

FDB.2.07

FASCIA DI BORDO, VIA AURELIA OVEST/VIA VECCHIA CANDIA

UTOE 2

SUPERFICIE TERRITORIALE

~~15541~~ **14928** mq

SUPERFICIE FONDIARIA

~~12281~~ **12367** mq

AREE A CESSIONE
mq

DESCRIZIONE

Ambito di intervento prospiciente via Aurelia Ovest compreso tra via Catagnina e via Oliveti. Il PS prevede il recupero e la riqualificazione dell'area di bordo prospiciente la via Aurelia nel tratto compreso tra via Tinelli e via Catagnina al fine di superare l'incongruenze delle diverse funzioni presenti. Il RU individua in base al dimensionamento previsto per il primo quinquennio il perimetro delle aree che saranno soggette a tale riqualificazione privilegiando i lotti prospicienti all'Aurelia non soggetti a pericolosità idraulica. Viene ammesso anche il cambio di destinazione da residenziale a commerciale direzionale per gli edifici esistenti nell'ambito.

FINALITA'

Obiettivo dell'ambito è la riqualificazione di un area strategica lungo un asse stradale di accesso alla città realizzando **una nuova rotatoria** due nuove rotonde e i marciapiedi lungo via Aurelia Ovest sul lato Monti. Il marciapiede lato monti da realizzare è pari Lunghezza ml 1200,00 Larghezza ml 1,5 per una Superficie di mq 1800,00. Al fine di incentivare un intervento organico di recupero e riqualificazione degli edifici esistenti e di ridurre il consumo di suolo sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia.

DESTINAZIONE D'USO

Commerciale/Direzionale

DIMENSIONAMENTO E PARAMETRI URBANISTICI

Superficie massima edificabile (SE):
Commerciale/Direzionale di recupero: mq ~~3100~~ **3263,28**
Commerciale/Direzionale di Nuova Edificazione: mq ~~600~~ **436,72**

NOTE

L'altezza massima degli edifici dovrà essere di 12 m. Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso: Commerciale/Direzionale e Servizi.
Ulteriori opere a compensazione
PEREQUAZIONE/COMPENSAZIONE. Il contributo dovuto dai proprietari privati è pari a euro 360 al mq di SE di recupero/Ne realizzata.
~~TRA LE OPERE DI COMPENSAZIONE SONO COMPRESSE LE DUE ROTONDE PER UNA SUPERFICIE PARI A MQ 2583~~ **E' COMPRESA UNA ROTATORIA PER UNA SUPERFICIE PARI A MQ 2651**

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Mediante Piano Attuativo e Convenzionato esteso a tutta l'area e redatto nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni della presente scheda.
L'Amministrazione comunale predisporrà un progetto guida per definire la realizzazione delle infrastrutture pubbliche da parte dei promotori privati

Superficie edificabile	Commerciale Direzionale	Industriale Artigianale	Turistico Ricettiva	Residenziale
Recupero (mq)	3100 3263,28			
Nuova Edificazione (mq)	600 436,72			
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	Verde pubblico (mq)	Attrezzature di Interesse Generale (mq)	Parcheggi pubblici (mq)	
	Scuole Istruzione (mq)	Edilizia Residenziale Pubblica (mq)	Viabilità (mq)	
			2583 2651	

ALTRI PARAMETRI URBANISTICI E INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE

All'interno della FDB per gli edifici esistenti alla data di adozione del RU e legittimi sotto il profilo amministrativo sono ammessi, in assenza di piano attuativo, soltanto gli interventi di cui al regime normativo Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria e Restauro e Risanamento Conservativo. La superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive a verde pubblico o a parcheggi pubblici, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore ai minimi stabiliti dal DM 144/68, art. 5, comma 2. E' ammessa in ogni caso la monetizzazione finalizzata alla realizzazione del marciapiede lato monti di Via Aurelia Ovest. Per i parcheggi di pertinenza deve corrispondere la quantità minima prevista dalla L. 122/1989 e dal regolamento d'attuazione della LR n. 28/2005 approvato con DPGR n. 15/R/2009 per la sosta di relazione per gli esercizi di vicinato e per le medie e grandi strutture di vendita.

