

COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO

REGOLAMENTO URBANISTICO

UTOE N. 4 "SAN ROMANO – RECUPERO COMPLESSO "TORRE GIULIA" E VALORIZZAZIONE AREE CIRCOSTANTI POSTE IN VIA TOSCO-ROMAGNOLA – VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. CON MODIFICA DELLO ZONING – ADOZIONE AI SENSI DEGLI ARTT. 30 E 32 DELLA L.R. N. 65/2014

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

attuali

Stralcio del testo originale già oggetto di modifica con l'intervenuta adozione delle modifiche con Del. c.c. n. 26/2019

INDICE

(omissis)

TITOLO II – ATTUAZIONE DLE REGOLAMENTO URBANISTICO

(omissis)

Art. 6	Piani attuativi.....	13
Art. 7	Interventi diretti.....	14

(omissis)

TITOLO III

DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO

SEZIONE I – LA GESTIONE DEL TERRITORIO E DELLA CITTA'

(omissis)

CAPITOLO II - Le infrastrutture e i servizi esistenti

(omissis)

Art. 20	Zona per attrezzature pubbliche e di interesse generale.....	42
---------	--	----

(omissis)

CAPITOLO III – I tessuti urbani e urbanizzati

Art. 28	Le zone storiche (Zone A).....	46
---------	--------------------------------	----

(omissis)

Art. 29	Le aree urbanizzate di recente formazione (Zone B).....	49
---------	---	----

(omissis)

Art. 31	Il verde privato e gli orti.....	53
---------	----------------------------------	----

(omissis)

Art. 32	Aree soggette a piani attuativi approvati o in corso di esecuzione.....	53
---------	---	----

(omissis)

SEZIONE II – LE TRASFORMAZIONI

CAPITOLO III – I tessuti urbani da ristrutturare e le aree di nuovo impianto

(omissis)

Art. 41	UTOE 4 San Romano.....	69
---------	------------------------	----

(omissis)

-3) Nuovo polo Torre Giulia

(omissis)

(omissis)

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

(omissis)
Articolo 6
Piani attuativi

I piani attuativi sono definiti all'articolo 65 della L.R. 1/05, hanno i contenuti indicati all'articolo 67 della L.R. 1/05, e qui riportati:

- a) i progetti delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) l'indicazione delle masse e delle altezze delle costruzioni lungo le strade e piazze;
- c) la determinazione degli spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;
- d) l'identificazione degli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia;
- e) l'individuazione delle suddivisioni degli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata nel piano;
- f) il dettaglio, mediante l'indicazione dei relativi dati catastali, delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare secondo le procedure e modalità delle leggi statali e dell'articolo 66 della L.R. 1/2005
- g) la specificazione della profondità delle zone laterali a opere pubbliche, la cui occupazione sia necessaria per integrare le finalità delle medesime opere e per soddisfare prevedibili esigenze future;
- h) ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento.

Devono comprendere gli elaborati prescritti nel Regolamento edilizio.

Sono approvati dal Consiglio Comunale con le procedure dell'articolo 69 della L.R.1/05.

I Piani Attuativi devono rispettare le destinazioni, gli indici edilizi ed urbanistici.

I piani attuativi in variante al Regolamento urbanistico possono essere adottati e approvati contestualmente alle varianti stesse.

Hanno l'efficacia dei seguenti piani o programmi:

- Piani Particolareggiati (L. 1150/1942);
- Piani per l'Edilizia Economica e popolare (L. 167/1962, articolo 71/L.R.1/2005);
- Piani per gli insediamenti produttivi (L. 865/1971, articolo 72/L.R.1/2005);
- Piani di Lottizzazione (L. 1150/1942, articolo 70/L.R.1/2005);
- Piani di recupero (L. 457/1978, articolo 73/L.R.1/2005);
- Programmi complessi di riqualificazione insediativa (di cui all'art. 74 L.R.1/05 120 della L.R. n. 65/2014), che comprendono i Programmi integrati d'intervento (L.179/1992), i Programmi di recupero urbano (L.493/1993);
- Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (art. 42 L.R.1/05)

Possono avere i contenuti di uno o più dei piani o programmi sopra elencati e, in questo caso, i provvedimenti di adozione e approvazione ne danno atto indicando i relativi riferimenti normativi, come previsto all'articolo 17 del DPGR 3/R del 9 febbraio 2007.

