

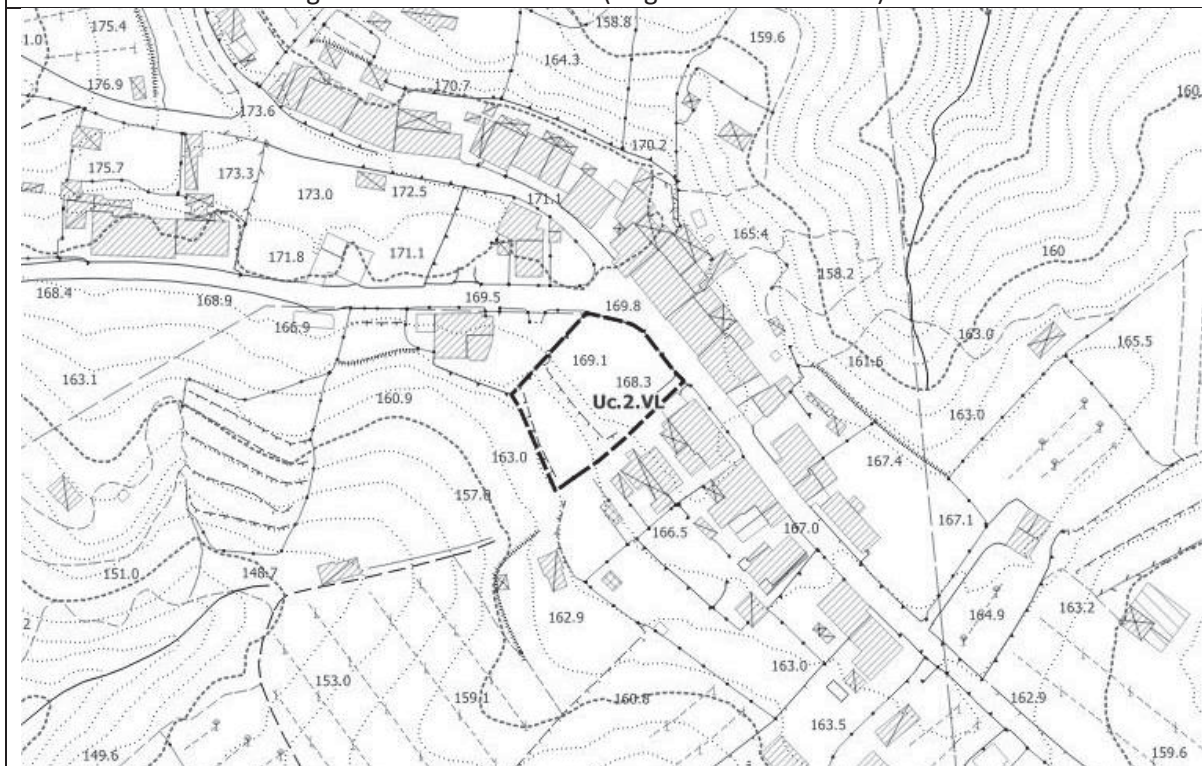
UC.2.VL AREA RESIDENZIALE IN LOC. FORNOLI

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

Inquadramento paesaggistico e ambientale (estratto ortofoto originale scala 1:2.000)



Indicazioni localizzative generali. Estratto del PO (originale scala 1:2.000)



Indicazioni localizzative di dettaglio. Esemplificazione articolazione della previsione (scala 1:2.000)



Riferimenti catastali

Foglio: 27 – Mappali: 985,898

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Uc.2.VL
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	VL2 Merizzo [...]
Strumento e modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato (PUC)
Categoria di intervento (prevalente)	Nuova edificazione (Ne)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La previsione di trasformazione deve essere articolata dal PA in:
 La previsione di trasformazione deve essere articolata dal PA in:
 - Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto
 - Rete viaria (I2) di progetto

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	1.000
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	950
- di cui a verde privato (HP) e/o altre aree a verde di ambientazione (mq)	150
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	50
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (I2)	50

- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (IP)	0
- di cui a verde e spazi aperti attrezzati (F1)	0
- di cui a impianti e attrezzature sportive (F2)	0
- di cui ad attrezzature, servizi e dotazioni di interesse generale (F4)	0

c) Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni

Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (nuovi insediamenti)

Superficie edificabile max residenziale (mq)	120
Superficie edificabile max artigianale – industriale (mq)	
Superficie edificabile max commerciale al dettaglio (mq)	
Superficie edificabile max direzionale e di servizio (mq)	
Superficie edificabile max turistico – ricettiva (mq)	
Superficie edificabile max commerciale all'ingrosso e depositi (mq)	
Unità immobiliari max residenziali (n°)	1
Altezza massima degli edifici (mt)	7,5
Indice di copertura (% - mq/mq)	30%

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Residenziale

d) Descrizione e obiettivi della previsione (caratteri degli interventi e delle opere)

Si tratta di un'area, lungo il bordo del territorio urbanizzato nella fraz. di Fornoli.

