali di edifici esistenti, interventi di restauro e risanamento conservativo e interventi di ristrutturazione edilizia, con esclusione degli interventi previsti alla lettera d) punti 2 e 3 dell'articolo 79, previo approvazione di un progetto unitario di sistemazione urbanistica, ai sensi dell'art. 17 del Regolamento Edilizio, esteso alla totalità dell'edificio e ai relativi spazi pertinenziali, che dimostri l'effettiva possibilità di conseguire gli obiettivi sopra indicati attraverso il raggiungimento degli standard urbanistici e funzionali sopra definiti, anche con riferimento al rispetto dei limiti di esposizione ai rumori previsti per le zone residenziali dal Piano di classificazione acustica.

.....
a) Ambito "DRA1" (Cavriglia – zona S. Lucia 1)

.....
b) Ambito "DRA2" (Cavriglia – mobilificio OSMA)

.....

c) Ambito "DRB1" (Neri – ex stabilimento Florentia bus)

.....

d) Ambito "DRH1" (Cetinale – via E. Fermi)

.....

e) Ambito "DRH2" (Cetinale – pressi rotatoria S.P. 14)

.....

f) Ambiti "DRH3" - "DRH4" - "DRH5" (San Cipriano-Cetinale – pressi stabilimento Casprini)

.....

g) DRV1 _AMBITO DI INTERVENTO DA ASSOGGETTARE A RISANAMENTO IGIENICO SANITARIO E RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA (VACCHERECCIA - EX MOBILEXTRA)

a.1. Descrizione dell'area.

Trattasi di un'area interna al centro abitato di Vacchereccia posta lungo la viabilità comunale, interessata da un'attività industriale in abbandono e caratterizzata da un generale degrado edilizio ed urbanistico che determina una forte compromissione del decoro urbano e degli aspetti igienico sanitari dell'intera area circostante.

a.2. Obiettivi dell'azione di trasformazione.

È previsto il recupero e la rifunionalizzazione del complesso immobiliare esistente con la riqualificazione dell'intero ambito, al fine di una rigenerazione funzionale, architettonica ed infrastrutturale dell'area.

Tale obiettivo potrà essere perseguito attraverso il rilascio di un unico permesso di costruire, comunque esteso alla totalità della sottozona.

L'intervento di riqualificazione dovrà prevedere opere di mitigazione ambientale con particolare attenzione alla qualità e integrazione al contesto paesaggistico, in particolare sul lato prospiciente la viabilità principale della frazione e verso le limitrofe aree residenziali.

Le soluzioni progettuali di finitura delle facciate dovranno valutare soluzioni di bioingegneria.

a.3. Dati generali

Modalità di intervento:

Intervento diretto ammettendo:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione conservativa
- ristrutturazione ricostruttiva (art. 134, lett. h) punto 1) e 2) L.R. 65/2014)

a.4. Elementi prescrittivi

Numero di Piani: n. 2

Altezza massima: non potrà essere superata l'altezza dell'edificio esistente

Indice di Copertura (I.C.): non potrà essere superato l'I.C. del lotto esistente

Distanza minima dalle strade: 5 mt

Destinazioni ammesse: artigianale industriale

a.5. Altre prescrizioni:

- Il progetto dovrà contenere uno studio sul clima acustico dell'area, tenuto conto della confinante area residenziale e prevedere eventuali mitigazioni da mettere in opera.
- Nella porzione di area confinante con la zona residenziale dovrà comunque essere inserita una fascia di verde, con essenze tipiche locali, che faccia da filtro fra le due aree a diversa destinazione.

- Il Comune potrà richiedere la realizzazione di opere pubbliche o benefici pubblici legati alla realizzazione dell'intervento al fine di migliorare l'inserimento e la funzionalità del medesimo, come, per esempio, l'adeguamento di infrastrutture esistenti o di progetto, per i quali il proponente si impegnerà alla realizzazione attraverso atto unilaterale d'obbligo.

Figline e Incisa Valdarno, 20 aprile 2023

Il Progettista
Arch. Oronzo CITO