(omissis)

Articolo 7
Interventi diretti

Sono interventi diretti quelli soggetti rilascio di titolo abilitativo o a Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) e si riferiscono alle categorie definite dalle leggi nazionali e regionali ed eventualmente specificate nel Regolamento edilizio, al quali si rimanda.

Gli interventi previsti nel Regolamento urbanistico sono i seguenti:

Manutenzione ordinaria, (definita all'art. 3, comma 1, lettera a), del D.P.R. n°380/2001);

Manutenzione straordinaria (definita all'art. 3, comma 1, lettera b), del D.P.R. n°380/2001 e all'art.79, comma 2, lettera b della L.R. 1/05);

Restauro e risanamento conservativo (definita all'art. 3, comma 1, lettera c), del D.P.R. n°380/2001 e all'art.79, comma 2, lettera c della L.R. 1/05);

Le opere di **restauro e risanamento conservativo** possono prevedere interventi di **ripristino**. L'intervento di ripristino è finalizzato alla ricostruzione di un edificio preesistente, demolito in tutto o in parte, o in condizioni statiche tali da rendere tecnicamente impossibili altri tipi di intervento. Si applica nelle modalità "filologico" e "tipologico", come sotto indicato, anche quando il fabbricato, pur in condizioni statiche stabili, è stato manomesso ma ha conservato pressoché integra l'area di sedime.

Ripristino filologico

Il ripristino filologico è la ricostruzione fedele, parziale o totale, di un organismo edilizio, sulla base dei disegni originali di progetto, di una documentazione grafica (disegni d'archivio, rilievo, piante e mappe catastali) o fotografica dell'assetto originale.

Il ripristino filologico si rende necessario quando l'edificio da conservare è perduto in tutto o in gran parte, o quando lo stato di conservazione renda preferibile la demolizione e fedele ricostruzione delle strutture, estesa alla maggiore parte dell'unità edilizia. Oltre alla disponibilità di una documentazione appropriata dell'organismo originario, ha per condizione una documentazione delle tecniche tradizionali in modo da essere ripetute nelle forme e nei materiali, diventando la guida pratica vincolante per la ricostruzione.

Ripristino tipologico.

Il ripristino tipologico è la ricostruzione parziale o totale di un organismo edilizio nei vari casi in cui esiste una documentazione parziale o non esiste una documentazione dell'assetto originario, ma una conoscenza delle caratteristiche tipologiche, costruttive e materiche che dovranno essere adeguatamente ricreate, documentate e rispettate.

E' da considerarsi altresì ripristino tipologico il rifacimento della copertura, di uno o più solai, delle strutture portanti, delle pareti verticali, degli infissi, dei particolari costruttivi e decorativi, delle facciate in modo conforme alla tipologia del fabbricato.

Gli interventi di ripristino filologico o tipologico richiedono permesso di costruire nel caso si configurino come nuove opere sull'intera unità d'intervento.

L'intervento di restauro può comportare una modifica del numero delle unità immobiliari preesistenti, dopo dimostrazione specifica della compatibilità con le caratteristiche distributive, architettoniche e morfologiche dell'edificio.

Ristrutturazione edilizia, (definita all'art. 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. n°380/2001 e all'art.79, comma 2, lettera d della L.R. 1/05)

La **Ristrutturazione edilizia** comprende ~~per~~ due sottocategorie (R1 ed R2) con limitazioni rispetto alla categoria generale, in relazione alle caratteristiche storiche, architettoniche, tipologiche degli edifici e al raggiungimento dell'obiettivo di tutela di tali caratteristiche, come indicato all'articolo 9 del Piano strutturale:

- **R1** - Interventi di ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma dell'edificio e dello schema strutturale. Sono quindi escluse le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, nonché la modifica della quota dei solai, salvo che per la messa in sicurezza idraulica, della linea di gronda e dell'apparato distributore. Le nuove aperture congruenti con il carattere storico architettonico dell'edificio, non sono considerate modifica alla sagoma. Sono esclusi i rialzamenti dei tetti ai fini abitativi.
- **R2** - Interventi di ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione dell'edificio principale. Gli interventi di ristrutturazione R2 in fabbricati storici (individuati al catasto leopoldino o d'impianto) sono volti alla storicizzazione e al ripristino dei caratteri originari, dedotti dai modelli tipologici ancora esistenti nel territorio.