OPERE O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO

- Realizzazione di viabilità (**rotatoria**) e percorsi ciclopedonali mq ~~2583~~

MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICO E/O TIPOLOGICHE

La FDB sorge in un'area industriale da riqualificare; le eventuali criticità rilevabili dall'analisi dell'intervento sono riferite al fronte che si costituisce come una quinta dell'Aurelia. Si ritiene che dette criticità siano superate dalle prescrizioni di corretto inserimento progettuale contenute nella scheda norma che mira al recupero ed alla riqualificazione del bordo prospiciente la via Aurelia al fine di superare le incongruenze di assetto derivanti dalla presenza di funzioni assai diversificate. Gli interventi di nuova edificazione sono effettuati nel rispetto delle normative che assicurano la tutela dell'ambiente e del paesaggio, la qualità e la sostenibilità dell'edilizia. La distanza dei nuovi edifici dai confini derivanti da ristrutturazione urbanistica dovrà essere almeno pari alla metà dell'altezza massima con un minimo di m 5. La distanza dalle strade misurata dalla base dell'edificio dovrà essere pari alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di m 10. Nelle aree al limite dei lotti di proprietà e in prossimità della viabilità pubblica dovranno essere realizzate opportune schermature vegetali. Inoltre si prescrive di

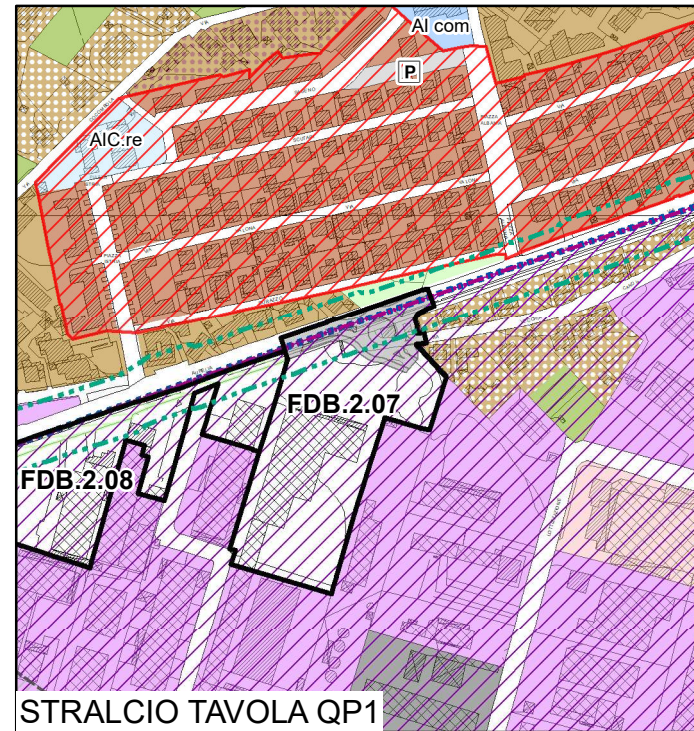
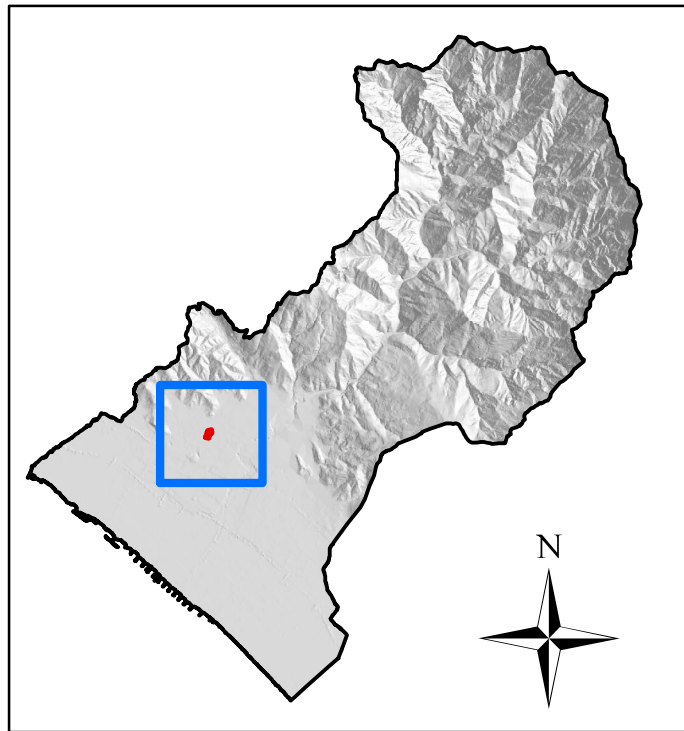
- salvaguardare e valorizzare la vegetazione esistente, attraverso la sostituzione degli individui instabili o malati, l'eliminazione degli elementi incongrui ed interventi di nuovo impianto con specie già presenti rispettando il sesto d'impianto originale;
- riqualificare dove necessario, l'identità e la riconoscibilità del viale, con particolare attenzione agli spazi pubblici e all'arredo urbano;
- mantenere le aree residuali nonché gli spazi liberi di relazione con il viale alberato;
- eliminare o attenuare gli ostacoli fisici che interferiscono con le visuali panoramiche che si aprono verso i rilievi;
- garantire soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica degli interventi rispetto agli assetti morfologici dei luoghi, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo;