La previsione prevede la realizzazione di un intervento urbanistico, in un'area separata dal perimetro dell'impianto cimiteriale da una strada pubblica di livello comunale.

L'area di intervento è localizzata a una distanza di ml 185 dal perimetro dell'impianto cimiteriale.

La previsione concorre all'attuazione delle disposizioni concernenti le strategie di sviluppo sostenibile del PSI, con particolare riferimento per le disposizioni applicative concernenti gli Ambiti degli insediamenti a prevalente destinazione residenziale nel territorio urbanizzato, quali Ambiti di trasformazione per la riqualificazione degli insediamenti e del margine urbano.

L'area si trova ai margini dell'insediamento lungo strada a carattere prevalentemente residenziale, dove è presente un'area ineditata, la cui edificazione era prevista dallo strumento urbanistico previgente.

La previsione si attua mediante la previa formazione di un Progetto Unitario Convenzionato attraverso la categoria di intervento prevalente della nuova edificazione e la categoria funzionale ammessa risulta essere quella residenziale.

In particolare il POI, nei limiti dei parametri precedentemente indicati, prevede la realizzazione di un'area residenziale dotata di spazi pubblici (aree per la viabilità) definiti al fine della riqualificazione e di migliorare la qualità del sistema insediativo a carattere residenziale.

Resta fermo inoltre il prioritario rispetto delle disposizioni di cui l'art. 338 del RD 27.07.1934 n° 1265 (Testo Unico delle leggi sanitarie), l'art. 57 del DPR 10.09.1990, n. 285 (Regolamento di polizia mortuaria) e l'art. 28 della L. 1.8.2002 n. 166.

e) Prescrizioni e misure per l'attuazione della previsione

Urbanizzazioni primarie

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione delle opere e degli interventi di integrazione della viabilità dell'area e delle intersezioni (ingresso e uscita) con l'area di trasformazione, da raccordarsi con quelli già esistenti nel contermino sistema insediativo.
- Realizzazione e cessione gratuita al comune delle opere di urbanizzazione primaria di accesso (viabilità e reti tecnologiche), ovvero realizzazione di opere impianti autosufficienti e eco-efficienti.

Standard urbanistici e spazi pubblici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Nessuna.

Misure di corretto inserimento o di mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Impiego di soluzioni tecniche, materiali e tipologie edilizie, unifamiliare, e costruttive per gli interventi di nuova edificazione con elevati livelli di sostenibilità ambientale e di compatibilità paesaggistica, in rapporto al contesto interessato.
- Ambientazione paesaggistica del margine dell'area, lungo il perimetro del territorio urbanizzato, con la definizione di un'area a verde privato, con messa a dimora di essenze autoctone e ad elevata capacità di assorbimento degli inquinanti atmosferici sulla base delle "Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido di azoto, materiale particolato fine e ozono" della Regione Toscana.

Eventuali "Beni paesaggistici" interessati (rinvio al rispetto delle relative prescrizioni)

- Diretto (vincolo per decreto) ex art. 136 del codice	NO
- Indiretto (vincolo ex Galasso) ex art. 142 del codice	NO

Eventuali ulteriori misure di compatibilità definite nell'ambito del processo di VAS

Si veda le ulteriori "misure ed indicazioni" di compatibilità definite nell'ambito del processo valutativo, riportate nelle singole "Schede" di cui agli appositi Allegati tecnici del medesimo RA di VAS.

Eventuali ulteriori misure definite nell'ambito della Conferenza Paesaggistica

- Nessuna.

f) Prescrizioni e condizioni di fattibilità geologico - tecnica

Si veda al riguardo il "Quadro geologico – tecnico" (QG), ovvero le indagini di fattibilità idraulica, geomorfologica e sismica e i relativi elaborati cartografici e documentali, di cui all'art. 89 delle Norme tecniche di attuazione del POI.