Ristrutturazione urbanistica, (definita all'art. 3, comma 1, lettera f), del D.P.R. n°380/2001 e all'art.78, comma 1, lettera f della L.R. 1/05), nel caso che non si attui con piano di recupero

Demolizione

Sostituzione edilizia, (definita all'art. 78. comma 1, lettera h della L.R. 1/05),

Ampliamento, definito all'art. 78. comma 1, lettera g della L.R. 1/05, come addizione volumetrica agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia

Nuova costruzione, (definita all'art. 3, comma 1, lettera e), del D.P.R. n°380/2001)

Sono inoltre interventi diretti i progetti comunali esecutivi.

L'atto comunale, con il quale il progetto esecutivo è approvato ha i medesimi effetti del permesso di costruire. In sede di approvazione del progetto si dà atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, dell'acquisizione dei necessari pareri e nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della legislazione vigente, della conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesaggistiche.

(omissis)

TITOLO III DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO

SEZIONE I – LA GESTIONE DEL TERRITORIO E DELLA CITTA'

(omissis)

CAPITOLO II - Le infrastrutture e i servizi esistenti

(omissis)

Articolo 20

Zona per attrezzature pubbliche di interesse generale

Definizione. Sono le parti di territorio destinate ad attrezzature tecnologiche ed impianti di interesse generale, impianti di depurazione e smaltimento, pozzi e acquedotti comunali e le relative aree di rispetto.

Interventi ammessi. L'edificazione è regolata dalle norme specifiche vigenti per tali attrezzature e dalle esigenze tecniche, pur con riguardo dei valori ambientali presenti.

Ulteriori precisazioni ed eventuali modifiche possono essere decise dal Comune, in sede di approvazione dei progetti.

È ammessa la realizzazione e la gestione delle attrezzature da parte di Enti o privati dopo stipula di convenzione approvata dal Comune.

(omissis)

CAPITOLO III – I tessuti urbani e urbanizzati

Articolo 28

Le aree storiche (zone A)

Definizione. Sono le parti di territorio interessate da insediamenti che rivestono carattere storico compreso il loro ambiente circostante, anche se in parte trasformato.

Sono rappresentate dai centri urbani storici di Montopoli V.A. e Marti, da quello di Casteldelbosco, dai nuclei storici generatori degli insediamenti di Capanne e San Romano.

Per i centri storici di Montopoli e Marti la conservazione è estesa all'intorno territoriale ad essi adiacente per la salvaguardia della loro integrità storica e culturale e delle visuali panoramiche da essi offerte.

Le parti conservate rappresentano ambiti nei quali si mantengono valori tipologici e morfologici tali da costituire una testimonianza storica, culturale specifica ed originaria.

Sono individuate in cartografia con un apposito colore e sono assimilate alle zone A del D.M. 1444/1968.

Destinazione d'uso. La destinazione ammesse sono prevalentemente residenziali, religiose e culturali, commerciali di vicinato, attività turistico-ricettive e di ristoro (bar, ristorante), uffici, ambulatori, sociali e assistenziali, ricreative, di servizio alla persona, direzionali e artigianali, che non comportino inconvenienti quali ad esempio rumori, polveri, orari di esercizio dell'attività etc..

Unità immobiliari. La dimensione minima delle nuove unità immobiliari, ricavate da frazionamenti di edifici esistenti, non può essere minore di mq 45 di superficie utile lorda.

