

ALLEGATO 6 “Scheda RQ12a - modificata”
alla D.C.C. n. __ del _____

AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ _12aS.P.. n. 152 *Vecchia Aurelia – Pratoranieri*

Riqualificazione UTOE
di Pratoranieri

Descrizione	L'area di riqualificazione è localizzata in Località Pratoranieri, a monte della S.P. n. 152 "Vecchia Aurelia" ed in prossimità della rotonda di Via isole Eolie, confinante con il territorio agricolo e, a nord, con aree destinate alla ricettività turistica in villaggi turistici. L'area è rappresentata dalla collinetta che comprende una oliveta, dal limite stradale ai fabbricati, e gli edifici dei poderi ex Collavoli con le relative vaste corti pertinenziali, con caratteristiche di valore paesaggistico ambientale del territorio agricolo.	Disciplina per l'attuazione	Gli interventi di recupero degli edifici dovranno essere improntati al rispetto tipologico dell'esistente attraverso interventi di ristrutturazione edilizia R4 (demolizione e fedele ricostruzione) fatta eccezione per evidenti aggiunte (superfetazioni) che potranno essere ricollocate in maniera da rispondere alla tipologia originaria ovvero demolite senza recupero della volumetria. Sono permessi locali interrati o seminterrati, ma non garage o box auto, esclusivamente sotto la sagome dei fabbricati ed a servizio delle residenze. Non sono ammesse rampe carrabili di accesso ai suddetti locali.
Finalità	L'intervento persegue le seguenti finalità: <ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione dell'edificato esistente, mediante la realizzazione di residenze di qualità, mantenendo le tipologie edilizie e la loro collocazione sul territorio; - mantenimento e salvaguardia della peculiarità del paesaggio agricolo con particolare attenzione alla coltura di olivi. 	Opere e attrezzature di interesse pubblico	L'interesse pubblico è rappresentato dalla salvaguardia del paesaggio agrario, rappresentato dalla presenza dell'oliveta, che sarà parte della convenzione.
Superficie Fondiaria	Sf = mq. 14.400 circa	Dotazioni di parcheggio ad uso pubblico	Le dotazioni di parcheggi ad uso pubblico non è dovuta in quanto l'intervento interessa una superficie fondiaria pertinenziale al patrimonio edilizio esistente.
Invarianti strutturali	Prossima all'area di riqualificazione di cui trattasi è l'invariante del sistema infrastrutturale della viabilità esistente (art. 64) rappresentata dalla S.P. n. 152 "Vecchia Aurelia"		
Disposizioni generali	Le previsioni saranno soggette ad intervento diretto (permesso di costruire) convenzionato. La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi, garantisce in particolare: <ul style="list-style-type: none"> - le modalità esecutive per il recupero dei fabbricati; - garanzie per l'accessibilità carrabile; - interventi di salvaguardia ambientale del paesaggio agrario esistente individuato come verde pertinenziale. 		

Organo competente per l'approvazione	Giunta Comunale in relazione alla convenzione cui è subordinato il permesso a costruire.	Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi	Successivamente alla realizzazione degli interventi la disciplina che sarà applicabile è quella relativa alla Classe 2 degli edifici (Art. 119) con la limitazione relativa alla s.u.l. minima degli alloggi che è fissata in mq. 120.
Dimensionamento dell'intervento	Il dimensionamento complessivo dell'intervento è riconducibile alla s.u.l. massima degli edifici esistenti dove il cambio di destinazione d'uso a fini residenziali non potrà portare alla realizzazione di alloggi di superficie inferiore a mq. 120 di s.u.l.	Disciplina della perequazione urbanistica	La disciplina della perequazione non è applicata in questa area di riqualificazione in quanto gli interventi ammessi sono vincolati all'esistente.
Classificazione del patrimonio edilizio esistente	Nell'area di riqualificazione di cui trattasi sono presenti due edifici principali (ex poderi Collavoli) originariamente destinati a residenza agricola e sottostanti stalle e magazzini nonché piccoli manufatti originariamente annessi agricoli. La classificazione dei fabbricati principali, in quanto facenti parte dei complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto agli assetti territoriali di origine rurale, è coincidente con la Classe 3 con la possibilità degli interventi previsti dalla presente Scheda al punto "Disciplina per l'attuazione".	Disciplina in assenza del Permesso di costruire convenzionato o in caso di scadenza del termine quinquennale.	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data d'approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta la stipula della convenzione propedeutica al rilascio del titolo abilitativo, e in ogni modo nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina: - Classificazione del patrimonio edilizio esistente: Classe 2 (Art. 119) con limitazioni relative alla s.u.l. minima degli alloggi in 120 mq. ed all'impossibilità di cambio d'uso a fini residenziale di porzioni con altra destinazione attuale (stalle, magazzini, rimesse, ecc.).

AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ _12a

Pericolosità geomorfologica	G.2
Pericolosità idraulica	I.1 (parte) - PIE (parte)
Vulnerabilità falde	V2 (parte)

INTERVENTI	Fattibilità Geomorfologica (FG._)	Fattibilità Idraulica (FI._)	Vulnerabilità Falde (FV._)
Interventi edificatori	2	1 se ricadente in (I.1) ^(*) 4 se ricadente in aree PIE e subordinato alle opere di messa in sicurezza del F. Val degli Olmi	2
Viabilità	1	1 se ricadente in (I.1) ^(*) 4 se ricadente in aree PIE e subordinato alle opere di messa in sicurezza del F. Val degli Olmi	1 se in V.2 2 se in V.3
Modifica e realizzazione reti tecnologiche	1	1	1
Riqualificazione, nuove sistemazioni aree a verde pubblico e privato	1	1	1
Realizzazione di parcheggi pubblici e privati fuori terra e area di sosta	1	1 se ricadente in (I.1) ^(*) 4 se ricadente in aree PIE e subordinato alle opere di messa in sicurezza del F. Val degli Olmi	2 se in V.2 3 se in V.3
Sistemi di mitigazione acustica	2	1 se non interferente con il deflusso delle acque 3 se interferente con il deflusso delle acque	1

(*) La classe I.1 viene assegnata a seguito dello studio "Integrazioni indagini idrauliche a supporto del R.U di Follonica" (Prof. Ing. S. Pagliara Marzo 2011), dello studio "zona acquario" (maggio 2011).

La realizzazione di quanto previsto è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione degli interventi di cui al "Progetto di sistemazione del Fosso Val degli Olmi ai fini dell'eliminazione del rischio idraulico" (rif. pratica 304) parere Bacino prot. 275 in data 28/05/2008.