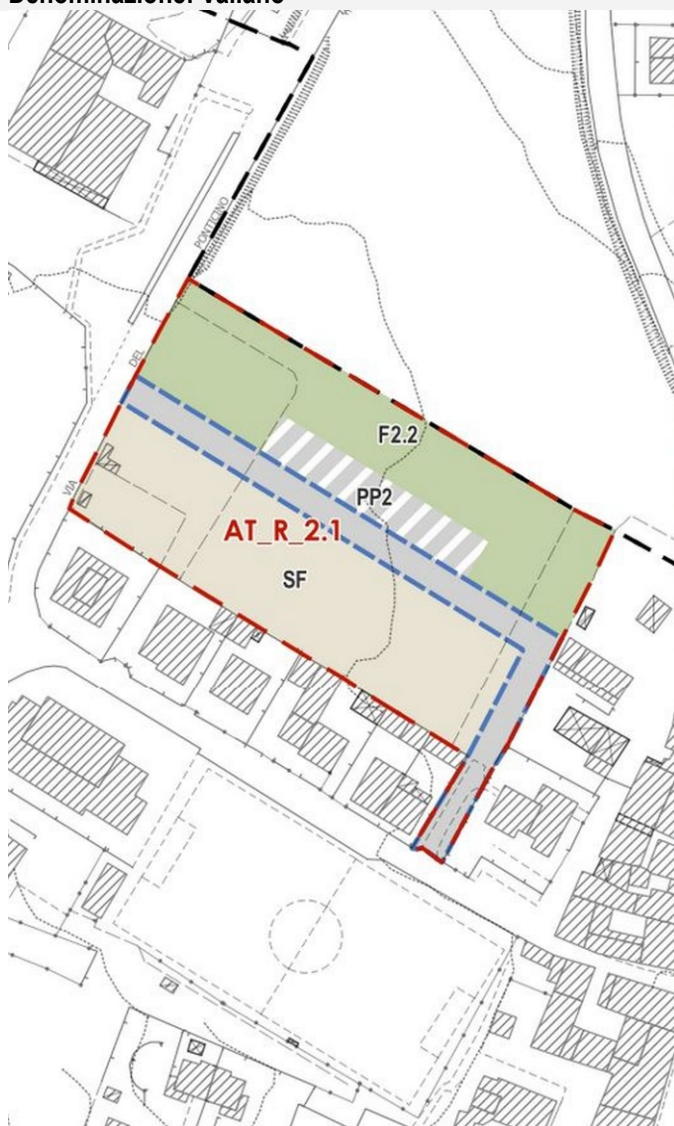


Cavallina

Scheda n. AT_R_2.1

Denominazione: Valiano

Tav. QP.URB.3



CTR – scala 1:2.000



Ortofoto 2021 – scala 1:2.000

DATI URBANISTICI

Superficie territoriale (ST)	9.656 mq
Superficie fondiaria (SF)	4.030 mq
Superficie Edificabile massima (SE)	1.900 mq
Altezza del fronte massima (Hf)	7,00 ml
Destinazione d'uso	Residenziale

OPERE PUBBLICHE

Viabilità pubblica di progetto	Da quantificare in sede di convenzione
Parcheggio pubblico di progetto (PP2)	Minimo 750 mq
Verde pubblico di progetto (F2.2)	Minimo 3.300 mq

