

## Comparti

L'ambito è composto dai seguenti comparti: ML1-A\_NUOVO INSEDIAMENTO  
ML1-B\_MARGINE PERIURBANO

## Principali dati conoscitivi

Comparto:	ML1-A_NUOVO INSEDIAMENTO	ML1-B_MARGINE PERIURBANO	TOTALE
Superficie territoriale:	mq. 8301	mq 5436	mq. 13737
Superficie coperta:	mq. 0	mq. 0	mq. 0
Volume degli edifici:	mc. 0	mc. 0	mc 0
Utilizzazione principale:	area di margine urbana	connessa con l'agricoltura	

## Il nuovo assetto

**Descrizione e obiettivi delle trasformazioni:**

Il nuovo insediamento nel comparto ML1-A dovrà conformarsi il più possibile alla struttura insediativa storicamente determinata, attestandosi lungo le nuove direttrici stradali.

Tenuto conto che il comparto ricade nella fascia di crinale, così come delimitata dalla tavola del RUC assetto del territorio rurale e aperto, il nuovo insediamento, pur nei limiti dimensionali consentiti dalla presente scheda, dovrà avere un'altezza il più possibile contenuta.

Il progetto unitario dovrà prevedere per il comparto ML1-B, classificabile come ambito periurbano, l'individuazione e il mantenimento degli elementi di valore del paesaggio rurale ancora presenti da salvaguardare e valorizzare, nonché le connessioni ecologiche e fruttive di valenza territoriale da salvaguardare, valorizzare o creare.

**Invarianti strutturali:**

- conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno;
- mantenimento della viabilità esistente;

**Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico:**

La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle relative aree, per la parte ricadente all'interno dell'Ambito a progettazione unitaria o, laddove più esteso, all'interno dell'ambito di piano attuativo:

- realizzazione di ampia zona di aggregazione;
- sistemazione del depuratore esistente posto nei pressi della lottizzazione;

**Strumento di attuazione:** piano attuativo di iniziativa privata

## Prescrizioni quantitative

1. Nuove <i>Abitazioni ordinarie</i> : 1.1. numero massimo in edilizia per libero mercato	n. 7
2. Edificabilità massima ammessa (espressa in <i>Superficie utile lorda</i> ):	mq 820
3. <i>Altezza degli edifici</i> (massima)	m. 8,00 con numero 2 massimo di <i>piani fuori terra</i> , compresi eventuali <i>piani sottotetto</i> , e numero 1 massimo di <i>piani interrati o seminterrati</i> .
4. Quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico	mq 3000 da reperire anche all'esterno dell'ambito
5. Quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico da destinare a verde urbano, a verde di connettività urbana, a verde attrezzato o ad altri spazi attrezzati di relazione sociale (art.3.c DM 1444/68 e artt.11-15 DPGR 9.2.2007 n.2/R) (reperibili anche sulle aree di cui al punto 4):	mq 300
6. Quantità minima di parcheggi privati: 6.1. <i>di pertinenza</i> a tutte le utilizzazioni compatibili (art.41 sexies L.1150/42)	Espressa in superficie, compresi spazi di manovra: 1 mq ogni 10 mc di <i>Volume di edificio</i> Espressa in numero di posti auto: 2 posti auto ogni abitazione
7. Quantità minima di parcheggi pubblici (reperibili anche sulle aree di cui al punto 4): 7.1. per le nuove <i>abitazioni ordinarie</i> (art.3.d DM 1444/68)	Espressa in superficie, compresi spazi di manovra: 2,5 mq ogni 80 mc di <i>Volume di edificio</i>

#### Utilizzazioni compatibili

4. *ordinaria coltivazione del suolo*  
13. *abitazioni ordinarie*  
32. *mobilità meccanizzata*

#### Condizioni alle trasformazioni

**Fattibilità geologica : CLASSE III per edifici ed urbanizzazione.**

La realizzazione del comparto dovrà essere supportata già a livello di Piano Attuativo da approfondite ed esaustive indagini geognostiche al fine di poter svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche (verifiche di stabilità su sezioni allo stato attuale e di progetto sviluppate a livello di versante in considerazione dell'esistente edificato in zone contermini e di valle). Da tali verifiche dovranno discendere valutazioni in merito alla eventuale necessità di materializzazione di opere di stabilizzazione e presidio dei fronti di sbancamento oltre a valutazioni sulle più appropriate tipologie fondazionali da argomentare in funzione della profondità del substrato e della particolare posizione rispetto allo sviluppo dell'antico corpo di frana naturalmente stabilizzato. Particolare cura andrà posta nella predisposizione di adeguate forme di regimazione delle acque superficiali e profonde. Il supporto dovrà essere completato da puntuali valutazioni su cedimenti differenziali in ottemperanza ai disposti del D.M. 11.3.88.

**Valutazione ambientale:** Quella risultante dalla conclusione del processo decisionale di VAS.

**Piano Paesaggistico Regionale**

**Vincoli paesaggistici ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno.

La progettazione dell'impianto urbanistico e degli organismi edilizi come pure delle componenti del verde dovrà essere coerente con quanto disposto dalla sezione 5 e 6 della scheda di ambito n. 7 Mugello del PIT-PPR

**Disciplina della perequazione urbanistica**

In presenza di più soggetti aventi titolo i diritti edificatori sono attribuiti in misura direttamente proporzionale alla *Superficie territoriale* afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari ricomprese nell'Ambito a progettazione unitaria, escludendo dal calcolo le aree di proprietà pubblica.

Sono ripartiti nella stessa misura direttamente proporzionale, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:

- la *Superficie utile lorda* edificabile relativa alle singole utilizzazioni previste nell'Ambito a progettazione unitaria;
- gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e le attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico obbligatorie;
- gli oneri relativi alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle porzioni dell'Ambito a progettazione unitaria che saranno destinate dal piano attuativo ad opere e/o attrezzature pubbliche.

La realizzazione degli interventi previsti nell'Ambito a progettazione unitaria presuppone, ove necessario, la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permuthe o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intero ambito. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permuthe o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi sopra descritti.

Indicazioni sulla classificazione dell'ambito a seguito dell'integrale realizzazione delle trasformazioni

**Con riferimento alle articolazioni del sistema insediativo:**

Insediamiento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto compatto

Verde pubblico

Parcheggio

Verde urbano

Viabilità esistente