- limitare l'inquinamento luminoso degli impianti d'illuminazione esterna al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio.
Si prescrive, altresì, di: basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana; utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità; utilizzare misure attive e passive di risparmio energetico; inserire adeguate opere per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui; prevedere sistemi di fognatura separata, fatto salvo giustificate motivazioni tecniche, economiche e/o ambientali; realizzare parcheggi e piazzali con modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo; posizionare i corpi di fabbrica in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione dei vani interni che per l'utilizzo fotovoltaico.

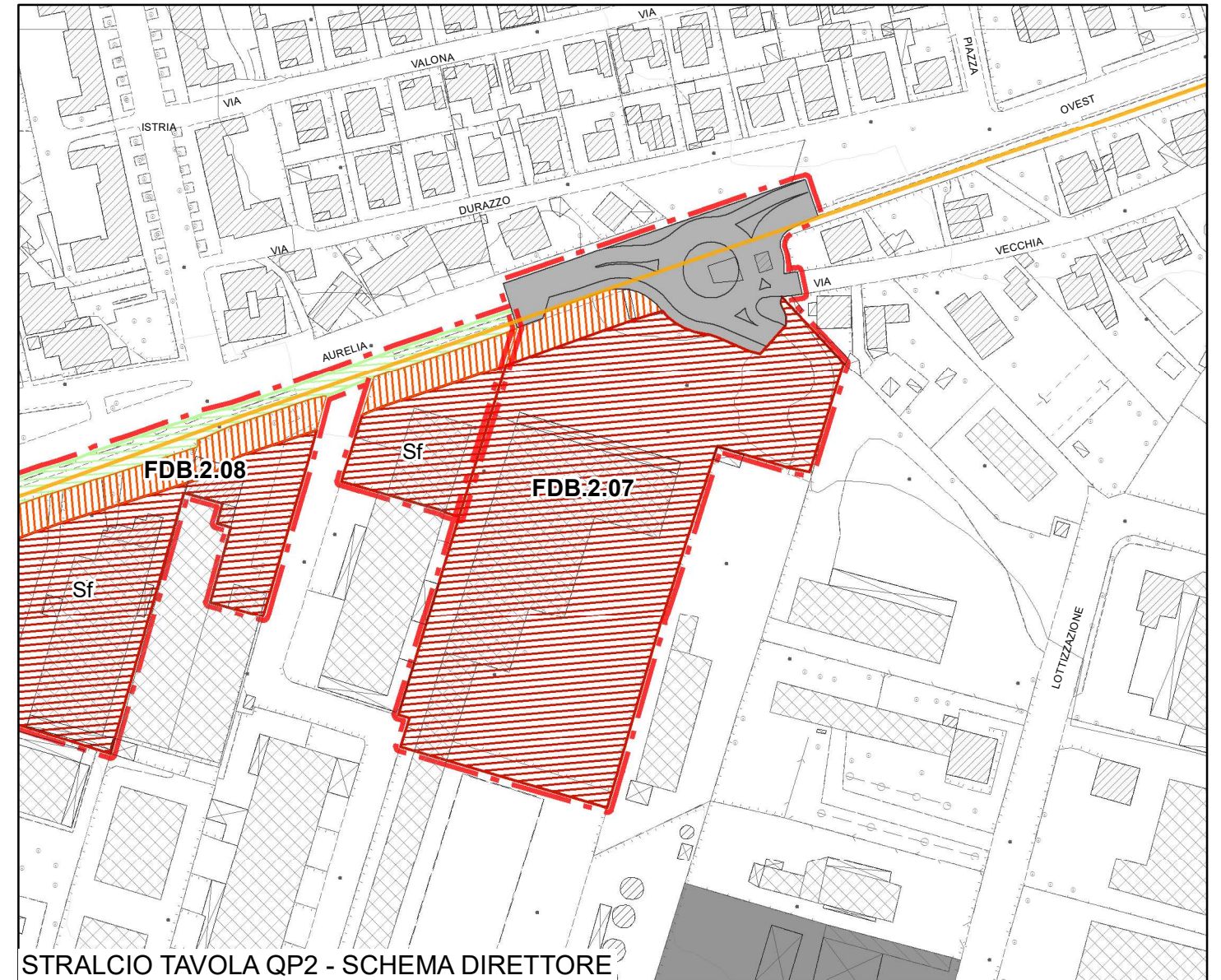
GRADO DI PERICOLOSITA'
E FATTIBILITA'
GEOLOGICA IDRAULICA E
SISMICA

FDB.2.07_F

FDB.2.07 - FASCIA DI BORDO VIA AURELIA OVEST / VIA VECCHIA CANDIA



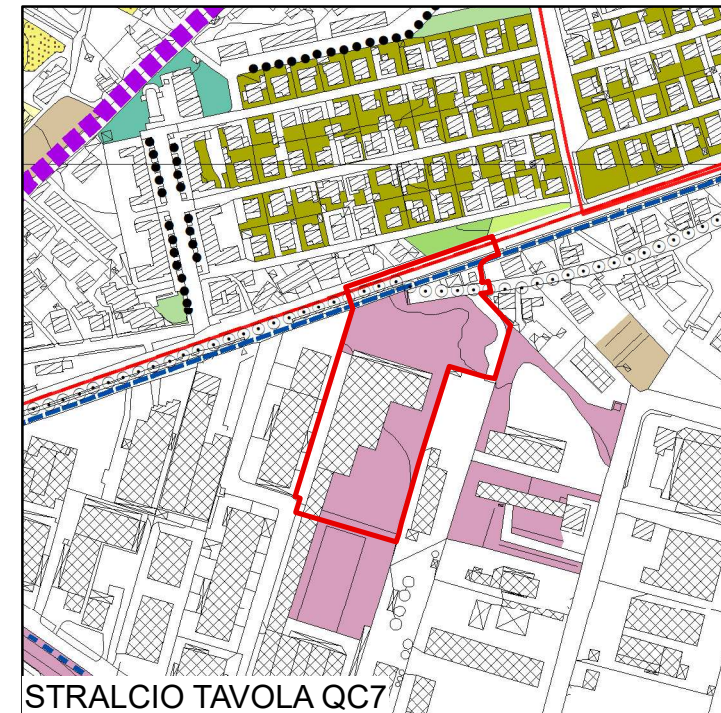
STRALCIO TAVOLA QP1



STRALCIO TAVOLA QP2 - SCHEMA DIRETTORE



ORTOFOTO 2010



STRALCIO TAVOLA QC7



BENI PAESAGGISTICI