ULTERIORI OPERE PUBBLICHE

PRESCRIZIONI	
Strumento di attuazione	L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Piano Attuativo (PA) di iniziativa privata ai sensi dell'articolo 107 della LR 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano.
Descrizione e funzioni ammesse	<p>L'intervento è finalizzato alla ricucitura e riqualificazione del margine urbano posto all'ingresso di Cavallina tramite una nuova edificazione a destinazione residenziale posta in adiacenza all'edificato esistente che concluda definitivamente il centro abitato a nord. L'intervento prevede, inoltre, la creazione di una fascia di verde pubblico (F2.2) ineditata di transizione verso la campagna.</p> <p>L'intervento è subordinato all'applicazione dell'art. 43.5 delle NTA che disciplina la riqualificazione di ambiti agricoli connotati dalla presenza di immobili che per le loro caratteristiche costituiscono elementi di degrado fisico ed ambientale nel territorio rurale.</p> <p>È ammesso un dimensionamento complessivo per la funzione residenziale di 1.900 mq di SE nel rispetto delle seguenti quantità:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1.330 mq di SE di riuso derivante dalla demolizione di edifici incongrui nel territorio rurale • 570 mq di SE di nuova edificazione per interventi di sostenibilità sociale <p>IC pari al 30% e un'altezza massima HF di 7,00 ml.</p>
Prescrizioni ed indicazioni progettuali	<p>I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel contesto paesaggistico circostante. Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra e messa a dimora di specie autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato.</p> <p>L'area a verde pubblico (F2.2) dovrà possedere la funzione di transizione verso la campagna. In tale area si dovranno utilizzare specie arbore ed arbustive autoctone efficaci nella riduzione degli specifici inquinanti atmosferici.</p> <p>La pavimentazione bituminosa delle aree a parcheggio pubblico dovrà essere limitata alle sedi stradali. Marciapiedi, aree di sosta e di manovra dovranno presentare pavimentazioni permeabili.</p> <p>È richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico ed ambientale della trasformazione.</p>
Opere pubbliche e convenzione	<p>L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, all'Amministrazione Comunale:</p> <ul style="list-style-type: none"> • realizzazione e cessione di 750 mq (minimo) di parcheggio pubblico (PP2) che preveda adeguati spazi verdi e materiali che garantiscano la massima permeabilità dei suoli. • realizzazione e cessione della nuova viabilità pubblica di progetto la cui effettiva quantificazione sarà definita in sede di convenzione con l'Amministrazione Comunale. • realizzazione e cessione di 3.300 mq (minimo) di verde pubblico di progetto (F2.2) finalizzato alla creazione di una fascia di transizione verso la campagna. <p>La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste agli articoli 13 e 43.3 delle NTA del Piano Operativo.</p>
Sostenibilità sociale	Si prevede una quantità pari a 570 mq (30% della S.E. residenziale) così come indicato all'articolo 85 delle NTA del Piano Operativo.

Mitigazione ambientale	Si rimanda all'Allegato A al Rapporto Ambientale – Schede di valutazione
Vincoli D.Lgs. 42/2004	<input type="checkbox"/> Beni Culturali - Parte II D.Lsg. 42/2004 Beni Paesaggistici - Parte III - Art. 136 <input type="checkbox"/> Zona ai lati dell'Autostrada del Sole Beni Paesaggistici - Parte III - Art. 142 <input checked="" type="checkbox"/> lett. b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi; <input type="checkbox"/> lett. c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933 n.1775 e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna; <input type="checkbox"/> lett. g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art.2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227; <input type="checkbox"/> lett. m) le zone di interesse archeologico. Ulteriori contesti <input type="checkbox"/> Sito UNESCO - Ville e i giardini medicei della Toscana <input type="checkbox"/> Art. 142, comma 2. lett. a) e b) D.Lsg. 42/2004
Prescrizioni PIT-PPR	<p>Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale nr. 37 del 27.03.2015), in particolare: Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Articolo 7 – Territori contermini ai laghi (art. 142, c.1, lett. b, Codice) Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che: <ul style="list-style-type: none"> • si inseriscano nel contesto perilacuale secondo principi di coerenza paesaggistica; • non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo; • non occludano i varchi e le visuali panoramiche, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico verso i laghi e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui in accordo alla prescrizione a) dell'art. 7.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR.
PTCP Firenze	<input type="checkbox"/> Aree sensibili di fondovalle (articolo 3 delle Norme di attuazione del PTCP); <input type="checkbox"/> Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette (articolo 10 delle Norme di Attuazione del PTCP); <input type="checkbox"/> Aree fragili del territorio aperto (articolo 11 delle Norme di Attuazione del PTCP); <input type="checkbox"/> Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale (articolo 12 delle Norme di Attuazione del PTCP).



Schema progettuale

Lo schema planivolumetrico sopra riportato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento. Esso fornisce spunti progettuali e di inserimento paesaggistico.