Interventi ammessi per tipologia edilizia. Gli interventi ammessi sono quelli riportati nel precedente articolo 7 e specificati nei punti successivi. Per gli edifici ai punti a) e b) gli interventi dovranno essere realizzati facendo uso dei materiali e delle tecnologie precisate nel Regolamento.

Nel caso di edifici in area a pericolosità molto elevata si applicano comunque le prescrizioni e le limitazioni indicate nell'articolo 2 della L.R. 21/2012.

In cartografia sono individuate le categorie di intervento per ogni edificio, tenendo conto della

seguinte classificazione:

a) Edifici di interesse storico e architettonico

Vi sono compresi i seguenti tipi edilizi:

- edifici specialistici religiosi: chiese, oratori, cappelle, fabbricati destinati a funzioni di culto religioso, alla residenza di ordini religiosi; rivestono interesse collettivo.
- edifici specialistici civili: destinati a funzioni civili quali palazzi per il governo, biblioteche, fortificazioni, torri, teatri, scuole; rivestono interesse collettivo;
- ville, palazzi: residenze dell'aristocrazia caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro.

In questa classe si ritrovano gli edifici con vincolo architettonico e monumentale, individuati con apposito simbolo nelle cartografie in scala 1/2.000

L'intervento ammesso è il restauro con i seguenti indirizzi:

- la conservazione dei fronti e degli elementi architettonici e decorativi con il ripristino delle parti alterate, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;
- la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, solai e volte, scale, sagoma e inclinazione del tetto con eventuale ripristino del manto di copertura originale;
- la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi: corti, piazzali, giardini e di tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi, con demolizione delle superfetazioni;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;
- l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico.

(omissis)

Articolo 29

**Le aree urbanizzate di recente formazione
(Zone B)**

Definizione. Sono le parti urbane edificate il cui carattere è variamente determinato da una edilizia recente. Sono distinte fra lotti edificati e lotti liberi di completamento e individuate con apposito perimetro e campitura e sono assimilate alle zone B del D.M. 1444/1968.

Destinazione d'uso. La destinazione d'uso prevalente è residenziale, ma sono ammesse funzioni connesse quali uffici, ambulatori, attività turistico-ricettive, sociali e assistenziali, ricreative e culturali, commerciali di vicinato, media struttura di vendita se esistente, esercizi di somministrazione, servizi, direzionali, artigianali, che non comportino inconvenienti per la residenza.

Lotti edificati. Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia, ampliamento, nonché i cambi di destinazione d'uso.

Nel caso di lotti in area a pericolosità molto elevata per gli interventi sugli edifici si applicano le prescrizioni e le limitazioni indicate nell'articolo 2 della L.R. 21/2012.

Per gli edifici ricostruiti (ristrutturazione o sostituzione), è obbligatorio l'allineamento del fronte principale con quelli vicini, se esistono, altrimenti la distanza minima dalle strade pubbliche non può essere inferiore a 5 metri.

Per gli ampliamenti e i rialzamenti invece si osservano le disposizioni del codice civile, (si sta a tre metri dall'edificio limitrofo o in aderenza) fermo restando la necessità di rispettare le previsioni dell'articolo 9 del D.M 1444/1968 (10 metri fra pareti finestrate).

Le ristrutturazioni urbanistiche con demolizione e ricostruzione e le sostituzioni edilizie avvengono a parità di superficie utile lorda con l'aggiunta degli ampliamenti ammessi per le unità immobiliari originarie. Tali interventi mantengono il numero delle unità immobiliari preesistenti, le altezze preesistenti eventualmente aumentate di ml 3 e le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi, come previsti nel precedente articolo 25. Nel caso di costruzioni o ricostruzioni con soluzioni di bioedilizia, innovazioni tecnologiche e a risparmio energetico, in presenza di un Regolamento comunale per l'edilizia sostenibile, si aumenta la quota di ampliamenti ammessi al punto successivo, nel rispetto degli art.145,146,147 della L.R.T.n.1/05. In particolare gli ampliamenti, nel rispetto del comma 3 dell'articolo 146, potranno utilizzare sino ad un 10% di SUL in ampliamento da calcolarsi sulla superficie utile già ottenuta con l'aggiunta, alla superficie utile esistente dell'immobile, dell'ampliamento di mq. 30 o della quella della sopraelevazione per gli edifici ad un piano, intesi questi come un unico piano abitabile.

