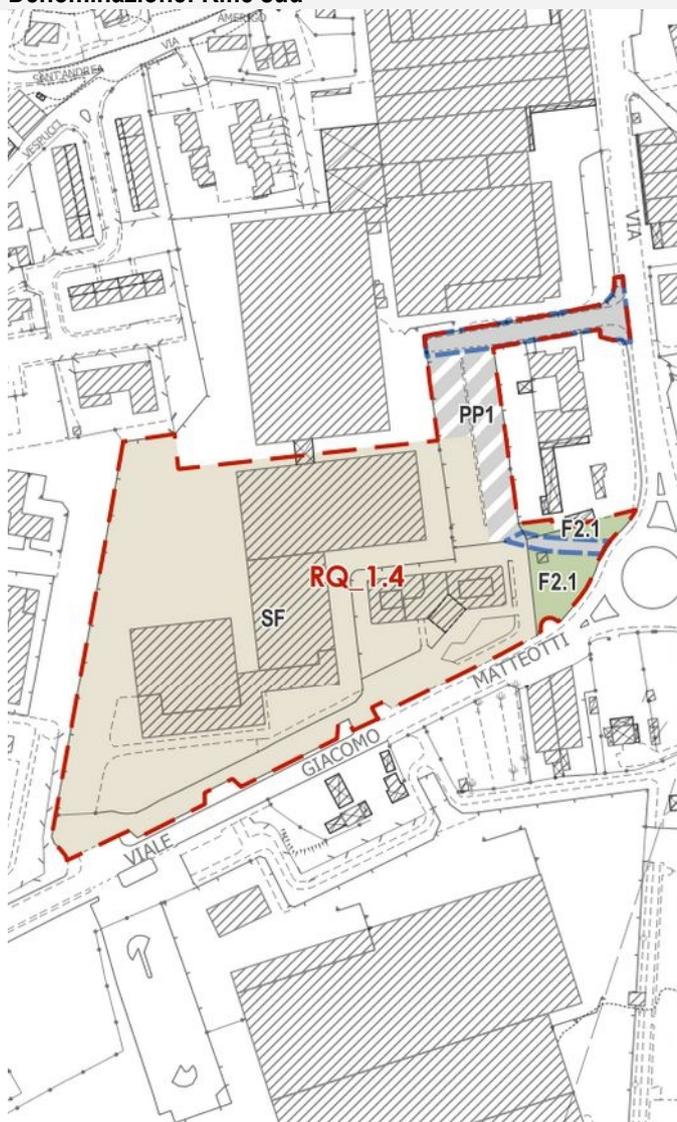


Barberino

Scheda n. RQ_1.4

Denominazione: Rife sud

Tav. QP.URB.2



CTR



Ortofoto 2021 (Fonte Geoscopio Regione Toscana)

DATI URBANISTICI

Superficie territoriale (ST)	29.903 mq
Superficie fondiaria (SF)	25.859 mq
Superficie Edificabile massima (SE)	Ampliamento del 20% della SE esistente
Altezza del fronte massima (Hf)	Pari all'esistente
Destinazione d'uso	Industriale-artigianale, commerciale, direzionale-servizi

OPERE PUBBLICHE

Viabilità pubblica di progetto	Da quantificare in sede di convenzione
Parcheggio pubblico di progetto (PP2)	-
Verde pubblico di progetto (F2.2)	-

ULTERIORI OPERE PUBBLICHE

Riqualificazione del parcheggio pubblico esistente e del verde pubblico esistente.
Sistemazione e cessione della viabilità pubblica.