Ampliamenti Per i lotti edificati è consentito un aumento della superficie utile lorda, per unità immobiliare residenziale esistente all'entrata in vigore del piano strutturale, fino ad un massimo di mq 30.

L'incremento dovrà armonizzarsi con la tipologia e la forma dell'edificio e non svilupparsi nella facciata prospiciente una viabilità pubblica principale, se si modifica un allineamento di fronti unitari. Potrà avvenire con rialzamenti, solo per gli edifici a due piani con un'altezza contenuta in quella attuale incrementata di ml 3; con chiusure di logge, terrazze, con ampliamenti laterali per gli edifici a schiera o unifamiliari, con ampliamenti sul retro dell'edificio, con la trasformazione di volumi accessori o di servizio. In tutti i casi la maggiore volumetria dovrà essere realizzata rispettando le distanze dai fabbricati attigui e rispettando, con esclusione dei volumi tecnici, gli spazi a parcheggio previsti dalle norme vigenti e il giusto equilibrio di permeabilità dei suoli, come previsto dalla Delibera C.R. n. 230/1994.

Per gli edifici esclusivamente ad un piano (ovvero gli edifici aventi un unico piano con altezza utile abitabile) è invece ammessa la sopraelevazione di un piano a parità di superficie coperta.

Per favorire il riordino delle aree di pertinenza, è ammesso l'accorpamento all'edificio principale di volumi presenti nel resede, dopo demolizione degli stessi.

Alberghi. Per gli alberghi è ammesso un ampliamento del 30% della SUL e inoltre il rialzamento di corpi secondari in modo da ricomporre il volume, con l'obiettivo di riqualificare l'attività e raggiungere economie di gestione. In questo caso non è ammesso il cambio di destinazione d'uso.

Edifici produttivi nel tessuto residenziale. Per gli edifici produttivi inseriti nel tessuto residenziale che mantengono la destinazione produttiva, in quanto non in contrasto con la residenza stessa, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

Per gli edifici nei quali si prevede il cambio di destinazione in residenziale, in commerciale o in commerciale/residenziale sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica a parità di superficie utile lorda, con un ampliamento della stessa superficie pari al 20% dell'esistente, per un'altezza massima di m. 13,50.

Il progetto per essere approvato deve contenere gli spazi di parcheggio, indicati dalla L. 122/1989 e in apposita convenzione, dovranno essere ricavati gli standard di verde e parcheggio pubblici gli spazi pubblici e le aree previste dal D.M. 1444/1968, da misurarsi sulla base degli abitanti insediabili, da cedere al Comune per parcheggi, verde ed eventuali attrezzature pubbliche. Nel caso di destinazioni commerciali gli spazi a parcheggio devono rispettare le indicazioni dell'articolo 4.

Area del campeggio. Nel campeggio esistente si applicano le norme regionali vigenti e nuova volumetria è ammessa solo per adeguare i servizi alle medesime norme e regolamenti regionali.

Lotti liberi di completamento. Sono le aree non edificate, perimetrate in cartografia, nelle quali sono consentiti interventi di nuova edificazione, per completare il tessuto residenziale esistente.

Sono conteggiati nel dimensionamento e sono collegati ad aree da cedere con permesso convenzionato o piano attuativo.

I parametri urbanistici sono:

- Indice fondiario: 0,30 mq/mq
- RC: 30%
- distanze dai confini: ml 5
- Hmax: ml 7,50
- Tipologia d'intervento: case isolate o aggregate a corte o a schiera.

Nel caso di lotti in area a pericolosità molto elevata tali interventi non sono ammessi, nel rispetto della L.R. 21/2012.

(omissis)

Articolo 31 Il verde privato e gli orti

Definizione. Sono le aree con giardini o a parchi privati, da conservare o quelle, collegate ad abitazioni, nelle quali si coltivano orti o si svolgono piccole attività per lo svago e l'autoconsumo.

Interventi ammessi. In tali aree non è consentita la costruzione di nuovi edifici.

Nei giardini e parchi privati è ammessa la realizzazione di rampe, accessi e vialetti di servizio agli edifici esistenti, fontane, piscine, pergolati, gazebi e attrezzature per giardini e la manutenzione e la sostituzione, se necessaria, del verde e degli alberi esistenti, secondo le modalità previste nel Regolamento edilizio con il catalogo di modelli allegato.

Orti. Negli orti è ammessa l'installazione di manufatti precari della dimensione massima di mq 9 metri quadri, realizzati con strutture in materiale leggero (tratti da un apposito catalogo di modelli) semplicemente appoggiati a terra, salvo opere di ancoraggio che non comportino alcuna modifica dello stato dei luoghi. L'installazione può avvenire con comunicazione al Sindaco, nella quale si specificano le caratteristiche, dimensioni e collocazione del manufatto; l'impegno alla rimozione qualora l'amministrazione lo richieda. Nei manufatti esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

Articolo 32 **Aree soggette a piani attuativi approvati o** **in corso di esecuzione**

Le aree e i complessi immobiliari individuati in cartografia con un apposito simbolo sono regolati da uno strumento attuativo precedentemente approvato, in termini di norme tecniche di attuazione, parametri urbanistici e opere di urbanizzazione da realizzare, fatte salve le parti modificate dal regolamento urbanistico. Restano vincolati ai parametri urbanistici, alle opere di urbanizzazione, alle prescrizioni contenute nello strumento attuativo stesso e nella convenzione approvata, salvo le parti eventualmente modificate dal Regolamento urbanistico per le quali si dovranno rispettare le indicazioni di quest'ultimo.

Nella lottizzazione il Bastione, nell'UTOE 6 Marti, è stata rilevata un'area in pericolosità geologica molto elevata. Per garantire che gli interventi edilizi vengano realizzati in condizione di sicurezza l'attuazione viene subordinata a preventivi interventi di consolidamento, bonifica e protezione del sistema franoso, sulla base delle verifiche tecniche previste dal DPGR 53/R e di un'ulteriore e adeguata indagine geologica, geofisica e geotecnica, anche per la tutela sismica. Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti e dovranno essere concordati con l'Autorità di Bacino, per quanto di competenza.

(omissis)

SEZIONE II – LE TRASFORMAZIONI

CAPITOLO III – I tessuti urbani da ristrutturare e le aree di nuovo impianto

(omissis)

Articolo 41 **UTOE 4 San Romano**

(omissis)

B) Aree di nuovo impianto

(omissis)

3) Nuovo polo Torre Giulia

Obiettivi dell'intervento: Realizzazione del nuovo polo scolastico con completamento residenziale e di spazi pubblici, riordino del sistema viario d'impianto di quartiere. L'area è suddivisa in due ambiti individuati in cartografia in scala 1/2.000 (tavola 5p) con la lettera a (polo scolastico) e con la lettera b (residenze)

Superficie territoriale: mq 20.100

Superficie area scolastica: mq 13.500

Nuova viabilità: mq 900

Comparto b):

Superficie fondiaria: mq 3.900

Destinazione d'uso: residenziale, commerciale di vicinato, direzionale

SUL residenziale mq 2.500, commerciale di vicinato mq 500

RC: 30%

H max: due, tre piani fuori terra

Verde: mq 700

Parcheggi: mq. 700

Tipologia d'intervento: case in schiera o a patio, complesso in linea per destinazione mista.

Attuazione dell'intervento: piano attuativo di iniziativa pubblica o privata o interventi diretti convenzionati. Per la trasformazione è necessaria l'attuazione dei programmi di dismissione degli altri immobili scolastici presenti nell'UTOE, la definizione di una convenzione con la quale si stabiliscano i tempi e le modalità di esecuzione degli interventi, la realizzazione della viabilità di accesso alla scuola, l'impegno alla cessione degli spazi pubblici o l'uso pubblico regolamentato delle aree e dei percorsi, le opere da realizzare a carico dei privati operatori per raggiungere gli obiettivi del piano.