PRESCRIZIONI	
Strumento di attuazione	L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normata all'art. 43.4 delle NTA.
Descrizione e funzioni ammesse	<p>L'intervento è finalizzato alla strategia di riqualificazione urbana del contesto produttivo lungo viale G. Matteotti e viale A. Gramsci quale ambito caratterizzato da condizioni di degrado, in recepimento della Disciplina del PSIM.</p> <p>È ammesso il recupero della superficie edificata (SE) per la funzione produttiva, commerciale e direzionale e servizi e l'ampliamento del 20% della SE esistente.</p> <p>Per la funzione commerciale e direzionale e servizi sono ammessi i seguenti dimensionamenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • direzionale e servizi: SE massima di 1.000 mq • commerciale (media struttura di vendita – somministrazione di alimenti e bevande): SE massima di 1.500 mq <p>L'attuazione dell'intervento è subordinata al rispetto dei seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Indice di Copertura massimo (IC) = 50% • Indice di Edificabilità Fondiaria (IF) = 0,60 mq / mq • Altezza Massima del fronte (Hmax) = pari all'esistente • Parcheggi privati = 10 mq / 100 mc • Distanza minima tra fabbricati = 10 ml • Distanza minima dalle strade pubbliche = 10 ml • Superficie permeabile minima = 25% <p>E' ammessa, all'interno della Superficie Edificata esistente, la realizzazione di una foresteria per i dipendenti dell'attività fino ad un massimo di 1.000 mq di SE. L'intervento è subordinato alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo con il quale l'avente titolo si impegna a non alienare separatamente la foresteria dall'immobile produttivo.</p> <p>Fino all'attuazione della presente scheda norma sugli edifici esistenti sono ammessi interventi edilizi fino al TIPO D1.</p>
Prescrizioni ed indicazioni progettuali	<p>Nella presente area non sono consentite aggregazioni di medie strutture di vendita aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture.</p> <p>Il recupero degli edifici esistenti, al fine di mitigare gli eventuali impatti dell'intervento nei confronti del tessuto residenziale circostante, dovrà perseguire soluzioni che consentano il miglioramento delle componenti ambientali, quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Utilizzare modelli di produzione e consumo energeticamente efficienti • Attuare interventi per la produzione di energia da fonti rinnovabili • Applicazione dei principi di bioclimatica a livello di area • Utilizzare tecnologie per il risparmio energetico negli edifici • Utilizzare sistemi per il monitoraggio e la gestione dei fabbisogni energetici • Utilizzare soluzioni progettuali per l'integrazione e la mitigazione paesaggistica e visiva dell'insediamento (barriere verdi, verde parietale, ecc.) • Potenziare il verde esistente finalizzato alla mitigazione dell'inquinamento atmosferico attraverso l'uso di alberi e arbusti con funzione di riduzione/assorbimento/abbattimento degli inquinanti e delle emissioni di CO₂ • Realizzare idonee opere di mitigazione acustica
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"> • sistemazione del parcheggio pubblico (PP1). La definizione dell'intervento sarà stabilita in sede di convenzione con l'Amministrazione Comunale. • realizzazione e cessione della viabilità pubblica di progetto, di accesso al parcheggio pubblico (PP1) sia dalla rotatoria di via G. Matteotti sia da via A. Gramsci, la cui effettiva quantificazione sarà definita in sede di convenzione con l'Amministrazione Comunale. • riqualificazione del verde pubblico esistente (F2.1), utilizzando specie arboree ed

	<p>arbustive efficaci nella riduzione degli specifici inquinanti atmosferici, la cui effettiva quantificazione sarà definita in sede di convenzione con l'Amministrazione Comunale.</p> <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 43.4 delle NTA del Piano Operativo.</p>
Mitigazione ambientale	Si rimanda all'Allegato A al Rapporto Ambientale – Schede di valutazione
Vincoli D.Lgs. 42/2004	<p><input type="checkbox"/> Beni Culturali - Parte II D.Lsg. 42/2004</p> <p>Beni Paesaggistici - Parte III - Art. 136</p> <p><input type="checkbox"/> Zona ai lati dell'Autostrada del Sole</p> <p>Beni Paesaggistici - Parte III - Art. 142</p> <p>■ 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;</p> <p><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;</p> <p><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;</p> <p><input type="checkbox"/> lett. m) le zone di interesse archeologico.</p> <p>Ulteriori contesti</p> <p><input type="checkbox"/> Sito UNESCO - Ville e i giardini medicei della Toscana</p> <p><input type="checkbox"/> Zone territoriali omogenee A e B alla data del 6 settembre 1985</p>
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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge: <ul style="list-style-type: none"> Articolo 7 – Territori contermini ai laghi (art. 142, c.1, lett. b, Codice) <p>Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:</p> <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 <p>in accordo alla prescrizione a) dell'art. 7.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR.</p>
PTCP Firenze	<p><input type="checkbox"/> Aree sensibili di fondovalle (articolo 3 delle Norme di attuazione del PTCP);</p> <p><input type="checkbox"/> Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette (articolo 10 delle Norme di Attuazione del PTCP);</p> <p><input type="checkbox"/> Aree fragili del territorio aperto (articolo 11 delle Norme di Attuazione del PTCP);</p> <p><input type="checkbox"/> Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale (articolo 12 delle Norme di Attuazione del PTCP).</p>